Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 556/2021

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa LAURA DE SIMONE

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Codice fiscale: MRNSRG60D20A794R
Studio in: Via S. Tomaso 88 - 24121 Bergamo
Telefono: 035-248994
Fax: 035-4227656
Email: moroni@arch-mom.it
Pec: sergio.moroni@archiworldpec.it

Beni in **Blello (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 10
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 10
Corpo: B - Box 10
2. DESCRIZIONE 11
DESCRIZIONE GENERALE 11
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 11
Corpo: B - Box 13
3. PRATICHE EDILIZIE 14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 14
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 14
Corpo: B - Box 15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 15
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 15
Corpo: B - Box 15
5. CONFORMITÀ CATASTALE 15
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 15
Corpo: B - Box 16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 16
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 16
Corpo: B - Box 17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 17
Corpo: B - Box 17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 18
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 18
Corpo: B - Box 19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 19
11. STATO DI POSSESSO 19
Corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio 19

Corpo: B - Box 19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 19
Criterio di stima 19
Fonti d'informazione 20
Valutazione corpi 20
Adeguamenti e correzioni della stima 21
Prezzo base d'asta del lotto 21

Lotto: 002 - Stalla e tettoia con terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 22
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 22
2. DESCRIZIONE 22
DESCRIZIONE GENERALE 22
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 23
3. PRATICHE EDILIZIE 25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 25
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 25
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 25
5. CONFORMITÀ CATASTALE 26
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 26
Corpo: 26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 27
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 27
Corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno 27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 28
11. STATO DI POSSESSO 28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 28
Criterio di stima 28
Fonti d'informazione 28
Valutazione corpi 29
Adeguamenti e correzioni della stima 29
Prezzo base d'asta del lotto 29

Lotto: 003 - Porzione di casa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 30
Corpo: A - Porzione di casa 30
2. DESCRIZIONE 30
DESCRIZIONE GENERALE 30
Corpo: A - Porzione di casa 31
3. PRATICHE EDILIZIE 32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 32
Corpo: A - Porzione di casa 32
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 33
Corpo: A - Porzione di casa 33
5. CONFORMITÀ CATASTALE 33
Corpo: A - Porzione di casa 33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 34
Corpo: 34
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 34
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 34
Corpo: A - Porzione di casa 34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 34
Corpo: A - Porzione di casa 34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 35
11. STATO DI POSSESSO 35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 35
Criterio di stima 35
Fonti d'informazione 35
Valutazione corpi 36
Adeguamenti e correzioni della stima 36
Prezzo base d'asta del lotto 36

Lotto: 004 - Stalla Fienile con terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 37
Corpo: A - stalla con fienile 37
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 37
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 38
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 38

Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 39
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 39
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 40
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 40
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 41
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 41
Corpo: M - TERRENO - Prato 42
2. DESCRIZIONE 42
DESCRIZIONE GENERALE 42
Corpo: A - stalla con fienile 43
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 44
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 44
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 45
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 45
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 46
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 46
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 47
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 47
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 48
Corpo: M - TERRENO - Prato 49
3. PRATICHE EDILIZIE 49
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 49
Corpo: A - stalla con fienile 49
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 49
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 49
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 49
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 49
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 49
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 50
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 50
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 50
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 50
Corpo: M - TERRENO - Prato 50
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 50
Corpo: A - stalla con fienile 50
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 50
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 50
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 51

Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 51
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 51
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 52
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 52
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 52
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 53
Corpo: M - TERRENO - Prato 53
5. CONFORMITÀ CATASTALE 53
Corpo: A - stalla con fienile 53
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 53
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 54
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 54
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 54
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 54
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 54
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 54
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 55
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 55
Corpo: M - TERRENO - Prato 55
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 55
Corpo: A - stalla con fienile 55
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 55
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 56
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 56
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 56
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 56
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 57
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 57
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 57
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 57
Corpo: M - TERRENO - Prato 57
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 57
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 58
Corpo: A - stalla con fienile 58
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 58
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 58
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 58
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 58

Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 58
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 58
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 58
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 58
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 58
Corpo: M - TERRENO - Prato 58
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 61
Corpo: A - stalla con fienile 61
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 62
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 62
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 62
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 63
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 63
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 63
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 64
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 64
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 64
Corpo: M - TERRENO - Prato 65
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 65
11. STATO DI POSSESSO 65
Corpo: A - stalla con fienile 65
Corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto 65
Corpo: C - TERRENO - Pascolo 66
Corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo 66
Corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo 66
Corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto 66
Corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo 67
Corpo: H - TERRENO - Prato arborato 67
Corpo: I - TERRENO - Prato arborato 67
Corpo: L - TERRENO - Pascolo 68
Corpo: M - TERRENO - Prato 68
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 68
Criterio di stima 68
Fonti d'informazione 68
Valutazione corpi 69
Adeguamenti e correzioni della stima 73
Prezzo base d'asta del lotto 73

NFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-06-2022 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Moroni
Data nomina: 11-12-2021
Data giuramento: 16-12-2021
Data sopralluogo: 14-02-2022

Cronologia operazioni peritali: Premesso che, in data 11 DICEMBRE 2021, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Laura De SIMONE, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Sergio MORONI, con studio professionale in Bergamo, via S. Tomaso nr.88, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 1037 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n°175. Nella giornata del 16/12/2021 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 12/04/2022 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.
L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali contattando direttamente la Custode, Avv. Laura MINOTTI, chiedendoLe la disponibilità ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione ed al controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con compilazione della CHECK LIST in concerto con lo stesso.

Si è provveduto ad effettuare una prima verifica della documentazione catastale riscontrando sin dall'inizio difficoltà nelle visure delle planimetrie catastali in quanto nella visura documentale il codice fiscale dell'esecutato risultava lo stesso di quello indicato nella documentazione agli atti del pignoramento ma nella visura delle planimetrie non era possibile reperire le schede catastali in quanto: "Planimetria non rilasciabile. Il codice fiscale dell'intestatario non risulta validato in anagrafe tributaria."
Lo scrivente provvedeva ad inoltrare all'Ufficio UTP di Bergamo di Agenzia Entrate una Mail di richiesta di chiarimenti in merito alla non validità in anagrafe tributaria del codice fiscale dell'esecutato. In data 04.02.2022, su precise indicazioni dell'Ufficio UTP di Bergamo di Agenzia Entrate, si provvedeva a redigere il Modello Unico Istanza per la richiesta di rettifica del codice fiscale dell'esecutato, con tempi di attuazione maggiori ai 20 giorni.
In data 14/02/2022 si è provveduto ad effettuare un primo sopralluogo presso gli immobili del Comune di Blello (BG), in via G. Gentili n. 9 (ex via Strada Provinciale n.17), in via Dante Alighieri n. 32, ai numerosi terreni (prativi e boschivi) e alla stalla con fienile, provvedendo ad eseguire precisi rilievi planimetrici delle unità immobiliari in mancanza di un confronto con le schede catastali. Inoltre si è potuto accertare dalla tessera sanitaria, fornita dall'esecutato, che il codice fiscale è diverso rispetto a quello indicato negli atti di pignoramento.
In data 01/03/2022 è stato possibile ottenere dall'UTP di Bergamo di Agenzia Entrate la visura planimetrica delle unità immobiliari oggetto di perizia per un confronto con i rilievi effettuati dello stato dei luoghi.
In data 08.03.2022 si è provveduto ad effettuare un secondo sopralluogo presso gli immobili del Comune di Blello (BG), in via G. Gentili n. 9 (ex via Strada Provinciale n.17) per ogni verifica di conformità catastale degli immobili e per completare i rilievi delle unità immobiliari e della stalla/mangiatoia non accatastata.
L'accesso agli atti autorizzativi, depositati e di archivio, presso il Comune di Blello (BG) è stato possibile solo in data 08/03/2022 in quanto il tecnico comunale è presente in ufficio solo il martedì pomeriggio per poche ore e, per le problematiche di prenotazione a causa della pandemia Covid-19, aveva numerose precedenti richieste da evadere. In data 08/03/2022 si è provveduto alle verifiche di conformità edilizia, estremi delle licenze o concessioni edilizie ed agibilità, e all'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica dei numerosi terreni oggetto di perizia e dei certificati anagrafici dell'esecutato, precedentemente richiesti, riscontrando difformità edilizie dell'abitazione ed il mancato accatastamento dell'imponente tettoia ad uso mangiatoia bovini dell'Azienda agricola, in locazione al figlio dell'esecutato.

In considerazione a quanto sopra ed in riferimento alla richiesta dell'E.S. di procedere al rilievo in mappa per atto di aggiornamento, tipo frazionamento, con un nuovo atto necessario (tipo mappale con procedura Pregeo), relativo all'edificio agricolo al catasto fabbricati non censito, con accatastamento con la nuova procedura, il giorno 10/03/2022 l'E.S. chiedeva all'Ill'ma Sig.ra Giudice istanza di proroga di 30 giorni che veniva dalla stessa autorizzata in data 14/03/2022, rinviando l'udienza ex art. 569 fissata per il 12/04/2022 al 28/06/2022 e chiedendo chiarimenti in merito alla presunta abusività della tettoia da accatastare, come segnalato dal legale della parte procedente.

L'E.S. informava l'Ill'ma Sig.ra Giudice che dalle verifiche degli atti autorizzativi, presso l'ufficio tecnico comunale, la tettoia a tutti gli effetti costituisce un'unità immobiliare autorizzata ma che non è mai stata accatastata con propria particella. In data 17/03/2022 l'Ill'ma Sig.ra Giudice autorizzava l'E.S. a procedere con l'allineamento catastale.

L'E.S. procedeva con il catasto ad inoltrare la pratica di richiesta tipo mappale e solo i data 28/03/2022 effettuava in loco i rilievi strumentali per l'individuazione con il tipo mappale della tettoia, incontrando non poche difficoltà con l'ufficio catastale. In data 06/04/2022 l'E.S. provvedeva a recarsi nuovamente nei luoghi oggetto di perizia per ulteriori rilievi, in dettaglio, della tettoia-mangiatoia, operando in un contesto agricolo di estrema difficoltà per la presenza di numerosi bovini.

L'E.S. procedeva a depositare in catasto la pratica di richiesta tipo mappale in data 15/04/2022 che veniva inizialmente accettata e poi in data 19/04/2022 annullata per problematicità del sistema. L'E.S. procedeva nuovamente a depositare in catasto la pratica di richiesta tipo mappale in data 19/04/2022 che con alcune difficoltà veniva accettata definitivamente in data 20/04/2022.

A completamento della variazione catastale si è proceduto alla redazione della pratica Docfa di variazione e ampliamento al fine di aggiornare la scheda degli immobili individuati sul nuovo tipo di mappale ed in particolare in merito alla complessità degli aggiornamenti e variazioni catastali e dei tempi di attesa per l'accoglimento dei suddetti atti di aggiornamento e variazioni delle particelle da parte dell'ufficio catasto, alla sezione urbana, il sottoscritto, E.S. chiedeva la concessione di un'ulteriore proroga di 20 giorni per completare ogni aggiornamento e variazione catastale, al fine di concludere la propria relazione peritale, con termine di consegna per il giorno 20/05/2022. La data indicata per la consegna della relazione peritale risultava essere antecedente di più di trenta giorni rispetto all'udienza di rinvio prevista per il 28/06/2022.

Beni in **Blello (BG)**

Lotto: 001 - Appartamento e box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà per 1000/1000, foglio 4, particella 362, subalterno 6, indirizzo via Giovanni Gentile, 9, piano 2, comune BLELLO (A903), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 187 mq Totale escluse aree scoperte: 177 mq., rendita € 253,06
Derivante da: VARIAZIONE del 29/03/2022 Pratica n. BG0041369 in atti dal 30/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3000129.29/03/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41369.1/2022) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: Si precisa che trattasi di casa indipendente confinante su tutti i lati con il mappale correlato al Catasto terreni figlio 9 particella 362. Al piano terra oltre alle cantine e al vano scala comune è presente un box di cui al corpo B.
Note: Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BG0174411 del 03/07/2012 Si precisa che l'immobile si sviluppa al piano terra (locali cantina), piano secondo (appartamento) e terzo piano (soffitta)

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento. Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS) che nel codice fiscale (OMISSIS)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: B - Box.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà per 1000/1000, foglio 4, particella 362, subalterno 3, indirizzo via Provinciale, piano T, comune BLELLO (A903), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie Totale: 31 mq, rendita € 35,22
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. bg0174411 del 03/07/2012
Confini: Da nord in senso orario: vano scale comune, sub. 6, cortile comune, accesso su cortile comune.

Note: Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BG0174411 del 03/07/2012

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

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari fanno parte di un corpo di fabbrica, a blocco isolato, di tipo condominiale, con più abitazioni, inserito in un contesto agricolo produttivo, con circostante ampi terreni scoscesi di montagna e strutture a conduzione agricola per allevamento bovini, edificato nel 1985, con sviluppo su 4 piani fuori terra, compreso sottotetto, con ingresso e vano scala centrale ad uso comune, collegato direttamente al cortile esterno che si sviluppa su tre lati dell'edificio e alla strada privata di collegamento alla strada pubblica di via G. Gentili in corrispondenza al civico n. 9. Oltre il cortile comune, circostante l'edificio, si sviluppano vaste aree a verde dove sono poste altre unità immobiliari ad uso agrosilopastorale per allevamento di bovini. Le aree circostanti l'edificio non presentano alcun tipo di recinzione e sono accessibili direttamente dalla pubblica strada. L'area circostante l'edificio è definita nel PGT di "Ambito Agricolo Produttivo" in riferimento all'art. 23 delle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) di piano. L'edificio condominiale è posto in una zona esterna al nucleo abitativo di Blello, in prossimità della strada provinciale SP 17 proveniente da valle, da Berbenno (BG), in direzione Blello (BG).

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: montane
Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme (BG).
Attrazioni paesaggistiche: no.
Attrazioni storiche: no.
Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 5 Km (Berbenno)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio**

Il Corpo A è costituito da una unità abitativa con autorimessa, cantine e solaio, posta in un edificio plurifamiliare su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, composta da una abitazione al piano secondo, locali cantina e autorimessa al piano terra e un sottotetto esclusivo al piano terzo. L'abitazione del Piano Secondo è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni e quattro terrazze. Le cantine e locali di servizio, del Piano Terra sono suddivise in quattro distinti locali, collegati direttamente all'autorimessa e utilizzati per la produzione e stagionatura dei formaggi lavorati dall'Azienda agricola che detiene i locali in locazione. Al Piano Terzo o sottotetto: un unico locale ad uso solaio in buona parte praticabile ad uso esclusivo.
Le unità immobiliari oggetto di pignoramento presentano un ingresso e scala comune alle due unità abitative poste al Piano Primo e nell'insieme costituiscono un fabbricato condominiale a blocco isolato. Su tre lati del fabbricato si estende un ampio cortile sterrata e sul lato a monte una strada privata di collegamento alla strada superiore provinciale SP 17.

Superficie complessiva di circa mq **407,90**
E' posto al piano: secondo (appartamento) oltre cantine al piano terra e solaio al piano terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1985
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. Le parti esclusive e comuni dell'edificio, gli ingressi si presentano in discreto stato di manutenzione.
Le facciate esterne dell'edificio non presentano l'intonaco colorato di finitura e sono in sufficiente stato di manutenzione.
Caratteristiche Strutturali: Trattasi edificio plurifamiliare con nr. 3 unità abitative, distinte edificate in un complesso edilizio a blocco isolato. Il fabbricato, dove è posto il Lotto 1, corpo A e B, si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, con al piano terra i locali esclusivi ad uso cantina e autorimessa, costruito nell'anno 1985.
Strutturalmente presenta fondazioni e muri perimetrali del piano terra in cemento armato (c.a.) e due pilastri interni con plinti di fondazione, sui quali appoggiano le travi in spessore ed i solai, con luce massima dei solai di m. 4,50 e spessore cm 22. La scala centrale di collegamento dei vari piani è in c.a. e il tetto con orditure, primaria e secondaria, in legno con manto di copertura in tegole di cemento. Muri di tamponamento esterno in getto di calcestruzzo per il piano terra e per i piani superiori in muratura a cassa vuota costituita da doppia parete in laterizio e camera d'aria, lato esterno blocchetti (spess. 16 cm), lato interno in tavolato forato (spess. 8 cm), spessore totale compresi intonaci cm 33. All'esterno presenza di balconi con luce massima di m. 1,40 e la gronda in legno (come da verbale di collaudo strutturale del 22.09.1975).
Tetto a mezzo padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi (diametro medio 20 cm), travetti (sezione 12x7 cm), listellature fermategole ed assito gronda di legno, privo di strato isolante, scossaline, canali di gronda e pluviali in rame e manto di copertura in tegole di cemento. Le aree esterne del cortile circostante il fabbricato sono contenute, in buona parte, da murature di terrapieno in c.a. rivestite in conci di pietra locale e in parte da murature in pietra a
Componenti edilizie e costruttive: Edificio a blocco isolato con prospetti diversamente articolati con facciate rivestite da intonaco a civile, a rustico, privo di intonachino colorato di finitura.
Aperture con piane e contorni in prefabbricati di graniglia di cemento, tipo massello di pietra serena, bocciardati e con sagomatura esterna del davanzale, sezione circa 12x12 cm, serramenti in esterni in legno massello di abete, spessore 54 mm, tinto noce, con vetri semplici, solo doppio vetro per il serramento della cucina, e ante di oscuramento esterni in doghe verticali di legno massello, tinto noce.
L'edificio presenta esternamente un ampio cortile sterrato, sui tre lati, contenuto da murature di terrapieno rivestite in pietra, e a monte una strada privata che raggiunge, nella parte più alta, la strada provinciale SP 17.
Tutt'intorno si estendono ampie aree a verde, su pendio montano scosceso, con parti, boschi ed altri edifici ad uso silo-pastorale per l'allevamento di bovini.
Le aree esterne non presentano alcun tipo di recinzione e l'ingresso centrale al fabbricato presenta una tettoia di protezione, a sbalzo, con orditura e assito in legno, opere in lattoneria in rame e manto di copertura in tegole di laterizio. L'ingresso è regolato da un portoncino a doppio battente in legno massello, con citofono e munito di elettroserratura. Dall'ingresso comune una scala centrale conduce alle unità abitative e di servizio dei vari piani, presentando una struttura in c.a. con gradini rivestiti da alzate e pedate in lastre di granito e pianerottoli in piastrelle di granito (34x70 cm) e con parapetto in struttura metallica con corrimano e tavolette verticali in legno massello, tinto noce. Sul lato destro dell'ingresso comune un'ampia apertura per l'accesso all'autorimessa, con serramento in lamiera zincata a basculante con porta d'ingresso centrale. Sul retro dell'edificio è presente, nel cortile comune, una tettoia con pareti laterali, edificata a ridosso della muratura di terrapieno in c.a. della strada soprastante, costruita abusivamente con strutture e tamponamenti completamente in legno e con manto di copertura in onduline di pvc.
ABITAZIONE corpo A: I locali del piano secondo presentano pareti e soffitti intonacati a civile, con tinteggiatura in più colori pastello e color bianco. Pavimentazione in piastrelle di ceramica (20x20 cm) con elementi decorativi ottagonali, color cotto. Cucina con parti in parte rivestite in piastrelle di ceramica decorate (15x15 cm) fino all'altezza di m. 1,60.
Bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica (20x20 cm) color grigio perla, con rivestimento fino all'altezza di m. 2,00. Le terrazze presentano solai a sbalzo ina getto in c.a., pavimentata in piastrelle di gres antiscivolo (15x30 cm), con parapetti in profilati metallici, a disegno semplice, verniciati nel color testa di moro.
Aperture con piane in lastre di pietra di serizzo, con contorni e davanzali sagomati in prefabbricati di

graniglia di cemento, tipo pietra serena, bocciardati, con sezione circa 12x12 cm, serramenti in esterni in legno massello di abete, spessore 54 mm, tinto noce, con vetri semplici, solo doppio vetro per il serramento della cucina, ed ante di oscuramento esterni in doghe verticali di legno massello, tinto noce.
Porta d'ingresso con serratura semplice e porte interne in tamburato impiallacciate in noce Tanganica a battente semplice (spess. mm. 46), zoccolino in legno di massello tinto noce, altezza 8 cm.
I locali del Piano Terra, ad uso cantina e di servizio, sono collegati direttamente all'autorimessa e utilizzati per la produzione e stagionatura dei formaggi lavorati dall'azienda agricola che detiene i locali in locazione. Presentano prevalentemente una pavimentazione il cls lisciato, ad eccezione della cantina per la stagionatura dei formaggi che ha un pavimento in piastrelle di recupero di cotto e un rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm) con decorazione a tessere di mosaico, color nocciola fino all'altezza di m. 2,00. Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile, in parte a rustico e in parte tinteggiati, in modo particolare i tre locali adibiti alla produzione e stagionatura dei formaggi, presentano finiture di maggior pregio. Le aperture esterne del piano terra, portefinestre e finestre, non presentano contorni ma semplici piane e davanzali, hanno serramenti in tubolari metallici, verniciati color nero, con vetri semplici ed esternamente le finestre sono protette da inferiate metalliche.
I locali del piano terra sono accessibili dal vano scala, con porta in tamburato impiallacciata in legno Tanganica, con serratura semplice e dal cortile posto sul retro con porta in tubolari metallici, fodrinata alla base e con vetri semplici nella parte superiore. Internamente alcune porte sono in tamburato impiallacciate e la porta di accesso al locale di stagionatura in profilati metallici rivestita sui due lati da lamiera metallica e munita di serratura di sicurezza.
Di uso esclusivo dell'unità abitativa oggetto di pignoramento è il locale caldaia, posto al piano terra, con ingresso dal cortile esterno del lato Sud, regolato da una porta metallica con grigliato superiore di aerazione. Pavimentazione in cls, pareti e soffitti intonacati a rustico cementizio. Nella parte alta del lato Est del locale è presente una finestrella di aerazione del locale. Internamente è collocata la caldaia con bollitore a legna, serie UNICAL A.G. Spa, mod. G40, con potenza utile 47 kW, anno 1999, collegata ad un serbatoio-scambiatore di acqua calda sanitaria da 200 litri, tipo SCE, per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, collegato alla pompa di sollevamento e distribuzione del flusso di acqua calda ai caloriferi, in alluminio preverniciato, collocati nei vari locali abitativi.
Inoltre ad integrazione dell'impianto è presente una caldaietta murale a gas, serie FERROLI, mod. DOMltech F32 D, per produzione di acqua calda sanitaria. Lo scrivente rileva la mancata presenza di documentazione specifica relativa la manutenzione periodica dell'impianto. Nel bagno dell'abitazione del piano secondo è presente un boiler scaldacqua elettrico, serie BOSCHETTI F2, mod. BSER/30.
Impianto elettrico a norma di legge, in riferimento all'anno di costruzione, di discreta qualità, con alcune integrazioni, con impianto autonomo di antenna tv e citofono collegato all'impianto comune condominiale.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Autorimessa singola posta al piano terra dell'immobile collegata direttamente ai locali cantina e non dispone di una regolamentare compartimentazione. Attualmente non utilizzata come autorimessa. E' stato realizzato abusivamente un locale servizio che dovrà essere rimosso.

Superficie complessiva di circa mq **36,50**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1985
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in discrete condizioni di manutenzione generale. Le parti esclusive e comuni dell'edificio, gli ingressi si presentano in discreto stato di manutenzione.
Le facciate esterne dell'edificio non presentano l'intonaco colorato di finitura e sono in sufficiente stato di manutenzione.
AUTORIMESSA corpo B: L'accesso all'autorimessa è posto sul lato destro dell'ingresso comune da un'ampia

apertura con serramento in lamiera zincata a basculante con porta d'ingresso centrale e fori di aerazione nella parte bassa.
Pareti perimetrali interne in c.a. intonacate a rustico come pure il soffitto. Pavimentazione in lisciato di cls.
Il locale autorimessa presenta un piccolo locale con doccia con pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm), rivestimento fino all'altezza di m. 1,60. Il locale doccia non è a norma del regolamento d'igiene ed è stato costruito abusivamente e dovrà essere demolito. L'autorimessa è collegata direttamente al locale cantina e non dispone di una regolamentare compartimentazione REI che la rende sicura e a norma di legge. Dovranno essere realizzate, sul lato cantina delle pareti con caratteristiche REI 120 e in caso di collegamento interno all'unità abitativa dovrà essere collocata una porta REI 120 in struttura metallica e pannelli esterni in lamiera coibentata, a norma antincendio.
L'impianto elettrico e d'illuminazione dell'autorimessa presenta quadri di derivazione, prese, interruttori e canaline in parte esterne a vista e in parte sottotraccia con punto luce a soffitto. Attualmente il locale non è usato come autorimessa ma presenta attrezzature per la lavorazione del latte e la produzione di formaggi.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9**
Numero pratica: C.E. 228
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/04/1974 al n. di prot. 228
Rilascio in data 06/08/1974 al n. di prot. 327
Abitabilità/agibilità in data 08/10/1985 al n. di prot.
NOTE: Si precisa che l'intestazione della documentazione delle pratiche edilizie riporta OMISSIS o OMISSIS. L'abitabilità del fabbricato all'uso di civile abitazione con decorrenza dal 02-04-1985 con richiesta presentata in data 23-10-1984 al prot.397, con accertamento del termine dei lavori il 30.07.1984, come accertato dallo scrivente dalla certificazione rilasciata dal Comune di Blello. Licenza Edilizia vincolata da convenzione con il Comune di Blello, del 20.07.1974 per la realizzazione di accesso su strada pubblica e occupazione di una porzione di ex strada mulattiera comunale in corrispondenza dei Mappali n.ri 362 e 486. "Autorizzazione in via permanente dell'occupazione di porzione di ex strada mulattiera comunale e con l'impegno di realizzare l'accesso, conformemente alle prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale, e la piazzetta che risulterà tra l'apertura dell'accesso e la sede stradale provinciale rimanga di pubblico uso per un'area non inferiore a mq. 20". Pratica SUAP Mittente sportello N.4891 – SUAP di Blello in delega alla CCIAA di Bergamo, Pratica OMISSIS – 03062014 – 1055 presentata al Comune di Blello (BG) il 25.11.2016 Prot. N. 626/10 da OMISSIS per Inizio Attività di trasformazione latte Aziendale presso Laboratorio; Vendita, che ha comportato modifiche dei locali al piano terra, senza alcuna richiesta di Autorizzazione Edilizia comunale.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio e B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione
Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Ssanzione cila in sanatoria	€ 1.000,00
Spese tecniche	€ 1.200,00
	Totale oneri: € 2.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che le planimetrie allegate alla Concessione Edilizia 228/74 (nella documentazione vi è un aggiornamento della planimetrie datata 10-01-1977) non risultano conformi allo stato di fatto: al piano terra non è

presente la cantina, sono stati realizzati nuovi tavolati definendo nuovi spazi ed una diversa distribuzione degli stessi. Al piano secondo vi è una diversa disposizione della porta del soggiorno; infine al piano terzo (sottotetto) non sono indicati i pilastri, i lucernari e un'apertura sul prospetto nord.

Identificativo corpo: B - Box.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzato locale accessorio nell'autorimessa
Regolarizzabili mediante: demolizione tavolati e ripristino
Descrizione delle opere da aggiornare: Dovranno essere rimossi i tavolati realizzati al fine di rendere l'autorimessa conforme a quanto autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
Costo opere	€ 500,00
	Totale oneri: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Dovranno essere rimossi i tavolati realizzati al fine di rendere l'autorimessa conforme a quanto autorizzato.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

Identificativo corpo: B - Box.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

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

Note: Il C.T.U. ha depositato variazione catastale dell'unità immobiliare a seguito del rilievo effettuando l'aggiornando delle planimetrie catastali come nello stato di fatto e aggiornando i dati in visura.

Identificativo corpo: B - Box.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9

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

Note: Dovranno essere rimossi i tavolati realizzati al fine di rendere l'autorimessa conforme alla planimetria presente agli atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/1963 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale agli atti tra vivi del testamento olografo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione apertasi in data 15-12-1963, registrata presso l'Ufficio del Registro di Zogno (BG) al n. 278 Vol. 19 e trascritta a Bergamo in data 04/07/1974 ai n.ri 10478/9058 regolata da testamento olografo del 13/04/1963. con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS nato a Blello il [redacted], per quota di 12/60 di piena proprietà.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/09/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS Giovanni nato a Blello il [redacted], per quota di 1/60 di piena proprietà. (per un totale complessivo di 13/60 di piena proprietà)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS nato a Blello il [redacted], OMISSIS nato a Blello il [redacted], OMISSIS nato a Blello l'[redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello l'[redacted] e OMISSIS nata a Blello l'[redacted] per quota di 47/60 di piena proprietà. (per un totale complessivo di 60/60 di piena proprietà)
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/1963 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale agli atti tra vivi del testamento olografo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione apertasi in data 15-12-1963, registrata presso l'Ufficio del Registro di Zogno (BG) al n. 278 Vol. 19 e trascritta a Bergamo in data 04/07/1974 ai n.ri 10478/9058 regolata da testamento olografo del 13/04/1963. con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS nato a Blello il [redacted], per quota di 12/60 di piena proprietà.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/09/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS [redacted] nato a Blello il [redacted], per quota di 1/60 di piena proprietà. (per un totale complessivo di 13/60 di piena proprietà)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS nato a Blello il [redacted], OMISSIS nato a Blello il [redacted], OMISSIS nato a Blello l'[redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello l'[redacted] e OMISSIS nata a Blello l'[redacted] per quota di 47/60 di piena proprietà. (per un totale complessivo di 60/60 di piena proprietà)
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio e B - Box

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 - Appartamento secondo piano con cantine e solaio
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: B - Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P2 - Appartamento	sup lorda di pavimento	133,00	1,00	133,00
P2 - Balconi	sup lorda di pavimento	42,60	0,33	14,06
PT - Cantine	sup lorda di pavimento	104,50	0,50	52,25
P3- Sottotetto praticabile	sup lorda di pavimento	71,80	0,50	35,90
P3- Sottotetto non praticabile	sup lorda di pavimento	56,00	0,10	5,60
		407,90		**240,81**

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2021

Zona: Blello (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

Identificativo corpo: B - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PT - Box	sup lorda di pavimento	36,50	1,00	36,50
		36,50		**36,50**

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2021

Zona: Blello (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 305,00

Valore di mercato max (€/mq): 455,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B - Box
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, 9
Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.
Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.
Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per

superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.
Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Blello (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2021.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Blello (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio. Abitazione di tipo economico [A3]
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 132.445,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
P2 - Appartamento	133,00	€ 550,00	€ 73.150,00
P2 - Balconi	14,06	€ 550,00	€ 7.733,00
PT - Cantine	52,25	€ 550,00	€ 28.737,50
P3- Sottotetto praticabile	35,90	€ 550,00	€ 19.745,00
P3- Sottotetto non praticabile	5,60	€ 550,00	€ 3.080,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 132.445,50
Valore corpo			€ 132.445,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.445,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.445,50

B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.862,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PT - Box	36,50	€ 325,00	€ 11.862,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.862,50
Valore corpo			€ 11.862,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.862,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.862,50

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Appartamento secondo piano con cantine e solaio	Abitazione di tipo economico [A3]	240,81	€ 132.445,50	€ 132.445,50
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	36,50	€ 11.862,50	€ 11.862,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 21.646,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
Arrotondamento	€ -61,80
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 119.900,00
Valore diritto e quota	€ 119.900,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **119.900,00**

Lotto: 002 - Stalla e tettoia con terreno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno.

Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS Domenico nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà per 1000/1000, foglio 4, particella 1074, subalterno 701, indirizzo via Giovanni Gentile, snc, piano S1-T 1, comune BLELLO (A903), categoria D/10, rendita € 3.966,70
Derivante da: AMPLIAMENTO del 13/05/2022 Pratica n. BG0062716 in atti dal 16/05/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4111048.13/05/2022 AMPLIAMENTO (n. 62716.1/2022) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Confini: I corpi di fabbrica insistono sul mappale 1074 che confina da nord in senso orario: via G.Gentile, particelle 362-168-986-1161-994-632-447
Note: Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BG0174411 del 03/07/2012

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastale non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento in quanto a seguito della variazione catastale eseguita dall'Esperto Stimatore il bene risulta ad oggi essere identificato catastalmente al foglio 4 Particella 1074 sub. 701.

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari costituiscono due corpi di fabbrica, a blocco isolato, di tipo agricolo, che costituiscono nell'insieme un fabbricato a blocco: con stalla, un fienile, un ripostiglio attrezzi agricoli, un deposito e una concimaia e un fabbricato o tettoia-mangiatoia posta a distanza dalla stalla; inseriti in un contesto agricolo produttivo, ad uso agro-silo-pastorale per allevamento di bovini, con circostante ampi terreni scoscesi di montagna. Fabbricati edificati, a più riprese con modifiche ed ampliamenti, dal 1987 al 2003. Il copro stalla e fienile si sviluppa su 2 piani fuori terra e un locale interrato, con ingresso della stalla sul lato Est con antistante un cortile pavimentato in cls. L'ingresso al fienile è posto sul lato Nord lungo la strada di collegamento all'abitazione. La tettoia-mangiatoia si sviluppa su 1 piano fuori terra, completamente aperta sui quattro lati e posta in una vasta area a verde agricolo. Le aree circostanti gli edifici non presentano alcun tipo di recinzione e sono accessibili direttamente dalla pubblica strada. L'area circostante gli edifici è definita nel PGT di "Ambito Agricolo Produttivo" in riferimento all'art. 23 delle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) di piano. Gli edifici ad uso agricolo sono posti in una zona esterna al nucleo abitativo di Blello, in prossimità della strada provinciale SP 17 proveniente da valle, da Berbenno (BG), in direzione Blello (BG).

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: montane
Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme (BG).
Attrazioni paesaggistiche: no.

Attrazioni storiche: no.
Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 5 Km (Berbenno)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati per attivita` agricole [D10]** di cui al corpo **A-B - Stalla e Tettoia con terreno**

Il Corpo A è costituito da un fabbricato articolato ad uso stalla e fienile con rispettiva concimaia, con corpo principale con sviluppo su due piani fuori terra e un locale seminterrato, costruito negli anni 1987-2003. Il fabbricato è composto al Piano Terra da: più ingressi alla stalla, per corsie poste per vacche e manze, corsia di alimentazione e corsie di servizio collegate direttamente alla concimaia posta sul lato Ovest del fabbricato, un porticato sul lato Nord e sul lato Est un ripostiglio attrezzi agricoli con un piccolo bagno di servizio. Al Piano Primo un ampio ed alto locale ad uso fienile e al Piano Seminterrato un locale deposito non rilevato catastalmente ed oggetto di integrazione e variazione della scheda catastale.
L'unità immobiliare è un corpo unitario a blocco isolato, ad uso esclusivo dell'Azienda agricola che detiene i locali in locazione, utilizzata esclusivamente per attività agro-silo-pastorale per l'allevamento di bovini.
Sui quattro lati del fabbricato si estendono ampie aree a verde, prevalentemente prativo per il pascolo dei bovini, e percorsi di collegamento con la tettoia/mangiatoia e la strada sterrata a monte di collegamento all'abitazione e alla strada provinciale SP 17.
Il Corpo B è costituito da una tettoia con mangiatoia e realizzata essenzialmente da pilastri a moduli regolari a sostegno delle capriate su cui appoggiano le orditure, primaria e secondaria, in legno d'abete, della copertura, a doppia falda, in lamiera e manto di copertura in tegole o coppi.

Superficie complessiva di circa mq **14.290,00**
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: 1989
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000
ha un'altezza utile interna di circa m. vedi planimetria
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: I fabbricati ad uso agricolo si presentano, allo stato attuale, in condizioni di insufficiente stato di manutenzione generale.
Caratteristiche Strutturali: Trattasi di fabbricato ad uso agricolo, di tipo a blocco, che costituisce il Lotto 2, corpo A, con sviluppo su due piani fuori terra e un locale seminterrato, costruito in più riprese tra il 1987 e il 2003.
Il corpo ad uso stalla e fienile presenta murature a valle in c.a. con fondazione continua a piattabanda rovescia, pilastri in c.a., solaio superiore con putrelle in acciaio e, nella porzione di fabbricato corrispondente alle corsie di alimentazione e di servizio, a monte del fabbricato, un solaio in laterocemento con pignatte e travetti in laterizio a vista sull'intradosso del solaio. Le murature di tamponamento perimetrale sono in prisme cementizie (spess. 20-25 cm). Copertura fienile, a doppia falda, con piccola e grossa orditura in legno con listellature fermategole superiore, priva di strato isolante, scossaline, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata a caldo, color testa di moro, e manto di copertura in tegole di cemento. Mentre il manto di copertura dell'ampiamento della stalla a valle e verso la concimaia, con semplice falda, presenta tegole a canale o coppi in laterizio. Nella porzione interrata a concimaia presenta murature perimetrali in c.a., platea in c.a. e solaio in c.a. (come da verbale di collaudo strutturale del 09.07.2003).
Il corpo di fabbrica ad uso deposito attrezzi agricoli ha pareti in muratura di prisme cementizie (spess. 20-25 cm).
Il tetto presenta un'orditura di travetti ed assito di legno e manto di copertura in tegole a canale o coppi in laterizio. Sottostante il deposito attrezzi è stato individuato e rilevato un locale seminterrato con pareti perimetrali in c.a., fondazioni continue e solaio in c.a.
Componenti edilizie e costruttive: Edificio a blocco isolato con corpo centrale, corrispondente alla superficie del fienile, elevato su due piani fuori terra, con copertura a capanna, a doppia falda, articolato sui due lati Sud ed Ovest, da corpi di fabbrica, corrispondenti all'ampliamento della stalla, con un solo piano fuori terra, con copertura a falda semplice. Sul lato Ovest si articola la concimaia priva di ogni copertura. Sul lato Sud a valle della stalla è stata costruita abusivamente una tettoia, appoggiata a monte al fabbricato della

stalla e sorretta a valle da colonne costituite da tronchi grezzi di legno su cui appoggiano le orditure, primaria e secondaria, in legno, con listellature fermategole, scossaline, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata a caldo, color testa di moro, ed il manto di copertura della falda in tegole o coppi di laterizio. La suddetta tettoia non è stata oggetto di autorizzazione edilizia e va smontata completamente.
Le pareti perimetrali dei corpi di fabbrica sono prevalentemente in cemento armato a vista, corrispondenti alle strutture e parte delle pareti di tamponamento sono in muratura di prisme cementizie (spess. 20-25 cm), intonacate solo internamente in corrispondenza delle pareti con rivestimento in ceramica e nel bagno-wc.
Le aperture a valle e del deposito attrezzi agricoli presentano dei serramenti in massello di legno d'abete, spessore 54 mm, tinto noce con vetri semplici, mentre le aperture del fienile non presentano alcun tipo di serramento.
L'ingresso alla stalla è regolato da serramenti scorrevoli con telaio in profilati metallici e campiture in tavole di legno grezzo, muniti di serrature semplici. L'ingresso al deposito attrezzi agricoli è rivolto verso il cortile di accesso alla stalla e regolato da porte a doppio battente e battente semplice con telaio in legno massello e con vetrate centrali munite di serrature semplici.
Il fabbricato agricolo presenta esternamente, sul fronte Est, un cortile sterrato per l'accesso alla stalla, raccordato alla strada sterrata di collegamento alla concimaia del lato Ovest e alla tettoia-mangiatoia, corpo B, posta a valle. Alcune parti della strada presentano murature di terrapieno in c.a. e murature a secco in conci di pietra. Parte della strada presenta porzioni di pavimentazione in getto di cls, in particolare antistante l'ingresso al fienile.
STALLA-FIENILE corpo A: l'ampio locale della stalla, posto al piano terra del fabbricato, presenta internamente le strutture (pilastri e murature) in calcestruzzo armato a vista e porzioni murature perimetrali di tamponamento in prisme cementizie. Buona parte del soffitto della stalla mostra a vista i travetti e le pignatte in laterizio del solaio, senza alcun intonaco. Il pavimento in lisciato di cls presenta quote differenziate in riferimento alle corsie di servizio o alimentazione, suddivise da barriere in tubolari metallici zincati con moduli per le mangiatoie e la separazione dei bovini. La stalla presenta a valle semplici serramenti di legno con ante a vasistas superiori per la aerazione continua con vetri semplici o tamponamenti posticci in pannelli di legno. Le porte di accesso alla stalla presentano serramenti scorrevoli con telaio in profilati metallici e campiture in tavole di legno grezzo, con semplici serrature. Altre aperture verso la concimaia ed il porticato non presentano alcun serramento. Il fienile superiore è costituito da un semplice locale con strutture in c.a. a vista e murature di tamponamento in prisme cementizie, con aperture prive di ogni serramento. Il locale ad uso deposito attrezzi agricoli, presenta internamente pareti in murature di prisme cementizie solo in parte intonacate in corrispondenza delle pareti con rivestimento in piastrelle di ceramica e nel bagno wc. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres antiscivolo (30x30 cm), color nocciola, con rivestimento fino all'altezza di m. 1,60. Soffitto con travetti, sezione 14x10 cm, ed assito in legno d'abete. Serramenti in massello di legno d'abete, spessore 54 mm, tinto noce con vetri semplici e porte a doppio battente (principale) e battente semplice (secondaria) con telaio in legno massello e vetrate centrali munite di serrature semplici.
Il locale ha al suo interno macchinari per la mungitura meccanica ed il trattamento e la lavorazione iniziale del latte.
Sotto il deposito attrezzi agricoli è stato ricavato e rilevato un locale ad uso deposito, privo di pavimentazione, con pareti e soffitto in c.a. a vista, con un unico ingresso privo di alcun serramento.
Il fabbricato è privo dell'impianto di riscaldamento, si rileva la presenza di un boiler scaldacqua elettrico, anno 2017, serie ARISTON, mod. PRO1 R 80 V/3EU da 75 litri, per la produzione di acqua calda sanitaria, a servizio del bagno wc e lavaggio macchinari del latte.
Le varie tubazioni dell'acqua e idrico sanitarie sono esterne alle pareti e rivestite di materiale isolante.
L'impianto elettrico e d'illuminazione dei vari corpi di fabbrica è ridotto al minimo e presenta quadri elettrici e di derivazione, prese, interruttori e canaline essenzialmente esterne e a vista con punti luce a soffitto, con numerosi aspetti non completamente a norma ed integrazioni posticce mal distribuite.
TETTOIA CON MANGIATOIA corpo B: La tettoia con mangiatoia e costituita essenzialmente da pilastri con plinti di fondazione in c.a, posti a moduli regolari a sostegno delle capriate, con struttura in travi d'acciaio HEB 100 mm su cui appoggiano le orditure, primaria e secondaria, in legno d'abete, della copertura, a doppia falda, con soprastanti le listellature fermategole, scossaline, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata a caldo, color testa di moro, e manto di copertura in tegole a canale o coppi in laterizio.
La tettoia è stata in parte ampliata con l'accostamento di ulteriori travetti che appoggiano su una trave di legno esterna sorretta da colonne costituite da tronchi grezzi di legno.
Centralmente alla tettoia una pavimentazione in massetto di clsa, con quote differenziate in corrispondenza della mangiatoia centrale o corsia di alimentazione e delle poste per i bovini. Perimetralmente su due la-

ti (Sud e Est) un muretto di clsa, spessore 10 cm, a contenimento della corsia di servizio dei bovini.
Il fabbricato è privo di ogni impianto ed è delimitato da un recinto con staccionata in pali di legno.
La tettoia con mangiatoia è stata oggetto di accatastamento ed individuazione del tipo di mappale.

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 413/10/89
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
Per lavori: costruzione fabbricato rurale ed uso stalla
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 22/04/1989 al n. di prot. 327
Abitabilità/agibilità in data 01/10/1991 al n. di prot. 340/10
NOTE: Domanda Certificato di AGIBILITA' presentata al Comune di Blello il 01.10.1991 Prot. N. 340/10, da OMISSIS per costruzione fabbricato rurale ad uso stalla.

Numero pratica: 1/2000
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ampliamento fabbricato rurale ad uso stalla e nuova copertura ad uso mangiatoia per attività agro-silo-pastorale
Oggetto: variante
Rilascio in data 31/10/2000 al n. di prot. 1156
Abitabilità/agibilità in data 12/01/2004 al n. di prot. 62/10
NOTE: Domanda Certificato di AGIBILITA' presentata al Comune di Blello il 12.01.2004 Prot. N. 62/10, da OMISSIS per ampliamento fabbricato rurale ad uso stalla e nuova copertura ad uso mangiatoia.

Numero pratica: 190
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: scavi terreni soggetti a vincolo idrogeologico per costruzione di nuovo muro di sostegno
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 27/02/2007 al n. di prot. 1156
Rilascio in data 08/05/2007 al n. di prot. 441
NOTE: Con Decreto di Autorizzazione N. 1 del 08.05.2007 Prot. N. 441 rilasciato a OMISSIS, autorizzazione ai sensi degli artt. nn. 4 – 5 della L.R. 27/2004

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno.
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, snc

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Trattasi di stalla, fienile e tettoia per il ricovero di circa 150 bovini.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno.
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, snc

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23

Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno.
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, snc

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

Note: L'Esperto Stimatore ha depositato variazione catastale dell'unità immobiliare a seguito del rilievo, effettuando l'aggiornamento del tipo mappale, in quanto la tettoia non era individuata e successivamente delle planimetrie catastali, con la presentazione di pratica Docfa, come nello stato di fatto e aggiornando i dati in visura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/12/1963 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di verbale agli atti tra vivi del testamento olografo - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Successione apertasi in data 15-12-1963, registrata presso l'Ufficio del Registro di Zogno (BG) al n. 278 Vol. 19 e trascritta a Bergamo in data 04/07/1974 ai n.ri 10478/9058 regolata da testamento olografo del 13/04/1963. con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS nato a Blello il [redacted], per quota di 12/60 di piena proprietà.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/09/1972 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS [redacted] nato a Blello il [redacted], per quota di 1/60 di piena proprietà. (per un totale complessivo di 13/60 di piena proprietà)
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/12/1976 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Con il quale il sig. OMISSIS riceveva gli originari mappali 169 e 362 del Catasto Terreni dal sig. OMISSIS nato a Blello il [redacted], OMISSIS nato a Blello il [redacted], OMISSIS nato a Blello l'[redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello il [redacted], OMISSIS nata a Blello l'[redacted] e OMISSIS nata a Blello l'[redacted] per quota di 47/60 di piena proprietà. (per un totale complessivo di 60/60 di piena proprietà)
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-B - Stalla e Tettoia con terreno

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-B - Stalla e Tettoia con terreno
Fabbricati per attivita` agricole [D10] sito in Blello (BG), Via Giovanni Gentile, snc
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A-B - Stalla e Tettoia con terreno

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CORPO A - Stalla	sup lorda di pavimento	472,00	1,00	472,00
CORPO A - Fienile	sup lorda di pavimento	207,00	1,00	207,00
CORPO A - Accessori	sup lorda di pavimento	75,00	0,50	37,50
CORPO B - Mangiatoia	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
TERRENO	sup lorda di pavimento	13.280,00	1,00	13.280,00
		14.290,00		**14.252,50**

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

Il bene non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati. Lotto terreno mq. 13.280,00 Stalla fienile ripostigli e depositi tot. mq 684,88, Tettoia/mangiatoria mq. 256,00: Analisi comparative di affitto con altre beni immobili simili pari a € 600,00 mensili per un totale di € 7.200,00 annui.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.
Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.
Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.
Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Blello (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2021.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Blello (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A-B - Stalla e Tettoia con terreno. Fabbricati per attivita` agricole [D10]
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 184.755,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
CORPO A - Stalla	472,00	€ 200,00	€ 94.400,00
CORPO A - Fienile	207,00	€ 150,00	€ 31.050,00
CORPO A - Accessori	37,50	€ 150,00	€ 5.625,00
CORPO B - Mangiatoia	256,00	€ 80,00	€ 20.480,00
TERRENO	13.280,00	€ 2,50	€ 33.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 184.755,00
Valore corpo			€ 184.755,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 184.755,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 184.755,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-B - Stalla e Tettoia con terreno	Fabbricati per attivita` agricole [D10]	14.252,50	€ 184.755,00	€ 184.755,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 27.713,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -41,75
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 157.000,00
Valore diritto e quota	€ 157.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **157.000,00**

Lotto: 003 - Porzione di casa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Porzione di casa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Blello (BG), Via Dante Alighieri, 32

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. OMISSIS - Proprietà per 1/2; [redacted] nata a BERGAMO il [redacted]* (1) Proprieta` per 1/2, foglio 5, particella 653, subalterno 1, indirizzo via Dante Alighieri n.32, piano T-1-2-3, comune BLELLO (A903), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie Totale: 189 mq Totale escluse aree scoperte: 177 mq., rendita € 166,30
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D. M. 701/94); Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. bg0174411 del 03/07/2012;
Confini: Da nord in senso orario: Altra unità immobiliare, prospetto su area a verde, via Dante Alighieri, prospetto su area a verde.
Note: Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. BG0174411 del 03/07/2012

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (Si precisa che il codice fiscale attuale dell'esecutato non corrisponde a quello indicato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare fa parte di un corpo di fabbrica, a blocco isolato, diviso in due unità immobiliari con accessi indipendenti edificato prima del 1967. Il fabbricato è inserito in un ambito ad uso residenziale di un nucleo di antica formazione, rasente la via Dante Alighieri. Oltre la strada comunale si estendono, a valle ampi terreni scoscesi di montagna e strutture a conduzione agricola in un contesto agricolo produttivo. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra, compreso sottotetto, con ingresso e vano scala centrale ad uso esclusivo, collegato direttamente ad un cortile esterno esclusivo, rivolto verso la strada provinciale SP17, in corrispondenza di via Dante Alighieri al civico n. 32. L'edificio fa parte di un'area definita nel PGT di "Ambito ad Uso prevalentemente Residenziale – Centro Storico – Nuclei di Antica Formazione" in riferimento all'art. 18 delle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) di piano. L'edificio è posto in una zona esterna al nucleo abitativo principale di Blello, e fa parte di un Nucleo di antica formazione posto a Sud e a valle del Comune di Blello (BG).

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: montane
Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme (BG).
Attrazioni paesaggistiche: no.
Attrazioni storiche: no.
Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 5 Km (Berbenno)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Porzione di casa**

Il Corpo A è costituito da una unità abitativa, posta in un edificio bifamiliare su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, composta da una abitazione che si sviluppa dal piano terra al piano e secondo e da un sottotetto (piano terzo) solo in parte praticabile. L'abitazione è composta al piano terra da: una cucina, una camera, un ingresso, un sottoscala e la scala di accesso ai piani superiori. Al piano primo da: due camere, un disimpegno e la scala centrale. Al piano secondo da: due camere, un disimpegno, un balcone e la scala centrale. Al piano terzo o sottotetto un unico locale solo in parte praticabile.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta un ingresso e scala centrale, ad uso esclusivo e antistante l'ingresso un cortile esclusivo rasente la strada pubblica e delimitato, verso la strada, da una recinzione in ringhiera metallica con cancelletto centrale. L'unità abitativa è collegata al piano terra, al piano primo e sulla scala da tre porte all'unità immobiliare confinante che si presenta con locali a rustico non abitabili. I collegamenti sono diretti o regolati da porte in legno senza alcun dispositivo di chiusura. Sarà necessario una netta separazione con la chiusura delle aperture con apposita muratura. Anche nella porzione di solaio si presenta un collegamento diretto scandito da pilastri e basse murature in pietra, con affaccio sul vuoto del secondo piano dell'unità confinante.

Superficie complessiva di circa mq **257,50**
E' posto al piano: terra, primo, secondo e terzo.
L'edificio è stato costruito nel: antica costruzione
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in mediocre condizioni di manutenzione generale.
Il cortile esterno, ad uso esclusivo, si presenta con sufficiente stato di manutenzione.
Caratteristiche Strutturali: Trattasi edificio di antica formazione con nr. 2 unità immobiliari distinte, con ingressi separati, che costituiscono un unico fabbricato a blocco isolato. L'edificio dove è posto il Lotto 3, corpo A, si sviluppa su quattro piani fuori terra, compreso il sottotetto, costruito prima dell'anno 1967.
Strutturalmente presenta fondazioni e muri perimetrali in pietrame, con solai con orditure in travetti ed assito di legno con massetto di sottofondo su cui appoggiano le pavimentazioni.
La scala centrale di collegamento dei vari piani è completamente in legno con struttura in travetti di varie sezioni, con gradini e parapetti in tavole di legno di abete. Internamente i locali sono divisi da murature in pietrame che delimitano la scala su cui si aprono le aperture verso i locali dei vari piani. Il balcone presenta un solaio a sbalzo in cemento armato, spessore 12 cm, con intradosso in c.a. a vista.
Tetto a mezzo padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi (diametro medio 22 cm), travetti (diametro medio 14 cm), di legno di rovere o di castagno originarie, non piallate e con sezioni diverse e una listellatura superiore, in tavole di abete, a sostegno delle onduline bituminose su cui appoggia il manto di copertura in tegole a canale o coppi.
Componenti edilizie e costruttive: Edificio a blocco isolato con facciate rivestite da intonaco coperti da intonachino plastificato a grana media, colore bianco, con fascia di zoccolatura intonacata in rustico di malta cementizia. Aperture con contorni e davanzali in massello di pietra di Sarnico con lieve bocciardatura, sezione circa 12x17 cm. Al piano terra portale d'ingresso con contorni in massello di pietra di Sarnico con arco superiore a tutto sesto. Serramenti in parte originari e in parte sostituiti con serramenti in pvc. Al piano terra le finestre presentano inferiate metalliche originarie di protezione con disegno a maglia romboidale e al primo piano le finestre sono protette da persiane, verniciate color grigio perla.
L'unità abitativa presenta esternamente un cortile ad uso esclusivo, pavimentato in cls lisciato con barriera di protezione metallica sul lato strada, in ringhiera con profili metallici a disegno semplice con montanti sagomati, munita di un cancelletto centrale a doppio battente senza alcuna serratura.
Tetto a mezzo padiglione con orditure, primaria e secondaria, in travi e travetti di legno massiccio di rovere e/o di castagno originarie, con listellatura superiore, in tavole di abete, a sostegno delle onduline bituminose su cui appoggia il manto di copertura in tegole a canale o coppi. In corrispondenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento il tetto presenta un'ampia apertura che porta luce al sottotetto, senza listel-

latura e manto di copertura, protetta solo da un doppio telo robusto di polietilene (nylon/cellofan). Tetto privo di strato isolante con scossaline, canali di gronda e pluviali in lamiera zincata in parte con evidenti tracce di ruggine e degrado.
Sui fianchi e sul retro del fabbricato si estendono aree a verde o a cortile pavimentate, di altra proprietà, collegate alla curva a gomito della strada provinciale SP17.
Le aree esterne non presentano alcun tipo di recinzione e l'ingresso esclusivo centrale dell'unità abitativa oggetto di pignoramento è in parte protetto dalla gronda del tetto, dal balcone del piano secondo e, in origine, da una tettoia posta a livello del piano primo dove rimangono solo le mensole metalliche sporgenti, con un disegno a cerchi e cerchiature convergenti, prive dei travetti di collegamento e del manto di copertura.
ABITAZIONE corpo A: I locali del piano terra presentano pareti con gli intonaci originali in calce e porzioni di intonaci rifatti con intonaco a civile. Soffitti originali con travetti (sezione 8x13 cm) e assito in legno, nel locale cucina sono state poste delle travi (diametro medio 18 cm) di rinforzo messe successivamente. Nel locale cucina l'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica (20x20 cm) color bianco, fino all'altezza di m. 1,60. Pavimenti preesistenti in mattonelle di cotto (12x22 cm). Nel locale camera, a sinistra dell'ingresso, lungo tutta una parete, sono stati collocati una serie di sanitari, lavabo, wc e doccia che appoggiano su una porzione di pavimentazione, sovrapposta al pavimento esistente, in piastrelle di ceramica (30x30 cm) color avorio ed un rivestimento della parete in piastrelle di ceramica (20x20 cm) color bianco, fino all'altezza di m. 1,60. Un bagno incompleto e aperto sul locale che dovrà essere regolamentato a norma di legge.
Il disimpegno d'ingresso presenta una pavimentazione preesistente in lastre irregolari di pietra locale, in parte bocciardate, simili alla pietra e lavorazione del primo gradino della scala centrale, di collegamento ai piani superiori, realizzata completamente in legno con struttura in travetti di varie sezioni, con gradini e parapetti in tavole di legno di abete. I locali del piano primo presentano inalterate le caratteristiche originarie, con pareti intonacate a calce, soffitti con travetti (sezione 13x8 cm) e assito in legno e pavimenti in mattonelle di cotto (21x40 cm). Si rilevano alcune integrazioni degli intonaci con malta cementizia a rustico e la collocazione di travetti di rinforzo delle orditure del solaio. Al piano secondo pareti e soffitti simili al piano primo, con soffitto rivestito da una controsoffittatura in pannelli di faesite colorati e pavimenti in tavole di legno grezzo. L'accesso al balcone e la superficie dell'estradosso del balcone stesso presentano una pavimentazione in cls bocciardata. Il balcone presenta un parapetto in ringhiera con profili metallici a disegno semplice con montanti che proseguono in altezza con traverse ancorate alle pareti, verniciata color avorio. Il locale del sottotetto, solo in parte praticabile, si presenta a rustico, con pareti e pilastri in pietrame prive degli intonaci, orditure del tetto a vista e pavimentazione in tavole di legno.
Aperture con contorni e davanzali in massello di pietra di Sarnico con lieve bocciardatura, sezione circa 12x17 cm. Al piano terra portale d'ingresso con contorni in massello di pietra di Sarnico con arco superiore a tutto sesto, con portoncino a doppio battente in pvc con foderine a bugnato (spess. 80 mm) e serramenti delle finestre simili al portoncino ma con vetrate temoisolanti, con doppi vetri, con apertura a rotazione e a vasistas, protette da inferiate metalliche esterne originarie con disegno a maglia romboidale. Nei piani superiori le aperture presentano in buona parte i serramenti originari (spess. 40 mm) con vetri semplici e protetti da persiane solo per le aperture al piano primo. Porte interne originarie in legno massello con telaio a foderine e tavole di legno massiccio verticali, spessore 60 mm, tinte color noce o verniciate, munite di dispositivi di apertura originari in metallo.
I locali al piano terra dispongono di acqua potabile e acqua sanitaria calda fornita da un boiler scaldacqua elettrico, serie BANDINI SCALDABAGNI Spa , mod. SO/80 con capacità 80 l.
Impianto elettrico, parzialmente a norma, prevalentemente esterno con cavi volanti, canaline, prese ed interruttori esterni, con punti luce a soffitto o a parete.

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Porzione di casa.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Blello (BG), Via Dante Alighieri, 32

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

Note: L'abitazione è stata costruita prima del 1967 e nel corso del tempo non sono stati eseguiti interventi di

modifica e manutenzione. Presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale non è stata trovata alcuna documentazione o atto autorizzativo.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Porzione di casa.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Blello (BG), Via Dante Alighieri, 32

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	ad uso prevalentemente residenziale - centro storico - art. 18 Nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	Art. 18 - Nuclei di antica formazione 18.1 - Generalità Il Piano delle Regole nella tavola di azzonamento individua il perimetro dei nuclei di antica formazione comprese eventuali aree circostanti che si considerano parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani così perimetrati. Entro tale perimetro, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diversa specifica indicazione del PGT, saranno ammissibili interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storico artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni e ristrutturazioni con finalità di conservazione e recupero degli altri edifici e dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio, anche mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78; sono vietate nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzioni, ad eccezione degli edifici giudicati in contrasto col contesto architettonico e ambientale di cui all'art.18.2.3 comma d) e delle specifiche previsioni contenute nelle schede di intervento. Il perimetro dei nuclei di antica formazione, costituisce individuazione delle Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78. Qualora non siano predisposti piani attuativi tutti gli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà contenere l'impegno del richiedente a rispettare le prescrizioni dell'ufficio tecnico in ordine all'armonizzazione dell'intervento nell'ambito dell'intero insediamento interessato, alle opere di compensazione, alla cessione di aree standard, al rispetto delle norme di cui al presente articolo, ed al versamento del contributo d'istruttoria come determinato dall'amministrazione comunale mediante apposito idoneo atto. Gli interventi sugli edifici e sugli spazi urbani esistenti compresi in tale perimetro devono attenersi a criteri di recupero diretti a conservare, riscoprire ed evidenziare tutti gli elementi significativi sotto il profilo storico, artistico, architettonico e ambientale, consentendone la lettura, integrandone e trasmettendone i valori; rientrano in tali criteri anche gli elementi di valore scultoreo pittorico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo della cultura materiale dei luoghi e del vivere. 18.2 - Salvaguardia e riqualificazione dell'ambiente urbano e naturale ..... (continua... per approfondimento vedasi Piano delle Regole del PGT, Comune di Blello, art. 18.3 interventi sugli edifici)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Porzione di casa.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Blello (BG), Via Dante Alighieri, 32

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

Note: Si precisa che il codice fiscale attuale dell'esecutato non corrisponde con quello indicato nella visura agli atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **21/09/1999**.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 21/09/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: acquistava il mappale 653 sub. 1 dai signori OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Porzione di casa

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 - Porzione di casa
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Blello (BG), Via Dante Alighieri, 32
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Porzione di casa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
P.T. - Cortile esclusivo	sup lorda di pavimento	33,85	0,10	3,39
Piano Primo	sup lorda di pavi-	51,70	1,00	51,70

	mento			
Piano Secondo	sup lorda di pavimento	51,70	1,00	51,70
P.2 - Balcone	sup lorda di pavimento	8,75	0,33	2,89
Piano Terzo (sottotetto)	sup lorda di pavimento	54,50	0,50	27,25
		257,50		**193,92**

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

Il bene non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati. Edificio parzialmente abitabile totale mq. 118,00 con cortile esclusivo di circa mq. 34: Analisi comparative di affitto con altre beni immobili simili pari ad un affitto mensile di €200,00 mensile per un totale annuo pari a € 2.400,00 (quota di 1/2 = €1.200,00)

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.
Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.
Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.
Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Blello (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2021.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Blello (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - Porzione di casa. Abitazione di tipo popolare [A4]
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 48.482,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terra	57,00	€ 250,00	€ 14.250,00
P.T. - Cortile esclusivo	3,39	€ 250,00	€ 847,50
Piano Primo	51,70	€ 250,00	€ 12.925,00
Piano Secondo	51,70	€ 250,00	€ 12.925,00
P.2 - Balcone	2,89	€ 250,00	€ 722,50
Piano Terzo (sottotetto)	27,25	€ 250,00	€ 6.812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 48.482,50
Valore corpo			€ 48.482,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.482,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.241,25

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Porzione di casa	Abitazione di tipo popolare [A4]	193,92	€ 48.482,50	€ 24.241,25

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.272,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -10,13
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 41.200,00
Valore diritto e quota	€ 20.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **41.200,00**
Valore quota pignorata pari ad 1/2 di proprietà:	**€ 20.600,00**

Lotto: 004 - Stalla Fienile con terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - stalla con fienile.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2; [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2., foglio 5, particella 1299, indirizzo Località Carbonili snc, piano T-1, comune BLELLO (A903), categoria C/6, classe 1, consistenza 54 mq., superficie Totale: 69 mq , rendita € 50,20
Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); COSTITUZIONE del 30/11/2012 protocollo n. BG0287611 in atti dal 30/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5936.1/2012) Mappali Terreni Correlati: Codice Comune A903 - Sezione - Foglio 9 - Particella 1299 Il mappale 1299 risulta costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 30/11/2012 n. 5936 (Protocollo n. BG0287611), sorto sull'area distinti al Catasto Terreni foglio 9 mappale 1299 ente urbano di are 0.50, quest'ultimo derivante, in forza di Tipo mappale del 26/11/2012 n. 281.066, per fusione degli originari mappali 275 fabb rurale di are 0.25 e 700 fabb rurale di are 0.25, questi ultimi a loro volta costituiti dall'impianto meccanografico del 1/06/1988.
Confini: Si precisa che trattasi di edificio edificato sull'intero mappale 1299, e quindi direttamente confinante con i terreni distinti al catasto terreni da nord in senso orario 9, 83, 1022. Si precisa che l'accesso allo stesso è possibile dai terreni circostanti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 9, qualità CAST FRUTTO, classe U, superficie catastale 2045, reddito dominicale: € 2,64, reddito agrario: € 1,06
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988; SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione:UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 140, 33, 1299, 1022, 1019 e 655.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 11, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1525, reddito dominicale: € 1,58, reddito agrario: € 1,02
Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.BG0413064 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.24485.1/2007); variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune; SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 7, 140, 655, 1016, 854.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 83, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 160, reddito dominicale: € 0.08, reddito agrario: € 0.05
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988; SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 1299, 9, 33, 1026, 1022.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale

non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 140, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 7700, reddito dominicale: € 3.98, reddito agrario: € 2.39
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988; SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 773, 29, 685, 33, 9, 655, 11

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 655, qualità CAST FRUTTO, classe U, superficie catastale 895, reddito dominicale: € 1,16, reddito agrario: € 0,46
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988; SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 11, 140, 1019.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 685, qualità BOSCO CEDUO, classe 2, superficie catastale 4540, reddito dominicale: € 2,34, reddito agrario: € 1,41
Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988; SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 29, 142, 10, 140

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 1016, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 1265, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 1,63
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/05/1996 in atti dal 29/05/1996 (n. 640666.1/1996); SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 11, 1019, 1017, 852, 1278, 854

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 1019, qualità PRATO ARBOR, classe 2, superficie catastale 2320, reddito dominicale: € 3,59, reddito agrario: € 3,00
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/05/1996 in atti dal 29/05/1996 (n. 640666.1/1996); SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 655, 9, 1022, 1020, 1016.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 1022, qualità PASCOLO, classe 1, superficie catastale 1230, reddito dominicale: € 1,27, reddito agrario: € 0,83
Derivante da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.BG0413082 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.24503.1/2007) SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 1019, 9, 83, 1026, 1024, 1020.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato.

agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS nato a BLELLO il OMISSIS, c.f. - Proprietà per 1/2 [redacted] nata a BERGAMO il [redacted] - Proprietà per 1/2 , sezione censuaria BLELLO (A903), foglio 9, particella 1026, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 845, reddito dominicale: € 1,09, reddito agrario: € 1,09
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/05/1996 in atti dal 29/05/1996 (n. 640666.4/1996); SCRITTURA PRIVATA del 13/09/1996 protocollo n. 303098 Voltura in atti dal 06/10/2001 Repertorio n.: 48185 Rogante: BONI P. Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 4980 del 01/10/1996 (n. 9124.1/1996)
Confini: Da nord in senso orario: Particelle 1022, 83, 107,18, 1027.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento (si precisa che in visura catastale non è riportato il codice fiscale dell'esecutato)

Note generali: Si precisa che l'esecutato risulta identificato catastalmente con diverse intestazioni che differiscono sia nel nominativo (OMISSIS - OMISSIS Domenico) che nel codice fiscale (OMISSIS o OMISSIS)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare costituisce un unico corpo di fabbrica, a blocco isolato, di antica costruzione, edificato prima del 1967. Il fabbricato è inserito in un ambito agricolo produttivo, raggiungibile da una strada mulattiera comunale, detta della Valletta che si dirama a valle dalla via Dante Alighieri, in prossimità del Lotto 3. Attorno all'edificio si estendono ampi terreni scoscesi di montagna, in parte con prati arborei e in parte con boschi cedui di proprietà dell'esecutato (Corpi: B-C-D-E-F-G-H-I-E-L-M) e strutture a conduzione agricola in un contesto esclusivamente agricolo produttivo. Il fabbricato presenta due corpi di fabbrica collegati, il primo ad uso stalla e fienile si sviluppa su 2 piani fuori terra e il secondo ad uso stalla si sviluppa su 1 piano fuori terra. I due corpi collegati presentano ingressi indipendenti e i locali non sono collegati tra loro. L'area circostante l'edificio è definita nel PGT di "Ambito Agricolo Produttivo" in riferimento all'art. 23 delle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) di piano. L'edificio è posto in una zona esterna al nucleo abitativo principale di Blello a poca distanza da un Nucleo di antica formazione posto a Sud e a valle del Comune di Blello (BG).

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: montane
Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme (BG).
Attrazioni paesaggistiche: no.
Attrazioni storiche: no.
Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus 5 Km (Berbenno)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - stalla con fienile**

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica in aderenza costituito essenzialmente da tre locali distinti, non comunicanti. Il corpo di fabbrica principale è costituito da un locale stalla al piano terra e un locale fienile al piano primo, con sviluppo su due piani fuori terra. Il copro secondario è costituito da un locale stalla al piano terra, con sviluppo su un piano fuori terra. Ogni locale ha un proprio ingresso.
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta tutt'intorno estese aree a verde, di proprietà, prevalentemente trattasi di terreni scoscesi di montagna, in parte a prato e in parte coperti da boschi ed attraversati da strade mulattiere comunali non ben identificate.

Superficie complessiva di circa mq **82,45**
E' posto al piano: terra e primo
L'edificio è stato costruito nel: antica formazione
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale si trova in mediocre condizioni di manutenzione generale.
I terreni circostanti, ad uso esclusivo, si presenta in un discreto grado di manutenzione con taglio regolare dell'erba e del bosco.
Caratteristiche Strutturali: Trattasi edificio di antica formazione che costituisce un unico fabbricato a blocco isolato. Il fabbricato si sviluppa in parte su due piani fuori terra ed in parte su un unico piano fuori terra, costruito prima dell'anno 1967.
Strutturalmente presenta fondazioni e muri perimetrali in pietrame, con il corpo principale (stalla/fienile) con solaio con orditure, in travi (diametro medio 24 cm) e travetti che formano il piano superiore (diametro medio 12 cm), di legno di rovere o di castagno originarie. Il corpo principale presenta un tetto a doppia falda con orditure, primaria e secondaria, in travi (diametro medio 24 cm), travetti (diametro medio 14 cm), di legno di rovere e/o di castagno originarie, non piallate e con sezioni diverse su cui appoggiano delle tavole irregolari distanziate a sostegno del manto di copertura in tegole a canale o coppi. Il tetto del corpo secondario presenta un'unica falda con caratteristiche simili al corpo principale.
Componenti edilizie e costruttive: Edificio a blocco isolato con facciate in pietrame a vista, in buona parte a blocchi squadrati, con aperture degli ingressi che presentano architravi in legno massiccio e spalle in blocchi di pietra squadrati. La porta della stalla del corpo principale presenta le spalle intonacate in malta di calce e la finestra laterale presenta contorni in massello di pietra locale e un'inferriata metallica di protezione a maglia quadrata. Alre finestrelle o feritoie sono distribuite su varie altezze ad uso di ventilazione della stalla e fienile. Tetti con con orditure, primaria e secondaria, in travi (diametro medio 24 cm), travetti (diametro medio 14 cm), di legno di rovere e/o di castagno originarie, non piallate e con sezioni diverse su cui appoggiano delle tavole irregolari distanziate a sostegno del manto di copertura in tegole a canale o coppi, senza alcuna opera di lattoneria (canali di gronda, scossaline e pluviali).
Tutt'attorno all'edificio si estendono ampie aree a verde con estesi prati a monte e boschi a valle quasi tutti di proprietà e attraversati dalle strade mulattiere comunali, in buona non più visibili in quanto coperte dalla vegetazione.
STALLE CON FIENILE corpo A: Il locale stalla al piano terra del corpo principale presenta pareti in pietrame a vista senza alcun intonaco, pavimento in sterrato e in parte in acciottolato diviso dai cordoli di pietra locale che delimitano la corsia di servizio dalla lettiera con mangiatoia. Soffitto con orditure lignee, travi e travetti accostati a sostegno del piano del fienile superiore, con la presenza di una botola in corrispondenza della mangiatoia. L'ingresso è regolato da un portoncino in legno, privo di ogni dispositivo di chiusura. Al piano superiore il locale fienile presenta le pareti perimetrali in pietrame a vista, senza alcun intonaco, un pavimento in tavole di legno con botola a servizio della mangiatoia della stalla sottostante e il soffitto che corrisponde alle due falde di copertura del tetto con le orditure, primaria e secondaria, a vista. L'ingresso al fienile è posto a monte (lato Ovest) con alla base due muretti con passaggio centrale, tipico della tipologia più antica delle aperture dei fienili e presenta un portone a doppio battente in tavole di legno e chiavistello di chiusura. Il locale ad uso stalla del corpo secondario presenta le caratteristiche della stalla del corpo principale, con pavimento completamente in sterrato, con piccole finestrelle di aereazione e soffitto che corrisponde alla falda di copertura del tetto con le orditure, primaria e secondaria, a vista. L'ingresso è

regolato da un ampio portale con serramento ad unico battente in tavole di legno. L'edificio complessivamente presenta le caratteristiche originarie non alterate da alcun intervento di modifica e manutenzione. I locali non dispongono di alcun impianto di impianto e fornitura di acqua, elettricità ed altro. Si segnala che a poca distanza sul terreno di proprietà e visibile una piccola sorgente ricavata nel terreno con scavo fino a raggiungere lo strato inferiore roccioso che porta acqua in prossimità della stalla con fienile. Dai rilievi effettuati il fabbricato non sembra sia utilizzato.
FOTO: 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **B - TERRENO - Castagneto da frutto**

Il terreno catastalmente è di qualità a castagneto da frutto, classe U, con superficie caratterizzata dalla presenza del bosco con alberi di castagno, alberi da frutto ed altre essenze autoctone (faggi, carpini, rovere, betulle, ecc.). Alberi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante a Nord ed Est, a valle in direzione della Valle Brembilla (BG) e a monte in direzione della località Carbonili di Blello (BG). A monte il bosco rasenta quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) della Valletta, di cui rimangono solo tracce della pavimentazione in lastre di pietra in buona parte coperte dalla vegetazione. Oltre la strada si estendono le aree prative, di proprietà, dei mappali 1022 – 1019 e 655. A valle il castagneto confina con il bosco ceduo, di proprietà, del mappale 140. Il bosco a castagneto e frutteto si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Viene rilevata la presenza di una piccola sorgente, posta sul mappale 1022 confinante, di proprietà, ricavata nel terreno con scavo fino a raggiungere lo strato inferiore roccioso che porta acqua tramite una tubazione metallica, sul terreno in prossimità del fabbricato ad uso stalla e fienile (corpo A).

Superficie complessiva di circa mq **2.045,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente bosco
Sistemazioni agrarie castagneto
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree latifoglie (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle)
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Terreno con bosco posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con i boschi dei mappali confinanti e di altre proprietà, con alberi prevalentemente autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto.
FOTO: 11-12

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **C - TERRENO - Pascolo**

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata dalla presenza del prato, con sviluppo sul versante Sud/Est, che a valle confina e rasenta quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) della Valletta e a monte con quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) che sale in direzione della Selva. Sul lato Ovest il pascolo confina con il prato arboreo del mappale 1016 di proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **1.525,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente prato di pascolo
Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno a pascolo si presenta in discrete con dizioni di manutenzione con il prato recentemente tagliato.
Terreno a prato di pascolo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con il bosco ceduo del mappale 140, posto a valle e con terreni di altre proprietà. Sul lato ovest prosegue con il prato arboreo del mappale 1016 di proprietà e limitato a monte con quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) che sale in direzione della Selva.
FOTO: 27-28

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **D - TERRENO - Bosco Ceduo**

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco ceduo, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza di alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, ecc.) e alcuni alberi da frutta. Gli alberi a medio e alto fusto sono stati in buona parte tagliati e rimangono le ceppaie e rami dei nuovi polloni che costeggiano e delimitano quello che resta degli antichi percorsi delle mulattiere comunali. In buona parte il terreno si presenta a prato ed è posto a confine con la mulattiera, il fabbricato Stalla fienile mappale 1299, i mappali di proprietà n.ri 9 - 1026 e 1022 e il mappale 33 di altra proprietà, con sviluppo sul versante a Nord ed Est, a valle in direzione della Valle Brembilla (BG) e a monte in direzione della località Carbonili di Blello (BG).

Superficie complessiva di circa mq **160,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente bosco
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree latifoglie (faggi, carpini, ecc.) e alcuni alberi da frutta (noci e peri) a medio fusto
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Terreno con alberature in buona parte tagliate e in fase di ricrescita posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con i terreni a prato e pascolo di altri mappali di proprietà e di mappali confinanti di altre proprietà, con alberi prevalentemente autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, ecc.) e alcuni alberi da frutta (noci e peri) a medio fusto.
FOTO: 17-18

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **E - TERRENO - Bosco Ceduo**

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco ceduo, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza del bosco con alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.), di alberi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante a Nord ed Est, a valle in direzione della Valle Brembilla (BG) e a monte in direzione della località Carbonili di Blello (BG). A monte il bosco rasenta le aree del castagneto, frutteto e dei mappali 9 – 655 e 11 e a valle con il bosco ceduo del mappale 685.

Superficie complessiva di circa mq **7.700,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano

Tessitura prevalente bosco
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree latifoglie (faggi, carpini, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il bosco si presenta in discrete con dizioni di manutenzione.
Terreno con bosco posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con i boschi dei mappali confinanti e di altre proprietà, con alberi prevalentemente autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto.
FOTO: 13-14

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **F - TERRENO - Castagneto da Frutto**

Il terreno catastalmente è di qualità a castagneto da frutto, classe U, con superficie caratterizzata dalla presenza del bosco con alberi di castagno da frutto ed altre essenze autoctone (faggi, carpini, rovere, betulle, ecc.). Alberi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante a Nord ed Est, a valle in direzione della Valle Brembilla (BG) e a monte in direzione della località o toponimo Feniletto di Blello (BG). A valle il castagneto rasenta quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) della Valletta, di cui rimangono solo tracce della pavimentazione in lastre di pietra in buona parte coperte dalla vegetazione. Oltre la strada si estendono i castagneti e boschi, di proprietà, dei mappali 9 e 140. A monte il castagneto confina con pascolo ed il prato arboreo dei mappali 11 e 1016.

Superficie complessiva di circa mq **895,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente castagneto e bosco
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree latifoglie (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il bosco a castagneto-frutteto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.
Terreno con castagneto da frutto posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con il castagneto del mappale 9 ed il bosco ceduo del mappale 140 confinanti e di proprietà, con alberi prevalentemente autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto.
FOTO: 25-26

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **G - TERRENO - Bosco Ceduo**

Il terreno catastalmente è di qualità a bosco ceduo, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza del bosco con alberi di essenze autoctone (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.), di alberi a medio e alto fusto, con sviluppo sul versante a Nord ed Est, a valle in direzione della Valle Brembilla (BG) e a monte in direzione della località Carbonili di Blello (BG). A monte il bosco rasenta le aree del bosco ceduo del mappale 140 e a valle con il bosco ceduo del mappale 142 di altra proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **4.540,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente bosco
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree latifoglie (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il bosco si presenta in discrete con dizioni di manutenzione.
Terreno con bosco posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con i boschi dei mappali confinanti e di altre proprietà, con alberi prevalentemente autoctoni di latifoglie (faggi, carpini, castagni, rovere, betulle, ecc.) a medio ed alto fusto.
FOTO: 15-16

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **H - TERRENO - Prato arborato**

Il terreno catastalmente è di qualità a prato arboreo, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza del prato, con sviluppo sul versante Sud/Est, che a valle prosegue con i mappali 1019 – 655 e 11 di proprietà, a monte confina e rasenta per intero quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) che sale in direzione della Selva e con un tratto della strada provinciale SP17, in corrispondenza della via Dante Alighieri. Il terreno a prato arboreo, con la presenza di alcuni alberi di noce di medio ed alto fusto.

Superficie complessiva di circa mq **1.265,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente prato di pascolo
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in discrete con dizioni di manutenzione con il prato recentemente tagliato.
Terreno a prato arboreo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con il prato arboreo del mappale 1019 e il terreno a pascolo del mappale 11, posti a valle ed entrambi di proprietà, confinante a monte con la strada comunale (mulattiera) che sale in direzione della Selva e con un tratto della strada provinciale SP17, in corrispondenza della via Dante Alighieri
FOTO: 29-30

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **I - TERRENO - Prato arborato**

Il terreno catastalmente è di qualità a prato arboreo, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza del prato, con sviluppo sul versante Sud/Est, che a valle confina e rasenta per intero quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) della Valletta, di cui rimangono solo tracce della pavimentazione in lastre di pietra in buona parte coperte dalla vegetazione, e a monte con la strada provinciale SP17, in corrispondenza della via Dante Alighieri e con i terreni dei mappali 1016 e 655, di proprietà. Il terreno a

prato arboreo, con la presenza di alberi di noce di medio ed alto fusto, si presenta in discrete con dizioni di manutenzione con il prato recentemente tagliato.

Superficie complessiva di circa mq **2.320,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente prato di pascolo
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in discrete con dizioni di manutenzione con il prato recentemente tagliato.
Terreno a prato arboreo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con il castagneto del mappale 9 posto a valle e confinante con i mappali 655 e 10161026 posti a monte e rasente sul lato Ovest con un tratto della strada pubblica di via Dante Alighieri.
FOTO: 23-24

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **L - TERRENO - Pascolo**

Il terreno catastalmente è di qualità a pascolo, classe 1, con superficie caratterizzata dalla presenza del prato, con sviluppo sul versante Sud/Est, che a valle confina con il prato del mappale 1026 di proprietà e a monte, in direzione della località Carbonili di Blello (BG) con il prato e castagneto del mappale 9 e con un tratto di quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) della Valletta, di cui rimangono solo tracce della pavimentazione in lastre di pietra in buona parte coperte dalla vegetazione. Oltre la strada si estende il prato, di proprietà, del mappale 1019.
Viene rilevata la presenza di una piccola sorgente posta sul pascolo, ricavata nel terreno con scavo fino a raggiungere lo strato inferiore roccioso che porta acqua tramite una tubazione metallica, sul terreno in prossimità del fabbricato ad uso stalla e fienile (corpo A).

Superficie complessiva di circa mq **1.230,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente prato di pascolo
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno a pascolo si presenta in discrete con dizioni di manutenzione con il prato recentemente tagliato.
Terreno a pascolo posto sul versante montano scosceso, a Nord/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con il castagneto del mappale 9 confinante e del mappale 1026 e a monte rasente un tratto di quello che rimane dell'antica strada comunale (mulattiera) della Valletta
FOTO: 21-22

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **M - TERRENO - Prato**

Il terreno catastalmente è di qualità a prato, classe 2, con superficie caratterizzata dalla presenza del prato, con sviluppo sul versante Sud/Est, rasente, a valle, con quello che rimane di un'antica strada comunale (mulattiera), di cui rimangono solo tracce di murature e della pavimentazione in lastre di pietra quasi completamente coperte dalla vegetazione. La strada mulattiera è costeggiata da alcuni alberi a medio fusto e dalle ceppaie e rami dei nuovi polloni che sono state oggetto di recenti tagli di alberi. Il prato confina a monte con il terreno a pascolo del mappale 1022 di proprietà in direzione della località Carbonili di Blello (BG).

Superficie complessiva di circa mq **845,00**
il terreno risulta di forma irregolare ed orografia versante montano
Tessitura prevalente prato a pascolo
Sistemazioni agrarie no
Sistemi irrigui presenti no
Colture erbacee no
Colture arboree no
Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta in discrete condizioni di manutenzione con il prato recentemente tagliato.
Terreno a prato con alberature, prevalentemente autoctone di latifoglie (carpine, faggi, frassini, ecc.) a medio fusto in buona parte tagliate e in fase di ricrescita, poste in prossimità del confine a valle rasente la strada comunale (mulattiera). Il prato è posto sul versante montano scosceso, a Sud/Est, verso la valle di Brembilla in continuità con i terreni a prato e pascolo posti a monte e di proprietà.
FOTO: 19-20

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - stalla con fienile.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: L'abitazione è stata costruita prima del 1967 e nel corso del tempo non sono stati eseguiti interventi di modifica e manutenzione. Presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale non è stata trovata alcuna documentazione o atto autorizzativo.

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - stalla con fienile.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.
Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la por-

	zione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.
Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.
Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.
Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in

	generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 11/07/2013
Zona omogenea:	agricolo produttivo - art. 23
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23 - Ambito agricolo produttivo L'ambito è costituito dal la porzione di territorio non urbanizzato maggiormente interessata da insediamenti residenziali, agricoli e relative infrastrutture. La regolamentazione delle attività antropiche e della edificazione è improntata principalmente a criteri di efficienza e sostenibilità. In tale ambito valgono, senza limitazioni, le norme di cui al precedente art. 20 e, più in generale il titolo III della L.R. 12/2005. CAPITOLO III - AMBITI AGRICOLI E TERRITORIO NON URBANIZZATO - Art. 20 - Norme comuni

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

Note: Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - stalla con fienile.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato.
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

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

Note: Si precisa che nella visura non è riportato il codice fiscale dell'esecutato, che viene individuato solamente con il nome, località e data di nascita: [redacted] nato a BLELLO il [redacted].

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - stalla con fienile

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENO - Castagneto da frutto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - TERRENO - Pascolo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - TERRENO - Bosco Ceduo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: E - TERRENO - Bosco Ceduo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: F - TERRENO - Castagneto da Frutto

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: G - TERRENO - Bosco Ceduo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: H - TERRENO - Prato arborato

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: I - TERRENO - Prato arborato

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: L - TERRENO - Pascolo

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/09/1996**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/09/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: la cui nota risulta rettificata con nota trascritta a Bergamo in data 05-10-1996 ai n.ri 29721/22454 acquistavano i mappali 9,11,83,140,655,685,1016,1019,1022,1026, e gli originari mappali 275 e 700 del Catasto Terreni da OMISSIS o OMISSIS e OMISSISo.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Certificato risultante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal Dott. Stefano Finardi in data 06/12/2021 e depositato agli atti.

Dati precedenti relativi ai corpi: M - TERRENO - Prato

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - stalla con fienile e B - TERRENO - Castagneto da frutto e C - TERRENO - Pascolo e D - TERRENO - Bosco Ceduo e E - TERRENO - Bosco Ceduo e F - TERRENO - Castagneto da Frutto e G - TERRENO - Bosco Ceduo e H - TERRENO - Prato arborato e I - TERRENO - Prato arborato e L - TERRENO - Pascolo e M - TERRENO - Prato

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 - stalla con fienile
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: A - stalla con fienile
sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - stalla con fienile

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra - Stalla	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
Piano Primo - Fienile	sup lorda di pavimento	28,45	1,00	28,45
		82,45		**82,45**

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Autorimesse e box
Sottocategoria:

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CASTAGNETO	sup lorda di pavimento	2.045,00	1,00	2.045,00
		2.045,00		**2.045,00**

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.

Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PASCOLO	sup lorda di pavimento	1.525,00	1,00	1.525,00
		1.525,00		**1.525,00**

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.

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOSCO CEDUO	sup lorda di pavimento	160,00	1,00	160,00
		160,00		**160,00**

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.

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PASCOLO	sup lorda di pavimento	7.700,00	1,00	7.700,00
		7.700,00		**7.700,00**

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.

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CASTAGNETO	sup lorda di pavimento	895,00	1,00	895,00
		895,00		**895,00**

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.

Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PASCOLO	sup lorda di pavimento	4.540,00	1,00	4.540,00
		4.540,00		**4.540,00**

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.

Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PRATO ARBORATO	sup lorda di pavimento	1.265,00	1,00	1.265,00
		1.265,00		**1.265,00**

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.

Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PRATO ARBORATO	sup lorda di pavimento	2.320,00	1,00	2.320,00
		2.320,00		**2.320,00**

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.

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PASCOLO	sup lorda di pavimento	1.230,00	1,00	1.230,00
		1.230,00		**1.230,00**

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.

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PRATO	sup lorda di pavimento	845,00	1,00	845,00
		845,00		**845,00**

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

I beni possono essere comodamente divisibili. L'esperto stimatore al fine di mantenere l'integrità dei luoghi ha creato un unico lotto di vendita.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - stalla con fienile
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati. Stalla con fienile (corpo A) mq. totale circa 55 con terreni (corpi B-C-D-E-F-G-H-I-L-M) totali di circa mq. 22.930,00 Analisi comparative di affitto con altre beni immobili simili pari a € 400,00 mensili per un totale annuo di € 4.800,00 (quota di 1/2 pari a €2.400,00)

Identificativo corpo: B - TERRENO - Castagneto da frutto
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: C - TERRENO - Pascolo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: D - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: E - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: F - TERRENO - Castagneto da Frutto
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: G - TERRENO - Bosco Ceduo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: H - TERRENO - Prato arborato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: I - TERRENO - Prato arborato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: L - TERRENO - Pascolo
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

Identificativo corpo: M - TERRENO - Prato
agricolo sito in Blello (BG), Località Carbonili (via D. Alighieri)
Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 13/12/2017 con cadenza annuale.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a UT DI BERGAMO 2 Telematico il 15/12/2017 ai nn.5671 Serie 3T
Tipologia contratto: 30 ANNI, scadenza 01/12/2047
Data di rilascio: 01/12/2047

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI
Si allegano i contratti stipulati.

Note: Si precisa che trattasi di contratto affitto di fondo rustico con fabbricati, ai sensi dell'art. 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982 N.203. Si precisa che nell'atto di registrazione vengono elencati solamente i fondi descritti al catasto terreni, non vengono indicati i beni al catasto fabbricati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.
Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto.
Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.
Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Blello (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa 2021, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2021.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Blello (BG).

12.3 Valutazione corpi:

A - stalla con fienile. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.367,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Piano Terra - Stalla	54,00	€ 150,00	€ 8.100,00
Piano Primo - Fienile	28,45	€ 150,00	€ 4.267,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.367,50
Valore corpo			€ 12.367,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.367,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.183,75

B - TERRENO - Castagneto da frutto. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.499,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
CASTAGNETO	2.045,00	€ 2,20	€ 4.499,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.499,00
Valore corpo			€ 4.499,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.499,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.249,50

C - TERRENO - Pascolo. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.753,75.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PASCOLO	1.525,00	€ 1,15	€ 1.753,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.753,75
Valore corpo			€ 1.753,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.753,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 876,88

D - TERRENO - Bosco Ceduo. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 264,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
BOSCO CEDUO	160,00	€ 1,65	€ 264,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264,00
Valore corpo			€ 264,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132,00

E - TERRENO - Bosco Ceduo. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.705,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PASCOLO	7.700,00	€ 1,65	€ 12.705,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.705,00
Valore corpo			€ 12.705,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.705,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.352,50

F - TERRENO - Castagneto da Frutto. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.969,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
CASTAGNETO	895,00	€ 2,20	€ 1.969,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.969,00
Valore corpo			€ 1.969,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.969,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 984,50

G - TERRENO - Bosco Ceduo. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.491,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PASCOLO	4.540,00	€ 1,65	€ 7.491,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.491,00
Valore corpo			€ 7.491,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.491,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.745,50

H - TERRENO - Prato arborato. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.120,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PRATO ARBORATO	1.265,00	€ 8,00	€ 10.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.120,00
Valore corpo			€ 10.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.060,00

I - TERRENO - Prato arborato. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.560,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PRATO ARBORATO	2.320,00	€ 8,00	€ 18.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.560,00
Valore corpo			€ 18.560,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 9.280,00

L - TERRENO - Pascolo. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.414,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PASCOLO	1.230,00	€ 1,15	€ 1.414,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.414,50
Valore corpo			€ 1.414,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.414,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 707,25

M - TERRENO - Prato. agricolo
Blello (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.760,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PRATO	845,00	€ 8,00	€ 6.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.760,00
Valore corpo			€ 6.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.380,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - stalla con fienile	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	82,45	€ 12.367,50	€ 6.183,75
B - TERRENO - Castagneto da frutto	agricolo	2.045,00	€ 4.499,00	€ 2.249,50
C - TERRENO - Pascolo	agricolo	1.525,00	€ 1.753,75	€ 876,88
D - TERRENO - Bosco Ceduo	agricolo	160,00	€ 264,00	€ 132,00
E - TERRENO - Bosco Ceduo	agricolo	7.700,00	€ 12.705,00	€ 6.352,50
F - TERRENO - Castagneto da Frutto	agricolo	895,00	€ 1.969,00	€ 984,50
G - TERRENO - Bosco Ceduo	agricolo	4.540,00	€ 7.491,00	€ 3.745,50
H - TERRENO - Prato arborato	agricolo	1.265,00	€ 10.120,00	€ 5.060,00
I - TERRENO - Prato arborato	agricolo	2.320,00	€ 18.560,00	€ 9.280,00
L - TERRENO - Pascolo	agricolo	1.230,00	€ 1.414,50	€ 707,25
M - TERRENO - Prato	agricolo	845,00	€ 6.760,00	€ 3.380,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 11.685,56
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -18,19
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 66.200,00
Valore diritto e quota	€ 33.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **66.200,00**
Valore quota pignorata pari ad 1/2 di proprietà:	**€ 33.100,00**

Allegati
01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
02) PLANIMETRIE;
03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
04) PGT e CDU;
05) CERTIFICATI ANAGRAFICI;
06) CONTRATTI D'AFFITTO.

18-05-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Moroni