

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 253/2022

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Luca FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Pradalunga (BG)**
Via Spersiglio

INDICE

Lotto: 001 - Fabbricati agricoli ad uso abitativo/locale pranzo con annessa cucina, depositi, ex stalla e porticati con annessi terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A	6
2. DESCRIZIONE	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: A	10
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	155
Corpo: A	155
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	155
Corpo: A	155
5. CONFORMITÀ CATASTALE	166
Corpo: A	166
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	177
Corpo:	177
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	177
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	188
Corpo: A	188
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	188
Corpo: A	188
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	200
11. STATO DI POSSESSO	200
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	200
Criterio di stima	200
Fonti d'informazione	200
Valutazione corpi	211
Adeguamenti e correzioni della stima	222
Prezzo base d'asta del lotto	222
Regime fiscale della vendita	222
Elenco allegati	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto: 002 - Terreni agricoli con annesso rustico (roccolo)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	255
Corpo: A	255
2. DESCRIZIONE	288
DESCRIZIONE GENERALE	288
Corpo: A	288
3. PRATICHE EDILIZIE	300
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	300
Corpo: A	300
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	300
Corpo: A	300
5. CONFORMITÀ CATASTALE	311
Corpo: A	311
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	311
Corpo:	311
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	311
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	322
Corpo: A	322
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	322
Corpo: A	322
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	333
11. STATO DI POSSESSO	333
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	344
Criterio di stima	344
Fonti d'informazione	344
Valutazione corpi	344
Adeguamenti e correzioni della stima	355
Prezzo base d'asta del lotto	355
Regime fiscale della vendita	355
Elenco allegati	35

Lotto: 003 - Terreni agricoli

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	37
Corpo: A	37
2. DESCRIZIONE	37
DESCRIZIONE GENERALE	37
Corpo: A	37
3. PRATICHE EDILIZIE	38
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	38
Corpo: A	38
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	39
Corpo: A	39
5. CONFORMITÀ CATASTALE	39
Corpo: A	39
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	39
Corpo:	39
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	400
Corpo: A	400
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	411
Corpo: A	411
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	411
11. STATO DI POSSESSO	411
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	411
Criterio di stima	411
Fonti d'informazione	411
Valutazione corpi	411
Adeguamenti e correzioni della stima	422
Prezzo base d'asta del lotto	422
Regime fiscale della vendita	422
Elenco allegati	42
Elenco allegati comuni	42

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Luca FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-11-2022 alle 10:15, rinviata al 22.02.2023 alle 11:00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente: Avv.

Esecutato:



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO

Data nomina: 01-06-2022

Data giuramento: 04-06-2022

Date sopralluogo: 04.07.2022, 30.08.2022, 14.09.2022, 21.09.2022 e 26.10.2022

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali e ipotecarie.

Richiesta CDU e accesso agli atti Comune di Pradalunga.

Incontri con Tecnico Comunale di Pradalunga: 30.08.2022 - 24.11.2022.

Sopralluoghi/rilievi presso immobili in data 04.07.2022, 21.09.2022 (con custode giudiziario), 30.08.2022, 14.09.2022 e 26.10.2022.



Beni in **Pradalunga (BG)**
Via Spersiglio

Lotto: 001 - Fabbricati agricoli ad uso abitativo/locale pranzo con annessa cucina, depositi, ex stalla e porticati con annessi terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole [D10] con annessi pertinenze e terreni siti in Via Spersiglio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Proprietà 1/1, foglio 11, particelle 5518-5519-5520 subalterno 701, scheda catastale Prot. n° BG0577467 del 29.12.2011 (fusione con cambio di destinazione), indirizzo via Spersiglio snc, piano S-T-1-2, comune Pradalunga, categoria D10, rendita € 5.152,00.

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Foglio 9 mappali 5518-5519-5520 (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1).

Confini: Mappale 5518: mappali 938-937-932-980 - Mappale 5519: mappale 1633 - Mappale 5520: mappale 1285.

Note: Variazione del 29/12/2011 - Pratica n° BG0577467 in atti dal 29/12/2011 - Fusione con cambio di destinazione (n° 244619.1/2011).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 980, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 1.440, reddito dominicale: € 2,23, reddito agrario: € 2,60.

Confini: mappali 1515-938-5518-932-939-928-1514

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 938, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 17.550, reddito dominicale: € 27,19, reddito agrario: € 9,06.

Confini: mappali 942-5945-strada comunale della Vallogna-1513-978-924-929-937-5518-980

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 937, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 940, reddito dominicale: € 1,70, reddito agrario: € 2,91.

Confini: mappali 5518-938-927-932

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 932, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 780, reddito dominicale: € 1,21, reddito agrario: € 1,41.

Confini: mappali 939-980-5518-937-927-928

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 939, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 120, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,37.

Confini: mappali 980-932-928

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1513, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 220, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,03

Confini: mappali 938-978-strada comunale della Vallogna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 978, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 44.480, reddito dominicale: € 57,43, reddito agrario: € 6,89

Confini: mappali 938-1513-strada comunale della Vallogna-922-923

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 922, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 4.400, reddito dominicale: € 5,68, reddito agrario: € 0,68

Confini: mappali 978-923-1264

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 923, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 5.560, reddito dominicale: € 8,61, reddito agrario: € 2,87

Confini: mappali 978-922-1264-1285-5827-926-924

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 924, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 2.920, reddito dominicale: € 4,52, reddito agrario: € 1,51

Confini: mappali 938-923-926-927-929

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 929, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 1.690, reddito dominicale: € 2,62, reddito agrario: € 3,05

Confini: mappali 938-924-927

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1514, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 1.560, reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 2,82

Confini: mappali 1515-980-928-918-947

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 928, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 10.000, reddito dominicale: € 18,08, reddito agrario: € 30,99

Confini: mappali 1514-980-939-932-927-1296-1510

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 927, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 6.440, reddito dominicale: € 11,64, reddito agrario: € 19,96

Confini: mappali 1296-928-932-937-929-924-926-1510

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1296, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 450, reddito dominicale: € 0,70, reddito agrario: € 0,81

Confini: mappali 928-927

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 926, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 4.200, reddito dominicale: € 6,51, reddito agrario: € 7,59

Confini: mappali 927-924-923-5827-1510

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1285, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 1.890, reddito dominicale: € 2,93, reddito agrario: € 3,42

Confini: mappali 5520-923-1264-5827

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1264, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 6.480, reddito dominicale: € 8,37, reddito agrario: € 1,00

Confini: mappali 1285-923-922-921-5827

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 921, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 6.720, reddito dominicale: € 8,68, reddito agrario: € 1,04

Confini: mappali 1264-5827

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1510, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 8.160, reddito dominicale: € 12,64, reddito agrario: € 4,21

Confini: mappali 917-928-927-926-5827-920

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 918, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 5.960, reddito dominicale: € 9,23, reddito agrario: € 3,08

Confini: mappali 947-1514-928- Rio Foitello

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 947, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 14.060, reddito dominicale: € 25,41, reddito agrario: € 2,18

Confini: mappali 946-1515-1514-918-Rio Foitello

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 946, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 1.340, reddito dominicale: € 2,08, reddito agrario: € 2,42

Confini: mappali 4550-947

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 917, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 26.080, reddito dominicale: € 40,41, reddito agrario: € 13,47

Confini: mappali 1651-2069-905-Rio Foitello-1510-920-916

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 916, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 1.080, reddito dominicale: € 1,95, reddito agrario: € 3,35

Confini: mappali 917-920

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 920, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 2.500, reddito dominicale: € 4,52, reddito agrario: € 7,75

Confini: mappali 916-917-1510-5827

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 5827, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq 14.127, reddito dominicale: € 21,89, reddito agrario: € 25,54

Confini: mappali 920-1510-926-923-1285-1264-921

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 976, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 1.200, reddito dominicale: € 1,55, reddito agrario: € 0,19

Confini: mappali 1543-strada comunale Vallogna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1543, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 9.860, reddito dominicale: € 15,28, reddito agrario: € 5,09

Confini: mappali 1633-strada comunale della Vallogna-976

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1633, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 6.470, reddito dominicale: € 10,02, reddito agrario: € 3,34

Confini: Rio Bastia-strada comunale Vallogna-mappali 5519-1543

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 973, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 5.000, reddito dominicale: € 6,46, reddito agrario: € 0,77

Confini: Rio Spergalio-strada comunale Vallogna-Rio Bastia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 971, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 5.300, reddito dominicale: € 6,84, reddito agrario: € 0,82

Confini: mappali 969-strada comunale Vallogna-Rio Spergalio-strada comunale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Proprietà 1/1, foglio 11, particella 5828, indirizzo Località Monte Bastia sn, piano T-1, comune Pradalunga, categoria F2 (Unità collabenti)

Derivante da: Costituzione del 05/03/2019 - Pratica n° BG0025662 in atti dal 06/03/2019 (n° 255.1/2019). Particella corrispondente al catasto terreni: Foglio 9 mappale 5828.

Confini: mappale 5827

Note: La categoria F/2 - Unità collabenti è stata attribuita a immobili diroccati/ruderi, ovvero ai beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale, temporalmente rilevante.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento salvo: il mappale 919 del foglio 9 risulta essere stato soppresso e dato origine rispettivamente ai mappali 5827-5828 a seguito presentazione tipo mappale del 04/03/2019 - pratica n° BG0025064 presentato il 04/03/2019. Tale circostanza non risultava nella nota di trascrizione del 16/05/2022 nn. 28225-18596. Con successiva nota di trascrizione del 23/11/2022 nn. 68564-45138 risulta eseguita parzialmente la relativa correzione (identificazione del fabbricato mappale 5528 al foglio 9 anziché foglio 11).

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Albino

Attrazioni paesaggistiche: I sentieri del Monte Misma - Area protetta WWF

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna della Forcella.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 21, Autostrada Km 17, Stazione ferroviaria Km 13, Autobus Km 4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati per attività agricole [D10]** di cui al corpo A

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di fabbricati agricoli ad uso abitativo e servizi, locale uso bar/sala pranzo con annessa cucina, depositi, ex stalla, porticati e pertinenze con annessi terreni.

Superficie complessiva di circa mq **223.858,00**

Sono posti al piano: S1-T-1-2 (in base ai diversi fabbricati): vedi documentazione fotografica e atti amministrativi allegati.

Gli edifici sono stati costruiti nel periodo ante 01.09.1967 (in base ai diversi fabbricati): vedi documentazione atti amministrativi allegati, salvo le opere abusive.

Gli edifici sono stati ristrutturati in diversi periodi: vedi atti amministrativi (in base ai diversi edifici).

Hanno un'altezza utile interna da m 2,50 a m 6 (in base ai diversi fabbricati): vedi documentazione fotografica e atti amministrativi allegati.

I fabbricati sono composti da n° 2-3 piani complessivi e di cui interrati n° 1 (vedi documentazione fotografica e atti amministrativi allegati).

Stato di manutenzione generale: scarso/buono (in base ai diversi fabbricati).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone-da normalizzare Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
<i>Solai</i>	tipologia: archi e volte in muratura-legno-c.a misto a laterizio condizioni: buone-da normalizzare

	Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a./muratura/legno condizioni: buone-da normalizzare Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: buone-sufficienti Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura-legno rivestimento: intonaco-legno-pietra condizioni: buone-da normalizzare Note: Nei diversi edifici.
<i>Pavimentazione interna</i>	materiale: piattelle di ceramica/legno/battuto di cemento condizioni: buone Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli-anta battente-doppia anta battente materiale: legno-ferro-legno/vetro-ferro/vetro-alluminio/vetro condizioni: buone Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina/bagni/dispensa/sala pranzo materiale: piastrelle di ceramica/legno condizioni: buone Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
<i>Scale</i>	posizione: rampa unica- interne condizioni: legno-muratura-c.a. Note: Nei diversi edifici (vedi documentazione fotografica).
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia-a vista tensione: 220V condizioni: buone-da normalizzare Note: Nei diversi edifici.
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: discrete
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: sorgente naturale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato/polipropilene condizioni: buone
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: GPL-Legna diffusori: termoconvettori-stufe

	conformità: da regolarizzare Note: Nei diversi edifici.
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	L'impianto è stato di volta in volta adeguato nel tempo.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo (alimentazione mediante GPL e stufe a legna dislocate nei diversi fabbricati).
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	L'impianto è stato di volta in volta adeguato nel tempo.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperibile.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 445**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di riattamento e nuova costruzione di Azienda agricola

Presentazione in data 22/05/1969

Rilascio in data 30/06/1969 prot. n° 2197

**Numero pratica: 671 e successive varianti**

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di realizzazione servizi igienici e ristrutturazione locali ad uso agriturismo

Presentazione in data 14/08/1992

Rilascio in data 06/11/1992 prot. n° 4686

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1996 prot. n° 4521

Numero pratica: 918

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di varianti in corso d'opera alla C.E. n° 671/92 ad uso civile abitazione ed attività agricola

Presentazione in data 30/03/1996 prot. n° 2354

Rilascio in data 24/04/1996 prot. n° 4420

Abitabilità/agibilità in data 13/06/1996 prot. n° 4521

Numero pratica: 32/1999

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di manutenzione straordinaria (rifacimento conservativo manto di copertura edificio adibito a servizi igienici e fienile).

Presentazione in data 25/05/1999 prot. n° 4362

Rilascio in data 28/05/1999 prot. n° 4453

Numero pratica: 1104/00

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di realizzazione sentiero

Presentazione in data 28/12/1999 prot. n° 10200

Rilascio in data 14/01/2000 prot. n° 7348

NOTE: Risulta facente parte del provvedimento la dichiarazione in data 22.08.2000, protocollata il 24.08.2000 n° 7090, con la quale il concede diritto di passo pubblico sul nuovo sentiero da realizzarsi sui mappali 938 - 978 - 980 - 1514, nonché diritto di passo pedonale pubblico sulla restante carraia di cui ai mappali 917 - 918 - 1510 fino alla località Pradale. Concede inoltre diritto di passo carrale per mezzi di soccorso sulla vecchia carraia esistente. Tale concessione non risulta trascritta nei pubblici registri.

Numero pratica: 55/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di manutenzione straordinaria tetto fabbricato esistente.

Presentazione in data 24/07/2001 prot. n° 7147

Rilascio in data 11/08/2001 prot. n° 7852

Numero pratica: 1184/2003 (P.E. n° 9/2003)

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori di ampliamento serbatoio acqua

Presentazione in data 30/06/2003 prot. n° 5108

Rilascio in data 12/09/2003 prot. n° 8045

Numero pratica: 1185/2003 (P.E. n° 10/2003)

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire



Per lavori di sostituzione condotta interrata rete idrica
Presentazione in data 30/06/2003 prot. n° 5110
Rilascio in data 12/09/2003 prot. n° 8046

Numero pratica: 36/2004

Intestazione:
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori di pavimentazione parte strada (via Spersiglio)
Presentazione in data 12/05/2004 prot. n° 4066

Numero pratica: 8442/2006

Intestazione:
Tipo pratica: Comunicazione
Per lavori di manutenzione ordinaria tetto locale ristoro/cucina
Presentazione in data 07/11/2006 prot. n° 8442

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A****Fabbricati per attività agricole [D10] e terreni siti in Via Spersiglio**Conformità edilizia

A seguito sopralluogo con il custode nominato Avv. in data 04.07.2022 - 21.09.2022 e rilievi in data 04.07.2022, 30.08.2022, 14.09.2022, 21.09.2022 e 26.10.2022, nonché esame della documentazione amministrativa, sono state riscontrate le seguenti difformità: a) Edificio 1): modifiche interne, modifica prospetti e realizzazione servizio igienico in ampliamento non autorizzati. b) Edificio 2): variazioni destinazioni d'uso non compatibili (da fienile a sala religiosa al piano terra, da deposito a sala riunioni piano seminterrato), modifiche interne, modifica prospetti, chiusura porticati con aumento volumetrico (ingresso sala religiosa, spogliatoio), realizzazione ripostiglio (piano seminterrato) e locale mensa in ampliamento (piano terra) non autorizzati. c) Edificio 3): chiusura parziale porticato con aumento volumetrico e variazione di destinazione d'uso non compatibili, tettoia (piano terra), modifiche interne/prospetti e realizzazione scala di collegamento col sottotetto, realizzazione soppalco (piano primo), recupero sottotetto ad uso camera con annessi servizi in ampliamento, modifiche interne, demolizione scala esterna e realizzazione scala esterna con terrazza (piano secondo), recupero sottotetto ad uso camere con annessi servizi (piano terzo) non autorizzati. - Pertinenze: locale serbatoio acqua, legnaia, voliera, pollaio e deposito fieno non autorizzati; rustico (mappale 5519): ristrutturazione con ampliamento e variazione di destinazione d'uso non autorizzata; sistemazione esterna mediante realizzazione di gradinate non autorizzata. Dall'esame del P.G.T. e delle N.T.A. del Comune di Pradalunga, nonché da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale, si prospetta la possibilità di poter procedere alla parziale regolarizzazione delle opere mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria limitatamente a modifiche interne, prospetti degli edifici e variazioni di destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola, salvo prescrizioni da parte dello stesso Ente nel rispetto delle norme edilizie, del regolamento di igiene e dei vincoli di zona paesistici/idrogeologici/SIC, nonché verifica dei requisiti di legge del richiedente (trattandosi di zona agricola). Per il resto necessita procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e recupero delle relative destinazioni d'uso. Vedi allegati n° 50-51: rilievo fotografico e rilievi/comparazioni.

Regolarizzabili parzialmente mediante: Permesso di Costruire in sanatoria.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche/sanzioni amministrative e ripristino stato dei luoghi mediante demolizione delle opere abusive non suscettibili di provvedimenti di sanatoria	€ 150.000,00
Totale oneri: € 150.000,00	

CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Fabbricati per attività agricole [D10] e terreni siti in Via Spersiglio**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 07 del 26.01.2011 e successive varianti
Ambito:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Pradalunga in data 26.08.2022.
Norme tecniche di attuazione:	- Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva (Art. 33 delle N.T.A.)



	del Piano delle Regole): esclusi i mappali 916-917 (parte)-920-923 (parte)-926-927-928-929 (parte)-938 (parte)-1285 (parte)-1296-1510 (parte)-1514 (parte)-5518-5520-5827 (parte). - Vincolo ambientale: territori coperti da boschi (D. Lgs. n° 42/2004 art. 142, lettera g): esclusi i mappali 916-917 (parte)-920-923 (parte)-926-927-928-929 (parte)-938 (parte)-1285 (parte)-1296-1510 (parte)-1514 (parte)-5518-5520. - Ambiti collinari a valenza agricola e paesaggistica (art. 32 delle N.T.A. del Piano delle Regole): esclusi i mappali 917 (parte)-921-922-923 (parte)-924-929 (parte)-932-937-938 (parte)-939-946-947-971-973-976-978-980-1264-1285 (parte)-1510 (parte)-1513-1514 (parte)-1543-1633-5519-5827 (parte)-5828. - Vincolo ambientale: ambiti di elevata naturalità - art. 17, comma 1, PTPR (territorio al di sopra della quota altimetrica di 600 m slm): escluso il mappale 917 (parte). - Vincolo idrogeologico (Legge 30.10.1923 n° 3267): in questi ambiti l'edificazione è subordinata all'ottenimento del decreto di autorizzazione ad edificare rilasciato dalla Comunità Montana o dal Comune nei casi di subdelega: esclusi i mappali 927-928-929-932-937-939-946-980-1296-1514-5518. - S.I.C. - IT 2060016 "Valpredina e Misma" - Limite di riferimento per la verifica degli effetti delle trasformazioni territoriali in rapporto all'area protetta (art. 47 delle N.T.A. del Piano delle Regole).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo alle servitù di passo carrale e pedonale su alcuni mappali (vedi altre limitazioni) e ripristino dello stato dei luoghi relativamente alle opere abusive non sanabili.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	con esclusione delle opere da demolire.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica, con esclusione delle opere da demolire e ripristino della variazione di destinazione d'uso di alcuni locali non compatibili con la destinazione di zona.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole [D10] e terreni siti in Via Spersiglio

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: a) Edifici 1-2-3 (mappale 5518 sub 701): le schede catastali risultano difformi, relativamente alla destinazione d'uso, nonché rispetto sia allo stato di fatto che alla pianta allegata alla C.E. n° 671/92 e successiva variante n° 918/96 del 24.04.1996 e sezione allegata alla DIA 24.07.2001 n° 55 prot. n° 7147. b) Pertinenze (mappali 5519): le schede catastali risultano difformi, relativamente alla destinazione d'uso, nonché rispetto allo stato di fatto. c) Si evidenzia che le ulteriori pertinenze rilevate (legnaia, locale serbatoi acqua, piccolo deposito fieno, pollaio, voliera) non risultano essere accatastate e autorizzate, pertanto saranno oggetto di demolizione non essendo ammissibile una richiesta di sanatoria.

Regolarizzabili mediante aggiornamento delle schede catastali in sede di eventuale ottenimento del provvedimento di sanatoria delle opere edilizie difformi rilevate.

Oneri di regolarizzazione	
Aggiornamento schede catastali	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: - Proprietà 1/1 da ante ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 18/12/1997 rep. n° 78044/2129, trascritto a Bergamo in data 16/01/1998 ai nn. 1670/1353.

Note: Precedente proprietario, al 18.12.1997, (.....), in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 10/01/1995 rep. n° 15623/3714, trascritto a Bergamo in data 21/01/1995 ai nn. 2160/1657.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di contro, derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data 16/11/2002 n° 3882, trascritto a Bergamo in data 26/11/2002 ai nn. 52115/37346, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 933 - 935 - 936 - 977 - 2524 - 2525 - 2526 - 1265 sub 1,2,3 - 1634 sub 1,2 del foglio 9 sono stati soppressi in data 23.12.2009 n° BG0406261 - 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5518-5519-5520-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data 19/01/2017 n° 171, trascritto a Bergamo in data 27/01/2017 ai nn. 3560/2326, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 933 - 935 - 936 - 977 - 2524 - 2525 - 2526 - 1265 sub 1,2,3 - 1634 sub 1,2 del foglio 9 sono stati soppressi in data 23.12.2009 n° BG0406261 - 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5518-5519-5520-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro
....., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di notaio Dott.
..... in data 18/12/1997 rep. n° 78045, iscritta a Bergamo in data 14/02/2019 ai nn. 7809/1081.

Importo ipoteca: € 3.305.324,15

Importo capitale: € 1.652.662,07

Note: Rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 16.01.1998 nn. 1671-303, derivante da contratto di apertura di credito.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/04/2022 n° 3361, trascritto a Bergamo in data 16/05/2022 ai nn. 28225/18596, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 977 del foglio 9 sono stati soppressi in data 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9. Con successiva nota di trascrizione del 23/11/2022 nn. 68564-45138 risulta eseguita parzialmente la relativa correzione (identificazione del fabbricato mappale 5528 al foglio 9 anziché foglio 11).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Usucapione di servitù, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/01/2012 n° 156/2012, trascritto a Bergamo in data 05/06/2013 ai nn. 22739/15578. Il Tribunale di Bergamo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa: - Accerta e dichiara che la strada insistente sui mappali 974, 978, 1518, 938, 928, 918, 1514, 939, 980, 702, 2524, 2525 e comunque su tutti i mappali interessati che, dalla strada comunale denominata Spersiglio di Pradalunga di Albino, raggiunge il borgo Spersiglio Alto, per poi proseguire raggiungendo la località Predale in Comune di Cenate Sopra, è di proprietà di; - Accerta e dichiara, altresì, l'intervenuta usucapione della servitù di passo carrale e pedonale sulla strada insistente sui mappali 974, 978, 1518, 938, 928, 918, 1514, 939, 980, 702, 2524, 2525 e comunque su tutti i mappali interessati che, dalla strada comunale denominata Spersiglio di Pradalunga di Albino, raggiunge il borgo Spersiglio Alto, per poi proseguire raggiungendo la località Predale in Comune di Cenate Sopra in favore di, quale legale rappresentante della

ditta, e

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Concessione diritto di passo pubblico. Allegata alla Concessione Edilizia in data 14.01.2000 n° 1104 risulta facente parte del provvedimento la dichiarazione in data 22.08.2000, protocollata il 24.08.2000 n° 7090, con la quale il concede diritto di passo pubblico sul nuovo sentiero da realizzarsi sui mappali 938 - 978 - 980 - 1514, nonché diritto di passo pedonale pubblico sulla restante carraia di cui ai mappali 917 - 918 - 1510 fino alla località Pradale. Concede inoltre diritto di passo carrale per mezzi di soccorso sulla vecchia carraia esistente. Tale concessione non risulta trascritta nei pubblici registri.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole [D10] e terreni siti in Pradalunga (BG) - Via Spersiglio

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami. Si evidenzia comunque che il comune di Pradalunga (Bg) rientra nell'elenco del Commissario degli Usi Civici e della Direzione Generale Agricoltura della Regione Lombardia come Ente con istruttoria aperta per la verifica e accertamento degli usi civici.

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: parziale. Necessitano adeguamenti.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda i terreni, a seguito ricognizione in luogo, sono stati presi in considerazione i dati rilevati dalle visure catastali.

Per i fabbricati sono stati effettuati rilievi metrici di comparazione con le planimetrie allegate ai provvedimenti rilasciati nel tempo dal Comune di Pradalunga in materia di edilizia. Dai rilievi è emerso uno stato di fatto in parte difforme (vedi allegati n° 50-51 e precisazioni riportate nel precedente p.to 3.1. "conformità edilizia").

Per questi ultimi la consistenza è stata calcolata sulle destinazioni d'uso effettivamente autorizzate con esclusione delle opere allo stato non sanabili e quindi oggetto di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi.

Nella stima si intendono incluse le aree esterne di pertinenza degli edifici e la strada di accesso.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Edificio 1 (camere)	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
Edificio 1 (servizio igienico)	sup lorda di pavimento	4,00	1,00	4,00
Edificio 1 (ripostigli)	sup lorda di pavimento	45,00	0,50	22,50
Edificio 1 (disimpegni)	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
Edificio 1 (sottotetto)	sup lorda di pavimento	22,00	0,10	2,20
Edifici 2 (depositi, ex stalla, fienile)	sup lorda di pavimento	656,00	1,00	656,00
Edifici 2 (portici)	sup lorda di pavimento	142,00	0,50	71,00
Edifici 2 (ripostigli)	sup lorda di pavimento	94,00	0,50	47,00
Edifici 2 (cucina-bar/sala pranzo)	sup lorda di pavimento	94,00	1,00	94,00
Edificio 3 (cantine-ripostiglio)	sup lorda di pavimento	152,00	0,50	76,00

lavorazione insaccati)				
Edificio 3 (portico)	sup lorda di pavimento	50,00	0,50	25,00
Edificio 3 (camere-soggiorno-veranda-servizi igienici)	sup lorda di pavimento	314,00	1,00	314,00
Pertinenze (mappale 5519)	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Pertinenze (mappale 5520 - fatiscente/diroccato)	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
Pertinenze (mappale 5528 - Unità collabente)	sup lorda di pavimento	66,00	0,33	21,78
Terreno agricolo (mappale 926 - prato)	sup catastale	4.200,00	1,00	4.200,00
Terreno agricolo (mappale 917 - castagneto da frutto)	sup catastale	26.080,00	1,00	26.080,00
Terreno agricolo (mappale 916 - seminativo)	sup catastale	1.080,00	1,00	1.080,00
Terreno agricolo (mappale 918 - castagneto da frutto)	sup catastale	5.960,00	1,00	5.960,00
Terreno agricolo (mappale 923 - castagneto da frutto)	sup catastale	5.560,00	1,00	5.560,00
Terreno agricolo (mappale 920 - seminativo)	sup catastale	2.500,00	1,00	2.500,00
Terreno agricolo (mappale 922 - bosco ceduo)	sup catastale	4.400,00	1,00	4.400,00
Terreno agricolo (mappale 924 - castagneto da frutto)	sup catastale	2.920,00	1,00	2.920,00
Terreno agricolo (mappale 927 - seminativo)	sup catastale	6.440,00	1,00	6.440,00
Terreno agricolo (mappale 928 - seminativo)	sup catastale	10.000,00	1,00	10.000,00
Terreno agricolo (mappale 929 - prato)	sup catastale	1.690,00	1,00	1.690,00
Terreno agricolo (mappale 932 - prato)	sup catastale	780,00	1,00	780,00
Terreno agricolo (mappale 937 - seminativo)	sup catastale	940,00	1,00	940,00
Terreno agricolo (mappale 938 - castagneto da frutto)	sup catastale	17.550,00	1,00	17.550,00
Terreno agricolo (mappale 939 - seminativo)	sup catastale	120,00	1,00	120,00
Terreno agricolo (mappale 946 - prato)	sup catastale	1.340,00	1,00	1.340,00
Terreno agricolo (mappale 947 - bosco ceduo)	sup catastale	14.060,00	1,00	14.060,00
Terreno agricolo (mappale 971 - bosco ceduo)	sup catastale	5.300,00	1,00	5.300,00
Terreno agricolo (mappale 973 - bosco ceduo)	sup catastale	5.000,00	1,00	5.000,00
Terreno agricolo (mappale 976 - bosco ceduo)	sup catastale	1.200,00	1,00	1.200,00
Terreno agricolo (mappale 978 - bosco ceduo)	sup catastale	44.480,00	1,00	44.480,00
Terreno agricolo (mappale 980 - prato)	sup catastale	1.440,00	1,00	1.440,00
Terreno agricolo (mappale 1264 - bosco ceduo)	sup catastale	6.480,00	1,00	6.480,00
Terreno agricolo (mappale 1285 - prato)	sup catastale	1.890,00	1,00	1.890,00

Terreno agricolo (mappale 1296 - prato)	sup catastale	450,00	1,00	450,00
Terreno agricolo (mappale 1510 - castagneto da frutto)	sup catastale	8.160,00	1,00	8.160,00
Terreno agricolo (mappale 1513 - bosco ceduo)	sup catastale	220,00	1,00	220,00
Terreno agricolo (mappale 1514 - prato)	sup catastale	1.560,00	1,00	1.560,00
Terreno agricolo (mappale 1543 - castagneto da frutto)	sup catastale	9.860,00	1,00	9.860,00
Terreno agricolo (mappale 1633 - castagneto da frutto)	sup catastale	6.470,00	1,00	6.470,00
Terreno agricolo (mappale 5827 - prato)	sup catastale	14.127,00	1,00	14.127,00
Terreni agricoli (mappale 921 - bosco ceduo)	sup catastale	6.720,00	1,00	6.720,00
		220.856,00		220.538,48

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ai fini della vendita si è ritenuto accorpare i diversi mappali nel lotto, tenuto conto della loro ubicazione, accessibilità e soprattutto che gli stessi risultano tra loro confinanti e quindi costituenti di fatto un'area omogenea.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Sui luoghi sono presenti saltuariamente volontari che si occupano dell'attività dell'Associazione. Inoltre è presente un custode "volontario", che dimora in una delle unità immobiliari del lotto oggetto di procedura.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Pradalunga (BG)
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia
 Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari e valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 4)
 Listino Prezzi degli immobili di Bergamo F.I.M.A.A.
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
 - Fabbricati agricoli uso residenza = €/mq 700,00/900,00
 - Fabbricati agricoli uso depositi/stalla/fienili, ecc. = €/mq 250,00/400,00
 - Terreni agricoli (prato) = €/mq 8,00
 - Terreni agricoli (castagneto da frutto) = €/mq 2,00/3,00
 - Terreni agricoli (seminativo) = €/mq 8,00
 - Terreni agricoli (bosco ceduo) = €/mq 1,00/2,00;
 Altre fonti di informazione: Aziende agricole della zona.

12.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati per attività` agricole [D10] - Pradalunga (BG) - Via Spersiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.600.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Edificio 1 (camere)	96,00	€ 650,00	€ 62.400,00
Edificio 1 (servizio igienico)	4,00	€ 650,00	€ 2.600,00
Edificio 1 (ripostigli)	22,50	€ 650,00	€ 14.625,00
Edificio 1 (disimpegni)	12,00	€ 650,00	€ 7.800,00
Edificio 1 (sottotetto)	2,20	€ 650,00	€ 1.430,00
Edifici 2 (depositi, ex stalla, fienile)	656,00	€ 300,00	€ 196.800,00
Edifici 2 (portici)	71,00	€ 300,00	€ 21.300,00
Edifici 2 (ripostigli)	47,00	€ 900,00	€ 42.300,00
Edifici 2 (cucina-bar/sala pranzo)	94,00	€ 900,00	€ 84.600,00
Edificio 3 (cantine-ripostiglio-lavorazione insaccati)	76,00	€ 900,00	€ 68.400,00
Edificio 3 (portico)	25,00	€ 900,00	€ 22.500,00
Edificio 3 (camere-soggiorno-veranda-servizi igienici)	314,00	€ 900,00	€ 282.600,00
Pertinenze (mappale 5519)	50,00	€ 250,00	€ 12.500,00
Pertinenze (mappale 5520 - fatiscante/diroccato)	70,00	€ 10,00	€ 700,00
Pertinenze (mappale 5528 - Unità collabente)	21,78	€ 150,00	€ 3.267,00
Terreno agricolo (mappale 926 - prato)	4.200,00	€ 8,00	€ 33.600,00
Terreno agricolo (mappale 917 - castagneto da frutto)	26.080,00	€ 2,50	€ 65.200,00
Terreno agricolo (mappale 916 - seminativo)	1.080,00	€ 8,00	€ 8.640,00
Terreno agricolo (mappale 918 - castagneto da frutto)	5.960,00	€ 2,50	€ 14.900,00
Terreno agricolo (mappale 923 - castagneto da frutto)	5.560,00	€ 2,50	€ 13.900,00
Terreno agricolo (mappale 920 - seminativo)	2.500,00	€ 8,00	€ 20.000,00
Terreno agricolo (mappale 922 - bosco ceduo)	4.400,00	€ 1,50	€ 6.600,00
Terreno agricolo (mappale 924 - castagneto da frutto)	2.920,00	€ 2,50	€ 7.300,00
Terreno agricolo (mappale 927 - seminativo)	6.440,00	€ 8,00	€ 51.520,00
Terreno agricolo (mappale 928 - seminativo)	10.000,00	€ 8,00	€ 80.000,00
Terreno agricolo (mappale 929 - prato)	1.690,00	€ 8,00	€ 13.520,00
Terreno agricolo (mappale 932 - prato)	780,00	€ 8,00	€ 6.240,00
Terreno agricolo (mappale 937 - seminativo)	940,00	€ 8,00	€ 7.520,00
Terreno agricolo (mappale 938 - castagneto da frutto)	17.550,00	€ 2,50	€ 43.875,00
Terreno agricolo (mappale 939 - seminativo)	120,00	€ 8,00	€ 960,00
Terreno agricolo (mappale 946 - prato)	1.340,00	€ 8,00	€ 10.720,00
Terreno agricolo (mappale 947 - bosco ceduo)	14.060,00	€ 1,50	€ 21.090,00
Terreno agricolo (mappale 971 - bosco ceduo)	5.300,00	€ 1,50	€ 7.950,00
Terreno agricolo (mappale 973 - bosco ceduo)	5.000,00	€ 1,50	€ 7.500,00
Terreno agricolo (mappale 976 - bosco ceduo)	1.200,00	€ 1,50	€ 1.800,00

Terreno agricolo (mappale 978 - bosco ceduo)	44.480,00	€ 1,50	€ 66.720,00
Terreno agricolo (mappale 980 - prato)	1.440,00	€ 8,00	€ 11.520,00
Terreno agricolo (mappale 1264 - bosco ceduo)	6.480,00	€ 1,50	€ 9.720,00
Terreno agricolo (mappale 1285 - prato)	1.890,00	€ 8,00	€ 15.120,00
Terreno agricolo (mappale 1296 - prato)	450,00	€ 8,00	€ 3.600,00
Terreno agricolo (mappale 1510 - castagneto da frutto)	8.160,00	€ 2,50	€ 20.400,00
Terreno agricolo (mappale 1513 - bosco ceduo)	220,00	€ 1,50	€ 330,00
Terreno agricolo (mappale 1514 - prato)	1.560,00	€ 8,00	€ 12.480,00
Terreno agricolo (mappale 1543 - castagneto da frutto)	9.860,00	€ 2,50	€ 24.650,00
Terreno agricolo (mappale 1633 - castagneto da frutto)	6.470,00	€ 2,50	€ 16.175,00
Terreno agricolo (mappale 5827 - prato)	14.127,00	€ 8,00	€ 113.016,00
Terreni agricoli (mappale 921 - bosco ceduo)	6.720,00	€ 1,50	€ 10.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.550.468,00
arrotondamento detrazione di € 368.00			€ -468,00
Valore corpo			€ 1.550.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.550.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.550.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati per attivita` agricole [D10] con annessi pertinenze e terreni	220.538,48	€ 1.550.000,00	€ 1.550.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 152.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 1.398.000,00

Valore diritto e quota € 1.398.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.398.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati (Lotto 1)

- n° 1 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 916)
- n° 2 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 917)
- n° 3 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 918)
- n° 4 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 920)
- n° 5 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 921)

- n° 6 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 922)
- n° 7 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 923)
- n° 8 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 924)
- n° 9 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 926)
- n° 10 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 927)
- n° 11 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 928)
- n° 12 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 929)
- n° 13 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 932)
- n° 14 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 937)
- n° 15 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 938)
- n° 16 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 939)
- n° 17 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 946)
- n° 18 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 947)
- n° 19 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 971)
- n° 20 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 973)
- n° 21 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 976)
- n° 22 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 978)
- n° 23 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 980)
- n° 24 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1264)
- n° 25 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1285)
- n° 26 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1296)
- n° 27 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1510)
- n° 28 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1513)
- n° 29 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1514)
- n° 30 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1543)
- n° 31 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1633)
- n° 32 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5518)
- n° 32/A - Visura catastale fabbricati (Fg 11 mappale 5518 sub 701 - mappali 519-520)
- n° 32/B - Visura catastale fabbricati (Fg 11 mappale 5518 sub 1)
- n° 33 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5519)
- n° 34 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5520)
- n° 35 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5827 ex 919)
- n° 36 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5828 ex 919)
- n° 36/A - Visura catastale fabbricati (Fg 11 mappale 5828)
- n° 37 - Elaborato planimetrico (Fg 11 mapp. 5518 sub 701 - mapp. 5519-5520)
- n° 37/A - Elaborato planimetrico (Fg 11 mapp. 5828)
- n° 38 - Scheda catastale (Fg 11 mappale 5518 sub 701 - mapp. 5519-5520)
- n° 39 - L.E. 30.06.1969 n° 445 - Riattamento e nuova costruzione Azienda agricola
- n° 39/A - Pianta-Prospetti-Sezione (progetto)
- n° 40 - C.E. 06.11.1992 n° 671 - Realizzazione servizi igienici e ristrutturazione locali agriturismo
- n° 41 - C.E. 24.04.1996 n° 918 - Variante alla C.E. 671-1992
- n° 41/A - Tav. 4 (stato di progetto)
- n° 41/B - Tav. 7 (piante stato di fatto edifici)
- n° 41/C - Tav. 8 (stato di fatto edifici)
- n° 42 - Agibilità - 13.06.1996 prot. n° 4521
- n° 43 - DIA 25.05.1999 n° 32 prot. 4362 - Rifacimento copertura (servizi igienici-fienile)
- n° 43/A - Tav. 2 - Progetto (rifacimento manto copertura servizi igienici-fienile)
- n° 43/B - Comune Pradalunga - Presa atto DIA - 28.05.1999 prot. n° 4453
- n° 44 - C.E. 14.01.2000 n° 1104 - Realizzazione sentiero
- n° 45 - DIA 24.07.2001 n° 55 prot. 7147 - Manutenzione straordinaria tetto fabbricato esistente
- n° 45/A - Tavola di progetto (manutenzione straordinaria tetto fabbricato esistente)
- n° 45/B - Comune Pradalunga - Presa atto DIA - 11.08.2001 prot. n° 7852
- n° 46 - PdC 12.09.2003 n° 1184 - Ampliamento serbatoio acqua
- n° 46/A - Tavola unica - Progetto ampliamento serbatoio acqua
- n° 47 - PdC 12.09.2003 n° 1185 - Sostituzione condotta interrata rete idrica
- n° 48 - DIA 12.05.2004 n° 36 prot. 4066 - Pavimentazione parte strada (via Spersiglio)
- n° 48/A - Tav. 1 - Progetto pavimentazione parte strada (via Spersiglio)
- n° 49 - Comunicazione 07.11.2006 prot. n° 8442 - Manutenzione ordinaria tetto fabbricato esistente



- n° 50 - Rilievo fotografico
- n° 51 - Rilievi e comparazione
- n° 52 - Schedatura fabbricato in zona agricola n° 52 (fienile-stalla)
- n° 53 - Schedatura fabbricato in zona agricola n° 53 (residenza e pertinenze)
- n° 54 - Schedatura fabbricato in zona agricola n° 54 (residenza e pertinenze)
- n° 55 - Schedatura fabbricato in zona agricola n° 56 (rustico)
- n° 56 - Schedatura fabbricato in zona agricola n° 57 (rustico)



Lotto: 002 - Terreni agricoli con annesso rustico (roccolo)**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A****Terreni agricoli siti in Via Spersiglio**

Note: con annesso rustico (roccolo), identificato al catasto fabbricati nel Foglio 11 mappale 5826.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1542, qualità non specificata, classe U, superficie catastale mq 6.130, reddito dominicale: € non specificato, reddito agrario: € non specificato

Confini: mappali 1632-1541-strada comunale Vallogna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1632, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 16.130, reddito dominicale: € 24,99, reddito agrario: € 8,33

Confini: mappali 1631-1542-strada comunale Vallogna-Rio Bastia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 5825, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 1.991, reddito dominicale: € 2,57, reddito agrario: € 0,31

Confini: mappali 1541-5826- strada comunale Vallogna

Note: Variazione catastale del 04/03/2019 n° BG0025065 (immobile originario Foglio 9 Particella 977).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - Proprietà 1/1, foglio 11, particella 5826, scheda catastale prot. n° BG0025664 del 06/03/2019, indirizzo Località Monte Bastia sn, piano T-1-2, comune Pradalunga, categoria C2, classe 1, consistenza mq 19, superficie mq 33, rendita € 28,46

Confini: mappale 5825

Note: Variazione catastale del 04/03/2019 n° BG0025065 (immobile originario Foglio 9 Particella 977). Particella corrispondente al catasto terreni: Foglio 9 mappale 5826 (Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1).

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1541, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 31.190, reddito dominicale: € 40,27, reddito agrario: € 4,83

Confini: mappali 1631-640-641-3240-5825-strada della Vallogna-1542

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1631, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 18.110, reddito dominicale: € 23,38, reddito agrario: € 2,81

Confini: mappali 3774-640-1541-1632-Rio Bastia

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1540, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 34.600, reddito dominicale: € 44,67, reddito agrario: € 5,36

Confini: mappali 3771-3772-4599-3744-Rio Bastia-1537-Rio Spersiglio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1537, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 7.840, reddito dominicale: € 10,12, reddito agrario: € 1,21

Confini: mappali-1540-Rio Bastia-1479-1478-strada della Vallogna-Rio Spersilio

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1479, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 1.430, reddito dominicale: € 2,22, reddito agrario: € 0,74

Confini: mappali 1537-Rio Bastia-1478

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1478, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq 2.380, reddito dominicale: € 4,30, reddito agrario: € 7,38

Confini: mappali 1537-1479-Rio Bastia-strada comunale Vallogna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 974, qualità castagneto da frutto, classe U, superficie catastale mq 8.400, reddito dominicale: € 13,01, reddito agrario: € 4,34

Confini: mappali 975-strada comunale Vallogna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 975, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 32.560, reddito dominicale: € 58,86, reddito agrario: € 5,04

Confini: mappali 1534-639-3771-Rio Spersilio-974

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1534, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 10.800, reddito dominicale: € 19,52, reddito agrario: € 1,67

Confini: mappali 553-554-5688-639-975-1533-1535

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1535, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 5.190, reddito dominicale: € 9,38, reddito agrario: € 0,80

Confini: mappali 1534-1533

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1533, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 19.380, reddito dominicale: € 35,03, reddito agrario: € 3,00

Confini: mappali 1534-1535-972

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 972, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 23.400, reddito dominicale: € 42,30, reddito agrario: € 3,63

Confini: mappali 1533-strada comunale Vallogna

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 2110, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 12.080, reddito dominicale: € 21,84, reddito agrario: € 1,87

Confini: mappali 1528-966-2111

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1528, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 11.430, reddito dominicale: € 20,66, reddito agrario: € 1,77
Confini: mappali 3248-3247-4308-2110-966-1529

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 966, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 4.860, reddito dominicale: € 8,78, reddito agrario: € 0,75
Confini: mappali 1528-2110-2111-1529

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 2111, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 17.520, reddito dominicale: € 31,67, reddito agrario: € 2,71
Confini: mappali 1529-966-2110-2112

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1529, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 8.300, reddito dominicale: € 15,00, reddito agrario: € 1,29
Confini: mappali 3244-1528-966-2111-967-1530

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 1530, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 4.050, reddito dominicale: € 7,32, reddito agrario: € 0,63
Confini: mappali 1529-967-2112-strada comunale della Scapla

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 967, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie catastale mq 2.480, reddito dominicale: € 5,12, reddito agrario: € 8,33
Confini: mappali 1530-1529-2112

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 2112, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 4.550, reddito dominicale: € 8,22, reddito agrario: € 0,70
Confini: mappali 1530-967-2111-968-strada comunale della Scapla

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 3246, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie catastale mq 260, reddito dominicale: € 0,47, reddito agrario: € 0,04
Confini: mappali 1301-strada comunale della Scapla

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento salvo il mappale 977 del foglio 9 che risulta essere stato soppresso e dato origine rispettivamente ai mappali 5825- 5826 a seguito presentazione tipo mappale del 04/03/2019 prot. n° BG0025064. Da tale variazione risulta in catasto fabbricati il rustico (roccolo) identificato al Foglio 11 mappale 5826, anziché Foglio 9 mappale 5826 riportato nell'atto di pignoramento (riguardante l'ente urbano). Tale circostanza non risultava nella nota di trascrizione del 16/05/2022 nn. 28225-18596. Con successiva nota di trascrizione del 23/11/2022 nn. 68564-45138 risulta eseguita parzialmente la relativa correzione (identificazione del fabbricato mappale 5826 al foglio 9 anziché foglio 11). I mappali 1528-2110 del foglio 10 non risultano in catasto. Si evidenzia che gli stessi risultano censiti con medesimo numero di particella al Foglio 9 (vedi visure catastali allegate).

2.DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: è provvista parzialmente di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Albino.

Attrazioni paesaggistiche: I sentieri del Monte Misma - Area protetta WWF.

Attrazioni storiche: Santuario della Madonna della Forcella.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 21, Autostrada Km 17, Stazione ferroviaria Km 13, Autobus Km 4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **A**

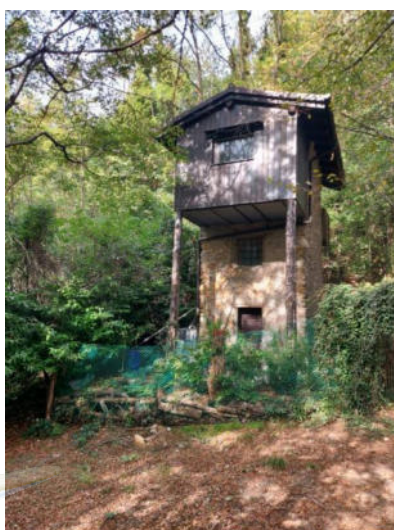
Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli di forma in genere irregolare, con orografia tipicamente montana e tessitura prevalente a bosco ceduo con presenza minoritaria di castagneto e seminativo. Stato di manutenzione scarso. Accessibilità in alcune zone difficoltosa per la presenza di un folto sottobosco. Nell'ambito del lotto è presente un rustico (roccolo), disposto su tre livelli e avente una superficie complessiva di circa mq 33 (Foglio 11 mappale 5826).

Superficie complessiva di circa mq **285.094,00**

Stato di manutenzione generale: scarso (terreni)/buono (rustico)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



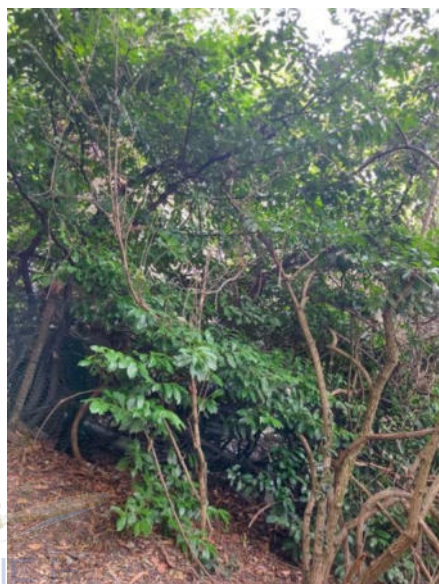
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. PRATICHE EDILIZIE: nessuna

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Rustico e terreni agricoli siti in Via Spersiglio

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: Dalle verifiche effettuate non risultano allo stato essere stati rilasciati provvedimenti autorizzativi di opere edili. Per quanto riguarda il rustico (roccolo) contraddistinto col mappale 5826 del Foglio 11 si evidenzia che la costruzione dell'opera risulta datata nel periodo intercorrente tra il 1800 e il 1930 (come riportato nella schedatura n° 58 dei fabbricati agricoli in Comune di Pradalunga). Sullo stesso risultano eseguiti nel tempo interventi di manutenzione senza mutare sia la superficie che la destinazione d'uso, ma non si ha nessun riscontro negli archivi comunali.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Rustico e terreni agricoli siti in Via Spersiglio

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 07 del 26.01.2011 e successive varianti
Ambito:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Pradalunga in data 26.08.2022
Norme tecniche di attuazione:	- Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva (Art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole). - Vincolo ambientale: territori coperti da boschi (D. Lgs. n° 42/2004 art. 142, lettera g). - Vincolo ambientale: ambiti di elevata naturalità - art. 17, comma 1, PTPR (territorio al di sopra della quota altimetrica di 600 m slm): esclusi i mappali 967 (parte) - 1530 - 2112 - 3246. - Vincolo idrogeologico (Legge 30.10.1923 n° 3267): in questi ambiti l'edificazione è subordinata all'ottenimento del decreto di autorizzazione ad edificare rilasciato dalla Comunità Montana o dal Comune nei casi di subdelega. - S.I.C. - IT 2060016 "Valpredina e Misma" - Limite di riferimento per la verifica degli effetti delle trasformazioni territoriali in rapporto all'area protetta (art. 47 delle N.T.A. del Piano delle Regole): esclusi i mappali 966-967-972-1529-1530-1533-2111-2112-3246.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Richiamo alle servitù di passo carrale e pedonale su alcuni mappali (vedi altre limitazioni).
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Gli interventi ammissibili sulle aree sono meglio specificati nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Rustico e terreni agricoli siti in Via Spersiglio

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: - Proprietà 1/1 ante ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 18/12/1997 rep. n° 78044/2129, trascritto a Bergamo, in data 16/01/1998, ai nn. 1670/1353.

Note: (.....), proprietaria al 18/12/1997, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 10/01/1995 rep. n° 15623/3714, trascritto a Bergamo in data 21/01/1995 ai nn. 2160/1657.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 16/11/2002 n° 3882, trascritto a Bergamo in data 26/11/2002 ai nn. 52115/37346, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 933 - 935 - 936 - 977 - 2524 - 2525 - 2526 - 1265 sub 1,2,3 - 1634 sub 1,2 del foglio 9 sono stati soppressi in data 23.12.2009 n° BG0406261 - 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5518-5519-5520-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 17/01/2017 n° 171, trascritto a Bergamo in data 27/01/2017 ai nn. 3560/2326, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 933 - 935 - 936 - 977 - 2524 - 2525 - 2526 - 1265 sub 1,2,3 - 1634 sub 1,2 del foglio 9 sono stati soppressi in data 23.12.2009 n° BG0406261 - 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5518-5519-5520-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro
....., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di notaio Dott.
..... in data 18/12/1997 rep. n° 78045, iscritto a Bergamo in data 14/02/2019 ai nn. 7809/1081.

Importo ipoteca: € 3.305.324,15

Importo capitale: € 1.652.662,07.

Note: Rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 16.01.1998 nn. 1671-303, derivante da contratto di apertura di credito.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/04/2022 n° 3361, trascritto a Bergamo in data 16/05/2022 ai nn. 28225/18596, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 977 del foglio 9 sono stati soppressi in data 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano

censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Altra limitazione

Descrizione onere: Usucapione di servitù, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/01/2012 n° 156/2012, trascritto a Bergamo in data 05/06/2013 ai nn. 22739/15578. Il Tribunale di Bergamo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa:

- Accerta e dichiara che la strada insistente sui mappali 974, 978, 1518, 938, 928, 918, 1514, 939, 980, 702, 2524, 2525 e comunque su tutti i mappali interessati che, dalla strada comunale denominata Spersiglio di Pradalunga di Albino, raggiunge il borgo Spersiglio Alto, per poi proseguire raggiungendo la località Predale in Comune di Cenate Sopra, è di proprietà di
 - Accerta e dichiara, altresì, l'intervenuta usucapione della servitù di passo carrabile e pedonale sulla strada insistente sui mappali 974, 978, 1518, 938, 928, 918, 1514, 939, 980, 702, 2524, 2525 e comunque su tutti i mappali interessati che, dalla strada comunale denominata Spersiglio di Pradalunga di Albino, raggiunge il borgo Spersiglio Alto, per poi proseguire raggiungendo la località Predale in Comune di Cenate Sopra in favore di
-, quale legale rappresentante della ditta, e

- Altra limitazione

Descrizione onere: Servitù di passo carrabile e pedonale, esclusivo e perpetuo, A rogito di notaio Avv. in data 09/11/1983 rep. n° 15592, registrato a Milano in data 28/11/1983 n° 55121/2 e trascritto a Bergamo in data 12/12/1983 ai nn. 28175/23459. La servitù ricade sui mappali n° 975-1534-1540-1631-3240 (quest'ultimo non oggetto di procedura esecutiva).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Rustico e terreni agricoli siti in Via Spersiglio

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami. Si evidenzia comunque che il comune di Pradalunga (Bg) rientra nell'elenco del Commissario degli Usi Civici e della Direzione Generale Agricoltura della Regione Lombardia come Ente con istruttoria aperta per la verifica e accertamento degli usi civici.

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mappale 5825 - bosco ceduo)	sup catastale	1.991,00	1,00	1.991,00
Rustico: Roccolo (Fg 11 mappale 5826 - categoria C2 - classe 1)	sup lorda di pavimento	33,00	1,00	33,00
Terreni agricoli (mappale 1542 - classe U)	sup catastale	6.130,00	1,00	6.130,00
Terreni agricoli (mappale 967 - seminativo arborato)	sup catastale	2.480,00	1,00	2.480,00
Terreno agricolo (mappale 1478 -	sup catastale	2.380,00	1,00	2.380,00

seminativo)				
Terreno agricolo (mappale 1479 - castagneto da frutto)	sup catastale	1.430,00	1,00	1.430,00
Terreno agricolo (mappale 966 - bosco ceduo)	sup catastale	4.860,00	1,00	4.860,00
Terreno agricolo (mappale 972 - bosco ceduo)	sup catastale	23.400,00	1,00	23.400,00
Terreno agricolo (mappale 974 - castagneto da frutto)	sup catastale	8.400,00	1,00	8.400,00
Terreno agricolo (mappale 975 - bosco ceduo)	sup catastale	32.560,00	1,00	32.560,00
Terreno agricolo (mappale 1528 - bosco ceduo)	sup catastale	11.430,00	1,00	11.430,00
Terreno agricolo (mappale 1529 - bosco ceduo)	sup catastale	8.300,00	1,00	8.300,00
Terreno agricolo (mappale 1530 - bosco ceduo)	sup catastale	4.050,00	1,00	4.050,00
Terreno agricolo (mappale 1533 - bosco ceduo)	sup catastale	19.380,00	1,00	19.380,00
Terreno agricolo (mappale 1534 - bosco ceduo)	sup catastale	10.800,00	1,00	10.800,00
Terreno agricolo (mappale 1535 - bosco ceduo)	sup catastale	5.190,00	1,00	5.190,00
Terreno agricolo (mappale 1537 - bosco ceduo)	sup catastale	7.840,00	1,00	7.840,00
Terreno agricolo (mappale 1540 - bosco ceduo)	sup catastale	34.600,00	1,00	34.600,00
Terreno agricolo (mappale 1541 - bosco ceduo)	sup catastale	31.190,00	1,00	31.190,00
Terreno agricolo (mappale 1632 - castagneto da frutto)	sup catastale	16.130,00	1,00	16.130,00
Terreno agricolo (mappale 2110 - bosco ceduo)	sup catastale	12.080,00	1,00	12.080,00
Terreno agricolo (mappale 2111 - bosco ceduo)	sup catastale	17.520,00	1,00	17.520,00
Terreno agricolo (mappale 2112 - bosco ceduo)	sup catastale	4.550,00	1,00	4.550,00
Terreno agricolo (mappale 1631 - bosco ceduo)	sup catastale	18.110,00	1,00	18.110,00
Terreno agricolo (mappale 3246 - bosco ceduo)	sup catastale	260,00	1,00	260,00
		285.094,00		285.094,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ai fini della vendita si è ritenuto accorpare i diversi mappali nel lotto, tenuto conto della loro ubicazione, accessibilità e soprattutto che gli stessi risultano tra loro confinanti e quindi costituenti di fatto un'area omogenea.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore

Note: Sui luoghi sono presenti saltuariamente volontari che si occupano dell'attività dell'Associazione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Pradalunga (BG)
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia
 Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari e valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 4)
 Listino Prezzi degli immobili di Bergamo F.I.M.A.A.
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
 - Rustici = €/mq 200,00/500,00
 - Terreni agricoli (castagneto da frutto) = €/mq 2,00/3,00
 - Terreni agricoli (seminativo) = €/mq 8,00
 - Terreni agricoli (bosco ceduo) = €/mq 1,00/2,00.
 Altre fonti di informazione: Aziende agricole della zona

12.3 Valutazione corpi:**A. Rustico e terreni agricoli siti in Via Spersiglio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 499.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo (mappale 5825 - bosco ceduo)	1.991,00	€ 1,50	€ 2.986,50
Rustico: Roccolo (Fg 11 mappale 5826 - categoria C2 - classe 1)	33,00	€ 250,00	€ 8.250,00
Terreni agricoli (mappale 1542 - classe U)	6.130,00	€ 2,50	€ 15.325,00
Terreni agricoli (mappale 967 - seminativo arborato)	2.480,00	€ 8,00	€ 19.840,00
Terreno agricolo (mappale 1478 - seminativo)	2.380,00	€ 8,00	€ 19.040,00
Terreno agricolo (mappale 1479 - castagneto da frutto)	1.430,00	€ 2,50	€ 3.575,00
Terreno agricolo (mappale 966 - bosco ceduo)	4.860,00	€ 1,50	€ 7.290,00
Terreno agricolo (mappale 972 - bosco ceduo)	23.400,00	€ 1,50	€ 35.100,00
Terreno agricolo (mappale 974 - castagneto da frutto)	8.400,00	€ 2,50	€ 21.000,00
Terreno agricolo (mappale 975 - bosco ceduo)	32.560,00	€ 1,50	€ 48.840,00
Terreno agricolo (mappale 1528 - bosco ceduo)	11.430,00	€ 1,50	€ 17.145,00
Terreno agricolo (mappale 1529 - bosco ceduo)	8.300,00	€ 1,50	€ 12.450,00
Terreno agricolo (mappale 1530 - bosco ceduo)	4.050,00	€ 1,50	€ 6.075,00
Terreno agricolo (mappale 1533 - bosco ceduo)	19.380,00	€ 1,50	€ 29.070,00
Terreno agricolo (mappale 1534 - bosco ceduo)	10.800,00	€ 1,50	€ 16.200,00
Terreno agricolo (mappale 1535 - bosco ceduo)	5.190,00	€ 1,50	€ 7.785,00
Terreno agricolo (mappale 1537 - bosco ceduo)	7.840,00	€ 1,50	€ 11.760,00

Terreno agricolo (mappale 1540 - bosco ceduo)	34.600,00	€ 1,50	€ 51.900,00
Terreno agricolo (mappale 1541 - bosco ceduo)	31.190,00	€ 1,50	€ 46.785,00
Terreno agricolo (mappale 1632 - castagneto da frutto)	16.130,00	€ 2,50	€ 40.325,00
Terreno agricolo (mappale 2110 - bosco ceduo)	12.080,00	€ 1,50	€ 18.120,00
Terreno agricolo (mappale 2111 - bosco ceduo)	17.520,00	€ 1,50	€ 26.280,00
Terreno agricolo (mappale 2112 - bosco ceduo)	4.550,00	€ 1,50	€ 6.825,00
Terreno agricolo (mappale 1631 - bosco ceduo)	18.110,00	€ 1,50	€ 27.165,00
Terreno agricolo (mappale 3246 - bosco ceduo)	260,00	€ 1,50	€ 390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 499.521,50
arrotondamento detrazione di € 521.50			€ -521,50
Valore corpo			€ 499.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 499.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 499.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Rustico e terreni agricoli siti in Via Spersiglio	285.094,00	€ 499.000,00	€ 499.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 499.000,00
 Valore diritto e quota € 499.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 499.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati (Lotto 2)

- n° 0 - Schedatura fabbricato in zona agricola n° 58 (roccolo)
- n° 1 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 966)
- n° 2 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 967)
- n° 3 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 972)
- n° 4 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 974)
- n° 5 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 975)
- n° 6 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1478)
- n° 7 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1479)
- n° 8 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1528)
- n° 9 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1529)
- n° 10 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1530)
- n° 11 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1533)
- n° 12 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1534)
- n° 13 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1535)

- n° 14 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1537)
- n° 15 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1540)
- n° 16 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1541)
- n° 17 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1542)
- n° 18 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1631)
- n° 19 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 1632)
- n° 20 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 2110)
- n° 21 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 2111)
- n° 22 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 2112)
- n° 23 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 3246)
- n° 24 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5825 ex 977)
- n° 25 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 5826 ex 977)
- n° 26 - Visura catastale fabbricati (Fg 11 mappale 5826)
- n° 26/A - Scheda catastale (Fg 11 mappale 5826)
- n° 27 - Foto



Lotto: 003 - Terreni agricoli**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Identificativo corpo: A****Terreni agricoli siti in Via Spersiglio****Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà****Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Identificato al catasto Terreni

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 910, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 3.980, reddito dominicale: € 5,14, reddito agrario: € 0,62

Confini: mappali 771-822-907-908-911-1612**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 907, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 3.040, reddito dominicale: € 3,93, reddito agrario: € 0,47

Confini: mappali 822-910-908**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - Proprietà 1/1, sezione censuaria Pradalunga, foglio 9, particella 909, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie catastale mq 8.240, reddito dominicale: € 10,64, reddito agrario: € 1,28

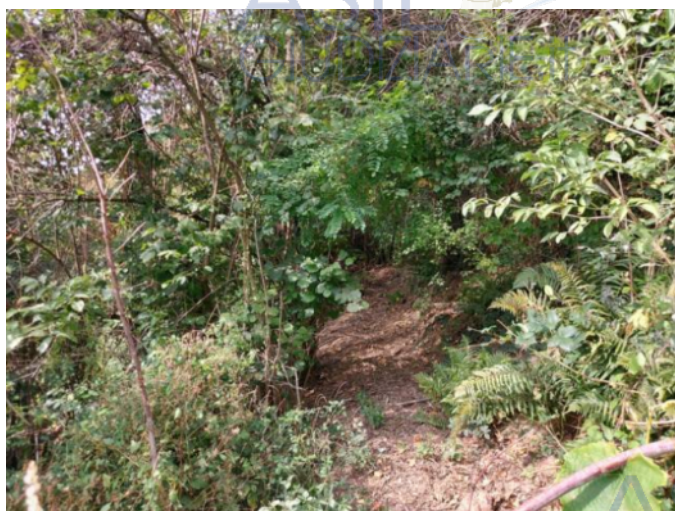
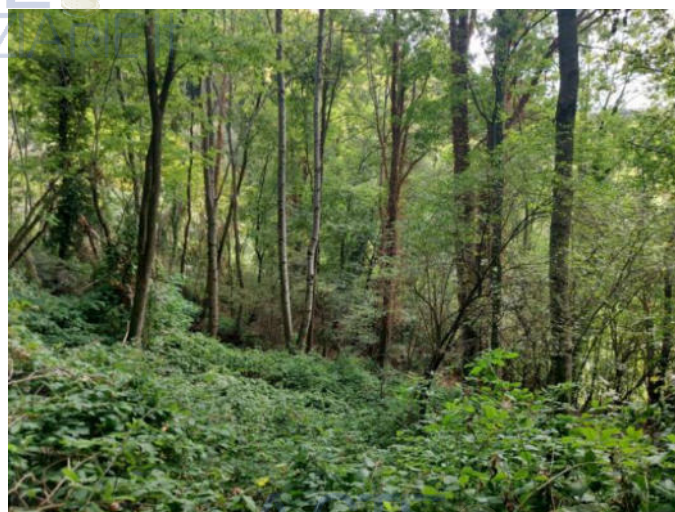
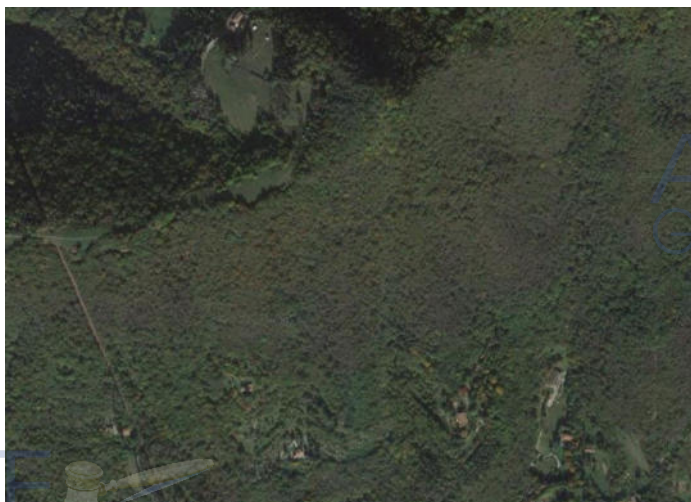
Confini: mappali 908-911-912-904-1258**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** periferica normale**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista parzialmente di servizi di urbanizzazione primaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole**Importanti centri limitrofi:** Albino.**Attrazioni paesaggistiche:** I sentieri del Monte Misma - Area protetta WWF.**Attrazioni storiche:** Santuario della Madonna della Forcella.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Km 21, Autostrada Km 17, Stazione ferroviaria Km 13, Autobus Km 4**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **terreni agricoli** di cui al corpo **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli di forma prevalentemente regolare, con orografia tipicamente montana e tessitura a bosco ceduo. Stato di manutenzione scarso. Accessibilità in alcune zone difficoltosa per la presenza di un folto sottobosco.

Superficie complessiva di circa mq **15.260,00****Condizioni generali dell'immobile:** Risulta necessaria una programmazione degli interventi di manutenzione del bosco.



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Terreni agricoli siti in Via Spersiglio

Note: Dalle verifiche effettuate non risultano allo stato essere stati rilasciati provvedimenti autorizzativi di opere edili.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A****Terreni agricoli siti in Via Spersiglio**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 07 del 26.01.2011 e successive varianti
Ambito:	vedi CDU allegato rilasciato dal Comune di Pradalunga in data 26.08.2022
Norme tecniche di attuazione:	- Ambiti di salvaguardia e valorizzazione boschiva (Art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole). - Vincolo ambientale: territori coperti da boschi (D. Lgs. n° 42/2004 art. 142, lettera g). - Vincolo ambientale: ambiti di elevata naturalità - art. 17, comma 1, PTPR (territorio al di sopra della quota altimetrica di 600 m slm): mappali 907 - 909 (parte) - 910 (parte). - Vincolo idrogeologico (Legge 30.10.1923 n° 3267): in questi ambiti l'edificazione è subordinata all'ottenimento del decreto di autorizzazione ad edificare rilasciato dalla Comunità Montana o dal Comune nei casi di subdelega. - S.I.C. - IT 2060016 "Valpredina e Misma" - Limite di riferimento per la verifica degli effetti delle trasformazioni territoriali in rapporto all'area protetta (art. 47 delle N.T.A. del Piano delle Regole): mappali 907 (parte) - 909 (parte) - 910 (parte).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Gli interventi ammissibili sulle aree sono meglio specificati nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A****Terreni agricoli siti in Via Spersiglio**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: - Proprietà 1/1 ante ventennio ad oggi, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 18/12/1997 rep. n° 78044/2129, trascritto a Bergamo in data 16/01/1998 ai nn. 1670/1353.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Note: (.....), proprietaria al 18/12/1997, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 10/01/1995 rep. n° 15623/3714, trascritto a Bergamo in data 21/01/1995 ai nn. 2160/1657.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 16/11/2002 n° 3882, trascritto a Bergamo in data 26/11/2002 ai nn. 52115/37346, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 933 - 935 - 936 - 977 - 2524 - 2525 - 2526 - 1265 sub 1,2,3 - 1634 sub 1,2 del foglio 9 sono stati soppressi in data 23.12.2009 n° BG0406261 - 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5518-5519-5520-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non

esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 17/01/2017 n° 171, trascritto a Bergamo in data 27/01/2017 ai nn. 3560/2326, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 933 - 935 - 936 - 977 - 2524 - 2525 - 2526 - 1265 sub 1,2,3 - 1634 sub 1,2 del foglio 9 sono stati soppressi in data 23.12.2009 n° BG0406261 - 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5518-5519-5520-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro
....., derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito di notaio Dott.
..... in data 18/12/1997 rep. n° 78045, iscritto a Bergamo in data 14/02/2019 ai nn. 7809/1081.

Importo ipoteca: € 3.305.324,15

Importo capitale: € 1.652.662,07

Note: Rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 16.01.1998 nn. 1671-303, derivante da contratto di apertura di credito.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da atto giudiziario, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 21/04/2022 n° 3361, trascritto a Bergamo in data 16/05/2022 ai nn. 28225/18596, per la piena proprietà dei beni di cui alla presente procedura, con le seguenti precisazioni: 1) i mappali 919 - 977 del foglio 9 sono stati soppressi in data 04.03.2019 n° BG0025065 e sostituiti dai mappali 5827-5828-5825-5826; 2) i mappali 1528 e 2110 del foglio 10 (oggetto di pignoramento) non esistono in catasto. Le stesse particelle figurano censite al foglio 9 (vedi visure catastali).

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Usucapione di servitù, a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 20/01/2012 n° 156/2012, trascritto a Bergamo in data 05/06/2013 ai nn. 22739/15578.

Il Tribunale di Bergamo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda ed eccezione disattesa:

- Accerta e dichiara che la strada insistente sui mappali 974, 978, 1518, 938, 928, 918, 1514, 939, 980, 702, 2524, 2525 e comunque su tutti i mappali interessati che, dalla strada comunale denominata Spersiglio di Pradalunga di Albino, raggiunge il borgo Spersiglio Alto, per poi proseguire raggiungendo la località Predale in Comune di Cenate Sopra, è di proprietà di

- Accerta e dichiara, altresì, l'intervenuta usucapione della servitù di passo carrale e pedonale sulla strada insistente sui mappali 974, 978, 1518, 938, 928, 918, 1514, 939, 980, 702, 2524, 2525 e comunque su tutti i mappali interessati che, dalla strada comunale denominata Spersiglio di Pradalunga di Albino, raggiunge il borgo Spersiglio Alto, per poi proseguire raggiungendo la località Predale in Comune di Cenate Sopra in favore di
....., quale legale rappresentante della ditta, e
.....

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Terreni agricoli sito in Pradalunga (BG) - Via Spersiglio

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami. Si evidenzia comunque che il comune di Pradalunga (Bg) rientra nell'elenco del Commissario degli Usi Civici e della Direzione Generale Agricoltura della Regione Lombardia come Ente con istruttoria aperta per la verifica e accertamento degli usi civici.

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
 Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

A seguito ricognizione dei luoghi la consistenza è stata ricavata dai dati delle visure catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno agricolo (mappale 910 - bosco ceduo)	sup catastale	3.980,00	1,00	3.980,00
Terreno agricolo (mappale 907 - bosco ceduo)	sup catastale	3.040,00	1,00	3.040,00
Terreno agricolo (mappale 909 - bosco ceduo)	sup catastale	8.240,00	1,00	8.240,00
		15.260,00		15.260,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Ai fini della vendita si è ritenuto accorpate nel lotto diversi mappali, tenuto conto della loro ubicazione e che parte di essi risultano confinanti e quindi costituenti di fatto un unico appezzamento, che può essere oggetto di acquisizione da parte dei proprietari dei fondi contigui.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore

Note: Sui luoghi sono presenti saltuariamente volontari che si occupano dell'attività dell'Associazione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Pradalunga (BG)

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari e valori agricoli medi della Provincia di Bergamo - Regione Agraria n° 4). ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 1,00/2,00;

Altre fonti di informazione: Aziende agricole della zona.

12.3 Valutazione corpi

A. Terreni agricoli - Pradalunga (BG) - Via Spersiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno agricolo (mappale 910 - bosco ceduo)	3.980,00	€ 1,50	€ 5.970,00
Terreno agricolo (mappale 907 - bosco ceduo)	3.040,00	€ 1,50	€ 4.560,00
Terreno agricolo (mappale 909 - bosco ceduo)	8.240,00	€ 1,50	€ 12.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.890,00
arrotondamento detrazione di € 890.00			€ -890,00
Valore corpo			€ 22.000,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 22.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreni agricoli	15.260,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 22.000,00

Valore diritto e quota € 22.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati (Lotto 3)

- n° 1 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 907)
- n° 2 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 909)
- n° 3 - Visura catastale terreno (Fg 9 mappale 910)
- n° 4 - Foto

Allegati (comuni a tutti i lotti)

Allegato A) - Comune PRADALUNGA - C.D.U. - 26.08.2022

Allegato B) - Foglio di mappa Pradalunga (Lotti 1-2)

Allegato C) - Foglio di mappa Pradalunga (Lotti 2-3)

Brembate, 20.12.2022

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero Romano