

# **Tribunale di Bergamo**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 106/2020**

**PROMOSSA DA**

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.**

**CONTRO**



**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott.ssa FAZIA GUSBERTI**

## **PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA**

**Esperto alla stima:** Arch. Giosuè Rota  
**Codice fiscale:** RTOGSI62T19I628F  
**Studio in:** via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo  
**Telefono:** 035 514643  
**Email:** giosuerota@libero.it  
**Pec:** giosue.rota@archiworldpec.it

---

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**  
Località/Frazione **località Frasnadello**

## INDICE

### **Lotto: 001 - EX STALLA CON FIENILE (foglio 30, particella 87/sub.3)** **già venduto, a seguito aggiudicazione del 15/12/2022**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	8
Corpo: LOTTO 1	8
<b>2. DESCRIZIONE</b>	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: LOTTO 1	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	9
Corpo: LOTTO 1	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	10
Corpo: LOTTO 1	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	10
Corpo: LOTTO 1	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	10
Corpo:	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	12
Corpo: LOTTO 1	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	12
Corpo: LOTTO 1	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	13
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14

### **Lotto: 002 - STALLA CON FIENILE (foglio 31, particella 84/sub.2)**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>15</b>
Corpo: LOTTO 2 .....	15
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>15</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	15
Corpo: LOTTO 2 .....	15
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>17</b>
Corpo: LOTTO 2 .....	17
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>17</b>
Corpo: LOTTO 2 .....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>17</b>
Corpo: LOTTO 2 .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>18</b>
Corpo:.....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>18</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>19</b>
Corpo: LOTTO 2 .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>19</b>
Corpo: LOTTO 2 .....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>20</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>20</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

### **Lotto: 003 - EDIFICIO RURALE ED EX ABITAZIONE (foglio 31, particella 134)**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>22</b>
Corpo: LOTTO 3 .....	22
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>22</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	22
Corpo: LOTTO 3 .....	22
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>24</b>

Corpo: LOTTO 3 .....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	24
Corpo: LOTTO 3 .....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
Corpo: LOTTO 3 .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	25
Corpo: .....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	25
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	26
Corpo: LOTTO 3 .....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	26
Corpo: LOTTO 3 .....	26
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	27
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	27
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	27
Criterio di stima .....	27
Fonti d'informazione .....	27
Valutazione corpi .....	28
Adegamenti e correzioni della stima .....	28
Prezzo base d'asta del lotto .....	28

**Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO MONTANO (foglio 31, particelle 64, 65, 82, 83, 85, 86, 96, 99, 119, 120, 121, 123, 135 e 202)**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	29
Corpo: LOTTO 4 .....	29
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	31
DESCRIZIONE GENERALE .....	31
Corpo: LOTTO 4 .....	31
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	32
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	32
Corpo: LOTTO 4 .....	32
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	32
Corpo: LOTTO 4 .....	32
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	32
Corpo: LOTTO 4 .....	32
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	32
Corpo: .....	33

<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	33
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	34
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	34
Corpo: LOTTO 4	34
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	35
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	35
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	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
Regime fiscale della vendita	37

### **Lotto: 005 - TERRENO AGRICOLO LOCALITÀ FRASNADELLO (foglio 30, particelle 40 e 66)**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	38
Corpo: LOTTO 5	38
<b>2. DESCRIZIONE</b>	38
DESCRIZIONE GENERALE	38
Corpo: LOTTO 5	38
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	39
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	39
Corpo: LOTTO 5	39
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	39
Corpo: LOTTO 5	39
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	39
Corpo: LOTTO 5	39
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	39
Corpo:	40
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	40
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	41
Corpo: LOTTO 5	41
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	41
Corpo: LOTTO 5	41
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	42
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	42

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>42</b>
Criterio di stima .....	42
Fonti d'informazione .....	42
Valutazione corpi.....	42
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	43
Regime fiscale della vendita .....	43

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** alle 8:30

**Creditore Procedente:** PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.

**Legale Creditore Procedente:** Avv. Enrico Corbani

**Esecutato:** Sandro Gervasoni (GRVSDR74C08H910D)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Giosuè Rota

Beni in **San Pellegrino Terme (BG)**  
Località/Frazione **località Frasnadello**

**Lotto: 001 - EX STALLA CON FIENILE (foglio 30, particella 87/sub.3)**  
**già venduto, a seguito aggiudicazione del 15/12/2022**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOTTO 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello, via Frasnadello SN**

Note: trattasi di porzione di edificio costituita da ex stalla con fienile (San Pellegrino Terme - foglio 30, particella 87/sub.3)

GIA' LOTTO 1 ES. IMM. 106/2020 PERIZIA ARCH. ROTA E LOTTO 4 ES. IMM. 505/2020 PERIZIA ARCH. PAGANELLI

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Sandro Gervasoni- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] nato a San Giovanni Bianco il 08/03/1974

foglio 30, particella 87, subalterno 3, scheda catastale Prot.7888/2 del 15/04/1988, indirizzo via Frasnadello SN, piano T-1, comune San Pellegrino Terme, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 38, rendita € 43,18

**Confini:** partendo da nord e girando in senso orario: altra proprietà particella 65, proprietà dell'esecutato ma non pignorata particella 66, accesso comune particella 87/sub.1, altra proprietà particella sub.87/sub.2 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: quanto oggetto di stima è parte del fabbricato individuato a Catasto Terreni con fg.30, particella 87 di are 1,43 Ente Urbano. A detta unità immobiliare compete la quota sulle parti comuni dell'edificio come meglio precisato nel Codice Civile in materia di condominio ed indicato negli atti di provenienza tra i quali quanto individuato a catasto fabbricati con:

- fg.30, particella 87/sub.1 località Frasnadello SNC p.T. - Bene Comune non Censibile (corte).

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

si

**2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di San Pellegrino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus km 3

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **LOTTO 1**

porzione di fabbricato costituita a p.T. da ex stalla ed a p.1 da ripostiglio, ex fienile e legnaia

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente al 1967**

ha un'altezza utile interna di circa m. varie (vedi scheda catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** trattasi di un vecchio edificio già a destinazione stalla e fienile parzialmente adattato come edificio accessorio.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>pietrame</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: alcuni tratti sono stati realizzati con muratura in calcestruzzo (prisme)
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: trattasi dei vecchi serramenti parzialmente riadattati
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: la pavimentazione della ex stalla è stata recentemente rifatta
Impianti	
<i>Elettrico</i>	Note: la porzione di edificio è collegata provvisoriamente all'impianto elettrico dell'adiacente edificio di altra proprietà

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: LOTTO 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello, via Frasnadello SN**

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

Note: non si hanno elementi a disposizione che attestano la situazione dell'immobile al 1967 stante che la scheda catastale è del 1988 e nell'atto di provenienza è dichiarata l'avvenuta costruzione antecedentemente al 1967 e la conformità edilizia dello stesso immobile

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: LOTTO 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello, via Frasnadello SN**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.124 del 07/04/2014 e successive varianti
Ambito:	nuclei di antica formazione (Frasnadello)
Norme tecniche di attuazione:	la porzione di edificio in oggetto è individuata come zona "C" - Edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale. E' prevista la destinazione principale residenza e sono consentiti interventi edilizi diretti di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: LOTTO 1.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello, via Frasnadello SN**

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

Note: è doveroso precisare che trattandosi di un edificio di vecchio impianto, ove nulla è ortogonale, la resa grafica della scheda catastale è comunque condizionata dal tipo di misurazione effettuata. Stante che il terreno è notevolmente scosceso l'ubicazione dei vari ambienti risulta sfalsata e disarticolata rispetto a quanto riprodotto nella scheda catastale. Il ripostiglio ha una superficie inferiore a quella indicata nella scheda catastale ma avendo un'altezza inferiore a m 1,50 è influente ai fini del classamento. Si evidenziano, inoltre, minime differenze delle altezze interne rilevate rispetto a quelle indicate nelle schede ma la circostanza è irrilevante

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 proprietà per 3/6
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 1/6
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 1/6
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/6

**proprietario/i ante ventennio al 11/06/1985.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Gervasoni Angelo Antonio, in data 02/10/1984; registrato a Zogno, in data 29/03/1985, ai nn. 25/349; trascritto a Bergamo, in data 23/05/1985, ai nn. 11443/8190.

Note: accettazione di eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, Trascritto a Bergamo il 11/05/2021 ai nn.26948/18809.

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 2/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12 dal 12/06/1985 al 25/12/2003.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 16/05/1985, ai nn. 16808/10394; registrato a Zogno, in data 03/06/1985, ai nn. 562/M1; trascritto a Bergamo, in data 12/06/1985, ai nn. 13345/9440.

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 3/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 3/12+ nuda proprietà per 3/12 dal 26/12/2003 al 26/06/2012.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Paganoni Valeria, in data 26/12/2003; registrato a Zogno, in data 05/04/2004, ai nn. 47/414; trascritto a Bergamo, in data 21/08/2004, ai nn. 45760/30890.

Note: accettazione eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, trascritto a Bergamo il 27/06/2012 al n.29007/19616

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 1/2
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/2 + nuda proprietà per 1/2 dal 27/06/2012 al 27/07/2016.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Patanè, in data 01/06/2012, ai nn. 33094/7428; registrato a Bergamo 2, in data 25/06/2012, ai nn. 8635/1T; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2012, ai nn. 29008/19617.

**Titolare/Proprietario:**

Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/1 dal 28/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di ricongiungimento usufrutto.

Note: ricongiungimento usufrutto di Gervasoni Lorenzo deceduto il 28/07/2016

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/01/2016 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2016 ai nn. 2864/469; Importo ipoteca: € 144.890,00; Importo capitale: € 130.918,00; Note: riguarda l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto. Il credito è stato ceduto alla MAIOR SPV S.r.l., mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 18/01/2020 ai nn. 539/2020 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2020 ai nn. 9504/6134; riguarda anche i Lotti 2 e 3 della presente.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. 5386 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2020 ai nn. 45815/30598; riguarda l'immobile

in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO 1

## 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:** LOTTO 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG), via Frasnadello SN  
no

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** trattandosi di immobile in categoria catastale C/6 non è prescritto

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

**Avvertenze ulteriori:** L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via attraverso il cortile e, da qui, attraverso l'accesso comune individuato con la particella 87/sub.1. Si evidenzia che detto cortile è individuato con la particelle 92 e 94 di proprietà di terzi e della particella 91 di proprietà del fratello dell'esecutato. Attualmente l'accesso avviene attraverso detta porzione di cortile molto probabilmente per accordo verbale tra l'esecutato ed il fratello ma tale diritto di passaggio non è stato formalizzato nell'atto di divisione tra i due. Inoltre, l'accesso alla legnaia a p.1 avviene solamente dalla particella 66 facente parte del Lotto 5 della presente. Ne consegue che **L'IMMOBILE E' INTERCLUSO NON ESSENDO STATO FORMALIZZATO IL DIRITTO DI PASSAGGIO SUL CORTILE DI PROPRIETA' DI TERZI**

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** LOTTO 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ex stalla p.T.	sup lorda di pavimento	29,60	1,00	29,60
Ex fienile p.1	sup lorda di pavimento	29,60	1,00	29,60
Ripostiglio p.1	sup lorda di pavimento	9,30	0,25	2,33
Legnaia p.1	sup lorda di pavimento	18,50	0,40	7,40
		<b>87,00</b>		<b>68,93</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di porzione di immobile non ulteriormente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: le chiavi sono a mani del custode

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

Come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Prima di entrare nel merito è utile precisare che immobili come quello in oggetto erano utilizzati ai fini agricoli quando borgate come quella in oggetto erano occupate da persone che svolgevano prevalentemente l'attività agricola ma che con il boom economico del secolo scorso ormai la campagna è stata abbandonata, non è più l'attività prevalente e restano solamente alcuni anziani o hobbisti che continuano a coltivarla in minima parte. Attualmente questo tipo di immobili restano inutilizzati se non sono facilmente convertibili ad uso residenziale come quello in esame. Ne consegue che immobili come questo, non avendo un attivo mercato, sono anche di difficile valutazione.

L'unico fattore positivo che influenza la stima la zona residenziale ove è ubicato l'immobile - località Frasnadello (ed i servizi che San Pellegrino può offrire).

Di contro, negativamente, le condizioni manutentive (edificio di vecchio impianto), l'assoluta mancanza di isolamento e la dislocazione dei vari ambienti (su più piani stante anche la zona in forte declivio). Inoltre, l'immobile risulta intercluso e privo di accesso dalla pubblica via stante che il cortile dal quale avviene l'accesso è di proprietà di terzi e, di conseguenza, è stato applicato un idoneo abbattimento del già modesto valore di mercato. Di fatto gli unici possibili acquirenti che si possono garantire il passaggio sono i proprietari del cortile di accesso.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare in generale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, di pezzatura particolare ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola. Inoltre, la pandemia in corso, crea incertezze nel mercato immobiliare ad oggi oggettivamente non prevedibili.

**12.2 Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili di Bergamo e provincia anno 2019
- Casa & Terreni - Osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia anno 2019
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:****LOTTO 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**San Pellegrino Terme (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.679,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ex stalla p.T.	29,60	€ 300,00	€ 8.880,00
Ex fienile p.1	29,60	€ 300,00	€ 8.880,00
Ripostiglio p.1	2,33	€ 300,00	€ 699,00
Legnaia p.1	7,40	€ 300,00	€ 2.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.679,00
Valore corpo			€ 20.679,00
Valore complessivo intero			€ 20.679,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.679,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	68,93	€ 20.679,00	€ 20.679,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.101,85

Riduzione del 25% del valore trattandosi di immobile intercluso € -5.169,75

Arrotondamento € -7,40

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 12.400,00

Valore diritto e quota € 12.400,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **12.400,00**

## **Lotto: 002 - STALLA CON FIENILE (foglio 31, particella 84/sub.2)**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOTTO 2.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnello SN**

Note: trattasi di porzione di edificio costituita da stalla con fienile (San Pellegrino Terme - foglio 31, particella 84/sub.2)

GIA' LOTTO 3 ES. IMM. 106/2020 PERIZIA ARCH. ROTA E LOTTO 3 ES. IMM. 505/2020 PERIZIA ARCH. PAGANELLI

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Sandro Gervasoni- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a San Giovanni Bianco il 08/03/1974

foglio 31, particella 84, subalterno 2, scheda catastale presentata il 02/02/1993, indirizzo località Frasnello SN, piano T-1, comune San Pellegrino Terme, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 28, rendita € 31,81

Confini: partendo da nord e girando in senso orario della stalla compresa l'area esclusiva: particelle 65, 85, 94, 82, 285, porzione di edificio altra proprietà particella 84/sub.1 ed ancora particella 285 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: quanto oggetto di stima è parte del fabbricato individuato a Catasto Terreni con fg.31, particella 84 di are 1,39 Ente Urbano. Si precisa che originariamente era individuato come Fabbricato Rurale diviso in tre subalterni. A detta unità immobiliare compete la quota sulle parti comuni dell'edificio come meglio precisato nel Codice Civile in materia di condominio ed indicato negli atti di provenienza

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

si

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di San Pellegrino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus km 3

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo LOTTO 2**

porzione di fabbricato costituita a p.T. da stalla, cisterna ed a p.1 da fienile e ripostiglio oltre all'area esclu-

siva

Superficie complessiva di circa mq **173,10**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. varie (vedi scheda catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

**Stato di manutenzione generale:** scarso**Condizioni generali dell'immobile:** trattasi di edificio di vecchio impianto in condizioni manutentive scarse**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>archi e/o volte in muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: parte del solaio della stalla e quello della cisterna è in late ro cemento
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>pietrame</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: il ripostiglio e parte della parete della parete est sono stat realizzati in muratura di calcestruzzo (prisme)
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: la porta di accesso al fienile è in legno
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: la copertura del ripostiglio e del fianco est sono in tegole cemento
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: l'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite cisterna con la raccolta dell'acqua meteorica dal tetto, ovviamente non potabile e solamente per uso degli animali

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	è l'unico impianto presente nella porzione di edificio

**3. PRATICHE EDILIZIE**



**Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: LOTTO 2.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

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

Note: non si hanno elementi a disposizione che attestano la situazione dell'immobile al 1967 stante che la scheda catastale è del 1993 e nell'atto di provenienza è dichiarata l'avvenuta costruzione antecedentemente al 1967 e la conformità edilizia dello stesso immobile

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: LOTTO 2.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.124 del 07/04/2014 e successive varianti
Ambito:	prevalentemente in fascia di rispetto stradale (della Strada Statale 470 la cosiddetta variante di San Pellegrino che in questo tratto corre in galleria sotto l'edificio) e minimamente in ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	per quanto riguarda la zona di rispetto stradale l'art.42 stabilisce il mantenimento degli edifici esistenti oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione e non sono ammessi ampliamenti. Per gli ambiti agricoli l'art.28 prescrive la destinazione agricola sia per la residenza dell'imprenditore agricolo che per le attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle e locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Inoltre tutti gli edifici nell'ambito del paesaggio agricolo sono stati censiti ed in particolare quello in oggetto che ricade nel quadrante 25 è individuato con il n.4 ricadente nella classe geologica IV. Per lo stesso è prevista la categoria edilizia 3.d - edifici a destinazione agricola per i quali è stata riconosciuta, attraverso la puntuale schedatura, la connessione diretta alla conduzione del fondo e di carattere essenzialmente agricolo come stabilito nell'art.29.3.d per quanto riguarda le prescrizioni geologiche. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento, consolidamento, ristrutturazione o adeguamenti igienici e tecnologici utilizzando esclusivamente i materiali della tradizione locale

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: LOTTO 2.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

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

Note: è doveroso precisare che trattandosi di un edificio di vecchio impianto, ove nulla è ortogonale, la resa grafica della scheda catastale è comunque condizionata dal tipo di misurazione effettuata. Si evidenziano minime differenze delle altezze interne rilevate rispetto a quelle indicate nelle schede ma la circostanza è irrilevante

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 proprietà per 3/6
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 1/6
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 1/6
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/6

### proprietario/i ante ventennio al 11/06/1985.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Gervasoni Angelo Antonio, in data 02/10/1984; registrato a Zogno, in data 29/03/1985, ai nn. 25/349; trascritto a Bergamo, in data 23/05/1985, ai nn. 11443/8190.

Note: accettazione di eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, Trascritto a Bergamo il 11/05/2021 ai nn.26948/18809

### Titolare/Proprietario:

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 2/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12 dal 12/06/1985 al 25/12/2003.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 16/05/1985, ai nn. 16808/10394; registrato a Zogno, in data 03/06/1985, ai nn. 562/M2; trascritto a Bergamo, in data 12/06/1985, ai nn. 13345/9440.

### Titolare/Proprietario:

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 3/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 3/12+ nuda proprietà per 3/12 dal 26/12/2003 al 26/06/2012.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Paganoni Valeria, in data 26/12/2003; registrato a Zogno, in data 05/04/2004, ai nn. 47/414; trascritto a Bergamo, in data 21/08/2004, ai nn. 45760/30890.

Note: accettazione eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, trascritto a Bergamo il 27/06/2012 al n.29007/19616

### Titolare/Proprietario:

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 1/2
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/2 + nuda proprietà per 1/2 dal 27/06/2012 al 27/07/2016.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Patanè, in data 01/06/2012, ai nn. 33094/7428; registrato a Bergamo 2, in data 25/06/2012, ai nn. 8635/1T; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2012, ai nn. 29008/19617.

**Titolare/Proprietario:** Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/1 dal 28/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ricongiungimento usufrutto.

Note: ricongiungimento usufrutto di Gervasoni Lorenzo deceduto il 28/07/2016

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/01/2016 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2016 ai nn. 2864/469; Importo ipoteca: € 144.890,00; Importo capitale: € 130.918,00; Note: riguarda l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto. Il credito è stato ceduto alla MAIOR SPV S.r.l., mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 18/01/2020 ai nn. 539/2020 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2020 ai nn. 9504/6134; riguarda anche i Lotti 1 e 3 della presente.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. 5386 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2020 ai nn. 45815/30598; riguarda l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO 2

**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:** LOTTO 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in San Pellegrino Terme (BG),  
no

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** trattandosi di immobile in categoria catastale C/6 non è prescritto

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

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** LOTTO 2

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Stalla p.T.	sup lorda di pavimento	25,40	1,00	25,40
Cisterna p.T.	sup lorda di pavimento	11,60	0,20	2,32
Fienile p.1	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
Ripostiglio p.1	sup lorda di pavimento	10,90	0,50	5,45
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	78,20	0,05	3,91

		<b>173,10</b>		<b>84,08</b>
--	--	---------------	--	--------------

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di porzione di immobile non ulteriormente divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: le chiavi sono a mani del custode

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Prima di entrare nel merito è utile precisare che immobili come quello in oggetto erano utilizzati ai fini agricoli sparsi nel territorio e lontani dalle borgate, utilizzati da persone che svolgevano prevalentemente l'attività agricola ma che con il boom economico del secolo scorso ormai la campagna è stata abbandonata, non è più l'attività prevalente e restano solamente alcuni anziani o hobbisti che continuano a coltivarla in minima parte. Attualmente questo tipo di immobili restano pressoché inutilizzati se non sono facilmente convertibili ad uso residenziale come quello in esame stante che è raggiungibile solamente a piedi dalla borgata di Frasnadello utilizzando dei sentieri dopo almeno 15 minuti di cammino. Ne consegue che immobili come questo, non avendo un attivo mercato, sono di difficile valutazione.

Non si segnalano fattori positivi e, di contro, negativamente, le condizioni manutentive (edificio di vecchio impianto) e l'assoluta mancanza di isolamento. Inoltre, l'immobile è raggiungibile solamente a piedi e non è servito da pubblica via.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare in generale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, di pezzatura particolare ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola. Inoltre, la pandemia in corso, crea incertezze nel mercato immobiliare ad oggi oggettivamente non prevedibili.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili di Bergamo e provincia anno 2019
- Casa & Terreni - Osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia anno 2019
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

##### 12.3 Valutazione corpi:

#### LOTTO 2. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

San Pellegrino Terme (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.816,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stalla p.T.	25,40	€ 200,00	€ 5.080,00
Cisterna p.T.	2,32	€ 200,00	€ 464,00
Fienile p.1	47,00	€ 200,00	€ 9.400,00

Ripostiglio p.1	5,45	€ 200,00	€ 1.090,00
Area esclusiva	3,91	€ 200,00	€ 782,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.816,00
Valore corpo			€ 16.816,00
Valore complessivo intero			€ 16.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.816,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 2	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	84,08	€ 16.816,00	€ 16.816,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.522,40
Riduzione del 15% per accesso solamente da sentieri e non raggiungibile da strada carrabile	€ -2.522,40
Arrotondamento	€ -71,20
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 11.700,00
Valore diritto e quota	€ 11.700,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 11.700,00</b>
---	--------------------

## **Lotto: 003 - EDIFICIO RURALE ED EX ABITAZIONE (foglio 31, particella 134)**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOTTO 3.**

**Fabbricato [X] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

Note: trattasi di edificio rurale ed ex abitazione (San Pellegrino Terme - foglio 31, particella 134)

GIA' LOTTO 4 ES. IMM. 106/2020 PERIZIA ARCH. ROTA E LOTTO 1 ES. IMM. 505/2020 PERIZIA ARCH. PAGANELLI

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Sandro Gervasoni- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato a San Giovanni Bianco il 08/03/1974

foglio 31, particella 134, scheda catastale Prot. BG0142372 del 30/05/2012, indirizzo località Frasnadello SN, piano S1-T-1-2, comune San Pellegrino Terme, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie mq 96, rendita € 144,35

Confini: partendo da nord e girando in senso orario dell'edificio compresa l'area esclusiva: particelle 119, 135 ed ancora particella 119 e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: quanto oggetto è individuato a Catasto Terreni con fg.31, particella 134 di are 2,80 Ente Urbano

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

si

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di San Pellegrino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus km 3

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al corpo **LOTTO 3**

fabbricato costituita a p.T. da ex cucina, stalla, cisterna, tettoia, ex wc e cortile esclusivo ed a p.1 da due ex camere, legnaia, ripostiglio; i due piani sono collegati tra loro da scala interna. A p.sem. c'è l'ex pollaio (sotto la tettoia) ed a p.2 il fienile (sopra la legnaia)

Superficie complessiva di circa mq **400,90**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. varie (vedi scheda catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** l'immobile si presenta in condizioni manutentive scarse stante l'epoca di costruzione

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>pietrame</b> condizioni: <b>sufficienti</b>  Note: trattasi di edificio di vecchio impianto con muri perimetra e di spina di grosso spessore
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: trattasi dei serramenti originari con vetro semplice
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pesime</b> Note: la pavimentazione è sconnessa in particolare per gli ambienti al p.T.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da verificare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: l'approvvigionamento dell'acqua avviene tramite cisterna con la raccolta dell'acqua meteorica dal tetto, ovviamente non potabile e solamente per uso degli animali

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	trattasi dell'unico impianto presente nell'edificio

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967

**Numero pratica: 172**

Intestazione: [REDACTED] Gervasoni Dario Angelo e Paganoni Valeria

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Note tipo pratica: condono edilizio Legge 47/1985

Per lavori: manutenzione interna fabbricato ad uso rurale ed abitazione

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/03/1986 al n. di prot. 172

Rilascio in data 16/03/1990 al n. di prot. 172

NOTE: il condono edilizio riguarda il rifacimento dei solai da legno a cemento armato e rifacimento pavimenti, diversa dislocazione dei vani d'abitazione e formazione servizi igienici, formazione nuove balconate e riassetto serramenti esterni, ristrutturazione tetto con orditura legno e manto in tegole

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: LOTTO 3.**

**Fabbricato [X] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

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

Note: quanto riprodotto nell'elaborato grafico allegato alla pratica di condono edilizio corrisponde a quanto in essere

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: LOTTO 3.**

**Fabbricato [X] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.124 del 07/04/2014 e successive varianti
Ambito:	l'edificio ricade in ambito agricolo
Norme tecniche di attuazione:	l'art.28 prescrive la destinazione agricola sia per la residenza dell'imprenditore agricolo che per le attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle e locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Inoltre tutti gli edifici nell'ambito del paesaggio agricolo sono stati censiti ed in particolare quello in oggetto che ricade nel quadrante 25 è individuato con il n.8. Per lo stesso è prevista la categoria edilizia 3.a - edifici a destinazione agricola per i quali è stata riconosciuta, attraverso la puntuale schedatura, la connessione diretta alla conduzione del fondo e di carattere essenzialmente agricolo. Come stabilito nell'art.29.3.a l'edificio non ha alcuna caratterizzazione tipologica-architettonica meritevole di salvaguardia e sono possibili tutti gli interventi definiti dalla zona agricola prevalente in cui è inserito l'edificio

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: LOTTO 3.**

**Fabbricato [X] sito in San Pellegrino Terme (BG) frazione: località Frasnadello SN**

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

Note: trattandosi di un edificio di vecchio impianto, ove nulla è ortogonale, la resa grafica della scheda catastale è comunque condizionata dal tipo di misurazione effettuata. Si evidenziano minime differenze nelle altezze rilevate rispetto a quelle indicate nella scheda ma la circostanza è comunque ininfluenza



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 proprietà per 3/6
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 1/6
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 1/6
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/6

**proprietario/i ante ventennio al 11/06/1985.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Gervasoni Angelo Antonio, in data 02/10/1984; registrato a Zogno, in data 29/03/1985, ai nn. 25/349; trascritto a Bergamo, in data 23/05/1985, ai nn. 11443/8190.

Note: accettazione di eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, Trascritto a Bergamo il 11/05/2021 ai nn.26948/18809

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 2/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12 dal 12/06/1985 al 25/12/2003.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 16/05/1985, ai nn. 16808/10394; registrato a Zogno, in data 03/06/1985, ai nn. 562/M2; trascritto a Bergamo, in data 12/06/1985, ai nn. 13345/9440.

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 3/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 3/12+ nuda proprietà per 3/12 dal 26/12/2003 al 26/06/2012.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Paganoni Valeria, in data 26/12/2003; registrato a Zogno, in data 05/04/2004, ai nn. 47/414; trascritto a Bergamo, in data 21/08/2004, ai nn. 45760/30890.

Note: accettazione eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, trascritto a Bergamo il 27/06/2012 al n.29007/19616

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 1/2
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/2 + nuda proprietà per 1/2 dal 27/06/2012 al 27/07/2016.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Patanè, in data 01/06/2012, ai nn. 33094/7428; registrato a Bergamo 2, in data 25/06/2012, ai nn. 8635/1T; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2012, ai nn. 29008/19617.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/1 dal 28/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di ricongiungimento usufrutto.

Note: ricongiungimento usufrutto di Gervasoni Lorenzo deceduto il 28/07/2016

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. contro ██████████ Derivante da: De-

creto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/01/2016 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2016 ai nn. 2864/469; Importo ipoteca: € 144.890,00; Importo capitale: € 130.918,00;  
 Note: riguarda l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto. Il credito è stato ceduto alla MAIOR SPV S.r.l., mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 18/01/2020 ai nn. 539/2020 iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/02/2020 ai nn. 9504/6134; riguarda anche i Lotti 1 e 2 della presente.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. 5386 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2020 ai nn. 45815/30598; riguarda l'immobile in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO 3

**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:** LOTTO 3

**Fabbricato [X] sito in San Pellegrino Terme (BG),**  
no

**Altre informazioni:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non è stato presentato al catasto energetico regionale nessun Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica

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

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** LOTTO 3

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ex abitazione p.T.	sup lorda di pavimento	24,70	1,00	24,70
Stalla p.T.	sup lorda di pavimento	22,50	0,50	11,25
Cisterna p.T.	sup lorda di pavimento	18,20	0,25	4,55
Ex abitazione p.1	sup lorda di pavimento	39,10	1,00	39,10
Balcone p.1	sup lorda di pavimento	4,60	0,20	0,92
Ripostiglio p.1	sup lorda di pavimento	17,80	0,60	10,68

Legnaia p.1	sup lorda di pavimento	47,60	0,40	19,04
Fienile p.2	sup lorda di pavimento	50,00	0,35	17,50
Ex wc p.T.	sup lorda di pavimento	2,60	0,25	0,65
Tettoia p.T.	sup lorda di pavimento	10,90	0,30	3,27
Ex pollaio p.Sem.	sup lorda di pavimento	10,90	0,35	3,82
Area esclusiva	sup lorda di pavimento	152,00	0,05	7,60
		<b>400,90</b>		<b>143,08</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di immobile non ulteriormente divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: le chiavi sono a mani del custode

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Prima di entrare nel merito è utile precisare che immobili come quello in oggetto erano utilizzati ai fini agricoli sparsi nel territorio e lontani dalle borgate, utilizzati da persone che svolgevano prevalentemente l'attività agricola ed in questi edifici, seppur isolati nella campagna, vivevano e svolgevano la propria attività. Con il boom economico del secolo scorso ormai la campagna è stata abbandonata, i cascinali sono stati abbandonati e non più utilizzati come abitazione e l'agricoltura non è più l'attività prevalente, restano solamente alcuni anziani o hobbisti che continuano a coltivarla in minima parte. Attualmente questo tipo di immobili restano pressoché inutilizzati se non sono facilmente ristrutturabili come quello in esame stante che è raggiungibile solamente a piedi dalla borgata di Frasnadello utilizzando dei sentieri dopo almeno 10 minuti di cammino. Ne consegue che immobili come questo, non avendo un attivo mercato, sono di difficile valutazione.

Non si segnalano fattori positivi ad eccezione della bella vista sul sottostante paese di San Pellegrino e sulle montagne della vallata contrapposta. Di contro, negativamente, le condizioni manutentive (edificio di vecchio impianto), l'assoluta mancanza di isolamento, l'impossibilità di utilizzo ai fini abitativi se non previo massiccio intervento di completa ristrutturazione. Inoltre, l'immobile è raggiungibile solamente a piedi e non è servito da pubblica via.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare in generale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 30-40%) in particolare per gli immobili non di pregio, di pezzatura particolare ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola. Inoltre, la pandemia in corso, crea incertezze nel mercato immobiliare ad oggi oggettivamente non prevedibili.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione:

- Listino Prezzi Immobili di Bergamo e provincia anno 2019
- Casa & Terreni - Osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia anno 2019
- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate .

**12.3 Valutazione corpi:**
**LOTTO 3. Fabbricato [X]**  
**San Pellegrino Terme (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ex abitazione p.T.	24,70	€ 250,00	€ 6.175,00
Stalla p.T.	11,25	€ 250,00	€ 2.812,50
Cisterna p.T.	4,55	€ 250,00	€ 1.137,50
Ex abitazione p.1	39,10	€ 250,00	€ 9.775,00
Balcone p.1	0,92	€ 250,00	€ 230,00
Ripostiglio p.1	10,68	€ 250,00	€ 2.670,00
Legnaia p.1	19,04	€ 250,00	€ 4.760,00
Fienile p.2	17,50	€ 250,00	€ 4.375,00
Ex wc p.T.	0,65	€ 250,00	€ 162,50
Tettoia p.T.	3,27	€ 250,00	€ 817,50
Ex pollaio p.Sem.	3,82	€ 250,00	€ 955,00
Area esclusiva	7,60	€ 250,00	€ 1.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 35.770,00
Valore corpo			€ 35.770,00
Valore complessivo intero			€ 35.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.770,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 3	Fabbricato [X]	143,08	€ 35.770,00	€ 35.770,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.365,50
Riduzione del 15% per accesso solamente da sentieri e non raggiungibile da strada carrabile	€ -5.365,50
Arrotondamento	€ -39,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 25.000,00
Valore diritto e quota	€ 25.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.000,00
---	-------------

**Lotto: 004 - TERRENO AGRICOLO MONTANO (foglio 31, particelle 64, 65, 82, 83, 85, 86, 96, 99, 119, 120, 121, 123, 135 e 202)**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOTTO 4.**

**agricolo sito in frazione: località Frasnadello**

Note: trattasi di terreno agricolo montano (foglio 31, particelle 64, 65, 82, 83, 85, 86, 96, 99, 119, 120, 121, 123, 135 e 202)

GIA' LOTTO 2 ES. IMM. 505/2020 PERIZIA ARCH. PAGANELLI

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 64, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 19,70, reddito dominicale: € 2,54, reddito agrario: € 0,61

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 63; Sud: mappali; 65-82-83-86; Est: mappali : 65-86 e vicinale dei Medilli da cui si accede solo pedonalmente Ovest: mappali 62-63

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 65, qualità Prato, classe 4, superficie catastale Are 6,00, reddito dominicale: € 0,46, reddito agrario: € 0,46

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 64; Sud : mappali; 85-86-285, strada campestre da cui si accede solo pedonalmente; Est: mappali: 64 Ovest: mappali 82

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 82, qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 21,00, reddito dominicale: € 2,17, reddito agrario: € 2,17

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 62-83-273; Sud: mappali; 285-293-90; Est: mappali: 64 Ovest: mappali 285, strada campestre da cui si accede solo pedonalmente

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 83, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 1,50, reddito dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 64-62; Sud: mappali; 82; Est: mappali: 64 Ovest: mappali 82

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 85, qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 4,30, reddito dominicale: € 0,44, reddito agrario: € 0,44

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 65 -285 Sud: mappali; 94; Est : mappali: 86 Ovest: mappali 285 strada campestre da cui si accede solo pedonalmente;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 86, qualità Bosco Ceduo, classe 1, superficie catastale are 2,50, reddito dominicale: € 0,32, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 64-65-285 Sud: mappali; 94; Est: mappali: strada campestre da cui si accede solo pedonalmente; Ovest: mappali 85

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 96, qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 3,90, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,40

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 95 Sud: vicinale dei Medelli da cui si accede solo pedonale Est: vicinale dei Medilli da cui si accede solo pedonalmente Ovest: mappali strada campestre da cui accede solo pedonalmente;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 99, qualità Prato, classe 3, superficie catastale are 38,70, reddito dominicale: € 4,00, reddito agrario: € 4,00

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 98 vicinale dei Medelli da cui si accede solo pedonalmente Sud: mappali 117-120 Est: 98-120 Ovest : vicinale dei Medelli da cui si accede solo pedonalmente

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 119, qualità Pascolo, classe 1, superficie catastale are 124,80, reddito dominicale: € 12,89, reddito agrario: € 10,96

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: mapp. 118-120 Sud : mappali 117 -120 Est: 202-122-135 Ovest : 220 accesso come definito sul posto

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 120, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale are 4,20, reddito dominicale: € 0,20, reddito agrario: € 0,13

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 99 Sud: mappali 121 Est: mappale 121 Ovest: mappale 99

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 121, qualità Bosco Ceduo, classe 3, superficie catastale are 26,60, reddito dominicale: € 1,24, reddito agrario: € 0,82

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 98-100 Sud: mappali 121 Est: mappale 118-119 Ovest: mappale 120-118 accesso pedonale come nelle stato dei luoghi

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 123, qualità Pascolo Cespugliato, classe U, superficie catastale are 83,80, reddito dominicale: € 7,36, reddito agrario: € 2,16

Confini: partendo da nord e girando in senso orario particelle 105, 107, 108, 124, 148, strada vicinale,

particella 122

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 135, qualità Prato, classe 3, superficie cata-  
stale are 19,00, reddito dominicale: € 1,96, reddito agrario: € 1.96

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord : mapp. 119 - Sud: mappali 136-202 Est: mappale 202 Ovest: mappale 119 accesso pedo-  
nale come nelle stato dei luoghi

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 31, particella 202, qualità Pascolo Cespugliato, classe U,  
superficie catastale are 72,90, reddito dominicale: € 6,40, reddito agrario: € 1,88

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 119-122 Sud: mappali 122-140 Est: mappale 122 Ovest: mappale 135-136-119  
ac-cesso pedonale come nelle stato dei luoghi

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

Si

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di San Pellegrino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus km 3

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **LOTTO 4**

TERRENI MONTANI CON FORTI PENDENZE CON COLTIVAZIONE A MANO TUTTI ADIACENTI A FORMARE UN  
UNICO LOTTO

Superficie complessiva di circa mq **42.890,00**

il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia MONTANO

Tessitura prevalente IRREGOLARE

Sistemazioni agrarie NO

Sistemi irrigui presenti NO

Colture erbacee NO

Colture arboree NO

Selvicolture NO

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**3. PRATICHE EDILIZIE****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: LOTTO 4.**  
**agricolo sito in frazione: località Frasnadello**

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: LOTTO 4.**  
**agricolo sito in frazione: località Frasnadello**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Ambito agricolo allegato CDU (certificato di destinazione urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: LOTTO 4.**  
**agricolo sito in frazione: località Frasnadello**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 proprietà per 3/6
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 1/6
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 1/6
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/6

**proprietario/i ante ventennio al 11/06/1985.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Gervasoni Angelo Antonio, in data 02/10/1984; registrato a Zogno, in data 29/03/1985, ai nn. 25/349; trascritto a Bergamo, in data 23/05/1985, ai nn. 11443/8190.

Note: riguarda tutti i terreni del presente lotto ad eccezione di quello individuato con foglio31, particella123. Accettazione di eredità con atto notaio Patané Rep.33094/7428 del 01/06/2012, Trascritto a Bergamo il 11/05/2021 ai nn.26948/18809

**Titolare/Proprietario:**

- Oprandi Angela nata a San Pellegrino Terme il 19/12/1929 proprietà per 1/6
- Oprandi Denise nata in Francia il 08/03/1937 proprietà per 1/6
- Oprandi Edith nata in Francia il 06/04/1946 proprietà per 1/6
- Oprandi Denis Jean nato in Francia il 13/09/1968 proprietà per 1/6
- Oprandi Didier Jules nato in Francia il 30/10/1972 proprietà per 1/6
- Camus Gisele Jeanne nata in Francia il 27/10/1936 proprietà per 1/6



**proprietario/i ante ventennio al 19/03/1998.**

In forza di atto di compravendita.

Note: riguarda il solo terreno individuato con foglio 31, particella 123

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 2/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12 dal 12/06/1985 al 25/12/2003.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 16/05/1985, ai nn. 16808/10394; registrato a Zogno, in data 03/06/1985, ai nn. 562/M1; trascritto a Bergamo, in data 12/06/1985, ai nn. 13345/9440.

Note: riguarda tutti i terreni del presente Lotto ad eccezione di quello individuato con foglio31, particella123

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nato a San Giovanni Bianco il 08/03/1974 proprietà per 1/1 dal 20/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 09/03/1998, ai nn. 49613; trascritto a Bergamo, in data 20/03/1998, ai nn. 9328/7311.

Note: riguarda il solo terreno individuato con foglio 31, particella 123

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 3/12 + nuda proprietà per 3/12
- ██████████ nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 3/12+ nuda proprietà per 3/12 dal 26/12/2003 al 26/06/2012.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Paganoni Valeria, in data 26/12/2003; registrato a Zogno, in data 05/04/2004, ai nn. 47/414; trascritto a Bergamo, in data 21/08/2004, ai nn. 45760/30890.

Note: accettazione eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, trascritto a Bergamo il 27/06/2012 al n.29007/19616. Riguarda tutti i terreni del presente Lotto ad eccezione di quello individuato con foglio31, particella123

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 1/2
- ██████████ nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/2 + nuda proprietà per 1/2 dal 27/06/2012 al 27/07/2016.

In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Patanè, in data 01/06/2012, ai nn. 33094/7428; registrato a Bergamo 2, in data 25/06/2012, ai nn. 8635/1T; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2012, ai nn. 29008/19617.

Note: riguarda tutti i terreni del presente Lotto ad eccezione di quello individuato con foglio31, particella123

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/1 dal 28/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di ricongiungimento usufrutto.

Note: ricongiungimento usufrutto di Gervasoni Lorenzo deceduto il 28/07/2016. Riguarda tutti i terreni del presente Lotto ad eccezione di quello individuato con foglio 31, particella 123

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/01/2016 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2016 ai nn. 2864/469; Importo ipoteca: € 144.890,00; Importo capitale: € 130.918,00; Note: riguarda i terreni del presente Lotto ad eccezione della particella 123 per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà e per la particella 123 per la piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto. Il credito è stato ceduto alla MAIOR SPV S.r.l., mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. 5386 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2020 ai nn. 45815/30598; riguarda i terreni oggetto del presente Lotto ad eccezione della particella 123 per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà e la particella 123 per la piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO 4

## 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:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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:** LOTTO 4

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

TERRENI AGRICOLI CON VALORE A MQ. PER ZONA AGRARIA N. 3 COME DEFINITO DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BERGAMO. La superficie considerata è quella catastale non reale, perché il programma ha solo queste diciture

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
fg 31- mapp . 64 - B.C.	sup reale netta	1.970,00	1,00	1.970,00
fg 31-mapp. 65 - Prato	sup reale netta	600,00	1,00	600,00
fg 31-mapp. 82 - Prato	sup reale netta	2.100,00	1,00	2.100,00
fg 31-mapp. 83 -	sup reale netta	150,00	1,00	150,00

B.C.				
fg 31-mapp . 85 - Prato	sup reale netta	430,00	1,00	430,00
fg. 31-mapp. 86 - B.C.	sup reale netta	250,00	1,00	250,00
fg. 31-mapp. 96 - Prato	sup reale netta	390,00	1,00	390,00
fg. 31-mapp. 99 - Prato	sup reale netta	3.870,00	1,00	3.870,00
fg 31-mapp. 119 - Pascolo	sup reale netta	12.480,00	1,00	12.480,00
fg. 31-mapp . 120 - B.C.	sup reale netta	420,00	1,00	420,00
fg. 31-mapp. 121 - B.C.	sup reale netta	2.660,00	1,00	2.660,00
fg. 31-mapp. 135 - Prato	sup reale netta	1.900,00	1,00	1.900,00
fg. 31-mapp. 202 Pascolo Cespugliato	sup reale netta	7.290,00	1,00	7.290,00
fg. 31-mapp. 123 Pascolo Cespugliato	sup reale netta	8.380,00	1,00	8.380,00
		<b>42.890,00</b>		<b>42.890,00</b>

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 PER UNA MIGLIORE VENDITA

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Stima parametrica comparativa

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SAN PELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO: commissione provinciale di Bergamo con suddivisione in regioni agrarie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la valutazione dei terreni sono in funzione al tipo coltura e regione agraria n. 3 così definiti:

Bosco ceduo €/mq. 1,65; Pascolo €/mq. 1,15; Prato €/mq. 8,00; Pascolo cespugliato €/mq. 1,15.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### LOTTO 4. agricolo

##### San Pellegrino Terme (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.685,00.

Stima parametrica comparativa

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg 31- mapp . 64 - B.C.	1.970,00	€ 1,65	€ 3.250,50
fg 31-mapp. 65 - Prato	600,00	€ 8,00	€ 4.800,00
fg 31-mapp. 82 - Prato	2.100,00	€ 8,00	€ 16.800,00
fg 31-mapp. 83 - B.C.	150,00	€ 1,65	€ 247,50
fg 31-mapp . 85 - Prato	430,00	€ 8,00	€ 3.440,00
fg. 31-mapp. 86 - B.C.	250,00	€ 1,65	€ 412,50
fg. 31-mapp. 96 - Prato	390,00	€ 8,00	€ 3.120,00
fg. 31-mapp. 99 - Prato	3.870,00	€ 8,00	€ 30.960,00
fg 31-mapp. 119 - Pascolo	12.480,00	€ 1,15	€ 14.352,00
fg. 31-mapp . 120 - B.C.	420,00	€ 1,65	€ 693,00
fg. 31-mapp. 121 - B.C.	2.660,00	€ 1,65	€ 4.389,00
fg. 31-mapp. 135 - Prato	1.900,00	€ 8,00	€ 15.200,00
fg. 31-mapp. 202 Pascolo Cespugliato	7.290,00	€ 1,15	€ 8.383,50
fg. 31-mapp. 123 Pascolo Cespugliato	8.380,00	€ 1,15	€ 9.637,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.685,00
Valore corpo			€ 115.685,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.685,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.685,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 4	agricolo	42.890,00	€ 115.685,00	€ 115.685,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 115.685,00

Valore diritto e quota € 115.685,00

### 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si tro- € 115.685,00

va:

**12.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

## **Lotto: 005 - TERRENO AGRICOLO LOCALITÀ FRASNADELLO (foglio 30, particelle 40 e 66)**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOTTO 5.**

**agricolo sito in frazione: località Frasnadello**

Note: agricolo (località Frasnadello, foglio 30, particelle 40 e 66)

GIA' LOTTO 5 ES. IMM. 505/2020 PERIZIA ARCH. PAGANELLI

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: GRVSDR74C08H910D - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 30, particella 40, qualità Prato, classe 3, superficie cata-  
stale are 19,40, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 2,00

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: mapp. 38-39-277; Sud: mappali; 41; Est: mappali: 39-41 Ovest: strada vicinale dei Medilli da cui  
si accede solo pedonalmente

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED] N. A SAN GIOVANNI BIANCO IL 08/03/1974 proprietà 1/1  
sezione censuaria San Pellegrino Terme, foglio 30, particella 66, qualità Prato, classe 3, superficie cata-  
stale are 2,50, reddito dominicale: € 0,26, reddito agrario: € 0,26

Derivante da: ricongiungimento di usufrutto in morte di Gervasoni Lorenzo

Confini: Nord: mapp. 54-65-196; Sud: mappali; 67-94; Est: mappali: 54 ; Ovest: mappali 87

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

Si

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Zogno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico di San Pellegrino.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus km 3

#### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **LOTTO 5**

TERRENI MONTANI CON FORTI PENDENZE CON COLTIVAZIONE A MANO TUTTI ADIACENTI A FORMARE UN

## UNICO LOTTO

Superficie complessiva di circa mq **2.190,00**  
 il terreno risulta di forma IRREGOLARE ed orografia MONTANO  
 Tessitura prevalente IRREGOLARE  
 Sistemazioni agrarie NO  
 Sistemi irrigui presenti NO  
 Colture erbacee NO  
 Colture arboree NO  
 Selvicolture NO

**Stato di manutenzione generale:** discreto

## 3. PRATICHE EDILIZIE

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** LOTTO 5.  
**agricolo sito in frazione:** località Frasnadello

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo:** LOTTO 5.  
**agricolo sito in frazione:** località Frasnadello

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Ambito agricolo allegato CDU (certificato di destinazione urbanistica)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo:** LOTTO 5.  
**agricolo sito in frazione:** località Frasnadello

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 proprietà per 3/6
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 1/6
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 1/6
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/6

**proprietario/i ante ventennio al 11/06/1985.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante

dai registri immobiliari: SI - successione di Gervasoni Angelo Antonio, in data 02/10/1984; registrato a Zogno, in data 29/03/1985, ai nn. 25/349; trascritto a Bergamo, in data 23/05/1985, ai nn. 11443/8190.

Note: accettazione di eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, Trascritto a Bergamo il 11/05/2021 ai nn.26948/18809

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Paganoni Valeria nata a Isola di Fondra il 28.09.1932 proprietà per 2/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 2/12 + nuda proprietà per 3/12 dal 12/06/1985 al 25/12/2003.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Ghisalberti, in data 16/05/1985, ai nn. 16808/10394; registrato a Zogno, in data 03/06/1985, ai nn. 562/M2; trascritto a Bergamo, in data 12/06/1985, ai nn. 13345/9440.

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 6/12
- Gervasoni Dario Angelo nato a San Pellegrino Terme il 07.12.1967 proprietà per 3/12 + nuda proprietà per 3/12
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 3/12+ nuda proprietà per 3/12 dal 26/12/2003 al 26/06/2012.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - successione di Paganoni Valeria, in data 26/12/2003; registrato a Zogno, in data 05/04/2004, ai nn. 47/414; trascritto a Bergamo, in data 21/08/2004, ai nn. 45760/30890.

Note: accettazione eredità con atto notaio Patanè Rep.33094/7428 del 01/06/2012, trascritto a Bergamo il 27/06/2012 al n.29007/19616

**Titolare/Proprietario:**

- Gervasoni Lorenzo nato a San Pellegrino Terme il 18.11.1930 usufrutto per 1/2
- Gervasoni Sandro nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/2 + nuda proprietà per 1/2 dal 27/06/2012 al 27/07/2016.

In forza di atto di donazione - a rogito di notaio Patanè, in data 01/06/2012, ai nn. 33094/7428; registrato a Bergamo 2, in data 25/06/2012, ai nn. 8635/1T; trascritto a Bergamo, in data 27/06/2012, ai nn. 29008/19617.

**Titolare/Proprietario:**

██████████ nato a San Giovanni Bianco il 08.03.1974 proprietà per 1/1 dal 28/07/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di ricongiungimento usufrutto.

Note: ricongiungimento usufrutto di Gervasoni Lorenzo deceduto il 28/07/2016.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.a. contro ██████████ Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 07/01/2016 ai nn. 75; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2016 ai nn. 2864/469; Importo ipoteca: € 144.890,00; Importo capitale: € 130.918,00;

Note: riguarda i terreni in oggetto per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto. Il credito è stato ceduto alla MAIOR SPV S.r.l., mandataria Prelios Credit Servicing S.p.a.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro ██████████ A rogito di Tribunale di Bergamo in data 01/10/2020 ai nn. 5386 iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2020 ai nn. 45815/30598; riguarda il solo terreno particella 40 (l'altro è erroneamente indicato con particella 60 anziché 66) per la quota di 1/2 della nuda pro-



pietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà nonché tutti gli altri immobili della presente ed altri non oggetto.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di MAIOR SPV S.r.l. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Bergamo in data 02/12/2021 ai nn. 7650 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/01/2022 ai nn. 2342/1465; riguarda il solo terreno particella 66 per la quota di 1/2 della nuda proprietà e per la quota di 1/2 della piena proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO 5

## 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:** LOTTO 5

**agricolo sito in San Pellegrino Terme (BG),**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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:** LOTTO 5

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

TERRENI AGRICOLI CON VALORE A MQ. PER ZONA AGRARIA N. 3 COME DEFINITO DALLA COMMISSIONE PROVINCIALE DI BERGAMO. La superficie considerata è quella catastale non reale, perché il programma ha solo queste diciture

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
fg. 30-mapp. 66 - Prato	sup reale netta	250,00	1,00	250,00
fg. 30-mapp. 40 - Prato	sup reale netta	1.940,00	1,00	1.940,00
		<b>2.190,00</b>		<b>2.190,00</b>

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  
PER UNA MIGLIORE VENDITA**

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Stima parametrica comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di ZOGNO;

Ufficio tecnico di SAN PELLEGRINO TERME;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BERGAMO: commissione provinciale di Bergamo con suddivisione in regioni agrarie;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): la valutazione dei terreni sono in funzione al tipo coltura e regione agraria n. 3 così definiti :

Bosco ceduo €/mq. 1,65; Pascolo €/ mq. 1,15; Prato €/ mq. 8,00; Pascolo cespugliato €/ mq. 1,15.

**12.3 Valutazione corpi:**

**LOTTO 5. agricolo**

**San Pellegrino Terme (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.520,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fg. 30-mapp. 66 - Prato	250,00	€ 8,00	€ 2.000,00
fg. 30-mapp. 40 - Prato	1.940,00	€ 8,00	€ 15.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.520,00
Valore corpo			€ 17.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.520,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO 5	agricolo	2.190,00	€ 17.520,00	€ 17.520,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 17.520,00

Valore diritto e quota € 17.520,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **17.520,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA DI REGISTRO

Alzano Lombardo 08-06-2022

L'Esperto alla stima

**Arch. Giosuè Rota**

