



Tribunale di Bergamo SEZIONE CIVILE



CAUSA N. R.G. 3531/2023



TRA
OMISSIS

E
OMISSIS

GIUDICE

Dott.ssa Maria Carla Daga



PERIZIA DI STIMA

Consulente Tecnico del Tribunale: Arch. Sergio Colnago

Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y

Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo

Telefono: 035-260627

Fax: 035-4326023

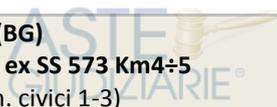
Email: colnago.s@virgilio.it

Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it





Bene in **Palosco (BG)**
 Località/Frazione **SP "Ogliese" ex SS 573 Km4+5**
 Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)



INDICE

00-PREMESSA	3
01-IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:	5
02-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
03-DESCRIZIONE GENERALE ZONA E TERRENI	11
04-CONFORMITÀ URBANISTICA DEI SINGOLI TERRENI.....	17
05-CONFORMITÀ CATASTALE	18
06-STATO DI POSSESSO:	18
07-GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	18
08-DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'INTERO COMPENDIO COMPOSTO DAL TERRENO 01 NORD E TERRENO 02 SUD	18



00-PREMESSA

Premesso che nell'udienza tenutasi in data 24 gennaio 2024, il sottoscritto Arch. Sergio Colnago libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Bergamo al n. 766 con studio in Bergamo via Leopardi,1, già designato nell'esecuzione immobiliare n. 475/2022 veniva nominato CTU dal Dott. Bruno Conca per l'espletamento del seguente incarico :

Aggiornamento/integrazione della perizia in relazione all'intero compendio oggetto di valutazione dando atto che il quesito e le modalità di redazione della perizia hanno da intendersi come richiamato nel provvedimento di nomina reso nel procedimento esecutivo rgei 475/2022 ferma la necessità di estendere le operazioni e la valutazione conseguente all'intero compendio.

premessso che il giorno 13/02/2024 il sottoscritto prestava giuramento assumendo l'incarico sul quesito formulato all'udienza del 24/01/2024.

Il G.I. disponeva il termine di 60 gg. per il deposito della perizia a partire dall'inizio delle operazioni peritali che fissava per il giorno 20/02/2024 alle ore 15 presso il mio studio.

Il G.I. invitava il sottoscritto a trasmettere ai consulenti di parte la bozza dell'elaborato peritale almeno 20 gg. prima della scadenza del termine per il deposito della perizia, assegnando ai CTP un termine non inferiore a 10 gg. per la consegna dei propri scritti, in maniera tale che il sottoscritto CTU potesse tener conto degli stessi nella stesura finale della relazione peritale.

Il G.I. autorizzava le parti alla nomina dei rispettivi CTP sino all'inizio delle operazioni peritali.

premessso che in data 15/02/2024 l'avv. Mariarosa Cortinovis provvedeva ad inviare atto di nomina del CTP, nella persona dell'Arch. Giovanni Aceti con studio in Zanica via Roma, 18, per i convenuti sig.ri OMISSIS e nessun altro CTP era stato nominato.

premessso che in data 16/09/2024 è stato sostituito il Giudice Dott. Bruno Conca con la Dott.ssa Carla Maria Daga e che in data 22/11/24 il sottoscritto esperto estimatore riceveva dalla stessa invito all'aggiornamento/integrazione dell'elaborato peritale (depositato in data 19/04/2024) **finalizzato alla vendita dei beni oggetto di perizia.**

Sulla base di quanto sopra descritto, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare l'elaborato peritale entro il termine stabilito dall'III. Giudice in merito alla presente causa e trasmetterla alle parti nonché depositarla c/o lo sportello telematico del Tribunale di Bergamo.

INFORMAZIONI CAUSA

Giudice: Carla Maria Daga

Creditore procedente: OMISSIS

Legale Creditore procedente: OMISSIS

Convenuti: OMISSIS Convenuto OMISSIS con avv. Innovati Laura;

Convenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Nomina: 24/01/2024

Giuramento: 13/02/2024

Data inizio aggiornamento elaborato peritale: 24/11/2024

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI:

In data 25/11/2024 in sottoscritto ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico del Comune di Palosco BG richiesta di CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativamente ai beni oggetto di perizia (certificato di destinazione urbanistica del 02/120/2024 - Posizione n. 33 prot. 10526/24)

In data 25/11/2024 il sottoscritto ha provveduto a reperire c/o l'Agenzia del Territorio visure e ispezioni ipotecarie aggiornate relativamente ai beni oggetto di perizia

In data 30/11/2024 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare nuovo sopralluogo relativamente ai beni oggetto di perizia

In data 10/12/2024 il sottoscritto ha provveduto a reperire informazioni relativamente allo stato di occupazione degli immobili dalla custode degli stessi Dott.ssa Romina Savoldelli

In data 19/12/2024 il sottoscritto ha provveduto ad inviare alle parti sotto riportate perizia di stima definitiva aggiornata, relativi allegati e perizia in versione privacy:

- laura.innovati@bergamo.pecavvocati.it
- piera.pellegrinelli@bergamo.pecavvocati.it

- s.margiotta@bergamo.pecavvocati.it
- mariarosa.cortinovis@bergamo.pecavvocati.it
- laura.debbia@ordineavvmodena.it



- In data 20/12/2024 il sottoscritto ha provveduto a depositare c/o la sportello del Tribunale di Bergamo elaborati peritali



Bene in **Palosco (BG)**
Località/Frazione **SP "Ogliese" ex SS 573 Km4+5**
Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)

01-IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

DEBITORI ESECUTATI

- OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 29 marzo 1960, codice fiscale n. OMISSIS
- OMISSIS nato ad Alzano Lombardo (BG) il 12 settembre 1961, codice fiscale n. OMISSIS
- OMISSIS nato ad Alzano Lombardo (BG) l'il agosto 1965, codice fiscale n. OMISSIS
- OMISSIS nata a Gandino (BG) il 28 febbraio 1926, codice fiscale n. OMISSIS

L'oggetto di valutazione della presente causa, è il compendio immobiliare composto dai seguenti mappali censiti al Catasto Terreni del comune di Palosco (BG) come segue:

- foglio 9, mappale 1.041 **di are 7.60;**
- foglio 9, mappale 1.124 porzione AB **di are 0.90;**
- foglio 9, mappale 1.124 porzione AA **di are 9.00;**
- foglio 9, mappale 6.531 **di are 0.42;**
- foglio 9, mappale 4.991 **di are 0.45;**
- foglio 9, mappale 6.533 **di are 172.32;**
- foglio 9, mappale 4.995 **di are 1.75;**
- foglio 9, mappale 4.996 **di are 0.10;**
- foglio 9, mappale 6.535 **di are 133.47;**
- foglio 9, mappale 4.998 **di are 10.75;**
- foglio 9, mappale 4.999 **di are 6.40;**
- foglio 9, mappale 5.103 **di are 0.45;**
- foglio 9, mappale 5.104 **di are 0.05.**

Di fatto i citati mappali costituiscono due terreni distinti e diversi per caratteristiche tipologiche ambientali e localizzative (uno a nord e l'altro a sud della via Bergamo nel comune di Palosco Bg) che nel proseguo saranno definiti **TERRENO 01 – NORD - TERRENO 02 – SUD** per maggior comprensione e valutati come unico bene.

LE PORZIONI IMMOBILIARI ALLA DATA DELLA PRESENTE PERIZIA RISULTANO INTESATE COME SEGUE:

Dalle visure effettuate c/o l'Agenzia del Territorio in data 25/11/2024 risulta che le porzioni immobiliari sono intestate come segue:

- OMISSIS nato a ALZANO LOMBARDO (BG) il 11/08/1965 OMISSIS Proprietà 1/4
- OMISSIS nato a ALZANO LOMBARDO (BG) il 12/09/1961 OMISSIS Proprietà 1/4
- OMISSIS nata a ALZANO LOMBARDO (BG) il 29/03/1960 OMISSIS Proprietà 1/4
- OMISSIS nata a GANDINO (BG) il 28/02/1926 OMISSIS Proprietà 1/4

In forza di atto di:

***successione** apertasi in data 29 maggio 2007, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo 2 (BG) il 5 agosto 2008 al n. 541 Voi. 2008 e trascritta, a Bergamo, in data 3 settembre 2009 ai n.ri 56.742/36.210 e accettazione tacita di eredità, trascritta, a Bergamo, in data 26 marzo 2012 ai n.ri 13.482/8.827, in forza di atto a rogito dott. ALFREDO COPPOLA BOTTAZZI, Notaio in Bergamo (BG), in data 26 settembre 2008 rep. n. 50.288, con le quali i predetti signori OMISSIS per quota 532/12.348 di piena proprietà cadauno e la predetta signora OMISSIS per quota 798/12.348 di piena proprietà ricevevano i mappali 4.991, 4.996, 4.999, 5.103, 5.104 e gli originari mappali 1.041, 1.124, 1.129, 4.994, 4.995, 4.997, 4998. dal signor OMISSIS nato a Vall'Alta (BG) il settembre 1918, codice fiscale n. OMISSIS

***sentenza di divisione** in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 18 ottobre 2016 rep.

n.ri. 6.585 e 3.031 e trascritto, a Bergamo, in data 14 dicembre 2016 ai n.ri 55.644/37.121 e in data 2 gennaio 2019 ai n.ri 9/8, con il quale i predetti OMISSIS per quota 2.555/12.348 di piena proprietà cadauno e la predetta OMISSIS per quota 2.289/12.348 di piena proprietà ricevevano le porzioni immobiliari meglio sopra descritte dai signori OMISSIS nata a Cene (BG) il 13 aprile 1932 codice fiscale OMISSIS, OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 14 febbraio 1967 codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS nato ad Alzano Lombardo (BG) il 12 agosto 1969 codice fiscale n. OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 21 settembre 1970 codice fiscale n. OMISSIS, OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 21 settembre 1970 codice fiscale n. OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) H dicembre 1972 codice fiscale n OMISSIS nata ad Albino (BG) il 7 aprile 1945 codice fiscale n. OMISSIS nata a Bergamo (BG) il 25 settembre 1954 codice fiscale n OMISSIS nato a Mornico al Serio (BG) il 25 aprile 1949 codice fiscale n. OMISSIS nata a Martinengo (BG) il 28 dicembre 1953 codice fiscale n. OMISSIS

PRECEDENTI PROPRIETARI:

*Al signor **OMISSIS** quanto in oggetto era pervenuto in forza di **compravendita per scrittura privata autenticata**, nelle sottoscrizioni, dal dott. GIOVANNI NOSARI, Notaio in Bergamo (BG), in data 26 ottobre 1957 rep. n. 59110 e trascritto, a Bergamo, in data 7 novembre 1957 ai n.ri 11.283/10.100, dalla OMISSIS;

successione apertasi in data 29 maggio 1983, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) il 29 novembre 1983 al n. 1.509 Voi. 1983 e trascritta, a Bergamo, 27 aprile 1984 ai n.ri 11.405/9.701, con la quale il predetto riceveva gli originari mappali 1.041. 1.045. 1.124 e 1.129 dal signor OMISSIS nato a Vall'Alta (BG) il 6 giugno 1925;

successione apertasi in data 6 febbraio 1990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) al n. 1218 Vol. 90 e trascritta, a Bergamo, in data 13 agosto 1991 ai n.ri 25.263/19.050, con la quale il predetto riceveva gli originari mappali 1.041. 1045 1.124 e 1.129 dalla signora OMISSIS nata a Vall'Alta-Albino (BG) il 16 novembre 1912 codice fiscale n OMISSIS;

successione apertasi in data 28 gennaio 1991, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) il 26 luglio 1991 al n. 1.243 Vol. 91 e trascritta, a Bergamo, in data 11 gennaio 1993 ai n.ri 906/775, con la quale il predetto riceveva gli originari mappali 1.041. 1.045. 1.124 e 1.129 dal signor OMISSIS nato ad Albino (BG) l'1 dicembre 1916 codice fiscale n. OMISSIS

*Ai signori **OMISSIS** quanto in oggetto era pervenuto in forza di **atto di compravendita** a rogito dott. SALVATORE LOMBARDO, Notaio in Gazzaniga (BG) in data 28 giugno 1999 rep. n. 61.895 e trascritto, a Bergamo, in data 23 luglio 1999 ai n.ri 30.222/22.312, con il quale i predetti, coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistavano gli originari mappali 1.041. 1.045. 1.124 e 1.129. dai signori OMISSIS nato ad Albino (BG) il 28 marzo 1929 codice fiscale n. OMISSIS e OMISSIS nato ad Albino (BG) il 2 gennaio 1932 codice fiscale OMISSIS

*Alle signore **OMISSIS** quanto in oggetto era pervenuto in forza di **successione** apertasi in data 25 agosto 2002, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) il 11 febbraio 2003 al n. 249 Vol. 2003 e trascritta, a Bergamo, in data 20 agosto 2005 ai n.ri 50.989/32.581, con la quale le predette ricevevano gli originari mappali 1.041. 1.045. 1.124 e 1.129, dalla signora OMISSIS nata ad Albino (BG) il 17 marzo 1915, codice fiscale n. OMISSIS.

*Ai signori **OMISSIS**

quanto in oggetto era pervenuto in forza di **successione** apertasi in data 19 agosto registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) il 30 gennaio 2004 al n. 150 Vol. 2004 e trascritta, a Bergamo, in data 20 novembre 2006 ai n.ri 73.251/43.303 e accettazione tacita di eredità, trascritta, a Bergamo, in data 28 dicembre 2012 ai n.ri 55.744/38.191, in forza di **scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni**, dal dott. GIAN FRANCO GHISALBERTI, Notaio in Bergamo (BG) in data 28 gennaio 2005 rep. n. 74.721, con le quali i predetti ricevevano i map 4.991, 4.996, 4.999 e gli originari mappali 1.041, 1.124, 1.129, 4.992, 4.994, 4.995, 4.997, 4.998. dal OMISSIS nato ad Albino (BG) 5 aprile 1920, codice fiscale n. OMISSIS.

*Al signor **OMISSIS** quanto in oggetto era pervenuto in forza di: **compravendita per scrittura privata autenticata**, nelle sottoscrizioni, dal dott. GIOVANNI NOSARI, Notaio in Bergamo (BG), in data 26 ottobre 1957 rep. n. 59110 e trascritto, a Bergamo, in data 7 novembre 1957 ai n.ri 11.283/10.100, dalla signora OMISSIS

successione apertasi in data 29 maggio 1983, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) il 29 novembre 1983 al n. 1.509 Vol. 1983 e trascritta, a Bergamo, in data 27 aprile 1984 ai n.ri 11.405/9.701, con la quale il predetto riceveva gli originari mappali 1.041. 1.045. 1.124 e 1.129 dal signor OMISSIS nato a Vall'Alta (BG) il 6 giugno 1925;

successione apertasi in data 6 febbraio 1990, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bergamo (BG) al n. 1.218 Vol. 90 e trascritta, a Bergamo, in data 13 agosto 1991 ai n.ri 25.263/19.050, con la quale il predetto riceveva gli originari mappali 1.041.1045 1.124 e 1.129 dalla signora OMISSIS nata a Vall'Alta-Albino (BG) il 16 novembre 1912 codice fiscale n. CGN RSL 12S56 L585U; **successione** apertasi in data 28 gennaio 1991, registrata presso l'Ufficio del Registro

di Bergamo (BG) il 26 luglio 1991 al n. 1.243 Vol. 91 e trascritta, a Bergamo, in data 11 gennaio 1993 ai n.ri 906/775, con la quale il predetto riceveva gli originari mappali 1.041, 1.045, 1.124 e 1.129 dal signor OMISSIS nato ad Albino (BG) l'1 dicembre 1916 codice fiscale n. OMISSIS.

IDENTIFICAZIONE DELLE PARTICELLE COMPONENTI I DUE TERRENI

I citati mappali, come sopra riportato costituiscono due appezzamenti di terreno distinti e diversi per caratteristiche tipologiche ambientali e localizzative (uno a nord e l'altro a sud della via Bergamo nel comune di Palosco Bg) che sono definiti TERRENO 01 – NORD - TERRENO 02 – SUD per maggior comprensione.

IDENTIFICATIVO: TERRENO 01 - NORD.

agricolo sito in frazione: **SP "Ogliese" ex SS 573 Km4÷5, Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)**

Il TERRENO NORD (con i mappali 6535,6533,6531,1041,porzione 1124 AA e porzione AB) a corpo confina a SUD con la via Bergamo, a EST con Fiume (denominato anche torrente) Cherio, a NORD con aree destinate all'agricoltura e a OVEST con accesso terreno agricolo e muro di confine con comparto industriale.

Identificato al catasto Terreni foglio 9:

- **particella 1041**, qualità SEMINATIVO, classe 2, superficie catastale 760, reddito dominicale € 3,73, reddito agrario: € 3,93

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/07/2008 Pratica n. BG0242876 in atti dal 15/07/2008 (n. 242876.1/2008) dall'originario mappale 1.041 are 10.60, quest'ultimo a sua volta così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988

Confini: A NORD Part. 1124 ; A EST Part.1124; A SUD Part.5606 ; A OVEST Part. 6535

Note: Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:569 ; Foglio:9 Particella:1010 ; Foglio:9 Particella:1029 ; Foglio:9 Particella:1038 ; Foglio:9 Particella:1039 ; Foglio:9 Particella:3316 ; Foglio:9 Particella:3326 ; Foglio:9 Particella:5599 ; Foglio:9 Particella:5600 ; Foglio:9 Particella:5601 ; Foglio:9 Particella:5602 ; Foglio:9 Particella:5603 ; Foglio:9 Particella:5604 ; Foglio:9 Particella:5605 ; Foglio:9 Particella:5606 ;

- **particella 1124, subalterno porzione AA**, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale 900, reddito dominicale: € 3,02, reddito agrario: € 3,72

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0081917 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 13321.1/2007)

Confini: A NORD Part. 6531 e Fiume Cherio; A EST Fiume Cherio; A SUD Part. 5000 ; A OVEST Part. 1041, 6535

Note: In precedenza il mapp. 1124 era classificato per l'intera superficie di 990 mq come incolto produttivo

- **particella 1124, subalterno porzione AB**, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie catastale 90, reddito dominicale: € 0,02, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. BG0081917 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 13321.1/2007) per variazione colturale dall'originario mappale 1.124 di are 9.90, quest'ultimo così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988.

Confini: A NORD Part. 6531 e Fiume Cherio; A EST Fiume Cherio; A SUD Part. 5000 ; A OVEST Part. 1041, 6535

Note: In precedenza il mapp. 1124 era classificato per l'intera superficie di 990 mq come incolto produttivo con R.D. 0,26 Euro e R.A. 0,15 Euro

- **particella 6531**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,14, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/06/2016 Pratica n. BG0071878 in atti dal 07/06/2016 presentato il 06/06/2016 (n. 71878.1/2016) dall'originario mappale **1.129** di are 12.00, quest'ultimo così costituito dall'impianto meccanografico dell'1 giugno 1988.

Confini: A NORD Part. 6530 ; A EST Fiume Cherio; A SUD Part.1124 ; A OVEST Part. 6535

Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:1129 ; Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6530 ; Foglio:9 Particella:6532 ; Foglio:9 Particella:6533 ; Foglio:9 Particella:6534 ; Foglio:9 Particella:6535 ;

- **particella 6533**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 17232, reddito dominicale: € 133,49, reddito agrario: € 142,39

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/06/2016 Pratica n. BG0071878 in atti dal 07/06/2016 presentato il 06/06/2016 (n. 71878.1/2016) dall'originario mappale 4994 di are 247.35, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 15 luglio 2008 n. 242.888, dall'originario mappale 4994 di are 260.70, a sua volta derivante, in

forza di frazionamento del 10 febbraio 2003 n. 22.897, dall'originario mappale 1045 di are 269.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 6532 ; A EST Part. 6535; A SUD Part.5607, strada pubblica ; A OVEST Part. 6532

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I8A: Consorzio irriguo della roggia Bergogna - consorzio roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:1129 ; Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6530 ; Foglio:9 Particella:6531 ; Foglio:9 Particella:6532 ; Foglio:9 Particella:6534 ; Foglio:9 Particella:6535 ;

- **particella 6535**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 13347, reddito dominicale: € 103,40, reddito agrario: € 110,29

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 07/06/2016 Pratica n. BG0071878 in atti dal 07/06/2016 presentato il 06/06/2016 (n. 71878.1/2016) dall'originario mappale 4997 di are 198.95, a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 15 luglio 2008 n. 242.888, dall'originario mappale 4997 di are 237.25, a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 10 febbraio 2003 n. 22.897, dall'originario mappale 4516 di are 260.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 10445 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 6534 ; A EST Part. 6531, 1124, 1041 5606; A SUD Part.5608, strada pubblica ; A OVEST Part. 6533

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I8A: Consorzio irriguo della roggia Bergogna - consorzio roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:1129 ; Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:6530 ; Foglio:9 Particella:6531 ; Foglio:9 Particella:6532 ; Foglio:9 Particella:6534 ; Foglio:9 Particella:6535 ;

IDENTIFICATIVO: TERRENO 02 - SUD.

agricolo sito in frazione: SP "Ogliese" ex SS 573 Km4÷5 , Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)

Il TERRENO 02 SUD (con i mappali 4995,4996,4998,4999,4991,5103, 5104) a corpo confina a SUD con camminamento adiacente a siepe che delimita strada interna di accesso a edifici residenziali, a EST con terreni in direzione del sponda del Fiume (denominato anche torrente) Cherio , a NORD con la via Bergamo e a OVEST con area a prato in direzione del parcheggio della limitrofa area industriale.

Identificato al catasto Terreni foglio 9:

- **particella 4995**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 175,reddito dominicale: € 1,36, reddito agrario: € 1,45

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/07/2008 Pratica n. BG0242888 in atti dal 15/07/2008 (n. 242888.1/2008) dall'originario mappale 4995 di are 9.00, a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 10 febbraio 2003 n. 22.897, dall'originario mappale 1045 di are 269.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 2009 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 5609, strada pubblica ; A EST Part. 5611 ; A SUD Part.4996, strada pubblica ; A OVEST strada pubblica

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I8A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Foglio:9 Particella:4998 ; Foglio:9 Particella:5000 ; Foglio:9 Particella:5001 ; Foglio:9 Particella:5607 ; Foglio:9 Particella:5608 ; Foglio:9 Particella:5609 ; Foglio:9 Particella:5610 ; Foglio:9 Particella:5611 ; Foglio:9 Particella:5612 ; Foglio:9 Particella:5613 ;

- **particella 4996**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 10, reddito dominicale: € 0,08, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/02/2003 Pratica n. 22897 in atti dal 10/02/2003 (n. 22897.1/2003) dall'originario mappale 1045 di are 269.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 4995,5611 ; A EST Part. 5103 ; A SUD Part.5097 ; A OVEST strada pubblica, Part.4995

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I8A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:577 ; Foglio:9 Particella:1045 ; Foglio:9 Particella:4516 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4991 ; Foglio:9 Particella:4992 ; Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4995 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Foglio:9 Particella:4998 ; Foglio:9 Particella:4999 ; Foglio:9

Particella:5000 ; Foglio:9 Particella:5001 ; Foglio:9 Particella:5002 ;

- particella 4998, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 1075, reddito dominicale: € 8,33, reddito agrario: € 8,88

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 15/07/2008 Pratica n. BG0242888 in atti dal 15/07/2008 (n. 242888.1/2008) dall'originario mappale 4998 di are 16.20, a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 10 febbraio 2003 n. 22.897, dall'originario mappale 4516 di are 260.80 quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 5610, strada pubblica ; A EST Part. 5612, 5001 ; A SUD Part.4999 ; A OVEST strada pubblica, Part.5610

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I&A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4995 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Foglio:9 Particella:5000 ; Foglio:9 Particella:5001 ; Foglio:9 Particella:5607 ; Foglio:9 Particella:5608 ; Foglio:9 Particella:5609 ; Foglio:9 Particella:5610 ; Foglio:9 Particella:5611 ; Foglio:9 Particella:5612 ; Foglio:9 Particella:5613 ;

- **particella 4999**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 640, reddito dominicale: € 4,96, reddito agrario: € 5,29

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/02/2003 Pratica n. 22897 in atti dal 10/02/2003 (n. 22897.1/2003) dall'originario mappale 4516 di are 260.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 5610, 4998; A EST Part. 5001, 5002 ; A SUD Part.5002, 5003, 3717 ; A OVEST strada pubblica, Part.4991

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I&A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:577 ; Foglio:9 Particella:1045 ; Foglio:9 Particella:4516 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4991 ; Foglio:9 Particella:4992 ; Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4995 ; Foglio:9 Particella:4996 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Foglio:9 Particella:4998 ; Foglio:9 Particella:5000 ; Foglio:9 Particella:5001 ; Foglio:9 Particella:5002 ;

- **particella 4991**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 45, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,37

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/02/2003 Pratica n. 22897 in atti dal 10/02/2003 (n. 22897.1/2003) dall'originario mappale 4516 di are 260.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60.

Confini: A NORD Part. 5610, strada pubblica; A EST Part. 4999 ; A SUD Part.5003, 3717 ; A OVEST Part.5104, 5103

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I&A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:577 ; Foglio:9 Particella:1045 ; Foglio:9 Particella:4516 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4992 ; Foglio:9 Particella:4994 ; Foglio:9 Particella:4995 ; Foglio:9 Particella:4996 ; Foglio:9 Particella:4997 ; Foglio:9 Particella:4998 ; Foglio:9 Particella:4999 ; Foglio:9 Particella:5000 ; Foglio:9 Particella:5001 ; Foglio:9 Particella:5002

- **particella 5103**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 45, reddito dominicale: € 0,35, reddito agrario: € 0,37

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 25/09/2003 Pratica n. 263744 in atti dal 17/11/2003 (n. 263744.1/2003) dall'originario mappale 4992 di are 0.50, a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 10 febbraio 2003 n. 22.897, dall'originario mappale 4516 di are 260.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60

Confini: A NORD Part. 5611,5610 ; A EST Part. 4991 ; A SUD Part.5104, 5097, 3717 ; A OVEST Part.4996

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I&A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4992 ; Foglio:9 Particella:5021 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:5097 ; Foglio:9 Particella:5098 ; Foglio:9 Particella:5099 ; Foglio:9 Particella:5100 ; Foglio:9 Particella:5101 ; Foglio:9 Particella:5102 ; Foglio:9 Particella:5104 ;

- **particella 5104**, qualità SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO, classe 2, superficie catastale 5, reddito dominicale: € 0,04, reddito agrario: € 0,04

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 25/09/2003 Pratica n. 263744 in atti dal 17/11/2003 (n.

263744.1/2003) dall'originario mappale 4992 di are 0.50, a sua volta derivante, in forza di frazionamento del 10 febbraio 2003 n. 22.897, dall'originario mappale 4516 di are 260.80, quest'ultimo derivante, in forza di frazionamento del 23 settembre 1999 n. 23, dall'originario mappale 1045 di are 530.60

Confini: A NORD Part. 5103, 4991 ; A EST Part. 4991, 3717 ; A SUD Part.5101; A OVEST Part.5097,5103

Note: Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: I8A: Consorzio irriguo della Roggia Bergogna - consorzio Roggia Bolgare Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:4992 ; Foglio:9 Particella:5021 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:9 Particella:5097 ; Foglio:9 Particella:5098 ; Foglio:9 Particella:5099 ; Foglio:9 Particella:5100 ; Foglio:9 Particella:5101 ; Foglio:9 Particella:5102 ; Foglio:9 Particella:5103 ;

02-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal ventennio alla data della presente perizia le unità immobiliari sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

- Altra limitazione:

TRASCRIZIONE del 04/05/2011 - Registro Particolare 12986 Registro Generale 22618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 842 del 29/03/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE citazione trascritta, a Bergamo, in data 4 maggio 2011 ai n.ri 22.618/12.986 a favore dei signori OMISSIS nata a Cene (BG) il 13 aprile 1932 codice fiscale n. OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 14 febbraio 1967 codice fiscale n. OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 21 settembre 1970 codice fiscale n. OMISSIS OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) l'1 dicembre 1972 codice fiscale OMISSIS nato ad Alzano Lombardo (BG) il 12 agosto 1969 codice fiscale n. OMISSIS , e/o Avv. Giuseppe Calvi Viale Vittorio Emanuele II n. 23 - Bergamo (BG), in forza di domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 29 marzo 2011 rep. n. 842; tendente ad ottenere la divisione giudiziale.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di "OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 750.729,04; Importo capitale: € 750.729,04; Note: ISCRIZIONE del 08/01/2014 - Registro Particolare 51 Registro Generale 479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11301/2013 del 05/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE iscritta, a Bergamo, in data 8 gennaio 2014 ai n.ri 479/51 a favore della società " OMISSIS." con sede in Vignola (MO) Via Beslan n. 30 codice fiscale n. 03306310164, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena (MO) in data 5 marzo 2013 rep. n. 11.301, somma iscritta Euro 750.729,04, somma capitale Euro 750.729,04; grava limitatamente alla quota 114/882 di piena proprietà; grava con esclusione del mappale 5.104; .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.200,00; Importo capitale: € 198.570,47; Note: ISCRIZIONE del 13/04/2015 - Registro Particolare 2224 Registro Generale 13881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1713/2015 del 03/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE iscritta, a Bergamo, in data 13 aprile 2015 ai n.ri 13.881/2.224 a favore della "BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A." con sede in Bergamo (BG) Piazza Vittorio Veneto 8 codice fiscale n. 03034840169, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 3 aprile 2015 rep. n. 1.713, somma iscritta Euro 248.200,00, somma capitale Euro 198.570,47; grava limitatamente alla quota 114/882 di piena proprietà. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 279.937,07; Note: ISCRIZIONE del 19/05/2015 - Registro Particolare 3088 Registro Generale 19264 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 595 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IPOTECA GIUDIZIALE iscritta, a Bergamo, in data 19 maggio 2015 ai n.ri 19.264/3.088 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A." con sede in Sondrio (SO) P.zza Garibaldi 16, codice fiscale n. 00053810149, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Sondrio (SO) in data 4 maggio 2015 rep. n. 595, somma iscritta Euro 400.000,00, somma capitale Euro 279.937,07;

grava limitatamente alla quota 114/882 di piena proprietà. .

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA contro OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS; TRASCRIZIONE del 07/06/2017 - Registro Particolare 16841 Registro Generale 25109 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5566 del 16/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili attuali Immobili siti in PALOSCO (BG) -pignoramento immobiliare trascritto, a Bergamo, in data 7 giugno 2017 ai n.ri 25.109/16.841, a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A." con sede in Sondrio (SO), codice fiscale n. 00053810149, c/o Avv. Ariele Zauli; grava limitatamente alla quota 384/441 di piena proprietà

- Altra limitazione:

CITAZIONE trascritta, a Bergamo, in data 17 maggio 2019 ai n.ri 24.695/16.347 a favore della "BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A." con sede in Sondrio (SO), codice fiscale n. 00053810149, c/o Notaio Carmine Mallardo, Bergamo (BG) Via Paglia n. 3, in forza di domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 8 aprile 2019 rep. n. 738; tendente ad ottenere la divisione giudiziale; TRASCRIZIONE del 17/05/2019 - Registro Particolare 16347 Registro Generale 24695 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 738 del 08/04/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE .

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS. contro OMISSIS; TRASCRIZIONE del 09/09/2022 - Registro Particolare 34637 Registro Generale 52672 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 6873/2022 del 11/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI pignoramento immobiliare trascritto, a Bergamo, in data 9 settembre 2022 ai n.ri 52.672/34.637, a favore del " OMISSIS con sede in Modena (MO) codice fiscale n. 033063104; grava limitatamente alla quota 3/4 di piena proprietà

- Altra limitazione:

CITAZIONE trascritta, a Bergamo, in data 28 giugno 2023 ai nr. 36454/24923 a favore e contro i sigg. OMISSIS nata ad ALZANO LOMBARDO (BG) il 29/03/1960 OMISSIS OMISSIS nato a ALZANO LOMBARDO (BG) il 12/09/1961 OMISSIS OMISSIS nato a ALZANO LOMBARDO (BG) il 11/08/1965 OMISSIS OMISSIS nata a GANDINO (BG) il 28/02/1926 OMISSIS in forza di domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 11 maggio 2023 Rep. N. 3531, tendente a disporre divisione giudiziale degli immobili.

03-DESCRIZIONE GENERALE ZONA E TERRENI

Il Comune di PALOSCO (BG) è situato nella pianura orientale bergamasca, al confine con la provincia di Brescia, dista circa 20 chilometri a sud-est dalla città capoluogo BERGAMO. I mappali - a destinazione agricola - oggetto di perizia sono accessibili dalla Via Bergamo altrimenti denominata SP "Ogliese" exSS 573 nel tratto compreso tra il Km 4 e il Km 5 poco prima dell'attraversamento del torrente Cherio (detto anche fiume Cherio), nei pressi dell'area artigianale denominata "Cà". L'area interessata dal comparto in esame è a circa 2,2 km dalla zona centrale del comune di PALOSCO (BG). Il comparto oggetto del presente elaborato peritale è formato da due terreni , uno a NORD della SP (via Bergamo) e uno a SUD. il TERRENO NORD (con i mappali 6535,6533,6531,1041,1124 AA e AB) confina a SUD con la via Bergamo, a EST con torrente Cherio , a NORD con aree destinate all'agricoltura e a OVEST con accesso terreno agricolo e muro di confine con comparto industriale. Il TERRENO SUD (con i mappali 4995,4996,4998,4491,5103 e 5104) confina a NORD con la via Bergamo , a EST in continuità con aree a prato di altra proprietà, a SUD con aree a prato di altra proprietà e con strada interna, a OVEST con aree a prato di altra proprietà e parzialmente con la via Bergamo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: SEDE FONDMETAL ((<50 m)), FIUME CHERIO ((< 100 m)), COMUNE - MUNICIPIO ((< 3.00 km)), SPORTELLO BANCARIO (Banca Intesa) ((< 3.00 km))

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Attrazioni paesaggistiche: Parzialmente : area tutelata ai sensi Art. 142 D.Lgs. 42/047 e s.m.i.: fascia di rispetto di 150 m da torrente Cherio.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus SAB - Loc. Bettolino (dir. BERGAMO (~ 350 m), Fermata Autobus SAB - Palosco - via Bergamo (distr (~ 600 m), Autostrada AA - Casello di GRUMELLO-TELGATE (~ 7,5 km), Autostrada A35 - Casello di CALCIO (~ 13,0 km), Stazione Ferroviaria FS/TRENORD - CALCIO (BG) (~ 10,0 km), Stazione Ferroviaria FS/TRENORD - ROVATO (BS) (~ 17,5 km), Aeroporto Internazionale - ORIO AL SERIO (BG) (~ 18.0 km)

DESCRIZIONE DEI TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **agricolo TERRENO 01 – NORD**

I mappali che compongono il TERRENO 1 - NORD hanno una superficie complessiva di 32.371 mq e risultano attualmente coltivati.

Superficie complessiva di circa mq **32.371,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia PIANEGGIANTE
Sistemi irrigui presenti SI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali: I mappali che compongono il TERRENO 1 - NORD risultano attualmente adatti all'uso agricolo e alla coltivazione.



TERRENO 1 - NORD : Accesso da SP a mapp. 6533

ASTE
GIUDIZIARIE®



TERRENO 1 - NORD : Accesso da SP a mapp. 6533

ASTE
GIUDIZIARIE®



TERRENO 1 - NORD : Accesso da SP a mapp. 6533 e 6535

ASTE
GIUDIZIARIE®



TERRENO 1 - NORD : Accesso da SP a mapp.6535, 6531, 1124 AA-AB e 1041

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®







TERRENO 1 - NORD : Accesso da SP a mapp.6535, 6531, 1124 AA-AB e 1041



Descrizione: **agricolo TERRENO 02 – SUD**

I mappali che compongono il TERRENO 2 - SUD hanno una superficie complessiva di 1.995 mq e risultano attualmente non coltivati. Si specifica inoltre che il mappale 4991 attualmente risulta essere asfaltato e parte integrante dello svincolo stradale che consente dalla Strada Provinciale di accedere ai mappali limitrofi (incluso un lotto residenziale e un lotto con attività di lavorazione pietre). I mappali 4995, 4996, 5103 e 5104 pur essendo a prato per la loro ubicazione e dimensione non risultano agevolmente coltivabili. I mappali 4998 e 4999 (che insieme hanno una superficie complessiva di 1.715 mq) risultano attualmente a prato. Si segnala la presenza di pozzetto telecom a confine con il mappale 5002 e pozzetto fognatura ubicato nel mappale 4999 nei pressi del mappale 4991. Tutti i mappali del TERRENO 2 - SUD secondo quanto indicato nell'attuale PGT potrebbero essere totalmente o parzialmente interessati dal passaggio di una pista ciclopedonale (attualmente solo in fase di previsione e non attuativa).



Superficie complessiva di circa mq **1.995,00**

il terreno risulta di forma TRAPEZOIDALE ed orografia PIANEGGIANTE

Sistemi irrigui presenti SI



Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali: I terreni che compongono il TERRENO 2 - SUD risultano attualmente poco adatti all'uso agricolo e alla coltivazione.

Note: In occasione del sopralluogo si è riscontrata presenza su mapp. 4999 di tombino identificato come "fognatura", inoltre a circa metà del mappale 4999 a confine con il 5002 si trova pozzetto "Telecom".






TERRENO 2 - SUD mapp. 4991, 5104, 5103 4996 e 4995



TERRENO 2 - SUD mapp. 4991



TERRENO 2 - SUD mapp. 4999 e 4998



TERRENO 2 - SUD mapp. 4999 e 4998



04-CONFORMITÀ URBANISTICA DEI SINGOLI TERRENI

TERRENO 01 - NORD.

AGRICOLA SITO IN FRAZIONE: SP "OGLIESE" EX SS 573 KM4÷5 , VIA BERGAMO (DI FRONTE N. CIVICI 1-3)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.10 del 04.04 .2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 22 luglio 2009;
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	L'edificazione è regolamentata dagli articoli n. 85 - 86 - 87 del Piano delle Regole, oltre a quanto previsto dagli articoli 59 e 60 della L.R. n. 12/2005 e s.m.e i.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 e s.m.i;
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 e s.m.i;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Per quanto riguarda TERRENO 1 - NORD si dichiara la conformità urbanistica .

TERRENO 02 - SUD.

AGRICOLA SITO IN FRAZIONE: SP "OGLIESE" EX SS 573 KM4÷5 , VIA BERGAMO (DI FRONTE N. CIVICI 1-3)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera di C.C. n.10 del 04.04 .2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 22 luglio 2009;
Zona omogenea:	AGRICOLA
Norme tecniche di attuazione:	'L'edificazione è regolamentata dagli articoli n. 85 - 86 - 87 del Piano delle Regole, oltre a quanto previsto dagli articoli 59 e 60 della L.R. n. 12/2005 e s.m.e i.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 e s.m.i;
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 e s.m.i;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Per quanto riguarda TERRENO 2 – SUD si dichiara la conformità urbanistica. Si precisa che il mappale 4991 corrisponde a tratto stradale realizzato in occasione della rettifica della Strada Provinciale denominata via Bergamo, come da C.D.U. del 02/12/2024.

05-CONFORMITÀ CATASTALE

TERRENO 01 - NORD.

agricolo sito in frazione: SP "Ogliese" ex SS 573 Km4÷5 , Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)
si dichiara la conformità catastale.

TERRENO 02 - SUD.

agricolo sito in frazione: SP "Ogliese" ex SS 573 Km4÷5 , Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)
si dichiara la conformità catastale. Si precisa che il mappale 4991 (pur classificato come seminativo arborato)
corrisponde a tratto stradale derivato dalla Strada Provinciale denominato via Bergamo

Il bene non è gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

06-STATO DI POSSESSO:

TERRENO 01 - NORD

agricolo sito in Palosco (BG), Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)

Stato di occupazione: libero

Note: comunicato da custode immobili in data 10/12/24

TERRENO 02 - SUD

agricolo sito in Palosco (BG), Via Bergamo (di fronte n. civici 1-3)

Stato di occupazione: libero

Note: comunicato da custode immobili in data 10/12/24

07-GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unico compendio (costituito da due terreni come precedentemente descritto); si procede alla
valutazione dello stesso come unico Lotto di vendita.

08-DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'INTERO COMPENDIO COMPOSTO DAL TERRENO 01 NORD E TERRENO 02 SUD

TERRENO 01 - NORD

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza del TERRENO 1 NORD si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e
relative superfici. In particolare la sommatoria delle superfici dei n. 6 mappali (1041,1124 AA, 1124 AB, 6531, 6535
e 6533) risulta essere pari a 32.371,00 MQ .

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
Foglio 9 - Mapp. 1041	mq	760,00	1,00	760,00
Foglio 9 - Mapp. 1124 AA	mq	900,00	1,00	900,00
Foglio 9 - Mapp. 1124 AB	mq	90,00	1,00	90,00
Foglio 9 - Mapp. 6531	mq	42,00	1,00	42,00

Foglio 9 - Mapp. 6533	mq	17.232,00	1,00	17.232,00
Foglio 9 - Mapp. 6535	mq	13.347,00	1,00	13.347,00
		32.371,00		32.371,00

TERRENO 02 - SUD**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per quanto riguarda la consistenza del TERRENO 2 - SUD si ritiene opportuno fare riferimento ai dati catastali e relative superfici. In particolare la sommatoria delle superfici dei n. 7 mappali (4995,4996, 5103, 5104, 4991, 4998 e 4999) risulta essere pari a 1.995,00 MQ.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coefficiente	Superficie equivalente
Foglio 9 - Mapp. 4995	mq	175,00	1,00	175,00
Foglio 9 - Mapp. 4996	mq	10,00	1,00	10,00
Foglio 9 - Mapp. 4998	mq	1.075,00	1,00	1.075,00
Foglio 9 - Mapp. 4999	mq	640,00	1,00	640,00
Foglio 9 - Mapp. 4991	mq	45,00	1,00	45,00
Foglio 9 - Mapp. 5103	mq	45,00	1,00	45,00
Foglio 9 - Mapp. 5104	mq	5,00	1,00	5,00
		1.995,00		1.995,00

Criterio di stima

Nella valutazione del compendio si è applicata la stima comparativa di terreni di simili caratteristiche oggetto di recenti compravendite e l'ultima tabella disponibile dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevoli alla data della presente stima. I valori sono stati opportunamente adeguati in ragione della classe catastale con decurtazioni come da prassi nell'ordine del 15-20% rispetto al valore medio. Trattandosi di terreni agricoli è consuetudine adottare come unità di misura la pertica e nello specifico la pertica bergamasca (pari a mq 662,30) tuttavia per una più agevole lettura si è ritenuto congruo applicare il valore di stima in Euro al mq.

Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di PALOSCO (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI OMI ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): VAM PROVINCIA DI BERGAMO - TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2022, VALEVOLI PER L'ANNO 2023 - Regione Agraria 10: sub 1:

TERRENO 01 - NORD. AGRICOLO

PALOSCO (BG), VIA BERGAMO (DI FRONTE N. CIVICI 1-3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 280.000,00.

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di PALOSCO (BG) il sottoscritto al fine di ricercare il più probabile valore reale dei beni oggetto di stima ritiene opportuno, per i terreni agricoli, adottare come parametri di valutazione i Valori Agricoli Medi relativi alla Regione Agraria n° 10 (Pianura Bergamasca Orientale) SUB. 1,

valori di riferimento approvati dalla Commissione Provinciale della Provincia di Bergamo,
In base a quanto soprariporato i valori di riferimento utilizzati per mq. sono stati:

- Seminativo €. 8,75
- Seminativo irriguo arborato €. 10,25

Per la porzione di incolto produttivo , in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è ritenuta opportuna una equivalenza con Bosco Ceduo €. 2,00

Tutti i valori soprariportati sono stati parametrati in ragione della relativa classe con opportune riduzioni del 15/20 %

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 9 - Mapp. 1041	760,00	€ 7,45	€ 5.662,00
Foglio 9 - Mapp. 1124 AA	900,00	€ 8,70	€ 7.830,00
Foglio 9 - Mapp. 1124 AB	90,00	€ 2,00	€ 180,00
Foglio 9 - Mapp. 6531	42,00	€ 7,40	€ 310,80
Foglio 9 - Mapp. 6533	17.232,00	€ 8,70	€ 149.918,40
Foglio 9 - Mapp. 6535	13.347,00	€ 8,70	€ 116.118,90
Stima sintetica comparativa parametrica del terreno			€ 280.020,10
arrotondamento detrazione di € 20.10			€ -20,10
Valore terreno			€ 280.000,00

TERRENO 02 - SUD. AGRICOLO

PALOSCO (BG), VIA BERGAMO (DI FRONTE N. CIVICI 1-3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.000,00.

Per quanto riguarda i terreni ubicati nel comune di PALOSCO (BG) il sottoscritto al fine di ricercare il più probabile valore reale dei beni oggetto di stima ritiene opportuno, per i terreni agricoli, adottare come parametri di valutazione i Valori Agricoli Medi relativi alla Regione Agraria n° 10 (Pianura Bergamasca Orientale) SUB. 1, valori di riferimento approvati dalla Commissione Provinciale della Provincia di Bergamo.

In base a quanto sopra riportato i valori di riferimento utilizzati per mq. sono stati:

- Seminativo irriguo arborato €. 10,25

Il valore soprariportato è stato parametrato in ragione della relativa classe con opportune riduzioni del 15/20 %.

Inoltre si è ritenuto opportuno in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto , adottare una riduzione di valore per arrotondamento tenendo conto che il mapp. 4991 risulta asfaltato.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 9 - Mapp. 4995	175,00	€ 8,20	€ 1.435,00
Foglio 9 - Mapp. 4996	10,00	€ 8,20	€ 82,00
Foglio 9 - Mapp. 4998	1.075,00	€ 8,20	€ 8.815,00
Foglio 9 - Mapp. 4999	640,00	€ 8,20	€ 5.248,00
Foglio 9 - Mapp. 4991	45,00	€ 8,20	€ 369,00
Foglio 9 - Mapp. 5103	45,00	€ 8,20	€ 369,00
Foglio 9 - Mapp. 5104	5,00	€ 8,20	€ 41,00
Stima sintetica comparativa parametrica del terreno			€ 16.359,00
arrotondamento detrazione di € 359.00			€ -359,00
Valore terreno			€ 16.000,00

RIEPILOGO:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
TERRENO 01 - NORD	agricolo	32.371,00	€ 280.000,00
TERRENO 02 - SUD	agricolo	1.995,00	€ 16.000,00
		Superficie Totale 34.366,00	Valore Complessivo € 296.000,00

Valore di stima dell'intero compendio:

Sommatória del valore del terreno 1 + valore del terreno 2

€ 296.000,00**Valore stimato dell'INTERO COMPENDIO:**

Valore dell'intero compendio oggetto di valutazione al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

€ 296.000,00**Allegati**

All.01 PLANIMETRIE

All.02 REFERTO FOTOGRAFICO

All.03 CATASTO VISURE

All.04 ISPEZIONE IPOTECARIA

All.05 CDU-Certificato di Destinazione Urbanistica

18/12/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago



COMUNE DI PALOSCO

Provincia di Bergamo

mail: protocollo@comune.palosco.bg.it - pec: protocollo@pec.comune.palosco.bg.it

AREA TECNICA

mail: tecnico@comune.palosco.bg.it - pec: tecnico@pec.comune.palosco.bg.it

sito istituzionale: www.comune.palosco.bg.it

Palosco, 02.12.2024

Posizione n. 33

M.B. da € 16 n. 01230060214564

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VISTA la richiesta pervenuta in data 26/11/2024 al prot. 10394 da parte del Sig. **COLNAGO SERGIO** c.f. CLNSRG59B20A794Y per ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area ubicata nel territorio di questo Comune **contraddistinta** catastalmente con **Foglio 9 mappali n. 1041, 4991, 4995, 4996, 4998, 4999, 5103, 5104, 6531, 6533, 6535, 1124 AA, 1124 AB.**

VISTE le prescrizioni del P.G.T. definitivamente approvato con delibera di C.C. n.10 del 04.04.2009, pubblicato sul B.U.R.L. n. 29 del 22 luglio 2009;

VISTA la variante n. 1 al vigente P.G.T. approvata con delibera di C.C. n. 15 del 10.11.2015;

VISTO lo studio geologico di supporto al P.R.G. redatto ai sensi della L.R. n. 41/97, di cui il Consiglio Comunale ha preso atto con propria Deliberazione n. 52 del 26.11.2003 e s.m.i. allegate al P.G.T.;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 40 del 22.04.2004 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni;

CERTIFICA

Che le aree individuate catastalmente al Foglio 9 mappali n. 1041, 4991, 4995, 4996, 4998, 4999, 5103, 5104, 6531, 6533, 6535, 1124 AA, 1124 AB, nel vigente P.G.T., definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 15 del 10.11.2015 sono così classificate:

Foglio 9 Mappali 1041, 4991, 4995, 4996, 4998, 4999, 5103, 5104, 6531, 6533, 6535, 1124 AA, 1124 AB
AA-Ambito Agricolo

SI SPECIFICA INOLTRE CHE:

- per la profondità di mt. 150 dal fiume Cherio, l'area ricade all'interno della fascia di rispetto del vincolo paesaggistico D.lgs. n.42/2004 ex art. 142 c.1 lettera c);
- parte dell'area ricade in "Ambito corridoio ecologico del fiume Cherio e ambito di salvaguardia ambientale" vedi articoli 76-80-83 del Piano delle Regole;
- una striscia di area della profondità di mt. 30,00 per ogni lato parallela alla strada provinciale è classificata fascia di rispetto inedificabile;
- in fregio ai mappali 4995-5103-4991-4998 è previsto il tracciato di una pista ciclabile;

Il presente certificato ha validità di mesi 12 dalla data di emissione.

IL Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Plebani

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Daniela Russo



*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate*

Secondo quanto previsto dall'art. 3- bis comma 4- bis del CAD "In assenza del domicilio digitale e fino alla data fissata nel decreto di cui al comma 3- bis, i soggetti di cui all'articolo 2, comma 2, possono predisporre le comunicazioni ai soggetti che non hanno eletto un domicilio digitale ai sensi del comma I-bis come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica qualificata o avanzata, da conservare nei propri archivi, ed inviare agli stessi, per posta ordinaria o raccomandata A.R., copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa, sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 12 dicembre 1993, n. 39".

