

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili

PROPRIETA'

MEDICI BRUNO – L.G. 23/2024

Data Rapporto: AGOSTO 2024



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
RELATIVA AI CESPITI IMMOBILIARI E ALLE ATTREZZATURE
DI PROPRIETA' MEDICI BRUNO – L.G. N. 23/2024

* * * * *

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 29.03.2024 dal Curatore Avv. Claudio Maroncelli a seguito di autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Maria Magrì, di inventariare i beni immobili e le attrezzature di proprietà di Medici Bruno e, successivamente di determinarne il loro valore di mercato in un'ottica di liquidazione giudiziale.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili e le attrezzature oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti sopralluoghi al fine di prendere atto dell'allocazione e delle condizioni dei beni;
- eseguire il rilievo strumentale degli immobili al fine di determinarne la loro consistenza;
- verificarne la conformità edilizia/urbanistica e catastale;
- individuare i parametri tecnici ed economici utili per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica, ho esperito una serie di sopralluoghi sui beni immobili di proprietà e ho eseguito gli accessi ai competenti enti al fine di accertare la documentazione depositata agli atti.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà di Medici Bruno, sono i seguenti:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Oltressenda Alta (BG)

1. immobile a destinazione produttiva sito in Via Spinelli snc, catastalmente identificato:

foglio n. 21	mappale n. 2598	Cat. D/10	Rendita €.	626,00
--------------	-----------------	-----------	------------	--------

2. immobile a destinazione residenziale sito in Via Valzurio 7, catastalmente identificato:

foglio n. 21	mappale n. 1501	sub. 701	Cat. A/4	Rendita €.	142,54
--------------	-----------------	----------	----------	------------	--------

3. immobile a destinazione residenziale e pertinenze site in località Boscaglia, catastalmente identificato:

foglio n. 21	mappale n. 2815	Cat. C/2	Rendita €.	106,91
--------------	-----------------	----------	------------	--------

foglio n. 21	mappale n. 2816	sub. 1	Cat. A/4	Rendita €.	69,72
--------------	-----------------	--------	----------	------------	-------

foglio n. 21	mappale n. 2816	sub. 2	Cat. C/2	Rendita €.	97,61
--------------	-----------------	--------	----------	------------	-------

N.C.T. del Comune Censuario di Oltressenda Alta (BG)

1. terreni catastalmente identificati:

foglio n. 9	mappale n. 355	prato	Classe 3	RD €.	2,05	RA €.	2,56
-------------	----------------	-------	----------	-------	------	-------	------

foglio n. 9	mappale n. 380	bosco ceduo	Classe 3	RD €.	7,51	RA €.	6,44
-------------	----------------	-------------	----------	-------	------	-------	------

foglio n. 9	mappale n. 452	bosco ceduo	Classe 2	RD €.	0,22	RA €.	0,11
-------------	----------------	-------------	----------	-------	------	-------	------

foglio n. 9	mappale n. 807	bosco ceduo	Classe 2	RD €.	1,30	RA €.	0,65
-------------	----------------	-------------	----------	-------	------	-------	------

foglio n. 9	mappale n. 957	prato	Classe 3	RD €.	0,26	RA €.	0,32
-------------	----------------	-------	----------	-------	------	-------	------

foglio n. 9	mappale n. 1209	pascolo	Classe 2	RD €.	3,79	RA €.	1,72
foglio n. 9	mappale n. 1210	bosco ceduo	Classe 3	RD €.	0,13	RA €.	0,11
foglio n. 9	mappale n. 1337	prato	Classe 3	RD €.	1,34	RA €.	1,68
foglio n. 9	mappale n. 1384	bosco ceduo	Classe 1	RD €.	1,79	RA €.	0,54
foglio n. 9	mappale n. 1385	prato	Classe 3	RD €.	9,07	RA €.	11,34
foglio n. 9	mappale n. 1390	prato	Classe 3	RD €.	3,98	RA €.	4,97
foglio n. 9	mappale n. 1391	bosco ceduo	Classe 3	RD €.	0,44	RA €.	0,38
foglio n. 9	mappale n. 1393	prato	Classe 3	RD €.	11,61	RA €.	14,51
foglio n. 9	mappale n. 1395	bosco misto	Classe 1	RD €.	1,20	RA €.	0,36
foglio n. 9	mappale n. 1511	prato	Classe 1	RD €.	0,04	RA €.	0,04
foglio n. 9	mappale n. 1608	prato	Classe 3	RD €.	17,15	RA €.	21,43
foglio n. 9	mappale n. 1795	prato	Classe 3	RD €.	6,47	RA €.	8,08
foglio n. 9	mappale n. 1839	bosco ceduo	Classe 2	RD €.	1,02	RA €.	0,51
foglio n. 9	mappale n. 1888	bosco ceduo	Classe 2	RD €.	5,83	RA €.	2,91
foglio n. 9	mappale n. 1959	prato	Classe 3	RD €.	0,08	RA €.	0,10
foglio n. 9	mappale n. 1960	bosco ceduo	Classe 3	RD €.	0,47	RA €.	0,40
foglio n. 9	mappale n. 1961	bosco ceduo	Classe 3	RD €.	0,12	RA €.	0,11
foglio n. 9	mappale n. 2594	prato	Classe 3	RD €.	8,08	RA €.	10,10
foglio n. 9	mappale n. 2596	prato	Classe 3	RD €.	1,28	RA €.	1,60

Le quote di proprietà dei succitati immobili in capo a Medici Bruno sono specificate nell'ambito della trattazione dei vari lotti di perizia.

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione;
- 1.2 accertamenti catastali;
- 1.3 iscrizioni/trascrizioni;
- 1.4 descrizione del bene;
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
- 1.6 dati dimensionali e verifica delle superfici;

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima;
- 2.2 metodologia estimativa adottata;
- 2.3 analisi del mercato immobiliare;
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.
- 2.5 determinazione valore dell'impianto fotovoltaico.

3) RIEPILOGO.

4) ASSUNZIONI, LIMITAZIONI E PRESUPPOSTI DI VALUTAZIONE.

5) ALLEGATI.

- 5.1 planimetrie e visure catastali
- 5.2 documentazione fotografica;
- 5.3 iscrizioni/trascrizioni;

6. *Iscrizione contro del 09.11.2023 – Reg. Part. 8745 Reg. Gen. 61753*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo disposta in data 11.10.2023 dal Tribunale di Verona rep. n. 2754, capitale €. somma iscritta , a favore della società , gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, 3791, 3792, e in comune di Oltressenda Alta al fg. 9 mappali nn. 2598, 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596, 1501 sub701, 2815, 2816 sub 1 e 2, 355, 380, 452, 807, 957, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839 e 1888.

7. *Iscrizione contro del 24.01.2024 – Reg. Part. 488 Reg. Gen. 3783*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo disposta in data 24.11.2023 dal Tribunale di Bergamo rep. n. 3185, capitale somma iscritta a favore della gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 701, 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, mappali nn. 3791, 3792, e in comune di Oltressenda Alta al fg. 9 mappali nn. 2598, 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596.

8. *Trascrizione contro del 05.04.2024 – Reg. Part. 13004 Reg. Gen. 17749*

Atto esecutivo di pignoramento immobili disposto in data 12.03.2024 dal Tribunale di Bergamo rep. n. 2237 a favore Sig. , gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, mappali nn. 3791, 3792, e in comune di Oltressenda Alta al fg. 9 mappale n. 2598.

Si evidenzia, come riportato alla trascrizione di cui al punto 5, che suddetti beni immobili rientrano nel contratto di affitto di azienda stipulato in data 18.07.2023 avanti Notaio Dott. Guido De Rosa rep. n. 61339 – racc. n. 15320, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Bergamo il 21.07.2023 – Reg. Part. 28907 Reg. Gen. 42133; suddetto contratto ha durata sino al 18.07.2025.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da un'area di circa 6.900,00 mq. sulla quale sono state realizzate delle serre per l'esercizio dell'attività florovivaistica con primo impianto realizzato nel corso dei primi anni 90.

In epoca più recente nell'anno 2011, sulla copertura della struttura delle serre è stato realizzato un impianto fotovoltaico di potenza pari a 195,00 KW e in ausilio al suddetto impianto sono stati realizzati dei manufatti per l'alloggiamento degli inverter, dei contatori e una cabina di trasformazione dell'energia elettrica.

Nello specifico i beni costituenti il presente cespite sono i seguenti:

- *mapp. 1928 sub. 703* – identifica la zona produttiva comprensiva delle serre che sviluppano una superficie di circa mq. 4.500,00 comprensiva della zona di carico/scarico delle merci, le aree pertinenziali di manovra e di mitigazione ambientale, i monoblocchi prefabbricati destinati ad uffici aziendali, e i manufatti tecnici asserviti all'impianto fotovoltaico.
- *mapp. 1928 sub. 704* – è la cabina di trasformazione dell'energia elettrica, tipico manufatto in cemento prefabbricato che risponde alle prescrizioni dell'ente gestore delle infrastrutture della rete per la distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica.
- *mapp. 1928 sub. 705* – identifica l'impianto fotovoltaico costituito da una serie di pannelli fotovoltaici posizionati a cavaliera del colmo delle falde di copertura delle serre; suddetto impianto ha una potenza pari a 195,00 KW.
- *mapp. 3792* – trattasi di reliquato di terreno in fregio a Via Amnellina.

Per quanto attiene alle serre, si evidenzia che la parte strutturale delle stesse è costituita da carpenteria metallica leggera di disegno semplice rivestita in parte con lastre di polycarbonato e in parte con telo in pvc pesante trasparente; suddette serre sono dotate delle seguenti parti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento garantito da n. 07 bruciatori a gas-metano della Riello con relativa rete di distribuzione dell'aria calda;
- impianto di distribuzione prodotti fitosanitari con annessa pompa per l'estrazione dell'acqua.

Gli impianti risultano perfettamente funzionanti anche se non è risultato possibile reperire i certificati di conformità degli stessi; lo stato di conservazione delle varie unità immobiliari, in ragione di quanto sopra esposto, è da considerarsi buono.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:

Art. 20 - Interventi con prescrizioni specifiche

Il piano identifica con perimetro e numero gli interventi con prescrizioni specifiche indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare, le eventuali prescrizioni specifiche e gli eventuali servizi eco-ambientali da realizzare e/o da monetizzare.

Gli interventi, come specificato per ciascun intervento, si attuano tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o permesso di costruire.

Per gli interventi attuabili tramite piano attuativo, oltre alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi specificati e della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi, è da monetizzare la differenza rispetto alla dotazione prevista dal Piano dei Servizi in rapporto alla destinazione d'uso.

Per gli interventi attuabili tramite permesso di costruire convenzionato sono da cedere le aree e da realizzare i servizi specificati per ciascun intervento; in tutti i casi è prescritta è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Nei casi specificati è inoltre prevista la realizzazione e/o la monetizzazione di servizi eco-ambientali (barriere alberate, opere di sistemazione idrogeologica, oneri per servizi eco-ambientali, ecc.) così come previsto dal Programma delle Azioni Sostenibili per l'Ambiente (PASA).

Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e potranno essere realizzati anche per stralci; salvo diversa specificazione i parametri edificatori assegnati a ogni intervento comprendono gli eventuali edifici esistenti e confermati.

Nelle more dell'approvazione degli Interventi Specifici per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli incrementi della SL o della SCOP inferiori al 5% dell'esistente alla data di adozione del PGT.

Art. 50. Interventi di mitigazione e di compensazione ambientale

Negli interventi di trasformazione del territorio soggetti a pianificazione attuativa o a permesso a costruire convenzionato e nei casi previsti dal piano saranno previsti, in rapporto all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento, interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, da realizzare nel territorio comunale, che possono comprendere la realizzazione (diretta e/o tramite monetizzazione) dei seguenti interventi:

- la messa a dimora di vegetazione arborea con specie autoctone per il consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico, per la filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa e per la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali;*
- il miglioramento delle connessioni ecologiche con la formazione di siepi, fasce alberate, filari, aree a verde lungo i corsi d'acqua;*
- la creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale;*
- la mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico mediante barriere vegetali per il contenimento dei rumori e delle polveri;*
- gli interventi di tutela e sistemazione idrogeologica e idraulica inclusa la formazione di bacini di laminazione e di casse d'espansione;*
- gli interventi di difesa, di bonifica ambientale, di rigenerazione e di riqualificazione del suolo agricolo;*
- gli interventi per la mobilità ciclo pedonale, per il trasporto pubblico e per l'utilizzo, di fonti alternative ai combustibili fossili e/o di combustibili sostenibili;*
- gli interventi per migliorare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti alternative ai combustibili fossili e/o di combustibili sostenibili nel riscaldamento e nella climatizzazione di edifici pubblici e dell'illuminazione pubblica;*
- gli interventi e le azioni derivanti da protocolli, intese, accordi, ecc. su tematiche ecologiche e ambientali.*

Cespite immobiliare n. 3 – Comune di Oltressenda Alta, fabbricato rurale e terreni pertinenziali siti in Via Spinelli, catastalmente identificato al N.C.E.U. fg. 21 mappale n. 2598 e al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594 e 2596.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge nell'estrema zona est del territorio del Comune di Oltressenda Alta, in una zona agricola di valore ambientale sita all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie Bergamasche.

L'ambito di riferimento del compendio immobiliare vede la prevalenza di insediamenti di tipo agricolo costituiti da fabbricati rurali in parte riconvertiti a funzione residenziale e in parte ancora correlati alle attività agricole.

L'accesso al compendio immobiliare risulta garantito da una strada agro-silvo-pastorale che si interconnette con la viabilità pubblica principale di Via Spinelli.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Oltressenda Alta, il presente cespite immobiliare risulta catastalmente identificato come segue:

relativamente al fabbricato rurale

foglio n. 21 mappale n. 2598 Cat. D/10 Rendita €. 626,00

relativamente ai terreni pertinenziali

foglio n. 9	mappale n. 1209	pascolo	Classe 2	RD €. 3,79	RA €. 1,72
foglio n. 9	mappale n. 1210	bosco ceduo	Classe 3	RD €. 0,13	RA €. 0,11
foglio n. 9	mappale n. 1337	prato	Classe 3	RD €. 1,34	RA €. 1,68
foglio n. 9	mappale n. 1959	prato	Classe 3	RD €. 0,08	RA €. 0,10
foglio n. 9	mappale n. 1960	bosco ceduo	Classe 3	RD €. 0,47	RA €. 0,40
foglio n. 9	mappale n. 1961	bosco ceduo	Classe 3	RD €. 0,12	RA €. 0,11
foglio n. 9	mappale n. 2594	prato	Classe 3	RD €. 8,08	RA €. 10,10
foglio n. 9	mappale n. 2596	prato	Classe 3	RD €. 1,28	RA €. 1,60

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a Medici Bruno, nato a il - C.F.

1.3 - Titolo di provenienza e trascrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'interrogazione con modalità telematica al sito dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato i seguenti atti:

1. Trascrizione a favore del 01.07.1981 – Reg. Part. 13426 Reg. Gen. 17217

Atto per causa morte di – Accettazione tacita di eredità, in forza del quale il Sig. Medici Bruno in qualità di erede pro quota di spettanza con gli altri eredi, entrava in possesso dei beni immobili siti in Comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 1299, 111, 169, 1017, 1032, 1281, 1298, 1338, 1670, 1751, 1337, 19, 1210, 1961, 1250, 1963, 1254, 1301, 1967, 1972, 1209, 1960, 1736, 401, 798, 101, 1024, 1316, 1274, 1959, 1964, 1965, 1966, 1750/b, 1790/a e 1255.

2. Trascrizione a favore e contro del 07.10.2009 – Reg. Part. 41122 Reg. Gen. 64812

Atto di divisione di beni immobili del 07.10.2009 a firma Notaio Dott. Armando Santus – rep. n. 30883 e racc. n. 14161, in forza del quale il Sig. Medici Bruno perveniva a divisione dei beni caduti in successione con gli altri eredi, diventando proprietario esclusivo dei beni immobili siti in Comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali n. 2592 sub. 3, 401, 1019, 1024, 1751 e 2019.

3. *Trascrizione a favore del 21.04.2023 – Reg. Part. 15389* *Reg. Gen. 22694*

Atto di acquisizione per usucapione del 27.02.2023 emesso dal Tribunale di Bergamo rep. n. 413, in forza del quale il Sig. Medici Bruno per quota di 36/1512, acquisiva in comune di Oltressenda Alta la proprietà dei beni immobili, catastalmente identificato al fg. 9 mappali nn. 1888, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839, 355, 380, 452, 807, 957, 2815, 2816 sub. 1 e 2, 1501 sub. 701.

4. *Iscrizione contro del 09.11.2023 – Reg. Part. 8745* *Reg. Gen. 61753*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo disposta in data 11.10.2023 dal Tribunale di Verona rep. n. 2754, capitale _____ somma iscritta _____ a favore della società _____ gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, 3791 e 3792 nonché sui beni immobili siti in comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 2598, 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596, 1501 sub 701, 2815, 2816 sub 1 e 2, 355, 380, 452, 807, 957, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839 e 1888.

5. *Iscrizione contro del 24.01.2024 – Reg. Part. 488* *Reg. Gen. 3783*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo disposta in data 24.11.2023 dal Tribunale di Bergamo rep. n. 3185, capitale _____ somma iscritta _____ a favore della _____ gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 701, 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, mappali nn. 3791 e 3792, nonché sui beni immobili siti in comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 2598, 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596.

6. *Trascrizione contro del 05.04.2024 – Reg. Part. 13004* *Reg. Gen. 17749*

Atto esecutivo di pignoramento immobili disposto in data 12.03.2024 dal Tribunale di Bergamo rep. n. 2237 a favore _____ gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, mappali nn. 3791 e 3792, nonché sui beni immobili siti in comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 2598.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da un fabbricato rurale e dalle aree pertinenziali allo stesso sito in zona agricolo ambientale; non è risultato possibile risalire con certezza all'epoca costruttiva del fabbricato anche se si può sicuramente datare lo stesso come ante 1942.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive si evidenzia che sono quelle tipiche di questa tipologia di fabbricati, con murature portanti in setti di pietrame, solai intermedi in legno e copertura in struttura lignea a doppia falda.

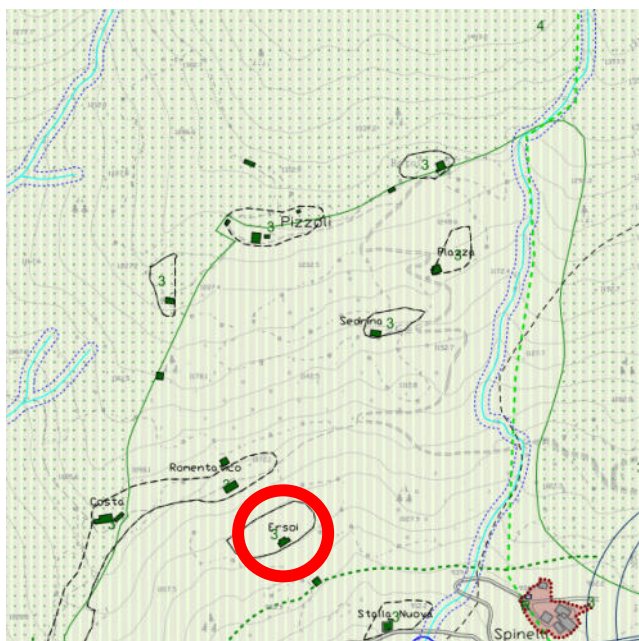
Dal punto di vista distributivo il fabbricato è così composto:

piano terra – corpo centrale costituito da un deposito attrezzi di forma rettangolare avente altezza netta interna di mt. 2,20, ai lati ma che costituiscono parte integrante del fabbricato sorgono un piccolo ripostiglio e una vecchia cisterna;

piano primo – locale deposito avente altezza al colmo di mt. 4,25 e porticato posizionato sopra la cisterna del piano terra.

Suddetti fabbricati mantengono l'originale ruralità e non risultano collegati alle principali urbanizzazioni (fognatura e acquedotto), il loro stato di conservazione è da considerarsi discreto.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Oltressenda Alta, approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 18/12/2009 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11 in data 16/03/2011, classifica l'area e i manufatti che sulla stessa sorgono come "*Edifici in area agricolo ambientale non connessi all'agricoltura*" le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 10.1.5 della normativa del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riportano:

10.1.5. Edifici in area agricolo ambientale non connessi all'agricoltura

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli.

Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione della variante n. 1 del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Per tali edifici gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo IV delle presenti NTA, con apposita schedatura.

Per gli edifici non compresi tra quelli sopradetti è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edifici.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale del territorio.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici agricoli dismessi, per i quali deve essere dimostrata la dismissione da almeno tre anni, è a titolo oneroso e subordinato a permesso di costruzione convenzionato.

I permessi sugli edifici non connessi all'agricoltura di cui al presente articolo possono essere rilasciati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005.

I cambi di destinazione d'uso verso la residenza potranno essere ammessi sono nel caso siano garantite le necessarie urbanizzazioni (in modo particolare in termini di allaccio all'acquedotto e scarico in fognatura, attuabili con metodi alternativi normativamente ammissibili) ai sensi dell'art. 36 c. 2 della L.R. 12/2005.

Di seguito si riporta la schedatura relativa al fabbricato rurale.

Toponimo: Ersoi

accesso 1. dalla località Spinelli tramite mulattiera che prosegue per la località "Pos de Lomentarec", poi con sentiero d'uso esclusivo
uso agricolo
stato di manutenzione immobili appena sufficiente
stato di manutenzione terreni mediocre causa principale abbandono della coltivazione a prato ed utilizzo a pascolo delle aree con minore pendenza, aree marginali ed acclivi colonizzate da rovi e bosco
dotazioni impiantistiche cisterna
accessori stalletto in aderenza fronte est



6
Strutture in stato sufficiente..

7
Parziale degrado aree prative.

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento laser disto della ditta Leica, si sono effettuate misurazioni a campione successivamente rielaborate e verificate sulla scorta degli elaborati grafici catastali.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella:

ID catastale	Destinazione		Super. Lorda	Coeff.te di adeguamento	Superficie Rettificata
2598	P. terra	deposito	mq. 70,00	1,00	mq. 70,00
		ripostiglio	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00
		cisterna	mq. 14,00	0,30	mq. 4,20
	P. primo	deposito	mq. 70,00	1,00	mq. 70,00
		porticato	mq. 14,00	0,30	mq. 4,20
Totale					mq. 164,40

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Coeff.te di adeguamento	Superficie Rettificata
1209	pascolo	mq. 6.675,00	1,00	mq. 6.675,00
1210	bosco ceduo	mq. 370,00	1,00	mq. 370,00
1337	prato	mq. 1.300,00	1,00	mq. 1.300,00
1959	prato	mq. 80,00	1,00	mq. 80,00
1960	bosco ceduo	mq. 1.300,00	1,00	mq. 1.300,00
1961	bosco ceduo	mq. 340,00	1,00	mq. 340,00
2594	prato	mq. 7.820,00	1,00	mq. 7.820,00
2596	prato	mq. 1.240,00	1,00	mq. 1.240,00
Totale				mq. 19.125,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il

procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: per quanto attiene ai fabbricati rurali, si evidenzia che negli ultimi anni è notevolmente aumentato l'interesse e conseguentemente la domanda di questo tipo di beni, anche in ragione del fatto che nella maggior parte dei casi ne risulta possibile il cambio di destinazione d'uso in residenziale anche per coloro che non hanno la qualifica di imprenditore agricolo.

Questa fattispecie ha portato ad un vivace mercato di compravendita di questa tipologia di beni, con la possibilità di avere dei dati in ordine al valore degli stessi; nello specifico, l'analisi del mercato immobiliare ha consentito di appurare che nel corso degli ultimi 15 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono complessivamente registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche a quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Per quanto attiene ai terreni, come precedentemente riportato per il precedente cespite, si evidenzia che il mercato immobiliare delle aree aventi destinazione agricola è correlato alla coltura che vi è attuata; la valutazione delle aree è pertanto correlata ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati dall'osservatorio della Commissione espropri della Provincia di Bergamo o dalle equivalenti quotazioni OMI.

Va comunque evidenziato che la vigente legislazione ha sancito che bisogna comunque sempre individuare il valore equo di mercato e i valori espressi dalla Commissione e dall'Osservatorio devono essere assunti come mero riferimento.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta), hanno consentito di rilevare recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla individuazione di una forchetta di valori che va da un minimo di €. 320,00/mq. ad un massimo di €. 480,00/mq., con un prezzo medio unitario di **€. 400,00/mq.**

Per quanto attiene alle aree agricole, di seguito si riporta la tabella della Commissione espropri della Provincia di Bergamo, riferita all'ultima annualità rilevata (2020), individuante il valore dell'area agricola in ragione del tipo di coltura attuata.



Data: 29/10/2020
Ora: 11.12.19

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 13/02/2020

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA 1 Comuni di: AVERARA, BRANZI, CARONA, CASSIGLIO, CUSIO, FOPPOLO, ISOLA DI FONDRA, LENNA, MEZZOLD, MOIO DE CALVI, OLMO AL BREMBO, ORNICA, PIAZZA BREMBANA, PIAZZATORRE, PIAZZOLO, RONCOBELLO, SANTA BRIGIDA, VALLEVE, VALNEGRA, VALTORTA					REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA 2 Comuni di: ARDESIO, AZZONE, COLERE, GANDELLINO, GROMO, OLTRESSENDA ALTA, PIARIO, SCHILPARIO, VALBONDIONE, VALGOGLIO, VILLA D'OGNA, VILMINORE DI SCALVE			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	16500,00				16500,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	18500,00				18500,00			
BOSCO MISTO	16500,00				16500,00			
CASTAGNETO	22000,00				22000,00			
COLTURE FLORO-VIVAISTICHE					165000,00			1-VALORI DEL SUOLO IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)
INCOLTO PRODUTTIVO	7500,00				7500,00			
PASCOLO	11500,00				11500,00			
PRATO	80000,00	SI	SI		80000,00	SI	SI	
SEMINATIVO	80000,00				80000,00			

Il valore unitario da utilizzare per determinare il valore dell'area è pertanto quello riferito alla coltura in atto, rispettivamente "prato" **€. 8,00/mq.**, "pascolo" **€. 1,15/mq.** e "bosco ceduo" **€. 1,65/mq.**, riferiti alla Regione Agraria n. 2 dove ricade il Comune di Oltressenda Alta.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nelle rispettive metodologie estimative e relativi criteri, consente di determinare i seguenti valori:

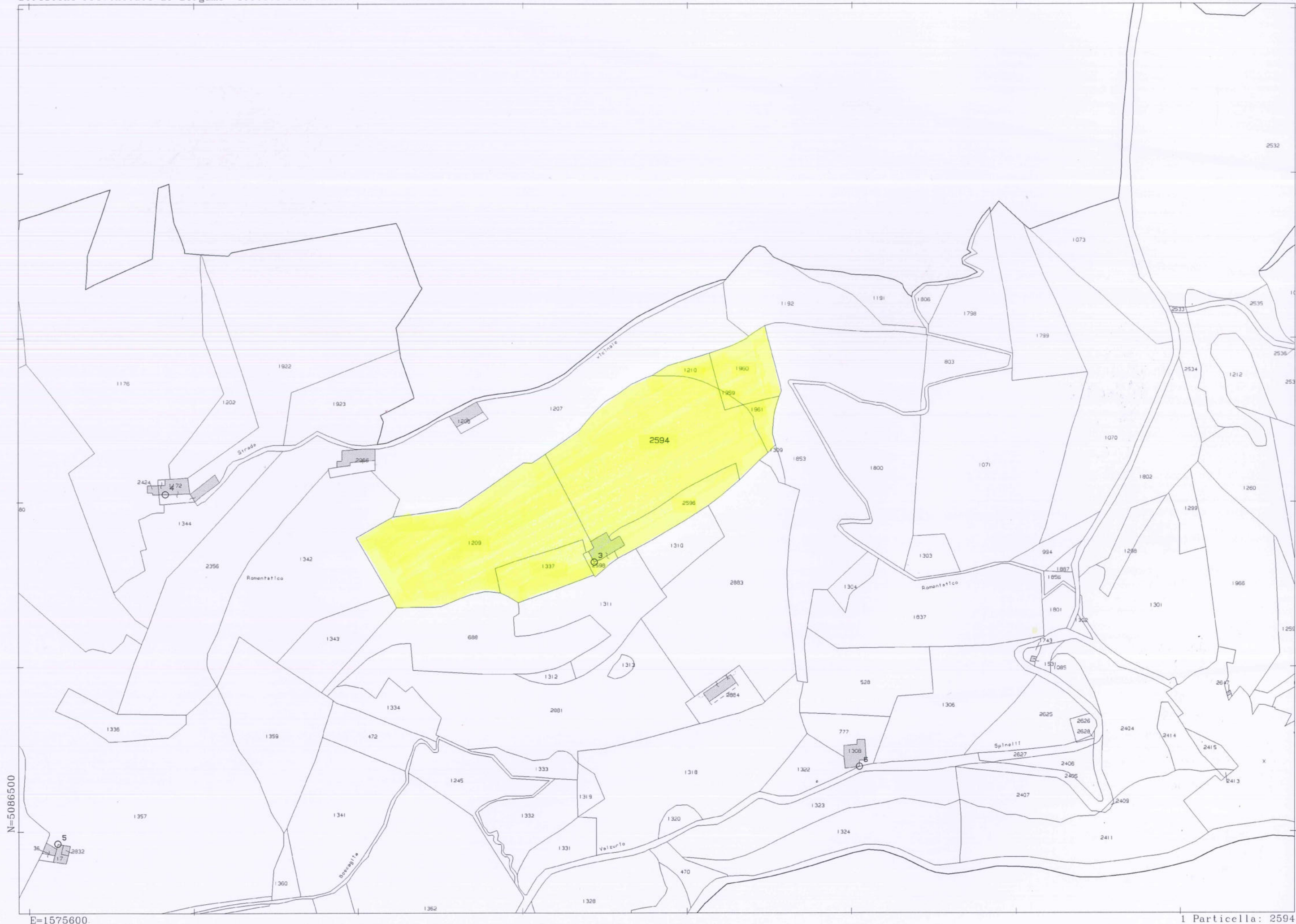
ID catastale	Destinazione		Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
2598	P. terra e primo	fabbricato rurale	mq. 164,40	€. 400,00/mq.	€. 65.760,00
Totale					€. 65.760,00

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
1209	pascolo	mq. 6.675,00	€. 1,15/mq.	€. 7.676,25
1210	bosco ceduo	mq. 370,00	€. 1,65/mq.	€. 610,50
1337	prato	mq. 1.300,00	€. 8,00/mq.	€. 10.400,00
1959	prato	mq. 80,00	€. 8,00/mq.	€. 640,00
1960	bosco ceduo	mq. 1.300,00	€. 1,65/mq.	€. 2.145,00
1961	bosco ceduo	mq. 340,00	€. 1,65/mq.	€. 561,00
2594	prato	mq. 7.820,00	€. 8,00/mq.	€. 62.560,00
2596	prato	mq. 1.240,00	€. 8,00/mq.	€. 9.920,00
Totale				€. 94.512,75
riduzione 50% per estensione inferiore all'ettaro				€. 47.256,37
Totale				€. 47.256,37

In ragione del fatto che la vendita del compendio immobiliare avviene in assenza di garanzie per vizi e difetti costruttivi nonché, dovendo tenere nella dovuta considerazione che l'alienazione dovrà essere effettuata in tempi brevi, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno adeguare il valore sopra determinato con appositi coefficienti, così come di seguito meglio specificato.

Descrizione	Valore di mercato
fabbricato rurale mappale 2598	€. 65.760,00
aree agricole mappali 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596	€. 47.256,37
sommano	€. 113.016,37
A detrarre:	
coefficiente adeguamento per assenza di garanzie su vizi e difetti (5%)	€. 5.650,82
coefficiente adeguamento per vendita liquidatoria (10%)	€. 11.301,64
Totale arrotondato	€. 96.000,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore del presente cespite, risulta essere pari ad **€. 96.000,00 (diconsi euro novantaseimila//00)**.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0130786 del 21/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oltressenda Alta

Via Spinelli

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 2598

Subalterno:

Compilata da:

Baronchelli Amedeo

Iscritto all'albo:

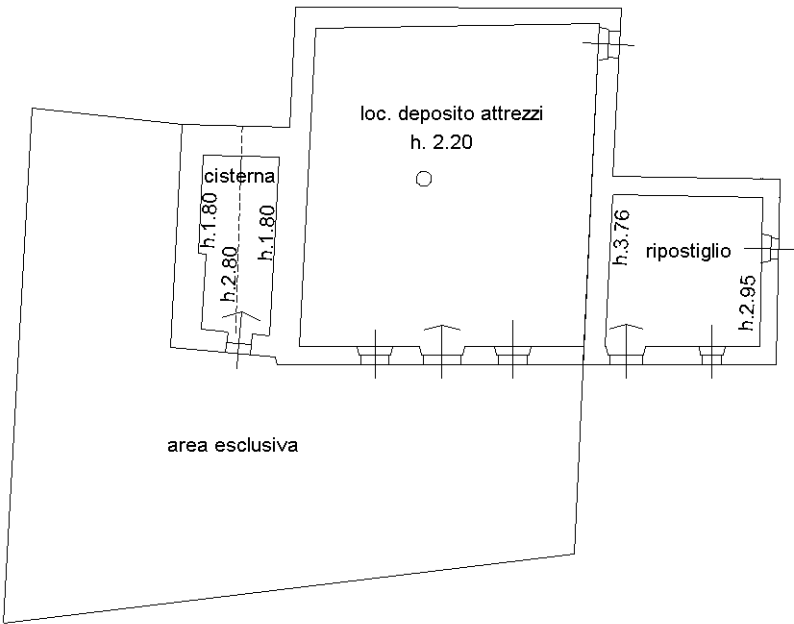
Geometri

Prov. Bergamo

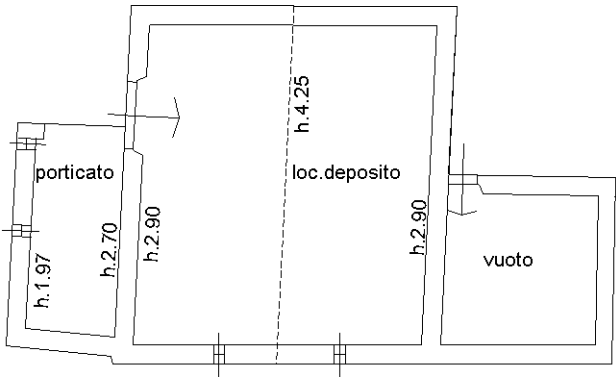
N. 2749

Scheda n. 1

Scala 1:200

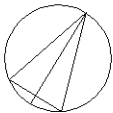


PIANO TERRA



PIANO PRIMO

NORD



Ultima planimetria in atti

Cespite immobiliare n. 4 – Comune di Oltressenda Alta, fabbricati rurali e terreni pertinenziali, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 21 mappale n. 1501 sub. 701, 2815, 2816 sub. 1 e 2 e al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 355, 380, 452, 807, 957, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839 e 1888.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge nell'estrema zona est del territorio del Comune di Oltressenda Alta, in una zona agricola di valore ambientale sita all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie Bergamasche.

L'ambito di riferimento del compendio immobiliare vede la prevalenza di insediamenti di tipo agricolo costituiti da fabbricati rurali in parte riconvertiti a funzione residenziale e in parte ancora correlati alle attività agricole.



AEROFOTOGRAMMETRICO DI INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Oltressenda Alta, il presente cespite immobiliare risulta catastalmente identificato come segue:

relativamente ai fabbricati rurali

foglio n. 21	mappale n. 1501	sub. 701	Cat. A/4	Rendita €. 142,54
foglio n. 21	mappale n. 2815		Cat. C/2	Rendita €. 106,91
foglio n. 21	mappale n. 2816	sub. 1	Cat. A/4	Rendita €. 69,72
foglio n. 21	mappale n. 2816	sub. 2	Cat. C/2	Rendita €. 97,61

relativamente ai terreni pertinenziali

foglio n. 9	mappale n. 355	prato	Classe 3	RD €. 2,05	RA €. 2,56
foglio n. 9	mappale n. 380	bosco ceduo	Classe 3	RD €. 7,51	RA €. 6,44
foglio n. 9	mappale n. 452	bosco ceduo	Classe 2	RD €. 0,22	RA €. 0,11
foglio n. 9	mappale n. 807	bosco ceduo	Classe 2	RD €. 1,30	RA €. 0,65
foglio n. 9	mappale n. 957	prato	Classe 3	RD €. 0,26	RA €. 0,32
foglio n. 9	mappale n. 1384	bosco ceduo	Classe 1	RD €. 1,79	RA €. 0,54
foglio n. 9	mappale n. 1385	prato	Classe 3	RD €. 9,07	RA €. 11,34
foglio n. 9	mappale n. 1390	prato	Classe 3	RD €. 3,98	RA €. 4,97
foglio n. 9	mappale n. 1391	bosco ceduo	Classe 3	RD €. 0,44	RA €. 0,38
foglio n. 9	mappale n. 1393	prato	Classe 3	RD €. 11,61	RA €. 14,51
foglio n. 9	mappale n. 1395	bosco misto	Classe 1	RD €. 1,20	RA €. 0,36
foglio n. 9	mappale n. 1511	prato	Classe 1	RD €. 0,04	RA €. 0,04
foglio n. 9	mappale n. 1608	prato	Classe 3	RD €. 17,15	RA €. 21,43
foglio n. 9	mappale n. 1795	prato	Classe 3	RD €. 6,47	RA €. 8,08
foglio n. 9	mappale n. 1839	bosco ceduo	Classe 2	RD €. 1,02	RA €. 0,51
foglio n. 9	mappale n. 1888	bosco ceduo	Classe 2	RD €. 5,83	RA €. 2,91

La quota di proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), in misura pari a 36/1512 risulta intestata a Medici Bruno, nato a C.F.

1.3 - Titolo di provenienza e trascrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'interrogazione con modalità telematica al sito dell'Agenzia delle Entrate ha rilevato i seguenti atti:

1. *Trascrizione a favore del 01.07.1981 – Reg. Part. 13426 Reg. Gen. 17217*

Atto per causa morte d _____ o – Accettazione tacita di eredità, in forza del quale il Sig. Medici Bruno in qualità di erede pro quota di spettanza con gli altri eredi, entrava in possesso dei beni immobili siti in Comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 1299, 111, 169, 1017, 1032, 1281, 1298, 1338, 1670, 1751, 1337,19, 1210, 1961, 1250, 1963, 1254, 1301, 1967, 1972, 1209, 1960, 1736, 401, 798, 101, 1024, 1316, 1274, 1959, 1964, 1965, 1966, 1750/b, 1790/a e 1255.

2. *Trascrizione a favore e contro del 07.10.2009 – Reg. Part. 41122 Reg. Gen. 64812*

Atto di divisione di beni immobili del 07.10.2009 a firma Notaio Dott. Armando Santus – rep. n. 30883 e racc. n. 14161, in forza del quale il Sig. Medici Bruno perveniva a divisione dei beni caduti in successione con gli altri eredi, diventando proprietario esclusivo dei beni immobili siti in Comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali n. 2592 sub. 3, 401, 1019, 1024, 1751 e 2019.

3. *Trascrizione a favore del 21.04.2023 – Reg. Part. 15389 Reg. Gen. 22694*

Atto di acquisizione per usucapione del 27.02.2023 emesso dal Tribunale di Bergamo rep. n. 413, in forza del quale il Sig. Medici Bruno per quota di 36/1512, acquisiva in comune di Oltressenda Alta la proprietà dei beni immobili, catastalmente identificato al fg. 9 mappali nn. 1888, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839, 355, 380, 452, 807, 957, 2815, 2816 sub. 1 e 2, 1501 sub. 701.

4. *Iscrizione contro del 09.11.2023 – Reg. Part. 8745 Reg. Gen. 61753*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo disposta in data 11.10.2023 dal Tribunale di Verona rep. n. 2754, capitale _____ somma iscritta _____, a favore della società _____ di _____, gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, 3791 e 3792 nonché sui beni immobili siti in comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 2598, 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596, 1501 sub 701, 2815, 2816 sub 1 e 2, 355, 380, 452, 807, 957, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839 e 1888.

5. *Iscrizione contro del 24.01.2024 – Reg. Part. 488 Reg. Gen. 3783*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo disposta in data 24.11.2023 dal Tribunale di Bergamo rep. n. 3185, capitale _____ somma iscritta _____, a favore della _____, gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 701, 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale

1928 sub. 703, 704, 705, mappali nn. 3791 e 3792, nonché sui beni immobili siti in comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 2598, 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596.

6. *Trascrizione contro del 05.04.2024 – Reg. Part. 13004*

Reg. Gen. 17749

Atto esecutivo di pignoramento immobili disposto in data 12.03.2024 dal Tribunale di Bergamo rep. n. 2237 a favore gravante sui beni immobili siti in comune di San Paolo d'Argon catastalmente identificati al fg. 7 mappale n. 5594 sub. 702, 703, 704, 4 e al fg. 9 mappale 1928 sub. 703, 704, 705, mappali nn. 3791 e 3792, nonché sui beni immobili siti in comune di Oltressenda Alta catastalmente identificati al fg. 9 mappali nn. 2598.

1.4 - Descrizione del bene: il bene oggetto di trattazione è costituito da due fabbricati rurali adiacenti e dalle aree pertinenziali agli stessi siti in zona agricolo ambientale; non è risultato possibile risalire con certezza all'epoca costruttiva dei fabbricati anche se si possono sicuramente datare gli stessi come antecedenti l'anno 1942.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive si evidenzia che sono quelle tipiche di questa tipologia di fabbricati, con murature portanti in setti di pietrame, solai intermedi in legno e copertura in struttura lignea a doppia falda.

Dal punto di vista distributivo i fabbricati sono così composti:

relativamente al mappale 1501 sub. 701

porzione di fabbricato a destinazione residenziale sviluppantesi su tre piani fuori terra, così composti:

piano terra – portico, cucina, disimpegno e bagno;

piano primo – due camere da letto, un disimpegno, un bagno e una scala di collegamento con il

piano secondo – due camere da letto e due ripostigli.

relativamente al mappale 2815

piano terra – corpo centrale costituito da un deposito attrezzi di forma trapezoidale avente altezza netta interna di mt. 2,05, al lato ma che costituisce parte integrante del fabbricato sorge una piccola legnaia;

piano primo – locale deposito avente altezza al colmo di mt. 3,75 e piccolo ripostiglio in proiezione alla sottostante legnaia.

relativamente al mappale 2816 sub. 1 e 2

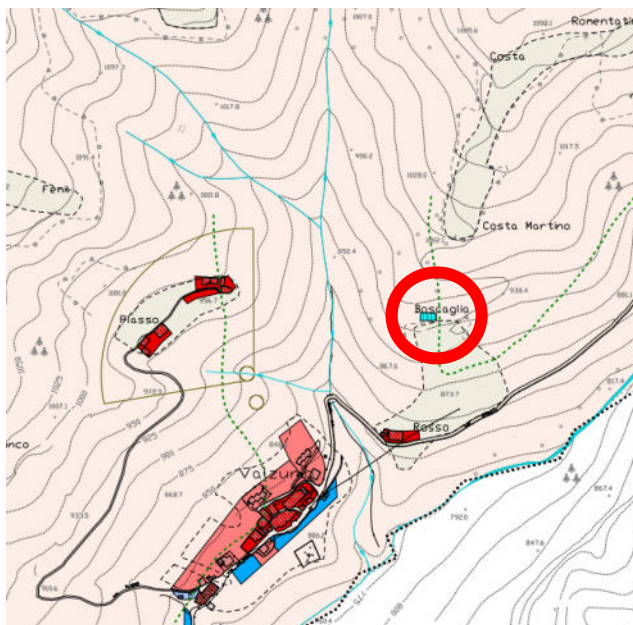
piano terra – costituito da un deposito attrezzi di forma rettangolare e avente altezza netta interna di mt. 2,00, al lato ma parte integrante del fabbricato sorge una porzione di locale abitativo con

cucina con scala che porta alla soprastante camera, bagno e porticato; una scala esterna collega e distribuisce il piano primo del fabbricato;

piano primo – locale deposito avente altezza al colmo di mt. 4,75 e una piccola camera da letto.

Suddetti fabbricati mantengono l'originale ruralità e non risultano collegati alle principali urbanizzazioni (fognatura e acquedotto), il loro stato di conservazione è da considerarsi discreto.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Oltressenda Alta, approvato con Delibera di C.C. n. 26 del 18/12/2009 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11 in data 16/03/2011, classifica l'area e i manufatti che sulla stessa sorgono come *“Edifici in area agricolo ambientale non connessi all'agricoltura”* le cui prescrizioni di intervento sono quelle di cui all'art. 10.1.5 della normativa del Piano delle Regole, che di seguito per estratto si riportano:

10.1.5. Edifici in area agricolo ambientale non connessi all'agricoltura

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli.

Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione della variante n. 1 del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Per tali edifici gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo IV delle presenti NTA, con apposita schedatura.

Per gli edifici non compresi tra quelli sopradetti è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edifici.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale del territorio.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici agricoli dismessi, per i quali deve essere dimostrata la dismissione da almeno tre anni, è a titolo oneroso e subordinato a permesso di costruzione convenzionato.

I permessi sugli edifici non connessi all'agricoltura di cui al presente articolo possono essere rilasciati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005.

I cambi di destinazione d'uso verso la residenza potranno essere ammessi solo nel caso siano garantite le necessarie urbanizzazioni (in modo particolare in termini di allaccio all'acquedotto e scarico in fognatura, attuabili con metodi alternativi normativamente ammissibili) ai sensi dell'art. 36 c. 2 della L.R. 12/2005.

Di seguito si riporta la schedatura relativa al fabbricato rurale.

Toponimo: **Boscaia**

accesso 1. dalla località Rosso mediante sentiero comune con la soprastante "Costa Mart"

uso agricolo e abitazione saltuaria

stato di manutenzione immobili discreto

stato di manutenzione terreni discreto con sfalci annuali di pulizia per la porzione limitrofa l'edificio, mediocre per le porzioni maggiormente acclivi e più distanti dove è in avanzatissimo stato la colonizzazione di alberi d'alto fusto (frassino)

dotazioni impiantistiche approvvigionamento idrico da sorgente, impianto idro-sanitario, allaccio linea ENEL



8
Strutture in discreto stato.

Opere accessorie incoerenti (comignoli in mattoncini, pavimentazione portici in piastrelle di cotto). Degradato aree prative.

7

1.6 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo si sono effettuate misurazioni a campione, verificate sulla scorta degli elaborati grafici catastali; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella:

ID catastale	Destinazione		Super. Lorda	Coeff.te di adeguamento	Superficie Rettificata
1501 sub. 701	P. terra	residenza	mq. 36,50	1,00	mq. 36,50
		portico	mq. 9,00	0,30	mq. 2,70
	P. primo	residenza	mq. 46,00	1,00	mq. 46,00
		balcone	mq. 3,60	0,30	mq. 1,08
	P. secondo	residenza	mq. 44,50	1,00	mq. 44,50
Totale					mq. 130,78

ID catastale	Destinazione		Super. Lorda	Coeff.te di adeguamento	Superficie Rettificata
2815	P. terra	deposito	mq. 58,00	0,75	mq. 43,50
		legnaia	mq. 12,00	0,30	mq. 3,60
	P. primo	deposito	mq. 58,00	0,75	mq. 43,50
		ripostiglio	mq. 12,00	0,30	mq. 3,60
Totale					mq. 94,20

ID catastale	Destinazione		Super. Lorda	Coeff.te di adeguamento	Superficie Rettificata
2816 sub. 1	P. terra	residenziale	mq. 35,00	1,00	mq. 37,20
		portico	mq. 10,00	0,30	mq. 3,00
	P. primo	residenziale	mq. 28,80	1,00	mq. 28,80
2816 sub. 2	P. terra	deposito	mq. 62,00	0,75	mq. 52,00
	P. primo	deposito	mq. 62,00	0,75	mq. 52,00
Totale					mq. 159,80

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Coeff.te di adeguamento	Superficie Rettificata
355	prato	mq. 1.980,00	1,00	mq. 1.980,00
380	bosco ceduo	mq. 20.770,00	1,00	mq. 20.770,00
452	bosco ceduo	mq. 360,00	1,00	mq. 360,00
807	bosco ceduo	mq. 2.090,00	1,00	mq. 2.090,00
957	prato	mq. 250,00	1,00	mq. 250,00
1384	bosco ceduo	mq. 1.730,00	1,00	mq. 1.730,00
1385	prato	mq. 8.780,00	1,00	mq. 8.780,00
1390	prato	mq. 3.850,00	1,00	mq. 3.850,00
1391	bosco ceduo	mq. 1.230,00	1,00	mq. 1.230,00
1393	prato	mq. 11.240,00	1,00	mq. 11.240,00
1395	bosco misto	mq. 1.160,00	1,00	mq. 1.160,00
1511	prato	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00
1608	prato	mq. 16.600,00	1,00	mq. 16.600,00
1795	prato	mq. 6.260,00	1,00	mq. 6.260,00
1839	bosco ceduo	mq. 1.640,00	1,00	mq. 1.640,00
1888	bosco ceduo	mq. 9.407,00	1,00	mq. 9.407,00
Totale				mq. 87.361,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: per quanto attiene ai fabbricati rurali, si evidenzia che negli ultimi anni è notevolmente aumentato l'interesse e conseguentemente la domanda di questo tipo di beni, anche in ragione del fatto che nella maggior parte dei casi ne risulta possibile il cambio di destinazione d'uso in residenziale anche per coloro che non hanno la qualifica di imprenditore agricolo.

Questa fattispecie ha portato ad un vivace mercato di compravendita di questa tipologia di beni, con la possibilità di avere dei dati in ordine al valore degli stessi; nello specifico, l'analisi del mercato immobiliare ha consentito di appurare che nel corso degli ultimi 15 mesi, nell'ambito territoriale di riferimento, si sono complessivamente registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche a quella oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili e i prezzi di compravendita da utilizzare

ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo o Market Comparison Approach (MCA)**.

Per quanto attiene ai terreni, come precedentemente riportato per il precedente cespite, si evidenzia che il mercato immobiliare delle aree aventi destinazione agricola è correlato alla coltura che vi è attuata; la valutazione delle aree è pertanto correlata ai valori agricoli medi (VAM) pubblicati dall'osservatorio della Commissione espropri della Provincia di Bergamo o dalle equivalenti quotazioni OMI.

Va comunque evidenziato che la vigente legislazione ha sancito che bisogna comunque sempre individuare il valore equo di mercato e i valori espressi dalla Commissione e dall'Osservatorio devono essere assunti come mero riferimento.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta), hanno consentito di rilevare recenti compravendite (periodo inferiore a 15 mesi) che hanno portato alla individuazione di una forchetta di valori che va da un minimo di €. 320,00/mq. ad un massimo di €. 480,00/mq.; stante la situazione e conservazione dei fabbricati si assumerà ai fini della valutazione il prezzo massimo pari a **€. 480,00/mq.**

Per quanto attiene alle aree agricole, di seguito si riporta la tabella della Commissione espropri della Provincia di Bergamo, riferita all'ultima annualità rilevata (2020), individuante il valore dell'area agricola in ragione del tipo di coltura attuata.



Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 29/10/2020
Ora: 11.12.19

Annualità 2020

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.1 del 13/02/2020

Pubblicazione sul BUR
n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 1 REGIONE AGRARIA 1 Comuni di: AVERARA, BRANZI CARONA, CASSIGLIO, CUSIO, FOPPOLO, ISOLA DI FONDRÀ, LENNA, MEZZOLDO, MOIO DE' CALVI, OLMO AL BREMBO, ORNICA, PIAZZA BREMBANA, PIAZZATORRE, PIAZZOLO, RONCOBELLO, SANTA BRIGIDA, VALLEVE, VALNEGRA, VALTORTA					REGIONE AGRARIA N°: 2 REGIONE AGRARIA 2 Comuni di: ARDESIO, AZZONE, COLERE, GANDELLINO, GROMO, OLTRESSENDA ALTA, PIARIO, SCHILPARIO, VALBONDIONE, VALGOGGIO, VILLA D'OGNA, VILMINORE DI SCALVE			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	16500,00				16500,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	18500,00				18500,00			
BOSCO MISTO	16500,00				16500,00			
CASTAGNETO	22000,00				22000,00			
COLTURE FLORO-VIVAISTICHE					165000,00			1-VALORI DEL SUOLO. IL SOPRASSUOLO CALCOLATO A PARTE)
INCOLTO PRODUTTIVO	7500,00				7500,00			
PASCOLO	11500,00				11500,00			
PRATO	80000,00	SI	SI		80000,00	SI	SI	
SEMINATIVO	80000,00				80000,00			

Il valore unitario da utilizzare per determinare il valore dell'area è pertanto quello riferito alla coltura in atto, rispettivamente "prato" €. 8,00/mq., "bosco misto" e "bosco ceduo" €. 1,65/mq., riferiti alla Regione Agraria n. 2 dove ricade il Comune di Oltressenda Alta.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: in ragione di quanto sopra riportato, l'applicazione dei parametri e dei dati individuati ed accertati nelle rispettive metodologie estimative e relativi criteri, consente di determinare i seguenti valori:

ID catastale	Destinazione		Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
1501 sub. 701	terra, primo, sec.	fabbricato rurale	mq. 130,78	€. 480,00/mq.	€. 62.774,40
2815	P. terra e primo	fabbricato rurale	mq. 94,20	€. 480,00/mq.	€. 45.216,00
2816 sub. 1 e 2	P. terra e primo	fabbricato rurale	mq. 159,80	€. 480,00/mq.	€. 76.704,00
Totale					€. 184.694,40

ID catastale	Destinazione	Super. Lorda	Valore unitario	VALORE
355	prato	mq. 1.980,00	€. 8,00/mq.	€. 15.840,00
380	bosco ceduo	mq. 20.770,00	€. 1,65/mq.	€. 34.270,50
452	bosco ceduo	mq. 360,00	€. 1,65/mq.	€. 594,00
807	bosco ceduo	mq. 2.090,00	€. 1,65/mq.	€. 3.448,50
957	prato	mq. 250,00	€. 8,00/mq.	€. 2.000,00
1384	bosco ceduo	mq. 1.730,00	€. 1,65/mq.	€. 2.854,50
1385	prato	mq. 8.780,00	€. 8,00/mq.	€. 70.240,00
1390	prato	mq. 3.850,00	€. 8,00/mq.	€. 30.800,00
1391	bosco ceduo	mq. 1.230,00	€. 1,65/mq.	€. 2.029,50
1393	prato	mq. 11.240,00	€. 8,00/mq.	€. 89.920,00
1395	bosco misto	mq. 1.160,00	€. 1,65/mq.	€. 1.914,00
1511	prato	mq. 14,00	€. 8,00/mq.	€. 112,00
1608	prato	mq. 16.600,00	€. 8,00/mq.	€. 132.800,00
1795	prato	mq. 6.260,00	€. 8,00/mq.	€. 50.080,00
1839	bosco ceduo	mq. 1.640,00	€. 1,65/mq.	€. 2.706,00
1888	bosco ceduo	mq. 9.407,00	€. 1,65/mq.	€. 15.521,55
Totale				€. 455.130,55
riduzione 40% per estensione inferiore all'ettaro				€. 227.565,28
Totale				€. 227.565,28

In ragione del fatto che la vendita del compendio immobiliare avviene in assenza di garanzie per vizi e difetti costruttivi nonché, dovendo tenere nella dovuta considerazione che l'alienazione dovrà essere effettuata in tempi brevi, lo scrivente ritiene corretto ed opportuno adeguare il valore sopra determinato con appositi coefficienti, così come di seguito meglio specificato.

Descrizione	Valore di mercato
fabbricato rurale mappale 1501 sub. 701	€. 62.774,40
fabbricato rurale mappale 2815	€. 45.216,00
fabbricato rurale mappale 2816 sub. 1 e 2	€. 76.704,00
aree agricole mappali 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594, 2596	€. 227.565,28
sommano	€. 412.259,68
A detrarre:	
coefficiente adeguamento per assenza di garanzie su vizi e difetti (5%)	€. 20.612,98
coefficiente adeguamento per vendita quota minoritaria (15%)	€. 61.838,95
coefficiente adeguamento per vendita liquidatoria (10%)	€. 41.225,97
Totale	€. 288.581,77
Valore quota di proprietà di 36/1512 arrotondato	€. 6.800,00

Lo scrivente perito a definizione di quanto precedentemente esposto, dichiara che il corretto valore della quota di proprietà del presente cespite, risulta essere pari ad **€. 6.800,00 (diconsi euro seimilaottocento//00)**.





Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: (BG) OLTRESSENDA ALTA
Foglio: 914

4-Lug-2024 15:58:43
Protocollo pratica T290968/2024

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0287571 del 30/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oltressenda Alta

Via Valzurio

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 1501

Subalterno: 701

Compilata da:

Zanga Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

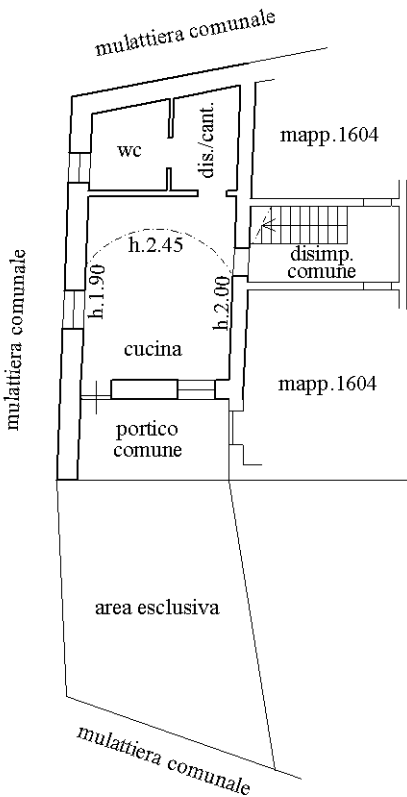
Prov. Bergamo

N. 3147

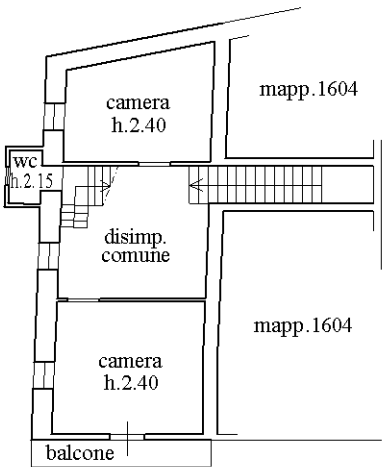
Scheda n. 1

Scala 1:200

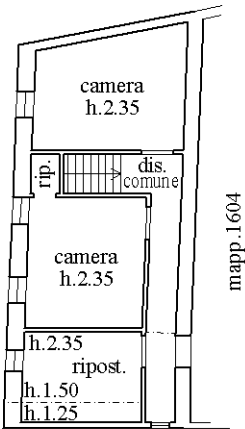
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0287570 del 30/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oltressenda Alta

Localita' Boscaia

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 2815

Subalterno:

Compilata da:

Zanga Gianfranco

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

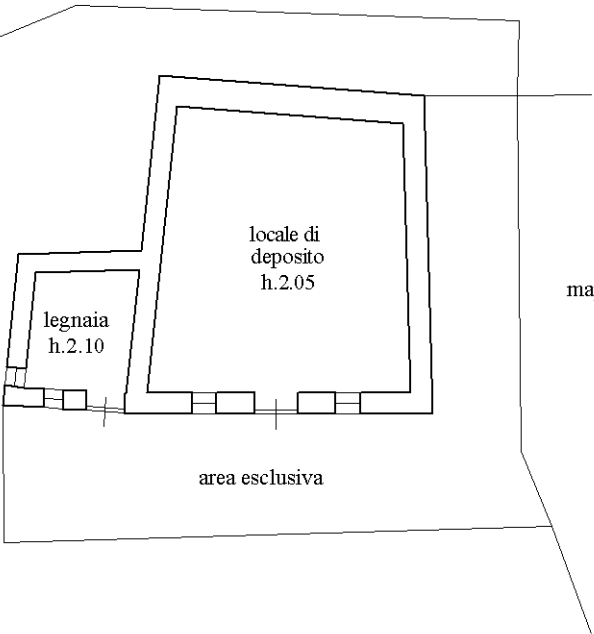
Scala 1:200

PIANO TERRA

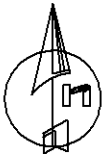
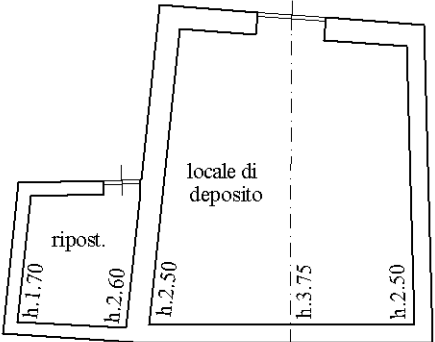
mappale 1608

mappale 1795

mappale 2816



PIANO PRIMO



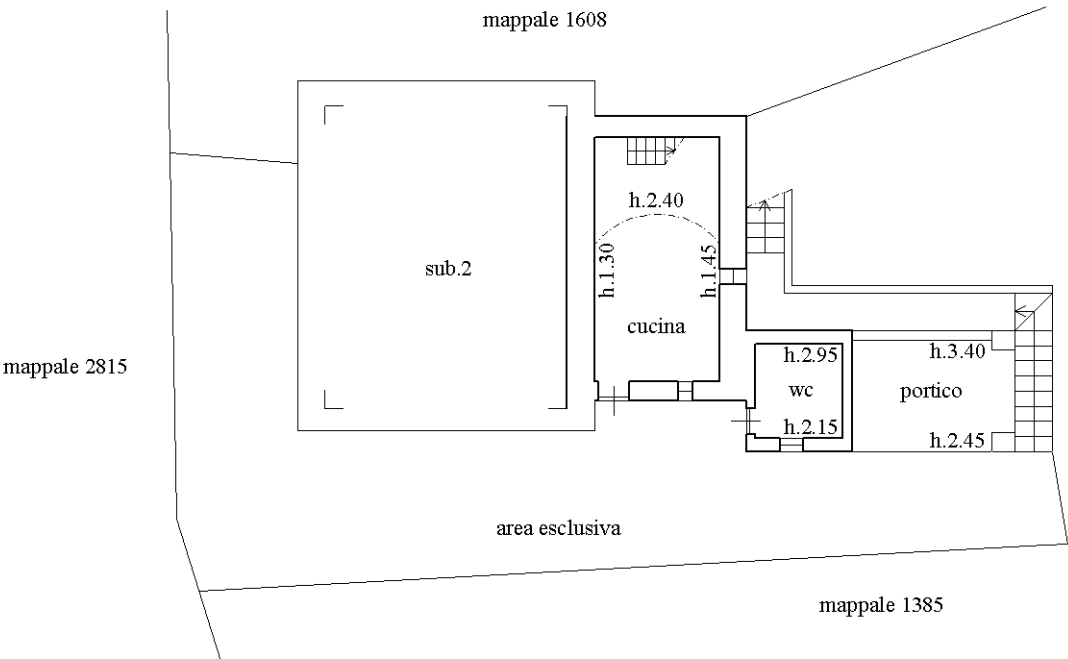
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

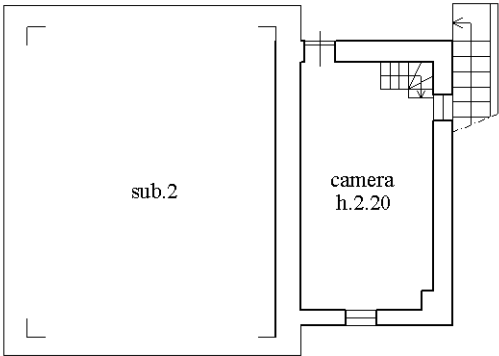
Dichiarazione protocollo n. BG0287572 del 30/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Oltressenda Alta	
Localita' Boscaia	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Zanga Gianfranco
Foglio: 21	Iscritto all'albo:
Particella: 2816	Geometri
Subalterno: 1	Prov. Bergamo
	N. 3147

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0287572 del 30/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oltressenda Alta

Localita' Boscaia

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 2816

Subalterno: 2

Compilata da:

Zanga Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

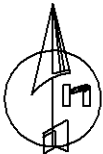
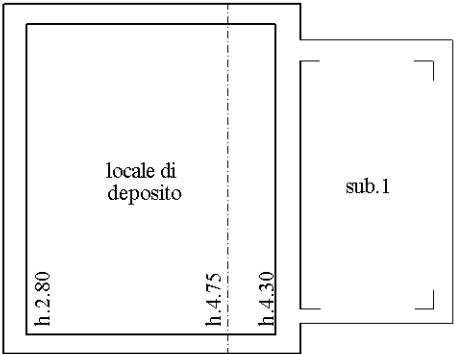
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespite e per lotto di vendita, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

Lotto "3" - Comune di Oltressenda Alta – Via Spinelli

fabbricato rurale e terreni pertinenziali siti in Via Spinelli, catastalmente identificato al N.C.E.U. fg. 21 mappale n. 2598 e al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 1209, 1210, 1337, 1959, 1960, 1961, 2594 e 2596

€. 96.000,00

Lotto "4" - Comune di Oltressenda Alta

fabbricati rurali e terreni pertinenziali, catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 21 mappale n. 1501 sub. 701, 2815, 2816 sub. 1 e 2 e al N.C.T. fg. 9 mappali nn. 355, 380, 452, 807, 957, 1384, 1385, 1390, 1391, 1393, 1395, 1511, 1608, 1795, 1839 e 1888.

€. 6.800,00

TOTALE Valore beni €. 872.070,00

TOTALE Valore beni oggetto di affitto ramo d'azienda €. 769.270,00

Bergamo, 05 agosto 2024

Il Perito



4. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI

A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dagli organi della procedura; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sui beni, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del loro valore.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- le verifiche tecniche hanno riguardato esclusivamente la consistenza superficiale dell'immobile mediante rilievo a campione dello stesso con misuratore laser; non è stata richiesta e pertanto non si è effettuata la restituzione grafica dei rilievi effettuati.
- non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica;
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio;
 - all'integrità strutturale dell'edificio e delle sue componenti;
 - i macchinari e le attrezzature non sono stati oggetto di test o altre prove di qualsiasi tipo al fine di determinarne le effettive condizioni di uso, presumendo pertanto che tutti siano perfettamente integri, funzionanti e senza difetti;
 - agli aspetti fiscali derivanti dalla vendita dei beni.

La valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Bergamo, 05 agosto 2024

Il Perito

