



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Ivana Montani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ANTONIO EMANUELE FONTANA

CF:FNTNNM79L28A7450

con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9

telefono: 0341323438

fax: 0341323438

email: ark.fontana@gmail.com

PEC: antonio.fontana2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTE MARENZO via Antonio Stoppani, della superficie commerciale di **4.581,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni non edificabili ad uso agricolo/giardino posti in prossimità di compendio immobiliare storico e zone agricole di interesse strategico

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2938 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 220, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 0,68 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2012 Pratica n. LC0023630 in atti dal 17/02/2012 presentato il 16/02/2012 (n. 23630.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 1969 - 2936 - 2948 - 394
- foglio 9 particella 2949 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 2731, reddito agrario 11,99 € reddito dominicale 8,46 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/08/2012 Pratica n. LC0126151 in atti dal 14/08/2012 presentato il 14/08/2012 (n. 126151.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9, mapp. 3080, strada comunale della guardia, mapp. 723 - 2948
- foglio 9 particella 2936 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 160, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 0,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2012 Pratica n. LC0023630 in atti dal 17/02/2012 presentato il 16/02/2012 (n. 23630.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 2934 - 2933 - 3078 - 3080 - 2948 - 2938 - 1969 - 2350
- foglio 9 particella 3077 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 36, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale della guardia, particelle distinte al CT, Fg. 9 mapp. 3078 - 2935 - 3076
- foglio 9 particella 3078 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 813, reddito agrario 4,41 € reddito dominicale 3,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 2935 - 3077 - strada comunale della guardia - mapp. 3080 - 2936 - 2934
- foglio 9 particella 3080 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 615, reddito agrario 3,34 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 3078 - strada comunale della guardia - mapp. 2949 - 2948 - 2938 - 2936

Presenta una forma prevalentemente quadrilatera irregolare, un'orografia perlopiù piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a prato, sono state rilevate le seguenti colture

erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

A.1 rustico, composto da deposito attrezzi in legno, sviluppa una superficie commerciale di **6,00** Mq, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3079 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 11, derivante da Tipo Mappale del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: su tutti i lati: particella di cui a CT Fg.9 mapp 3078
- foglio 6 particella 3079 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO STOPPANI n. SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2016 Pratica n. LC0099214 in atti dal 02/12/2016 COSTITUZIONE (n. 952.1/2016)
Coerenze: su tutti i lati: particella di cui a CT Fg.9 mapp 3078

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.581,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.000,00
Data della valutazione:	04/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Gli immobili oggetto di perizia sono nelle disponibilità dell'esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2015 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP

59T22 G864 X ai nn. 89032/37138 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 24397 Registro particolare n. 3987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 2938 - 2949 - 2936 di cui al LOTTO 1 più altri beni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2017 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 92806/40010 di repertorio, iscritta il 05/04/2017 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 15200 Registro particolare n. 2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0100 COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: €180.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CF Fg. 6 mapp. 3079 - CT Fg. 9 mapp. 2938 - 2949 - 2936 - 3077 - 3080 di cui al LOTTO 1 più altri beni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2018 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 95500/42116 di repertorio, iscritta il 13/08/2018 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 42405 Registro particolare n. 7207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €330.000,00.

Importo capitale: €220.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CF Fg. 6 mapp. 3079 - CT Fg. 9 mapp. 2938 - 2949 - 2936 - 3077 - 3078 - 3080 di cui al LOTTO 1 più altri beni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE C.F.: 137 568 81002 ai nn. 2812/1919 di repertorio, iscritta il 30/04/2019 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 21603 Registro particolare n. 3275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €1.299.880,20.

Importo capitale: €649.940,10.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CF Fg. 6 mapp. 3079 - CT Fg. 9 mapp. 2936 - 2938 - 2949 - 3077 - 3078 - 3080 di cui al LOTTO 1 più altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 14/07/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1132 di repertorio, trascritta il 11/08/2021 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 49247 Registro particolare n. 34285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CF Fg. 6 mapp. 3079 - CT Fg. 9 mapp. 2938 - 2949 - 2936 - 3077 - 3078 - 3080 di cui al LOTTO 1 più altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ricompresa nel PTCP nelle aree agricole di interesse strategico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO SOCIETA' (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 95176/41856 di repertorio, trascritto il 28/06/2018 a Bergamo ai nn. Registro generale 31909 Registro Particolare 22296.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui a Lotto 1 più altri.

Con il presente atto il Sig.r Crivicich acquisisce la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dalla ditta EDILCRIVICICH S.N.C. DI CRIVICICH A. & FIGLI C.F.:01905680169 , in liquidazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1997 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 07/02/1997 a firma di Notaio Foglieni Rodolfo C.F.: FGL RLF 50E25 A794 R ai nn. 9428/3980 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 5322 Registro particolare n. 4242.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti al CT Fg. 9 mapp. 2949.

I mappali di cui sopra alla data dell'atto erano contraddistinti all'originaria particella 393 del Fg. 6

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/1998 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 30/03/1998 a firma di Notaio Cornelio Orlando C.F.: CRN RND 36E01 E507 I ai nn. 720223 di repertorio, trascritto il 07/05/1998 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 15868 Registro particolare n. 12514.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti al CF Fg. 6 mapp. 3079 - CT Fg. 9 mapp. 2938 - 2936 - 3077 - 3078 - 3079 - 3080.

I mappali di cui sopra alla data dell'atto erano contraddistinti all'originaria particella 392 del Fg. 9

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **6/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione deposito attrezzi, presentata il 21/06/2013 con il n. 2801 di protocollo, rilasciata il 09/09/2013 con il n. 6 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Mappale CT Fg. 9 mapp. 3079 - CF Fg. 6 mapp. 3079

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.41 del 24/07/2019.

L'immobile ricade in zona "La campagna urbana" - "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - a prevalente valenza ambientale".

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. PdR 38 LA CAMPAGNA URBANA

1. Gli ambiti 'Campagna urbana' sono costituiti dai territori prossimi al costruito, dove anche eventuali interventi insediativi non hanno modificato i caratteri prevalenti del paesaggio agrario.

2. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna; silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva

presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e allo scopo di raggiungere maggiore sicurezza;

- taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-culturale; sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo; formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
- miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;
- ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
- rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
- controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
- sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti .

5. E' ammessa la costruzione di manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini - comprese tettoie, pensiline e pergolati aperti - subordinata alla preventiva demolizione di baracche e tettoie esistenti sulla proprietà. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini, devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto, devono avere altezza massima al colmo inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 12,00. Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio e non rientrano nel conteggio della Slp. Tali manufatti devono essere realizzati a m 5,00 dal confine o, in alternativa, aderenti al confine stesso previa convenzione (registrata e trascritta) col confinante.

6. Subordinatamente a parere favorevole della Commissione del Paesaggio possono essere realizzati i posti auto previsti dall'articolo 66 della L.R. 12/2005 purché:

- pertinenza esclusiva di unità immobiliari residenziali realizzata nelle immediate vicinanze delle stesse;
- interrati per almeno 2/3 entro il piano naturale di campagna;
- di dimensione massima non superiore a ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi dell'unità residenziale di riferimento;
- nel rispetto del comma 1-bis dell'articolo 66 della L.R. 12/2005.

TITOLO VIII - SISTEMA RURALE PAESISTICO ED AMBIENTALE 56. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (P)

1. Il PTCP assume l'obiettivo di conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo della impresa agricola multifunzionale anche come soggetto della manutenzione territoriale e della offerta di servizi di qualità ambientale (biodiversità, paesaggio agrario, educazione ambientale) e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa ma anche per i fattori di forma.

2. A tal fine il PTCP individua nella Tavola 3 - Quadro Strutturale - Sistema rurale paesistico ambientale, anche in relazione a quanto emerso dalla consultazione condotta con i Comuni, gli ambiti destinati alla attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15, 4° comma, della L.R. 12/2005 riconoscendo, distintamente per gli ambiti dell'orizzonte montano e per quelli della collina e pianura, i territori caratterizzati dalla presenza di suoli di elevata e media fertilità e dalla presenza di colture agrarie che rappresentano il carattere dominante degli ambiti stessi, riconoscendo per ciascuno di questi i caratteri socio-economici ed ambientali e le funzioni svolte.

3. Il PTCP individua e caratterizza gli ambiti agricoli in relazione al valore agricolo dei suoli, tenendo conto anche delle peculiarità del paesaggio agrario provinciale, delle valenze ambientali dei suoli agricoli e del progetto di Rete Ecologica Provinciale.

4. Il PTCP evidenzia con apposita rappresentazione cartografica nella Tavola 3 - Quadro Strutturale - Sistema rurale paesistico ambientale le porzioni degli ambiti agricoli: - a prevalente valenza

ambientale, in coerenza con il disegno di rete ecologica di cui all'art. 61 delle presenti norme; - di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica che, in ragione di tale ruolo, richiedono specifiche ed ulteriori cautele secondo quanto disciplinato all'art. 58, comma 2; - comprese entro gli ambiti di accessibilità sostenibile di cui all'art. 20 delle presenti norme.

5. Per gli ambiti individuati ai sensi del precedente 2° comma, il PTCP opera un bilancio di consistenza relativo ad ognuno dei 16 "sistemi rurali" individuati nella Tavola 3 - Quadro Strutturale – Sistema rurale paesistico ambientale. Con riferimento a detto bilancio, il PTCP definisce per ciascun sistema rurale le soglie massime di riduzione degli ambiti agricoli operabile da parte dei PGT dei Comuni che partecipano al medesimo sistema rurale; tale soglia ha validità per il periodo di 20 anni e una sua revisione può essere disposta solo in occasione di una revisione generale del presente PTCP da compiersi non prima di 10 anni dalla sua entrata in vigore. I Documenti di piano che si succedono nel tempo distribuiscono gli effetti della applicazione della soglia massima di riduzione in misura tendenzialmente uniforme; il primo Documento di piano non può comunque applicare una frazione della soglia in oggetto superiore ad un terzo del totale.

6. Per i sistemi rurali montani individuati con i numeri 1, 4 e 5 per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano più di un quinto della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 10%.

7. Per i sistemi rurali montani individuati con i numeri 2, 3, 6 e 7 per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano meno di un quinto della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 5%.

8. Per i sistemi rurali collinari e di pianura individuati con le lettere H, I per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano più di un terzo della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 10%.

9. Per i sistemi rurali collinari e di pianura individuati con le lettere A, B, C, D, E, F, G per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano meno di un terzo della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 5%.

10. L'applicazione delle soglie indicate ai precedenti commi 6, 7, 8 e 9 è operata dai PGT sulla base dei criteri indicati al successivo art. 57. Le soglie si applicano a ciascun Comune che partecipa al sistema rurale in identica misura. Per i Comuni che partecipano a più di un sistema rurale le soglie indicate si applicano distintamente agli ambiti agricoli riconosciuti all'interno del medesimo sistema.

11. Ogni previsione urbanistica che preveda una diversa dislocazione delle superfici agricole in riduzione tra diversi sistemi rurali cui il medesimo Comune partecipa o tra diversi Comuni che partecipano al medesimo sistema rurale può essere assentita dalla Provincia solo in presenza di una intesa tra i Comuni interessati e la Provincia stessa, da realizzare preferenzialmente nella forma della Agenda Strategica di Coordinamento Locale estesa all'intero sistema rurale o comunque ad una sua porzione maggioritaria e significativa per continuità, con conseguente variante integrativa del PTCP ai sensi dell'art. 6, comma 3, delle presenti norme.

12. Tale intesa dovrà comunque prevedere le misure compensative, che i Comuni che realizzino una riduzione delle aree agricole ulteriore rispetto alle soglie fissate ai precedenti commi da 6 a 9 dovranno assicurare in favore dei Comuni che compensano tale ulteriore riduzione, rinunciando a tal fine ad una quota della soglia loro attribuita per la riduzione di aree agricole ai sensi dei commi citati, anche nella forma di conferimento ad un apposito fondo perequativo da destinare a finalità ambientali di quota parte delle entrate fiscali generate dalle utilizzazioni edificatorie realizzate sulle aree agricole interessate dalla ulteriore riduzione.

13. L'Agenda Strategica di Coordinamento Locale dovrà operare una verifica dello stato delle utilizzazioni agricole e una puntuale ricognizione della presenza di aziende agricole significative, delle politiche di sviluppo aziendale in essere o in progetto anche in relazione a quanto previsto da norme regionali, nazionali ed europee di sostegno allo sviluppo del settore agricolo, e dovrà predisporre le linee guida di un progetto di riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'ambito a cui concorreranno le compensazioni previste ai sensi del precedente comma 12 che privilegi per quanto possibile il ruolo della impresa agricola multifunzionale anche come soggetto di governo del territorio.

14. Per gli ambiti agricoli ricompresi in tutto o in parte in aree a Parco Regionale o in Siti di Importanza

Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale della rete comunitaria Natura 2000, le disposizioni di cui al presente articolo e al successivo art. 57 valgono se compatibili con le disposizione del Piano del Parco o del Piano di Gestione del Sito.

15.La Provincia accompagna e sostiene l'azione di tutela e valorizzazione dei suoli agricoli come essenziale risorsa ambientale predisponendo atti di indirizzo e coordinamento per la diffusione di tecniche agronomiche a maggiore contenuto di sostenibilità e innovazione ambientale (agricoltura biologica, integrata, prodotti tipici) nonché per il controllo e la mitigazione delle pratiche a maggiore impatto ambientale (per consumi idrici, uso di nutrienti e pesticidi).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Oltre al manufatto per deposito attrezzi già autorizzato sotto il profilo paesaggistico ed edilizio è stata rilevata la presenza di una tettoia aperta non autorizzata.

Tale tettoia non è considerabile regolarizzabile in quanto la sua superficie sommata a quella del deposito attrezzi supera il massimo consentito (12 mq)

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione tettoia: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a bene immobile contraddistinto al CT Fg. 9 mapp. 3079

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE MARENZO VIA ANTONIO STOPPANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE MARENZO via Antonio Stoppani, della superficie commerciale di **4.581,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni non edificabili ad uso agricolo/giardino posti in prossimità di compendio immobiliare storico e zone agricole di interesse strategico

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2938 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 220, reddito agrario 0,97 € reddito dominicale 0,68 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2012 Pratica n. LC0023630 in atti dal 17/02/2012 presentato il 16/02/2012 (n. 23630.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 1969 - 2936 - 2948 - 394
- foglio 9 particella 2949 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 2731, reddito agrario 11,99 € reddito dominicale 8,46 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/08/2012 Pratica n. LC0126151 in atti dal 14/08/2012 presentato il 14/08/2012 (n. 126151.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9, mapp. 3080, strada comunale della guardia, mapp. 723 - 2948
- foglio 9 particella 2936 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 160, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 0,79 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/02/2012 Pratica n. LC0023630 in atti dal 17/02/2012 presentato il 16/02/2012 (n. 23630.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 2934 - 2933 - 3078 - 3080 - 2948 - 2938 - 1969 - 2350
- foglio 9 particella 3077 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 36, reddito agrario 0,20 € reddito dominicale 0,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: strada comunale della guardia, particelle distinte al CT, Fg. 9 mapp. 3078 - 2935 - 3076
- foglio 9 particella 3078 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 813, reddito agrario 4,41 € reddito dominicale 3,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 2935 - 3077 - strada comunale della guardia - mapp. 3080 - 2936 - 2934
- foglio 9 particella 3080 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 2, superficie 615, reddito agrario 3,34 € reddito dominicale 3,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: da nord in senso orario: al CT, Fg. 9 mapp. 3078 - strada comunale della guardia - mapp. 2949 - 2948 - 2938 - 2936

Presenta una forma prevalentemente quadrilatera irregolare, un'orografia perlopiù piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: a prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gruppo di terreni inedificabili raggiungibili da via Antonio Stoppani, posti a ridosso di un antico compendio immobiliare agricolo ristrutturato e destinato a residenza. I terreni presentano destinazioni d'uso differenti:

- i mappali 2936 e 2938 attualmente costituiscono la strada d'accesso che serve i lotti limitrofi (con probabile gravame di servitù);
- i mappali 3077 e 3078 fanno parte degli spazi a giardino pertinenziali del compendio immobiliare succitato;
- I mappali 3080 e 2949 sono terreni non coltivati ma ben tenuti a prato.

E' compreso nella stima un piccolo deposito attrezzi in legno, di 6 mq di superficie (h max 2.40) e dimensioni esterno 3 x 2 mt.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 2936	160,00	x	100 %	=	160,00
mappale 2938	220,00	x	100 %	=	220,00
mappale 2949	2.731,00	x	100 %	=	2.731,00
mappale 3077	36,00	x	100 %	=	36,00
mappale 3078	813,00	x	100 %	=	813,00
mappale 3080	615,00	x	100 %	=	615,00
Totale:	4.575,00				4.575,00

ACCESSORI:

rustico, composto da deposito attrezzi in legno, sviluppa una superficie commerciale di **6,00** Mq, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3079 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 11, derivante da Tipo Mappale del 17/11/2016 Pratica n. LC0095361 in atti dal 17/11/2016 presentato il 17/11/2016 (n. 95361.1/2016)
Coerenze: su tutti i lati: particella di cui a CT Fg.9 mapp 3078
- foglio 6 particella 3079 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 6,82 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO STOPPANI n. SNC , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 01/12/2016 Pratica n. LC0099214 in atti dal 02/12/2016 COSTITUZIONE (n. 952.1/2016)
Coerenze: su tutti i lati: particella di cui a CT Fg.9 mapp 3078

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Consistenza	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 8,70 €/mq.
- Il buono stato di manutenzione e pulizia dei terreni.
- La raggiungibilità con i mezzi e la vicinanza al centro urbano.
- Prossimità al tessuto residenziale che nel tempo potrebbe avvantaggiare un ipotetica conversione a edificabile del terreno.
- Il crescente aumento di insediamento di attività agricole, anche piccole, che favoriscono anche una

messa a reddito di questi spazi, propriato anche dalle politiche del piano provinciale (vedasi stralcio allegato).

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili sul territorio, scaturisce una valutazione a corpo come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 45.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Monte Marenzo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.581,00	6,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si ritiene vantaggioso per la vendita l'ulteriore divisione in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 43.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 4.350,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTE MARENZO via Antonio Stoppani, della superficie commerciale di **17.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni non edificabili ad uso agricolo/prato

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 502 (catasto terreni), partita 1240, qualita/classe VIGNETO 3, superficie 4930, reddito agrario 19,10 € reddito dominicale 17,82 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/05/1995 ISTANZA 774/95 (n. 774.1/1995)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 501 - 814 - 812 - 2608 - 3118 - 497 - 2490
- foglio 9 particella 2972 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 20, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 0,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/10/2012 Pratica n. LC0160477 in atti dal 24/10/2012 presentato il 24/10/2012 (n. 160477.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 2494 - 2495 - 494 - 497 - 3088 - 3084 - 2970 - 2493
- foglio 9 particella 3086 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 6910, reddito agrario 30,33 € reddito dominicale 21,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LC0053619 in atti dal 01/08/2017 presentato il 31/07/2017 (n. 53619.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 497 - 3092 - 3089 - 3090 - 3087 - 3088
- foglio 9 particella 3089 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 920, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 2,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LC0053619 in atti dal 01/08/2017 presentato il 31/07/2017 (n. 53619.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 3086 - 3092 - 2608 - 512 - 3090 - 3087
- foglio 9 particella 3092 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3 , superficie 4690, reddito agrario 20,59 € reddito dominicale 14,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LC0053619 in atti dal 01/08/2017 presentato il 31/07/2017 (n. 53619.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 497 - 3091 - 2608 - 3089 - 3086

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana/acclive, le seguenti sistemazioni agrarie: prato/ortoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.470,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 150.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.000,00
Data della valutazione:	04/04/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili risultano liberi e nelle disponibilità dell' esecutato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Servitù: passaggio volontario, stipulata il 26/09/2017 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 93698/40715 di repertorio, trascritta il 05/10/2017 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 44457 Registro particolare n. 29927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 122 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

La formalità è riferita solamente a terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 2972 - 3086 - 3092

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/06/2015 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 89032/37138 di repertorio, iscritta il 23/06/2015 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 24397 Registro particolare n. 3987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €100.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 502 - 2972 di cui al LOTTO 2 più altri beni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2017 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 92806/40010 di repertorio, iscritta il 05/04/2017 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 15200 Registro particolare n. 2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0100 COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: €180.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 502 - 2972 di cui al LOTTO 2

più altri beni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/08/2018 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 95500/42116 di repertorio, iscritta il 13/08/2018 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 42405 Registro particolare n. 7207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €330.000,00.

Importo capitale: €220.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 502 - 2972 - 3086 - 3089 - 3092 di cui al LOTTO 2 più altri beni

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE C.F.: 137 568 81002 ai nn. 2812/1919 di repertorio, iscritta il 30/04/2019 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 21603 Registro particolare n. 3275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €1.299.880,20.

Importo capitale: €649.940,10.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 502 - 2972 - 3086 - 3089 - 3092 di cui al LOTTO 2 più altri beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 14/07/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO C.F.: 830 086 90139 ai nn. 1132 di repertorio, trascritta il 11/08/2021 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 49247 Registro particolare n. 34285, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 502 - 2972 - 3086 - 3089 - 3092 di cui al LOTTO 1 più altri beni

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'area è sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ricompresa nel PTCP nelle aree agricole di interesse strategico.

I terreni di cui al CT Fg. 9 particella 2972 - 3084 - 3088 - 3086 - 3092 sono distinti quali fondi serventi a servitù di passaggio in favore dei terreni distinti al medesimo foglio di cui ai mappali 503 e 3091 di proprietà di terzi.

Dalle ricerche non è stata reperita servitù di passaggio scritta per raggiungere i mappali in oggetto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER

SCIOGLIMENTO SOCIETA' (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di Notaio Mangili Giuseppe C.F.: MNG GPP 59T22 G864 X ai nn. 95176/41856 di repertorio, trascritto il 28/06/2018 a Bergamo ai nn. Registro generale 31909 Registro Particolare 22296.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui a Lotto 2 più altri.

Con il presente atto il Sig.r Crivicich acquisisce la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento dalla ditta EDILCRIVICICH S.N.C. DI CRIVICICH A. & FIGLI C.F.:01905680169 , in liquidazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/1997 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 07/02/1997 a firma di Notaio Foglieni Rodolfo C.F.: FGL RLF 50E25 A794 R ai nn. 9428/3980 di repertorio, trascritto il 13/02/1997 a Bergamo ai nn. Registro generale n. 5322 Registro particolare n. 4242.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti al CT Fg. 9 mapp. 502 - 2972 - 3086 - 3089 - 3092.

I mappali di cui sopra alla data dell'atto erano contraddistinti rispettivamente con le originarie particella di cui la Fg. 9 mapp. 504 (3089) - 507 (3092) - 508 (2972-3086)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.41 del 24/07/2019

TITOLO VIII - SISTEMA RURALE PAESISTICO ED AMBIENTALE 56. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (P)

1. Il PTCP assume l'obiettivo di conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo della impresa agricola multifunzionale anche come soggetto della manutenzione territoriale e della offerta di servizi di qualità ambientale (biodiversità, paesaggio agrario, educazione ambientale) e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa ma anche per i fattori di forma.

2. A tal fine il PTCP individua nella Tavola 3 - Quadro Strutturale – Sistema rurale paesistico ambientale, anche in relazione a quanto emerso dalla consultazione condotta con i Comuni, gli ambiti destinati alla attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15, 4° comma, della L.R. 12/2005 riconoscendo, distintamente per gli ambiti dell'orizzonte montano e per quelli della collina e pianura, i territori caratterizzati dalla presenza di suoli di elevata e media fertilità e dalla presenza di colture agrarie che rappresentano il carattere dominante degli ambiti stessi, riconoscendo per ciascuno di questi i caratteri socio-economici ed ambientali e le funzioni svolte.

3. Il PTCP individua e caratterizza gli ambiti agricoli in relazione al valore agricolo dei suoli, tenendo conto anche delle peculiarità del paesaggio agrario provinciale, delle valenze ambientali dei suoli agricoli e del progetto di Rete Ecologica Provinciale.

4. Il PTCP evidenzia con apposita rappresentazione cartografica nella Tavola 3 - Quadro Strutturale - Sistema rurale paesistico ambientale le porzioni degli ambiti agricoli: - a prevalente valenza ambientale, in coerenza con il disegno di rete ecologica di cui all'art. 61 delle presenti norme; - di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica che, in ragione di tale ruolo, richiedono specifiche ed ulteriori cautele secondo quanto disciplinato all'art. 58, comma 2; - comprese entro gli ambiti di accessibilità sostenibile di cui all'art. 20 delle presenti norme.

5. Per gli ambiti individuati ai sensi del precedente 2° comma, il PTCP opera un bilancio di consistenza relativo ad ognuno dei 16 "sistemi rurali" individuati nella Tavola 3 - Quadro Strutturale – Sistema rurale paesistico ambientale. Con riferimento a detto bilancio, il PTCP definisce per ciascun sistema rurale le soglie massime di riduzione degli ambiti agricoli operabile da parte dei PGT dei

Comuni che partecipano al medesimo sistema rurale; tale soglia ha validità per il periodo di 20 anni e una sua revisione può essere disposta solo in occasione di una revisione generale del presente PTCP da compiersi non prima di 10 anni dalla sua entrata in vigore. I Documenti di piano che si succedono nel tempo distribuiscono gli effetti della applicazione della soglia massima di riduzione in misura tendenzialmente uniforme; il primo Documento di piano non può comunque applicare una frazione della soglia in oggetto superiore ad un terzo del totale.

6. Per i sistemi rurali montani individuati con i numeri 1, 4 e 5 per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano più di un quinto della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 10%.

7. Per i sistemi rurali montani individuati con i numeri 2, 3, 6 e 7 per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano meno di un quinto della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 5%.

8. Per i sistemi rurali collinari e di pianura individuati con le lettere H, I per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano più di un terzo della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 10%.

9. Per i sistemi rurali collinari e di pianura individuati con le lettere A, B, C, D, E, F, G per i quali gli ambiti agricoli riconosciuti dal PTCP rappresentano meno di un terzo della superficie totale di detti sistemi la soglia di cui al precedente 5° comma è stabilita nel valore del 5%.

10. L'applicazione delle soglie indicate ai precedenti commi 6, 7, 8 e 9 è operata dai PGT sulla base dei criteri indicati al successivo art. 57. Le soglie si applicano a ciascun Comune che partecipa al sistema rurale in identica misura. Per i Comuni che partecipano a più di un sistema rurale le soglie indicate si applicano distintamente agli ambiti agricoli riconosciuti all'interno del medesimo sistema.

11. Ogni previsione urbanistica che preveda una diversa dislocazione delle superfici agricole in riduzione tra diversi sistemi rurali cui il medesimo Comune partecipa o tra diversi Comuni che partecipano al medesimo sistema rurale può essere assentita dalla Provincia solo in presenza di una intesa tra i Comuni interessati e la Provincia stessa, da realizzare preferenzialmente nella forma della Agenda Strategica di Coordinamento Locale estesa all'intero sistema rurale o comunque ad una sua porzione maggioritaria e significativa per continuità, con conseguente variante integrativa del PTCP ai sensi dell'art. 6, comma 3, delle presenti norme.

12. Tale intesa dovrà comunque prevedere le misure compensative, che i Comuni che realizzino una riduzione delle aree agricole ulteriore rispetto alle soglie fissate ai precedenti commi da 6 a 9 dovranno assicurare in favore dei Comuni che compensano tale ulteriore riduzione, rinunciando a tal fine ad una quota della soglia loro attribuita per la riduzione di aree agricole ai sensi dei commi citati, anche nella forma di conferimento ad un apposito fondo perequativo da destinare a finalità ambientali di quota parte delle entrate fiscali generate dalle utilizzazioni edificatorie realizzate sulle aree agricole interessate dalla ulteriore riduzione.

13. L'Agenda Strategica di Coordinamento Locale dovrà operare una verifica dello stato delle utilizzazioni agricole e una puntuale ricognizione della presenza di aziende agricole significative, delle politiche di sviluppo aziendale in essere o in progetto anche in relazione a quanto previsto da norme regionali, nazionali ed europee di sostegno allo sviluppo del settore agricolo, e dovrà predisporre le linee guida di un progetto di riqualificazione e valorizzazione ambientale dell'ambito a cui concorreranno le compensazioni previste ai sensi del precedente comma 12 che privilegi per quanto possibile il ruolo della impresa agricola multifunzionale anche come soggetto di governo del territorio.

14. Per gli ambiti agricoli ricompresi in tutto o in parte in aree a Parco Regionale o in Siti di Importanza Comunitaria e/o Zone di Protezione Speciale della rete comunitaria Natura 2000, le disposizioni di cui al presente articolo e al successivo art. 57 valgono se compatibili con le disposizioni del Piano del Parco o del Piano di Gestione del Sito.

15. La Provincia accompagna e sostiene l'azione di tutela e valorizzazione dei suoli agricoli come essenziale risorsa ambientale predisponendo atti di indirizzo e coordinamento per la diffusione di tecniche agronomiche a maggiore contenuto di sostenibilità e innovazione ambientale (agricoltura biologica, integrata, prodotti tipici) nonché per il controllo e la mitigazione delle pratiche a maggiore impatto ambientale (per consumi idrici, uso di nutrienti e pesticidi).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Normativa di riferimento:

- D.M. 701/84
- D.lgs 380/2001.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Normativa di riferimento:

- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE MARENZO VIA ANTONIO STOPPANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE MARENZO via Antonio Stoppani, della superficie commerciale di **17.470,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni non edificabili ad uso agricolo/prato

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 502 (catasto terreni), partita 1240, qualita/classe VIGNETO 3, superficie 4930, reddito agrario 19,10 € reddito dominicale 17,82 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 04/05/1995 ISTANZA 774/95 (n. 774.1/1995)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 501 - 814 - 812 - 2608 - 3118 - 497 - 2490
- foglio 9 particella 2972 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 20, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 0,62 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/10/2012 Pratica n. LC0160477 in atti dal 24/10/2012 presentato il 24/10/2012 (n. 160477.1/2012)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 2494 - 2495 - 494 - 497 - 3088 - 3084 - 2970 - 2493
- foglio 9 particella 3086 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 6910, reddito agrario 30,33 € reddito dominicale 21,41 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LC0053619 in atti dal 01/08/2017 presentato il 31/07/2017 (n. 53619.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 497 - 3092 - 3089 - 3090 - 3087 - 3088

- foglio 9 particella 3089 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 920, reddito agrario 0,29 € reddito dominicale 2,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LC0053619 in atti dal 01/08/2017 presentato il 31/07/2017 (n. 53619.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 3086 - 3092 - 2608 - 512 - 3090 - 3087
- foglio 9 particella 3092 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3 , superficie 4690, reddito agrario 20,59 € reddito dominicale 14,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 01/08/2017 Pratica n. LC0053619 in atti dal 01/08/2017 presentato il 31/07/2017 (n. 53619.1/2017)
Coerenze: da nord in senso orario: terreni contraddistinti al CT Fg. 9 mapp. 497 - 3091 - 2608 - 3089 - 3086

Presenta una forma irregolare, un'orografia piana/acclive, le seguenti sistemazioni agrarie: prato/ortoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli raggiungibili da via Antonio Stoppani e successivamente da passaggio in terreni privati. In buono stato di mantenimento ma privi di colture ed utilizzati perlopiù a prato. Dalle ricerche non è stata reperita servitù di passaggio scritta per raggiungere i mappali in oggetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 502	4.930,00	x	100 %	=	4.930,00

mappale 2972	20,00	x	100 %	=	20,00
mappale 3086	6.910,00	x	100 %	=	6.910,00
mappale 3089	920,00	x	100 %	=	920,00
mappale 3092	4.690,00	x	100 %	=	4.690,00
Totale:	17.470,00				17.470,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione a corpo tiene conto di diversi fattori:

- La valutazione OMI di 8,70 €/mq per SEMINATIVO ARBORATO - 1,46 €/mq BOSCO CEDUO - 11,72 €/MQ VIGNETO.
- Il buono stato dei terreni.
- La raggiungibilità con i mezzi e la vicinanza al centro urbano.
- Il crescente aumento di insediamento di attività agricole, anche piccole, che favoriscono anche una messa a reddito di questi spazi, propriato anche dalle politiche del piano provinciale (vedasi stralcio allegato).
- La non continuità fra tutti i lotti.

I fattori di cui sopra, confrontati con trattative nel settore su immobili simili scaturisce una valutazione a corpo come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 150.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Monte Marengo, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	17.470,00	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I lotti sono divisibili in funzione dell'attuale configurazione catastale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 15.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 135.000,00**

data 04/04/2022

il tecnico incaricato
ANTONIO EMANUELE FONTANA