

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

\*\*\*\*\*

Promossa da:

[REDACTED]  
con l'avv. Sergio Stringhini

sergio.stringhini@bergamo.pecavvocati.it

Contro:

[REDACTED]  
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni PANZERI

Perito Estimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 28 Settembre 2016

Prossima Udienza: 28 Ottobre 2016

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA
- 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI
- 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA
- 5) PROVENIENZA DEI BENI
- 6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
- 7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE
- 8) ATTUALE DETENTORE
- 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

\*\*\*\*\*

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 28 Dicembre 2015 il sottoscritto dott. ing. Angelo Tacchinardi, libero professionista con studio in Bergamo, via Malfassi n°3, veniva nominato Esperto Estimatore dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo per la valutazione dell'immobile pignorato nella sopracitata procedura.

Nell'Udienza del giorno 08 giugno 2015, dopo il giuramento di rito, veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

provveda il C.T.U., esaminati gli Atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale
- 2) ad una sommaria descrizione del bene

- 3) per le costruzioni iniziate anteriormente al 1 Settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse
- 4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985
- 6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative
- 7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il Debitore Esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi
- 8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno



cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati
- 10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale
- 11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni
- 12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso od i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
- 13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità
- 14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale
- 16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'Esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'Esperto a fare uso del mezzo proprio.



Si concedeva termine al C.T.U. per il deposito della Relazione di Consulenza fino al giorno 28/09/2016.

Esaminata la documentazione della Conservatoria, effettuate le visure catastali, le ricognizioni ed il rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale, eseguite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. stendeva la seguente Consulenza.

## **2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA**

Tutte le unità immobiliari sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle Rossa n°50 e parte minore poco distanti; quasi tutti gli immobili (part. 7730, 7578, 7580, 7735) sono interni ad una serie di terreni fra loro confinanti costituenti una vasta superficie, la sola particella 7736 è dislocata in luogo appartato e separato contornata da quattro mappali di terreno. Il primo gruppo di costruzioni è raggiungibile con strada asfaltata pur essendo in zona prettamente agricola e distante da centri urbani mentre il secondo è distante dalla strada provinciale con collegamento con sentiero pedonale.

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, Fabbricato per attività agricola. Stalla di recentissima costruzione (Anno 2013) con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Le caratteristiche principali sono: strutture in legno lamellare e pareti lignee, una soletta di sottotetto in legno per l'edificio adibito alle lavorazioni, pavimento in battuto di cemento per la stalla ed in ceramica per i locali, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, impianto di condizionamento nei locali di lavorazione, impianto elettrico, illuminazione, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati con parte in policarbonato. L'interno della stalla è attrezzato per la specifica destinazione d'uso. Al piano terra del volume annesso ci sono tre locali ed un bagno con doccia, la soletta intermedia non è praticabile e può essere usata semplicemente come ripostiglio, all'esterno ampio piazzale asfaltato.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito, portico mq 961,36

caseificio, spaccio mq 80,89

sottotetto mq 65,89

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e locali, un decimo per il sottotetto, si ottiene una superficie totale commerciale di mq 1.048,84

-I terreni in generale possono distinguersi in due categorie: prato con andamenti in pendenza e con inserimenti di fabbricati, boschi o castagneti da frutto per le aree più decentrate con andamento in forte pendenza.

-Fg. 11 part. 7578 sub 1

L'autorimessa o deposito di attrezzi agricoli è di ampie dimensioni con capacità di due auto medio-piccole e con possibilità di formare ripostiglio.



La superficie commerciale dell'autorimessa è di mq 36,29

-Fg. 11 part. 7578 sub 2

Casa con appartamento residenziale al piano primo e con seminterrato con locali accessori ed un portico oltre ad un sottotetto con altezze tali da permettere un utilizzo semplicemente come ripostiglio. Recente costruzione dell'anno 1990 contornata da prato, in posizione aperta e soleggiata, l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, due bagni ed un balcone lungo tutta la facciata principale oltre ad ampio terrazzo sul fianco e sul retro. Il piano seminterrato ha tutti i locali rimasti al rustico senza neppure l'intonaco su murature e solai.

Le caratteristiche principali della parte abitativa in esame sono:

- struttura in parte in c. a. con pareti perimetrali di tamponamento con tavolato in cotto e solette in laterocemento
- pavimenti in ceramica per tutti i locali, rivestimenti delle pareti del bagno e cucina
- pareti del primo piano intonacate a civile
- porte interne in legno tamburate
- serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno
- serramenti interrato in ferro
- impianto di riscaldamento con caldaia a legna, radiatori in ghisa
- impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione normale stato di manutenzione per i locali abitabili, scarso nel seminterrato.

Le superfici commerciali dell'appartamento e degli accessori sono le seguenti:

appartamento residenziale mq 138,32

balconi, terrazzi mq 64,32

sottotetto mq 138,32

cantina, portico, lavanderia, ripostigli mq 102,03

intercapedini mq 47,61

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per il residenziale, un terzo per la cantina ed i balconi, un decimo per il sottotetto ed intercapedini si ottiene una superficie totale commerciale di mq 212,36.

-Fg. 11 part. 7580 sub 1 e sub 2 Questa vecchia costruzione ha muri portanti perimetrali e copertura in struttura in legno, adibita a stalla per il piano seminterrato ed a deposito attrezzi per i due piani fuori terra, nessun tipo di impianto o finitura è riutilizzabile. Il fabbricato potrebbe essere recuperato con destinazioni d'uso non gravose.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito attrezzi mq 68,64

balconi mq 11,02



sottotetto mq 34,32

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e deposito, un mezzo per il sottotetto, un terzo per i balconi si ottiene una superficie totale commerciale di mq 89,47

-Fg. 11 part. 7735 Questa cascina di vecchissima costruzione è presumibilmente l'edificio originario; le strutture con muri portanti e con solette e copertura in larga parte in legno sono decadenti con rischio di possibili collassi anche per i solai in calcestruzzo armato, nessun tipo di impianto o finitura è riutilizzabile, un recupero dovrebbe considerare il solo volume ma necessiterebbe di una edificazione "ex novo". Ai vari piani sono stati ricavati spazi suddivisi in stalle e ripostigli. Sul lato posteriore esiste un porticato pericolante in legno con copertura leggera. In conclusione l'edificio è da considerarsi non ristrutturabile.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalle, portico, ripostigli mq 552,50

balconi mq 7,02

portico aperto mq 117,70

sottotetto mq 171,50

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla portico e ripostigli, un decimo per portico aperto e per il sottotetto, un terzo per i balconi si ottiene una superficie totale commerciale di mq 583,76

-Fg. 7 part. 7736. La costruzione rustica e di vecchia data è raggiungibile a piedi con un sentiero in circa un quarto d'ora, le strutture del nucleo centrale sono quelle rurali dei cascinali con muri in pietra e soletta interna in legno di scadente fattura. La tettoia e la legnaia sono parzialmente crollate e lo stato di conservazione dei luoghi risulta pessimo.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, fienile e ripostiglio mq 67,84

tettoia e legnaia mq 24,28

### 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così individuate:

Gruppo "A" intestate alla [REDACTED] ed [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà

- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, Cl. , vani, piano T-1  
(Fabbricato per attività agricola)
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare  
R.D. € 4,21, R.A. € 6,32
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa



Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare  
R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Gruppo "B" intestate a [REDACTED]  
[REDACTED] per quota di 23/240 di piena proprietà e [REDACTED]  
[REDACTED] per quota di 23/240 di  
piena proprietà

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare  
R.D. € 20,08, R.A. € 30,12
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità  
prato, cl 3, sup. are 95,00 R.D. € 19,63, R.A. € 29,44, porz AB qualità  
cast frutto, classe U, sup. are 95,40, R.D. € 14,78, R.A. € 3,94
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are  
R.D. € 11,36, R.A. € 1,36
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2931, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 282 are 90  
centiare R.D. € 51,14, R.A. € 4,38
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2934, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 243 are 90  
centiare R.D. € 44,09, R.A. € 3,78
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2935, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 270 are 90  
centiare R.D. € 48,97, R.A. € 4,20
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7578 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2 , mq 32, R.C. € 67,76  
(Autorimessa) (Superficie catastale 38 mq)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7578 sub 2, piano T-1-S1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 9,  
R.C. € 673,98 (Totale 272 mq, totale escluse aree scoperte 258 mq)  
(Abitazione in villini)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7580 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 28,  
R.C. € 50,61 (Totale 35 mq)  
(Autorimessa)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7580 sub 2, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, mq 58,  
R.C. € 113,83 (Totale 61 mq)  
(Deposito)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7735, piano T-1-S1, Cat. D/10, R.C. € 2.408,00  
(Fabbricato per attività agricola)



- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 7 part. 7736, piano T-1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 58  
R.C. € 104,84 (Superficie catastale totale mq 83)  
(Stalla, fienile)
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 1917, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 4 are  
R.D. € 0,72, R.A. € 0,06  
Il mappale si trova fra la strada comunale ed il torrente nella parte bassa della proprietà; si sono riscontrate discordanze catastali in merito a particelle, loro numerazione ed aggiornamento. Sulla nuova mappa è riportato il mapp. 4151 mentre alla banca dati risultano i mapp. 1917 di 400 mq, 1910 di 640 mq, 4151 di 720 mq.
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2307, Consistenza 57 are 20 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 50,00 R.D. € 10,33, R.A. € 15,49, porz AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 7,20, R.D. € 1,12, R.A. € 0,30
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2473, qualità prato, cl 3, Consistenza 32 are 90 centiare  
R.D. € 6,80, R.A. € 10,19
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2589, Consistenza 111 are, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 41,00 R.D. € 8,47, R.A. € 12,70, porz AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 70,00, R.D. € 10,85, R.A. € 2,89
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7577, qualità prato, cl 2, Consistenza 47 are 96 centiare  
R.D. € 13,62, R.A. € 17,34
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7731, qualità prato, cl 2, Consistenza 64 are 24 centiare  
R.D. € 18,25, R.A. € 23,22
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7737, qualità cast frutto, classe U, Consistenza 61 are  
R.D. € 9,45, R.A. € 2,52

Alla data del 21/06/2016 i sopraelencati immobili risultano in catasto come segue:

Gruppo "A" intestati alla [redacted] ed [redacted] per quota di 1/1 di piena proprietà

Gruppo "B" intestati a [redacted] per quota di 23/240 di piena proprietà e [redacted] per quota di 23/240 di piena proprietà. (Proprietari indivisi: [redacted] 11

[redacted] quota di proprietà 125/240 [redacted] quota di proprietà 23/240 [redacted]



[redacted] quota di  
proprietà 23/240 CF [redacted]

[redacted] quota di proprietà 23/240 [redacted]

Confini (in senso orario):

Fg. 11 part. 7730: mapp.7729 su tutti i lati

Fg. 9 part. 2677 : mapp.7729, 1911

Fg. 9 part. 7729 : mapp.1930, 1927, 1911, 2677, 1911, 7731, 7577

Fg. 9 part. 1927 : mapp.1930, 2157, 2164, 3959, 7729

Fg. 9 part. 2157 : mapp.1930, 2212, 2165, 2931, 2164, 1927

Fg. 9 part. 2164 : mapp.1927, 2157, 2931, 346

Fg. 9 part. 2931 : mapp.2933, confine comunale, 2932, 2164,2157

Fg. 9 part. 2934 : mapp.2935, confine comunale, 2933, 1936

Fg. 9 part. 2935 : mapp.2936, confine comunale, 2934, 3077, 2215

Fg. 11 part. 7578 sub 1 : mapp.7578 sub 2, 7577

Fg. 11 part. 7578 sub 2 : mapp.7577, 7578 sub 1

Fg. 11 part. 7580 sub 1 : mapp.7731

Fg. 11 part. 7580 sub 2 : mapp.7731

Fg. 11 part. 7735: mapp.7731

Fg. 7 part. 7736 : mapp.2307, 7737, 2473

Fg. 9 part. 1917 : mapp. 1910, strada comunale, torrente

Fg. 9 part. 2307 : mapp.7737, 7736, 2473, 2324 + altri

Fg. 9 part. 2473 : mapp.2307, 2736, 2737, 2310, 2589, 2324

Fg. 9 part. 2589 : mapp.2324, 2473, 2310, 2327, 2325 + uno

Fg. 9 part. 7577 : strada della valle, mapp.1930, 7729, 7731

Fg. 9 part. 7731 : strada della valle, mapp.7577, 7729, 1911, 3962

Fg. 9 part. 7737 : mapp.2294, 2305, 2306, 2473, 7736, 2307 + uno

Conformità:

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, Fabbricato per attività agricola. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7735, via Valle Rossa, Fabbricato per attività agricola. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7578 sub 1

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7578 sub 2

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7580 sub 1 e sub 2, via Valle Rossa, stalle e deposito attrezzi. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 7 part. 7736



La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

#### 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

##### CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA

In data 27/06/2016, presso gli uffici del Comune di Cene (BG), è stata fatta richiesta di documentazione riguardante gli immobili, in particolare: concessioni edilizie, sanatorie, certificato di abitabilità, eventuale pratica di Condono Edilizio e pagamento dell'oblazione oltre a vincoli, Certificato di Destinazione Urbanistica, procedure espropriative e quanto altro inerente i nominativi delle proprietà.

In data 05/07/16 il tecnico comunale ha messo a disposizione la parte di documentazione richiesta e recuperata in archivio.

Certificato di destinazione urbanistica: il riferimento è a tutti i terreni interessati alla procedura ad esclusione del mapp. 1917 di cui non si trova riscontro nella cartografia. I terreni sono classificati secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. vigente. Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, ad esclusione per quest'ultimo dei mappali n. 2677,7729,7577,7731.

La normativa è allegata al CDU; fra le varie restrizioni è stabilito che l'immobile residenziale debba essere destinato quale residenza dell'imprenditore agricolo.

Sono state trovate le seguenti pratiche autorizzative:

Concessione edilizia a titolo gratuito per la costruzione di una vasca in calcestruzzo (cisterna) in data 10/03/1980.

Concessione edilizia a titolo gratuito n. 783 per nuova casa di civile abitazione annessa all'attività agricola datata 01/04/1989 a nome Gusmini Pietro e Bosio Teresina in Valle Rossa n. 50

La situazione dello stato di fatto per l'immobile sopra individuato risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa; non sono stati eseguiti due tavolati interni, ci sono due aperture fra lavanderia e portico e manca su un muro laterale una piccola risega per cui il muro in realtà risulta dritto. Si può fare una pratica di concessione in sanatoria che prevede un onere di € 1.000,00 oltre ai costi professionali valutabili in € 1.000,00.

Permesso di costruire gratuito n. C37/2006 del 15/01/2007 relativo alla costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di animali con nuova strada di accesso.

SCIA in variante 13/2012 n. 0002778 del 30/05/2012 i cui elaborati risultano conformi agli elaborati allegati.

SCIA in seconda variante 7/2013 n. 1238 del 28/02/2013 relativa alle opere esterne.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta conforme alla originaria pratica autorizzativa.



Nulla è stato trovato per quanto riguarda il vecchio fabbricato stalla (part. 7735) che è "ante 1967" visto che è presente negli estratti di mappa dell'anno 1907; precedente al 1967 è certamente anche la stalletta e fienile nei boschi (part. 7736) considerato il tipo di costruzione con muri in pietra e solette in legno di vecchissima fattura.

L'epoca di costruzione della stalla e ripostiglio (mapp. 7580 sub 1 e 2), visto il legame con il fabbricato agricolo limitrofo e l'esigenza nell'anno 1984 di rifare il tetto, si potrebbe anche presumere "ante 67"; è stata ritrovata una Concessione Edilizia n. 1527 del 28/03/1984 rilasciata a Gusmini Pietro per il rifacimento della copertura e della soletta di sottotetto per fabbricato di deposito agricolo. Negli elaborati dove viene identificato il "fabbricato esistente" non è riportato il piano seminterrato che doveva essere ovviamente stato realizzato contemporaneamente al fuori terra, non è conforme l'altezza del sottotetto e le aperture sui muri perimetrali. Una pratica di concessione in sanatoria per le opere eseguite in difformità rispetto alla C.E. prevede un onere di € 1.000,00 oltre ai costi professionali valutabili in € 1.000,00.

Sulla proprietà è tuttora presente un telone in materia plastica per copertura di balle di fieno già definito "da rimuovere" in un elaborato riassuntivo presente presso l'ufficio tecnico comunale.

#### 5) PROVENIENZA DEI BENI

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare quanto elencato nel "Gruppo A" risulta essere di proprietà di:

[REDACTED] con sede in [REDACTED]  
[REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà

Per aver acquistato il mappale 2677 e l'originario mappale 7576 (frazionato nei mappali 7729 e 7730) C.T. in forza di:

Atto di compravendita a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50374 trascritto a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25192/14465 dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] Ai sigg.: [REDACTED]

[REDACTED] quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

Atto di cessione di quote con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dott. Omero Fabri, Notaio in Albino (BG) in data 24/04/1980 rep.n°50679, trascritto a Bergamo in data 21/05/1980, con il quale la sig.ra [REDACTED] acquistava l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] per quota di 135/480 di nuda proprietà.



Ricongiungimento quota 135/480 di usufrutto alla nuda proprietà in morte di

[redacted]  
Successione apertasi in data 13/09/1996, registrata presso l'Ufficio Registro di Clusone in data 24/06/1997 n°57 vol.155 trascritta a Bergamo in data 26/03/1999 nn°11465/8615 e accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25191/14464 in forza di atto a rogito Notaio Ernesto Sico in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50374, con cui i predetti ricevevano l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dal sig.

[redacted] per quota di 115/480 di piena proprietà in capo alla sig.ra [redacted] e per quota di 46/480 di piena proprietà cadauno i sigg. [redacted]

Al sig. [redacted] mappali erano pervenuti in forza di:

Successione apertasi in data 22/11/1978 registrata presso l'Ufficio del registro di Clusone in data 05/10/1969 n°93 Vol.33 e trascritta a Bergamo in data 16/01/1980 nn°1221/1048, regolamentata dal testamento olografo pubblicato dal dott. Omero Fabri Notaio in Albino in data 06/04/1979 rep. 49773 trascritto a Bergamo in data 07/05/1979 nn°9442/7982 ed accettazione di disposizioni testamentarie in forza di atto a rogito dott. Omero Fabri Notaio in Albino in data 15/05/1979 rep. 49854 trascritta a Bergamo in data 04/06/1979 nn°11605/9825 con cui il predetto riceveva l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dal sig. [redacted] per quota di 210/480 di piena proprietà.

Atto di cessione di quote con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dott. Omero Fabri Notaio in Albino in data 24/04/1980 rep. 50679 trascritto a Bergamo in data 21/05/1980 nn°11753/9782 con cui il predetto acquistava l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dai sigg. [redacted] per quota di 135/480 di nuda proprietà.

Ricongiungimento quota di 135/480 di usufrutto alla nuda proprietà in morte di [redacted]

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento quanto nel "Gruppo B" risulta di proprietà dei sigg.:

[redacted] per quota di 23/240 di piena proprietà

[redacted] per quota di 23/240 di piena proprietà

Per aver ricevuto i mappali 1917,1927,2157,2164,2307,2473,2589,2931,2934 e 2935 e gli originari mappali 1918 fabb. Rurale, 1925 e 2309 in forza di:

Successione apertasi in data 13/09/1996 registrata presso l'uff. del Registro di Clusone in data 24/06/1997 n°57 Vol.155 trascritta a Bergamo in data 26/03/1999 nn° 11465/8615 ed accettazione tacita di eredità trascritta



a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25191/14464 in forza di atto a rogito Notaio Ernesto Sico in Bergamo in data 11/05/2011 rep. 50374 dal sig. [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

Successione apertasi in data 22/11/1978 registrata presso l'Uff. Registro di Clusone in data 05/10/1969 n°93 Vol.33 trascritta a Bergamo in data 16/01/1980 nn°1221/1048 regolamentata da testamento olografo pubblicato dal dott. Omero Fabri Notaio in Albino in data 06/04/1979 rep. 49773 trascritto a Bergamo in data 07/05/1979 nn°9442/7982 e accettazione di disposizioni testamentarie in forza di atto Notaio Omero Fabri Notaio in Albino in data 15/05/1979 rep.49854 trascritta a Bergamo in data 04/06/1979 nn°11605/9825 con i quali il predetto riceveva i mappali 1917,1927,2164,2157,2931,2934,2935,2307,2309,2473 e 2589 e gli originari mappali 1918 fabb. rurale e 1925 e 2309 C.T. dal sig. [REDACTED] per quota di 46/240 di piena proprietà.

#### **6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE**

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 nn°50455/31123 a favore del Comune di Cene (CF:00240600163) in forza di scrittura privata autenticata Dott. Andrea Letizia Notaio in Gandino in data 30/07/2009 rep. n°33922 vincolo di inedificabilità ed asservimento a servizio di attività agricola ed al mantenimento di tale destinazione in capo ai mappali 2157 e 2931 C.T.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25193/5161 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50375 (somma iscritta € 500.000,00, somma capitale € 250.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e mappale 7730 NCEU; annotata di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°634/52 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 01/09/2011 nn°44882/9066 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 24/08/2011 rep. n°51247 (somma iscritta € 200.000,00, somma capitale € 100.000,00, scadenza anni 2); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23/05/2012 nn°22174/3493 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana s.c.r.l. con sede in



Villa d'Ogna CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 16/05/2012 rep. n°53393 (somma iscritta € 600.000,00, somma capitale € 300.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU, annota di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°635/53 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/12/2013 nn°51629/8324 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa" con sede in Villa d'Ogna (BG) (CF02347810166) in forza di atto a rogito dott. P. Nosari Notaio In Bergamo in data 18/12/2013 rep. n°349 somma iscritta € 520.000,00 somma capitale € 260.000,00 scadenza anni 25; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677,7729 C.T. e mappale 7730 NCEU.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09/10/2014 nn°36412/6021 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/04/2014 rep. n°2460 somma iscritta € 100.000,00 somma capitale € 59.039,16

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28/10/2015 nn°42236/29282 a favore della Società [REDACTED]

#### **7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità, con eccezione di quelli del capitolo precedente e dei patti e condizioni di cui agli atti di provenienza.

Da una verifica presso il Comune di Cene (BG) non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Va ricordato che i terreni sono classificati in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. vigente, fra le varie restrizioni è stabilito che un immobile di civile abitazione debba essere destinato quale residenza dell'imprenditore agricolo. Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, ad esclusione per quest'ultimo dei mappali n. 2677,7729,7577,7731.

E' depositato presso l'ufficio tecnico comunale un Atto di asservimento dell'immobile ad uso civile abitazione al servizio dell'attività agricola oltre ad un vincolo su alcuni mappali di "non edificazione" stipulato presso il notaio Grazia Coppola Fera.

Non esiste alcun condominio nell'ambito degli immobili valutati.

#### **8) ATTUALE DETENTORE**



Gli immobili del gruppo "A" sono utilizzati dalla [REDACTED] di [REDACTED]

Gli immobili del gruppo "B" sono nel possesso dei proprietari per le rispettive quote, comprese le due unità immobiliari, residenziale ed autorimessa, identificate con le particelle 7578 sub 1 e 2.

#### 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite, dati confrontati con tabelle di enti che monitorizzano i valori medi; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale stasi del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente. Per i terreni è stata vagliata la posizione, la facilità di accesso, la giacitura ed il loro utilizzo anche in relazione alla classificazione catastale.

Verificata la possibilità di formare lotti diversificati per destinazione di utilizzo, si è proceduto identificandone cinque così composti e con il loro specifico valore:

##### LOTTO n. 1

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2934, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 243 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2935, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 270 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2931, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 282 are 90 centiare

Confini: part. 2933, 1936, 3077, 2215, 2936, confine comunale per un primo blocco; part. 2932, 2164, 2157, 2933, confine comunale per un secondo blocco.

La superficie complessiva è di mq. 79.770.

Il valore unitario attribuibile è di 1,80 €/mq.

Il valore totale è: mq 79.770 x €/mq 1,80 = € 143.586,00

Il valore del lotto n. 1 è pari a: 46/240 di € 143.586,00 = € 27.520,65

che si arrotonda in: € 28.000,00 (ventottomilaeuro)

##### LOTTO n. 2

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are



Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare  
Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1

Confini: part. 2931, 346, 3959, 1911, 7731, 7577, 1930, 2212, 2165.

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 11.715.

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Il valore unitario attribuibile per "bosco ceduo" è di 1,80 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "castagneto frutto" è di 2,50 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile all'immobile è di 500,00 €/mq.

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale è di € 193.450,00

Il valore della prima parte è: 46/240 di € 193.450,00 = € 37.077,92

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Valore della parte "prato" mq 11.715 x €/mq 8,00 = € 93.720,00

Valore dell'immobile agricolo mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Il valore della seconda parte è: € 618.140,00

**Il valore del lotto n. 2 è pari a: € 655.217,92**

**che si arrotonda in: € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemilaeuro)**

#### LOTTO n. 3

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 11 part. 7578 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2, mq 32, R.C. € 67,76  
(Autorimessa) (Superficie catastale 38 mq) mq 36,29

Fg. 11 part. 7578 sub 2, piano T-1-S1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 9,

R.C. € 673,98 (Totale 272 mq, totale escluse aree scoperte 258 mq)

(Abitazione in villini) mq 212,36

Fg. 9 part. 7577, qualità prato, cl 2, mq 4.796



Confini: strada comunale, part. 1930, 7729, 7731.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile all'immobile è di 850,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile all'autorimessa è di 300,00 €/mq.

Fg. 11 part. 7578 sub 1 Autorimessa mq 36,29 x 300,00 €/mq = € 10.887,00

Fg. 11 part. 7578 sub 2 Abitazione mq 212,36 x 850,00 €/mq = €180.506,00

Fg. 9 part. 7577, prato, mq 4.796 x 8,00 €/mq = € 38.368,00

Il valore totale è: € 229.761,00

**Il valore del lotto n. 3 è pari a: 46/240 di € 229.761,00 = € 44.037,53**

**che si arrotonda in: € 44.000,00 (quarantaquattromilaeuro).**

LOTTO n. 4

Quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] e quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] per un totale di 46/240.

Fg. 11 part. 7580 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 28, R.C. € 50,61  
(Totale 35 mq)

Fg. 11 part. 7580 sub 2, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, mq 58, R.C. € 113,83  
(Totale 61 mq) (Deposito)

part. 7580 sub 1 + part. 7580 sub 2 = 89,47 mq

Fg. 11 part. 7735, piano T-1-S1, Cat. D/10, R.C. € 2.408,00 (Fabbricato per attività agricola) mq. 583,76

Fg. 9 part. 7731, qualità prato, cl 2, Consistenza 64 are 24 centiare R.D. € 18,25, R.A. € 23,22

Confini: strada comunale, part. 7577, 7729, 1911, 3962.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile agli immobili è di 180,00 €/mq.

Fg. 11 part. 7580 sub 1 + sub 2 = mq 89,47 x 180,00 €/mq = € 16.104,60

Fg. 11 part. 7735 mq 583,76 x 180,00 €/mq = € 105.076,80

Fg. 9 part. 7731, prato, mq 6.424 x 8,00 €/mq = € 51.392,00

Il valore totale è: € 172.573,40

**Il valore del lotto n. 4 è pari a: 46/240 di € 172.573,40 = € 33.076,57**

**che si arrotonda in: € 33.000,00 (trentatremilaeuro)**

LOTTO n. 5

Quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] e quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] per un totale di 46/240.

Fg. 7 part. 7736, piano T-1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 58 R.C. € 104,84  
(Superficie catastale totale mq 83) (Stalla, fienile)

Fg. 9 part. 7737, qualità cast frutto, classe U, Consistenza 61 are  
R.D. € 9,45, R.A. € 2,52

Fg. 9 part. 2589, Consistenza 111 are, porz. AA qualità prato, cl 3, sup.  
are 41,00 R.D. € 8,47, R.A. € 12,70, porz AB qualità cast frutto, classe U,  
sup. are 70,00, R.D. € 10,85, R.A. € 2,89

Fg. 9 part. 2473, qualità prato, cl 3, Consistenza 32 are 90 centiare  
R.D. € 6,80, R.A. € 10,19



Fg. 9 part. 2307, Consistenza 57 are 20 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 50,00 R.D. € 10,33, R.A. € 15,49, porz AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 7,20, R.D. € 1,12, R.A. € 0,30

Fg. 9 part. 1917, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 4 are R.D. € 0,72, R.A. € 0,06

Confini: part. 1917 : mapp. 1910, strada comunale, torrente.

Resto del lotto : comunale, part. 2294, 2305, 2306, 2310, 2327, 2325, comunale, 2324.

Il valore unitario attribuibile per "bosco ceduo" è di 1,80 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "castagneto frutto" è di 2,50 €/mq.

Il valore unitario attribuibile al rustico è di 100,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile agli annessi è di 50,00 €/mq.

Fg. 7 part. 7736 (rustico) mq 67,84 x 100,00 €/mq = € 6.784,00

Fg. 7 part. 7736 (annessi) mq 24,28 x 50,00 €/mq = € 1.214,00

Fg. 9 part. 7737, cast frutto, mq 6.100 x 2,50 €/mq = € 15.250,00

Fg. 9 part. 2589, cast frutto, mq 7.000 x 2,50 €/mq = € 17.500,00

Fg. 9 part. 2589, prato, mq 4.100 x 8,00 €/mq = € 32.800,00

Fg. 9 part. 2473, prato, mq 3.290 x 8,00 €/mq = € 26.320,00

Fg. 9 part. 2307, prato, mq 5.000 x 8,00 €/mq = € 40.000,00

Fg. 9 part. 2307, cast frutto, mq 720 x 2,50 €/mq = € 1.800,00

Fg. 9 part. 1917, bosco ceduo, mq 400 x 1,80 €/mq = € 720,00

Il valore totale è: € 142.388,00

Il valore del lotto n. 5 è pari a: 46/240 di € 142.388,00 = € 27.291,03

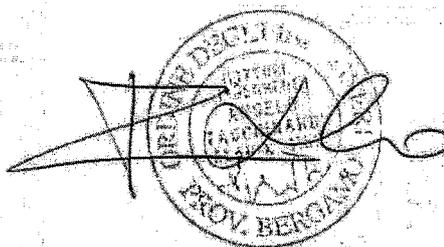
che si arrotonda in: € 27.000,00 (ventisettemilaeuro)

Con la presente Consulenza il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

Bergamo, 05-09-2016

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angelo Tacchinardi



Allegati:

- Allegato 1: Visure catastali con schede
- Allegato 2: Elaborati grafici



- Allegato 3: Documentazione fotografica
- Allegato 4: Autorizzazioni edilizie
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

\*\*\*\*\*

LOTTO n. 1

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 2934, bosco ceduo, Consistenza 243 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2935, bosco ceduo, Consistenza 270 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2931, bosco ceduo, Consistenza 282 are 90 centiare

La superficie complessiva è di mq. 79.770.

Tutte le particelle sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle Rossa n°50; i terreni a qualità bosco ceduo sono in aree decentrate con andamento in sensibile pendenza. Zona prettamente agricola e distante da centri urbani. Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, oltre ad un vincolo su alcuni mappali di "non edificazione".

I terreni sono nel possesso degli esecutati per le rispettive quote, e quindi per totali 46/240 (quarantasei duecentoquarantesimi).

Il valore totale delle quote dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare è: € 28.000,00 (ventottomilaeuro)

**Prezzo Base d'Asta: € 28.000,00 (ventottomilaeuro)**

\*\*\*\*\*

LOTTO n. 2

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 2164, bosco ceduo, consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, consistenza 190 are 40 centiare: porz. AA prato are 95,00, porz. AB cast frutto, are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, prato, consistenza 97 are 20 centiare

I terreni sono nel possesso degli esecutati per le rispettive quote, e quindi per totali 46/240 (quarantasei duecentoquarantesimi).

Quota intera di piena proprietà della soc. agricola Barbis s.s.

Fg. 9 part. 2677, prato, consistenza 20 are 40 centiare

Fg. 9 part. 7729, prato, consistenza 96 are 75 centiare

Fg. 11 part. 7730, la superficie commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Questi immobili sono utilizzati dalla Società esecutata.

Corrispondenza, per la costruzione, tra situazione di fatto e Permesso di Costruzione, corrispondenza con la scheda catastale.

Tutte le particelle sono in comune di Cene (BG) in zona prettamente agricola e distante da centri urbani, limitrofe a via Valle Rossa n°50; i terreni a

qualità prato, con andamento in pendenza, sono in aree limitrofe al fabbricato stalla.

Stalla di recentissima costruzione con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Strutture in legno lamellare con impianti moderni.

Superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, oltre ad un vincolo su alcuni mappali di "non edificazione".

Il valore totale delle quote degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è: € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemilaeuro)

**Prezzo Base d'Asta: € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemilaeuro)**

\*\*\*\*\*

LOTTO n. 3

Quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] e quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] per un totale di 46/240.

Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n. 50

Fg. 11 part. 7578 sub 1, autorimessa mq 36,29

Fg. 11 part. 7578 sub 2, abitazione mq 212,36

Fg. 9 part. 7577, prato, mq 4.796

Gli immobili sono nel possesso degli esecutati per le rispettive quote, e quindi per totali 46/240 (quarantasei duecentoquarantesimi).

L'autorimessa o deposito di attrezzi agricoli è di ampie dimensioni con capacità di due auto medio-piccole, l'appartamento al primo piano è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, due bagni ed ampie terrazze. Seminterrato al rustico con locali accessori ed un portico oltre ad un sottotetto con altezze tali da permettere un utilizzo semplicemente come ripostiglio. Costruzione in zona agricola distante da centri urbani contornata da prato.

Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, oltre ad un vincolo su alcuni mappali di "non edificazione".

E' stato stipulato atto di asservimento dell'immobile ad uso civile abitazione al servizio dell'attività agricola.

Difformità, per la costruzione, tra situazione di fatto e Permesso di Costruzione, corrispondenza con la scheda catastale.

Il valore totale delle quote degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è: € 44.000,00 (quarantaquattromilaeuro)

**Prezzo Base d'Asta: € 44.000,00 (quarantaquattromilaeuro)**

\*\*\*\*\*

LOTTO n. 4

Quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] e quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] per un totale di 46/240.

Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n. 50

Fg. 11 part. 7580 sub 1, (autorimessa - stalla)

Fg. 11 part. 7580 sub 2, (Deposito)

part. 7580 sub 1 + part. 7580 sub 2 = 89,47 mq

Fg. 11 part. 7735, (Fabbricato per attività agricola) mq. 583,76

Fg. 9 part. 7731, prato, consistenza 64 are 24 centiare

Gli immobili sono nel possesso degli esecutati per le rispettive quote, e quindi per totali 46/240 (quarantasei duecentoquarantesimi).

Le part. 7580 sub 1 e 2 sono una vecchia costruzione, recuperabile, adibita a stalla per il piano seminterrato ed a deposito attrezzi per le parti fuori terra con nessun tipo di impianto.

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

L'epoca di costruzione della stalla e ripostiglio si potrebbe anche presumere "ante 67"; rilevata difformità con una Concessione Edilizia rilasciata per il rifacimento della copertura e della soletta di sottotetto. (part. 7735) Cascina di vecchissima costruzione, è da considerarsi non ristrutturabile a causa delle strutture e di nessun impianto recuperabile.

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali. Il fabbricato è "ante 1967" visto che è presente negli estratti di mappa dell'anno 1907.

Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, oltre ad un vincolo su alcuni mappali di "non edificazione".

Il valore totale delle quote degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è: € 33.000,00 (trentatremilaeuro)

**Prezzo Base d'Asta: : € 33.000,00 (trentatremilaeuro)**

\*\*\*\*\*

LOTTO n. 5

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Comune di Cene (BG) (Codice C459)

Fg. 7 part. 7736, (Rustico mq 67,84, annessi mq 24,28)

Fg. 9 part. 7737, cast frutto, consistenza 61 are

Fg. 9 part. 2589, consistenza 111 are: prato are 41,00, cast frutto are 70,00

Fg. 9 part. 2473, prato, consistenza 32 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2307, consistenza 57 are 20 centiare: prato are 50, cast frutto are 7,20

Fg. 9 part. 1917, bosco ceduo, consistenza 4 are

Gli immobili sono nel possesso degli esecutati per le rispettive quote, e quindi per totali 46/240 (quarantasei duecentoquarantesimi).

Il rustico (part. 7736) è dislocato in luogo appartato distante dalla strada provinciale con collegamento con sentiero pedonale e contornato da quattro mappali di terreno. Le strutture del nucleo centrale sono quelle rurali dei cascinali con muri in pietra e soletta interna in legno, lo stato di conservazione dei luoghi, risulta pessimo. La tettoia e la legnaia sono parzialmente crollate.

I terreni hanno andamento in sensibile pendenza.

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

Considerato il tipo di costruzione è certamente precedente al 1967.

Il valore totale delle quote degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è: € 27.000,00 (ventisette milaeuro)

**Prezzo Base d'Asta: : € 27.000,00 (ventisette milaeuro)**

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

\*\*\*\*\*

Promossa da:

con l'avv.

Contro:

Giudice dell'Esecuzione:

Perito Estimatore:

Termine Deposito Relazione : 28 Settembre 2016

Prossima Udienza: 28 Ottobre 2016

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA
- 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI
- 4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA
- 5) PROVENIENZA DEI BENI
- 6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
- 7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE
- 8) ATTUALE DETENTORE
- 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

\*\*\*\*\*

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del 28 Dicembre 2015 il sottoscritto , libero professionista con studio in Bergamo, veniva nominato Esperto Estimatore dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo per la valutazione dell'immobile pignorato nella sopracitata procedura.

Nell'Udienza del giorno 08 giugno 2015, dopo il giuramento di rito, veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

provveda il C.T.U., esaminati gli Atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale
- 2) ad una sommaria descrizione del bene
- 3) per le costruzioni iniziate anteriormente al 1 Settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di

- cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse
- 4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3) accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - 5) per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 Legge 47/1985
  - 6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive
  - 7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il Debitore Esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi
  - 8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati
- 10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale
- 11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni
- 12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso od i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
- 13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità
- 14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale
- 16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'Esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il Giudice dell'Esecuzione autorizza l'Esperto a fare uso del mezzo proprio. Si concede termine al C.T.U. per il deposito della Relazione di Consulenza fino al giorno 28/09/2016.

Esaminata la documentazione della Conservatoria, effettuate le visure catastali, le ricognizioni ed il rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale, eseguite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. stendeva la seguente Consulenza.

## **2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA**

Tutte le unità immobiliari sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle Rossa n°50 e parte minore poco distanti; quasi tutti gli immobili (part. 7730, 7578, 7580, 7735) sono interni ad una serie di terreni fra loro confinanti costituenti una vasta superficie, la sola particella 7736 è dislocata in luogo appartato e separato contornata da quattro mappali di terreno. Il primo gruppo di costruzioni è raggiungibile con strada asfaltata pur essendo in zona prettamente agricola e distante da centri urbani mentre il secondo è distante dalla strada provinciale con collegamento con sentiero pedonale.

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, Fabbricato per attività agricola. Stalla di recentissima costruzione (Anno 2013) con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Le caratteristiche principali sono: strutture in legno lamellare e pareti lignee, una soletta di sottotetto in legno per l'edificio adibito alle lavorazioni, pavimento in battuto di cemento per la stalla ed in ceramica per i locali, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, impianto di condizionamento nei locali di lavorazione, impianto elettrico, illuminazione, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati con parte in policarbonato. L'interno della stalla è attrezzato per la specifica destinazione d'uso. Al piano terra del volume annesso ci sono tre locali ed un bagno con doccia, la soletta intermedia non è praticabile e può essere usata semplicemente come ripostiglio, all'esterno ampio piazzale asfaltato.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito, portico mq 961,36

caseificio, spaccio mq 80,89

sottotetto mq 65,89

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e locali, un decimo per il sottotetto, si ottiene una superficie totale commerciale di mq 1.048,84

-I terreni in generale possono distinguersi in due categorie: prato con andamenti in pendenza e con inserimenti di fabbricati, boschi o castagneti da frutto per le aree più decentrate con andamento in forte pendenza.

-Fg. 11 part. 7578 sub 1

L'autorimessa o deposito di attrezzi agricoli è di ampie dimensioni con capacità di due auto medio-piccole e con possibilità di formare ripostiglio.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di mq 36,29

-Fg. 11 part. 7578 sub 2

Casa con appartamento residenziale al piano primo e con seminterrato con locali accessori ed un portico oltre ad un sottotetto con altezze tali da permettere un utilizzo semplicemente come ripostiglio. Recente costruzione dell'anno 1990 contornata da prato, in posizione aperta e soleggiata, l'appartamento è composto da soggiorno-cucina, disimpegno, tre camere, due bagni ed un balcone lungo tutta la facciata principale oltre ad ampio terrazzo sul fianco e sul retro. Il piano seminterrato ha tutti i locali rimasti al rustico senza neppure l'intonaco su murature e solai.

Le caratteristiche principali della parte abitativa in esame sono:

- struttura in parte in c. a. con pareti perimetrali di tamponamento con tavolato in cotto e solette in laterocemento
- pavimenti in ceramica per tutti i locali, rivestimenti delle pareti del bagno e cucina
- pareti del primo piano intonacate a civile
- porte interne in legno tamburate
- serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, antoni in legno
- serramenti interrato in ferro
- impianto di riscaldamento con caldaia a legna, radiatori in ghisa
- impianto elettrico, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione normale stato di manutenzione per i locali abitabili, scarso nel seminterrato.

Le superfici commerciali dell'appartamento e degli accessori sono le seguenti:

appartamento residenziale mq 138,32

balconi, terrazzi mq 64,32

sottotetto mq 138,32

cantina, portico, lavanderia, ripostigli mq 102,03

intercapedini mq 47,61

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per il residenziale, un terzo per la cantina ed i balconi, un decimo per il sottotetto ed intercapedini si ottiene una superficie totale commerciale di mq 212,36.

-Fg. 11 part. 7580 sub 1 e sub 2 Questa vecchia costruzione ha muri portanti perimetrali e copertura in struttura in legno, adibita a stalla per il piano seminterrato ed a deposito attrezzi per i due piani fuori terra, nessun tipo di impianto o finitura è riutilizzabile. Il fabbricato potrebbe essere recuperato con destinazioni d'uso non gravose.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito attrezzi mq 68,64

balconi mq 11,02

sottotetto mq 34,32

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e deposito, un mezzo per il sottotetto, un terzo per i balconi si ottiene una superficie totale commerciale di mq 89,47

-Fg. 11 part. 7735 Questa cascina di vecchissima costruzione è presumibilmente l'edificio originario; le strutture con muri portanti e con solette e copertura in larga parte in legno sono decadenti con rischio di possibili collassi anche per i solai in calcestruzzo armato, nessun tipo di impianto o finitura è riutilizzabile, un recupero dovrebbe considerare il solo volume ma necessiterebbe di una edificazione "ex novo". Ai vari piani sono stati ricavati spazi suddivisi in stalle e ripostigli. Sul lato posteriore esiste un porticato pericolante in legno con copertura leggera. In conclusione l'edificio è da considerarsi non ristrutturabile.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalle, portico, ripostigli mq 552,50

balconi mq 7,02

portico aperto mq 117,70

sottotetto mq 171,50

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla portico e ripostigli, un decimo per portico aperto e per il sottotetto, un terzo per i balconi si ottiene una superficie totale commerciale di mq 583,76

-Fg. 7 part. 7736. La costruzione rustica e di vecchia data è raggiungibile a piedi con un sentiero in circa un quarto d'ora, le strutture del nucleo centrale sono quelle rurali dei cascinali con muri in pietra e soletta interna in legno di scadente fattura. La tettoia e la legnaia sono parzialmente crollate e lo stato di conservazione dei luoghi risulta pessimo.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, fienile e ripostiglio mq 67,84

tettoia e legnaia mq 24,28

### **3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così individuate:

Gruppo "A" intestate alla per quota di 1/1 di piena proprietà

- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, Cl. , vani, piano T-1  
(Fabbricato per attività agricola)

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare  
R.D. € 4,21, R.A. € 6,32

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare  
R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Gruppo "B" intestate a per quota di 23/240 di piena proprietà e per quota di 23/240 di piena proprietà

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare  
R.D. € 20,08, R.A. € 30,12
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità  
prato, cl 3, sup. are 95,00 R.D. € 19,63, R.A. € 29,44, porz AB qualità  
cast frutto, classe U, sup. are 95,40, R.D. € 14,78, R.A. € 3,94
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are  
R.D. € 11,36, R.A. € 1,36
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2931, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 282 are 90  
centiare R.D. € 51,14, R.A. € 4,38
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2934, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 243 are 90  
centiare R.D. € 44,09, R.A. € 3,78
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2935, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 270 are 90  
centiare R.D. € 48,97, R.A. € 4,20
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7578 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2 , mq 32, R.C. € 67,76  
(Autorimessa) (Superficie catastale 38 mq)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7578 sub 2, piano T-1-S1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 9,  
R.C. € 673,98 (Totale 272 mq, totale escluse aree scoperte 258 mq)  
(Abitazione in villini)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7580 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 28,  
R.C. € 50,61 (Totale 35 mq)  
(Autorimessa)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7580 sub 2, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, mq 58,  
R.C. € 113,83 (Totale 61 mq)  
(Deposito)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa n°50  
Fg. 11 part. 7735, piano T-1-S1, Cat. D/10, R.C. € 2.408,00  
(Fabbricato per attività agricola)
- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 7 part. 7736, piano T-1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 58  
R.C. € 104,84 (Superficie catastale totale mq 83)  
(Stalla, fienile)

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 1917, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 4 are  
R.D. € 0,72, R.A. € 0,06  
Il mappale si trova fra la strada comunale ed il torrente nella parte bassa della proprietà; si sono riscontrate discordanze catastali in merito a particelle, loro numerazione ed aggiornamento. Sulla nuova mappa è riportato il mapp. 4151 mentre alla banca dati risultano i mapp. 1917 di 400 mq, 1910 di 640 mq, 4151 di 720 mq.
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2307, Consistenza 57 are 20 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 50,00 R.D. € 10,33, R.A. € 15,49, porz AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 7,20, R.D. € 1,12, R.A. € 0,30
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2473, qualità prato, cl 3, Consistenza 32 are 90 centiare  
R.D. € 6,80, R.A. € 10,19
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 2589, Consistenza 111 are, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 41,00 R.D. € 8,47, R.A. € 12,70, porz AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 70,00, R.D. € 10,85, R.A. € 2,89
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7577, qualità prato, cl 2, Consistenza 47 are 96 centiare  
R.D. € 13,62, R.A. € 17,34
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7731, qualità prato, cl 2, Consistenza 64 are 24 centiare  
R.D. € 18,25, R.A. € 23,22
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7737, qualità cast frutto, classe U, Consistenza 61 are  
R.D. € 9,45, R.A. € 2,52

Alla data del 21/06/2016 i sopraelencati immobili risultano in catasto come segue:

Gruppo "A" intestati alla per quota di 1/1 di piena proprietà  
Gruppo "B" intestati a per quota di 23/240 di piena proprietà e per quota di 23/240 di piena proprietà. (Proprietari indivisi: )

Confini (in senso orario):

- Fg. 11 part. 7730: mapp.7729 su tutti i lati
- Fg. 9 part. 2677 : mapp.7729, 1911
- Fg. 9 part. 7729 : mapp.1930, 1927, 1911, 2677, 1911, 7731, 7577
- Fg. 9 part. 1927 : mapp.1930, 2157, 2164, 3959, 7729
- Fg. 9 part. 2157 : mapp.1930, 2212, 2165, 2931, 2164, 1927
- Fg. 9 part. 2164 : mapp.1927, 2157, 2931, 346
- Fg. 9 part. 2931 : mapp.2933, confine comunale, 2932, 2164,2157
- Fg. 9 part. 2934 : mapp.2935, confine comunale, 2933, 1936
- Fg. 9 part. 2935 : mapp.2936, confine comunale, 2934, 3077, 2215

Fg. 11 part. 7578 sub 1 : mapp.7578 sub 2, 7577  
Fg. 11 part. 7578 sub 2 : mapp.7577, 7578 sub 1  
Fg. 11 part. 7580 sub 1 : mapp.7731  
Fg. 11 part. 7580 sub 2 : mapp.7731  
Fg. 11 part. 7735: mapp.7731  
Fg. 7 part. 7736 : mapp.2307, 7737, 2473  
Fg. 9 part. 1917 : mapp. 1910, strada comunale, torrente  
Fg. 9 part. 2307 : mapp.7737, 7736, 2473, 2324 + altri  
Fg. 9 part. 2473 : mapp.2307, 2736, 2737, 2310, 2589, 2324  
Fg. 9 part. 2589 : mapp.2324, 2473, 2310, 2327, 2325 + uno  
Fg. 9 part. 7577 : strada della valle, mapp.1930, 7729, 7731  
Fg. 9 part. 7731 : strada della valle, mapp.7577, 7729, 1911, 3962  
Fg. 9 part. 7737 : mapp.2294, 2305, 2306, 2473, 7736, 2307 + uno  
Conformità:

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, Fabbricato per attività agricola. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7735, via Valle Rossa, Fabbricato per attività agricola. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7578 sub 1

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7578 sub 2

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 11 part. 7580 sub 1 e sub 2, via Valle Rossa, stalle e deposito attrezzi. La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

-Fg. 7 part. 7736

La situazione dello stato di fatto risulta conforme a quanto riportato nelle schede catastali.

#### **4) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

##### **CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA**

In data 27/06/2016, presso gli uffici del Comune di Cene (BG), è stata fatta richiesta di documentazione riguardante gli immobili, in particolare: concessioni edilizie, sanatorie, certificato di abitabilità, eventuale pratica di Condono Edilizio e pagamento dell'oblazione oltre a vincoli, Certificato di Destinazione Urbanistica, procedure espropriative e quanto altro inerente i nominativi delle proprietà.

In data 05/07/16 il tecnico comunale ha messo a disposizione la parte di documentazione richiesta e recuperata in archivio.

Certificato di destinazione urbanistica: il riferimento è a tutti i terreni interessati alla procedura ad esclusione del mapp. 1917 di cui non si trova riscontro nella cartografia. I terreni sono classificati secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. vigente. Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, ad esclusione per quest'ultimo dei mappali n. 2677,7729,7577,7731.

La normativa è allegata al CDU; fra le varie restrizioni è stabilito che l'immobile residenziale debba essere destinato quale residenza dell'imprenditore agricolo.

Sono state trovate le seguenti pratiche autorizzative:

Concessione edilizia a titolo gratuito per la costruzione di una vasca in calcestruzzo (cisterna) in data 10/03/1980.

Concessione edilizia a titolo gratuito n. 783 per nuova casa di civile abitazione annessa all'attività agricola datata 01/04/1989 a nome

La situazione dello stato di fatto per l'immobile sopra individuato risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa; non sono stati eseguiti due tavolati interni, ci sono due aperture fra lavanderia e portico e manca su un muro laterale una piccola risega per cui il muro in realtà risulta dritto. Si può fare una pratica di concessione in sanatoria che prevede un onere di € 1.000,00 oltre ai costi professionali valutabili in € 1.000,00.

Permesso di costruire gratuito n. C37/2006 del 15/01/2007 relativo alla costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di animali con nuova strada di accesso.

SCIA in variante 13/2012 n. 0002778 del 30/05/2012 i cui elaborati risultano conformi agli elaborati allegati.

SCIA in seconda variante 7/2013 n. 1238 del 28/02/2013 relativa alle opere esterne.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta conforme alla originaria pratica autorizzativa.

Nulla è stato trovato per quanto riguarda il vecchio fabbricato stalla (part. 7735) che è "ante 1967" visto che è presente negli estratti di mappa dell'anno 1907; precedente al 1967 è certamente anche la stalletta e fienile nei boschi (part. 7736) considerato il tipo di costruzione con muri in pietra e solette in legno di vecchissima fattura.

L'epoca di costruzione della stalla e ripostiglio (mapp. 7580 sub 1 e 2), visto il legame con il fabbricato agricolo limitrofo e l'esigenza nell'anno 1984 di rifare il tetto, si potrebbe anche presumere "ante 67"; è stata ritrovata una Concessione Edilizia n. 1527 del 28/03/1984 rilasciata a per il rifacimento della copertura e della soletta di sottotetto per fabbricato di deposito agricolo. Negli elaborati dove viene identificato il "fabbricato esistente" non è riportato il piano seminterrato che doveva essere ovviamente stato realizzato contemporaneamente al fuori terra, non è

conforme l'altezza del sottotetto e le aperture sui muri perimetrali. Una pratica di concessione in sanatoria per le opere eseguite in difformità rispetto alla C.E. prevede un onere di € 1.000,00 oltre ai costi professionali valutabili in € 1.000,00.

Sulla proprietà è tuttora presente un telone in materia plastica per copertura di balle di fieno già definito "da rimuovere" in un elaborato riassuntivo presente presso l'ufficio tecnico comunale.

#### **5) PROVENIENZA DEI BENI**

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, alla data della trascrizione del Pignoramento Immobiliare quanto elencato nel "Gruppo A" risulta essere di proprietà di:

Società per quota di 1/1 di piena proprietà

Per aver acquistato il mappale 2677 e l'originario mappale 7576 (frazionato nei mappali 7729 e 7730) C.T. in forza di:

Atto di compravendita a rogito Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50374 trascritto a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25192/14465 dai sigg.

Ai sigg.: quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

Atto di cessione di quote con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dott. , Notaio in Albino (BG) in data 24/04/1980 rep.n°50679, trascritto a Bergamo in data 21/05/1980, con il quale la sig.ra acquistava l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dai sigg. per quota di 135/480 di nuda proprietà.

Ricongiungimento quota 135/480 di usufrutto alla nuda proprietà in morte di

  
Successione apertasi in data 13/09/1996, registrata presso l'Ufficio Registro di Clusone in data 24/06/1997 n°57 vol.155 trascritta a Bergamo in data 26/03/1999 nn°11465/8615 e accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25191/14464 in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50374, con cui i predetti ricevevano l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dal sig. per quota di 115/480 di piena proprietà in capo alla sig.ra e per quota di 46/480 di piena proprietà cadauno i sigg. .

Al sig. i mappali erano pervenuti in forza di:

Successione apertasi in data 22/11/1978 registrata presso l'Ufficio del registro di Clusone in data 05/10/1969 n°93 Vol.33 e trascritta a Bergamo in data 16/01/1980 nn°1221/1048, regolamentata dal testamento olografo pubblicato dal dott. Notaio in Albino in data 06/04/1979 rep. 49773 trascritto a Bergamo in data 07/05/1979 nn°9442/7982 ed accettazione di disposizioni testamentarie in forza di atto a rogito dott. Notaio in Albino in data 15/05/1979 rep. 49854 trascritta a Bergamo in data 04/06/1979 nn°11605/9825 con cui il predetto riceveva l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dal sig. per quota di 210/480 di piena proprietà.

Atto di cessione di quote con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal dott. Notaio in Albino in data 24/04/1980 rep. 50679 trascritto a Bergamo in data 21/05/1980 nn°11753/9782 con cui il predetto acquistava l'originario mappale 1925 ed il mappale 2677 C.T. dai sigg. per quota di 135/480 di nuda proprietà.

Ricongiungimento quota di 135/480 di usufrutto alla nuda proprietà in morte di nata a Cene il 07/12/1907, deceduta in data 20/11/1983.

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento quanto nel "Gruppo B" risulta di proprietà dei sigg.:

per quota di 23/240 di piena proprietà

per quota di 23/240 di piena proprietà

Per aver ricevuto i mappali 1917,1927,2157,2164,2307,2473,2589,2931,2934 e 2935 e gli originari mappali 1918 fabb. Rurale, 1925 e 2309 in forza di:

Successione apertasi in data 13/09/1996 registrata presso l'uff. del Registro di Clusone in data 24/06/1997 n°57 Vol.155 trascritta a Bergamo in data 26/03/1999 nn° 11465/8615 ed accettazione tacita di eredità trascritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25191/14464 in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. 50374 dal sig.

Al sig. quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

Successione apertasi in data 22/11/1978 registrata presso l'Uff. Registro di Clusone in data 05/10/1969 n°93 Vol.33 trascritta a Bergamo in data 16/01/1980 nn°1221/1048 regolamentata da testamento olografo pubblicato dal dott. Notaio in Albino in data 06/04/1979 rep. 49773 trascritto a Bergamo in data 07/05/1979 nn°9442/7982 e accettazione di disposizioni testamentarie in forza di atto Notaio Notaio in Albino in data 15/05/1979 rep.49854 trascritta a Bergamo in data 04/06/1979 nn°11605/9825 con i quali il predetto riceveva i mappali 1917,1927,2164,2157,2931,2934,2935,2307,2309,2473 e 2589 e gli originari mappali 1918 fabb. rurale e 1925 e 2309 C.T. dal sig. per quota di 46/240 di piena proprietà.

#### **6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE**

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 nn°50455/31123 a favore del Comune di Cene (CF:00240600163) in forza di scrittura privata autenticata Dott. Notaio in Gandino in data 30/07/2009 rep. n°33922 vincolo di inedificabilità ed asservimento a servizio di attività agricola ed al mantenimento di tale destinazione in capo ai mappali 2157 e 2931 C.T.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25193/5161 a favore di (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG)

in forza di atto a rogito dott. Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50375 (somma iscritta € 500.000,00, somma capitale € 250.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e mappale 7730 NCEU; annotata di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°634/52 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 01/09/2011 nn°44882/9066 a favore di (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) in forza di atto a rogito dott. Notaio in Bergamo in data 24/08/2011 rep. n°51247 (somma iscritta € 200.000,00, somma capitale € 100.000,00, scadenza anni 2); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23/05/2012 nn°22174/3493 a favore di con sede in Villa d'Ogna in forza di atto a rogito dott. Notaio in Bergamo in data 16/05/2012 rep. n°53393 (somma iscritta € 600.000,00, somma capitale € 300.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU, annota di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°635/53 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/12/2013 nn°51629/8324 a favore della con sede in Villa d'Ogna (BG) in forza di atto a rogito dott. Notaio In Bergamo in data 18/12/2013 rep. n°349 somma iscritta € 520.000,00 somma capitale € 260.000,00 scadenza anni 25; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677,7729 C.T. e mappale 7730 NCEU.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09/10/2014 nn°36412/6021 a favore della con sede in Albino (BG) in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/04/2014 rep. n°2460 somma iscritta € 100.000,00 somma capitale € 59.039,16

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28/10/2015 nn°42236/29282 a favore della

#### **7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Gli immobili in oggetto risultano di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità, con eccezione di quelli del capitolo precedente e dei patti e condizioni di cui agli atti di provenienza.

Da una verifica presso il Comune di Cene (BG) non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Va ricordato che i terreni sono classificati in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. vigente, fra le

varie restrizioni è stabilito che un immobile di civile abitazione debba essere destinato quale residenza dell'imprenditore agricolo. Tutti i mappali ricadono in zona a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico, ad esclusione per quest'ultimo dei mappali n. 2677,7729,7577,7731.

E' depositato presso l'ufficio tecnico comunale un Atto di asservimento dell'immobile ad uso civile abitazione al servizio dell'attività agricola oltre ad un vincolo su alcuni mappali di "non edificazione" stipulato presso il notaio .

Non esiste alcun condominio nell'ambito degli immobili valutati.

#### **8) ATTUALE DETENTORE**

Gli immobili del gruppo "A" sono utilizzati dalla .

Gli immobili del gruppo "B" sono nel possesso dei proprietari per le rispettive quote, comprese le due unità immobiliari, residenziale ed autorimessa, identificate con le particelle 7578 sub 1 e 2.

#### **9) CRITERI DI STIMA E STIMA**

Per la valutazione degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo che comporta un confronto tra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto esistenti sul mercato stesso ed oggetto di recenti compravendite, dati confrontati con tabelle di enti che monitorizzano i valori medi; ai valori presi in esame sono stati applicati i coefficienti di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi della situazione presa in esame, in particolare sono stati considerati: il paese e la zona dove si trova l'immobile, l'accessibilità, l'esposizione, la tipologia costruttiva, l'età del fabbricato, il livello di manutenzione, l'attuale stasi del mercato immobiliare ed ogni altro fattore influente. Per i terreni è stata vagliata la posizione, la facilità di accesso, la giacitura ed il loro utilizzo anche in relazione alla classificazione catastale.

Verificata la possibilità di formare lotti diversificati per destinazione di utilizzo, si è proceduto identificandone cinque così composti e con il loro specifico valore:

##### LOTTO n. 1

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2934, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 243 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2935, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 270 are 90 centiare

Fg. 9 part. 2931, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 282 are 90 centiare

Confini: part. 2933, 1936, 3077, 2215, 2936, confine comunale per un primo blocco; part. 2932, 2164, 2157, 2933, confine comunale per un secondo

blocco.

La superficie complessiva è di mq. 79.770.

Il valore unitario attribuibile è di 1,80 €/mq.

Il valore totale è: mq 79.770 x €/mq 1,80 = € 143.586,00

**Il valore del lotto n. 1 è pari a: 46/240 di € 143.586,00 = € 27.520,65**

**che si arrotonda in: € 28.000,00 (ventottomilaeuro)**

LOTTO n. 2

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

Quota intera di piena proprietà della .

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare,

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1

Confini: part. 2931, 346, 3959, 1911, 7731, 7577, 1930, 2212, 2165.

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Quota intera di piena proprietà della

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 11.715.

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Il valore unitario attribuibile per "bosco ceduo" è di 1,80 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "castagneto frutto" è di 2,50 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile all'immobile è di 500,00 €/mq.

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale è di € 193.450,00

Il valore della prima parte è: 46/240 di € 193.450,00 = € 37.077,92

Quota intera di piena proprietà della

Valore della parte "prato" mq 11.715 x €/mq 8,00 = € 93.720,00

Valore dell'immobile agricolo mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Il valore della seconda parte è: € 618.140,00

**Il valore del lotto n. 2 è pari a: € 655.217,92**

**che si arrotonda in: € 655.000,00 (seicentocinquantacinquemilaeuro)**

LOTTO n. 3

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

Fg. 11 part. 7578 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 2 , mq 32, R.C. € 67,76 (Autorimessa) (Superficie catastale 38 mq) mq 36,29

Fg. 11 part. 7578 sub 2, piano T-1-S1, Cat. A/7, Cl. 1, vani 9, R.C. € 673,98 (Totale 272 mq, totale escluse aree scoperte 258 mq) (Abitazione in villini) mq 212,36

Fg. 9 part. 7577, qualità prato, cl 2, mq 4.796

Confini: strada comunale, part. 1930, 7729, 7731.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile all'immobile è di 850,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile all'autorimessa è di 300,00 €/mq.

Fg. 11 part. 7578 sub 1 Autorimessa mq 36,29 x 300,00 €/mq = € 10.887,00

Fg. 11 part. 7578 sub 2 Abitazione mq 212,36 x 850,00 €/mq = €180.506,00

Fg. 9 part. 7577, prato, mq 4.796 x 8,00 €/mq = € 38.368,00

Il valore totale è: € 229.761,00

**Il valore del lotto n. 3 è pari a: 46/240 di € 229.761,00 = € 44.037,53**

**che si arrotonda in: € 44.000,00 (quarantaquattromilaeuro)**

#### LOTTO n. 4

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

Fg. 11 part. 7580 sub 1, piano S1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 28, R.C. € 50,61 (Totale 35 mq)

Fg. 11 part. 7580 sub 2, piano T-1, Cat. C/2, Cl. 1, mq 58, R.C. € 113,83 (Totale 61 mq) (Deposito)

part. 7580 sub 1 + part. 7580 sub 2 = 89,47 mq

Fg. 11 part. 7735, piano T-1-S1, Cat. D/10, R.C. € 2.408,00 (Fabbricato per attività agricola) mq. 583,76

Fg. 9 part. 7731, qualità prato, cl 2, Consistenza 64 are 24 centiare R.D. € 18,25, R.A. € 23,22

Confini: strada comunale, part. 7577, 7729, 1911, 3962.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile agli immobili è di 180,00 €/mq.

Fg. 11 part. 7580 sub 1 + sub 2 = mq 89,47 x 180,00 €/mq = € 16.104,60

Fg. 11 part. 7735 mq 583,76 x 180,00 €/mq = € 105.076,80

Fg. 9 part. 7731, prato, mq 6.424 x 8,00 €/mq = € 51.392,00

Il valore totale è: € 172.573,40

**Il valore del lotto n. 4 è pari a: 46/240 di € 172.573,40 = € 33.076,57**

**che si arrotonda in: € 33.000,00 (trentatremilaeuro)**

#### LOTTO n. 5

Quota di piena proprietà di 23/240 di e quota di piena proprietà di 23/240 di per un totale di 46/240.

Fg. 7 part. 7736, piano T-1, Cat. C/6, Cl. 1, mq 58 R.C. € 104,84  
(Superficie catastale totale mq 83) (Stalla, fienile)

Fg. 9 part. 7737, qualità cast frutto, classe U, Consistenza 61 are  
R.D. € 9,45, R.A. € 2,52

Fg. 9 part. 2589, Consistenza 111 are, porz. AA qualità prato, cl 3, sup.  
are 41,00 R.D. € 8,47, R.A. € 12,70, porz AB qualità cast frutto, classe U,  
sup. are 70,00, R.D. € 10,85, R.A. € 2,89

Fg. 9 part. 2473, qualità prato, cl 3, Consistenza 32 are 90 centiare  
R.D. € 6,80, R.A. € 10,19

Fg. 9 part. 2307, Consistenza 57 are 20 centiare, porz. AA qualità prato, cl  
3, sup. are 50,00 R.D. € 10,33, R.A. € 15,49, porz AB qualità cast frutto,  
classe U, sup. are 7,20, R.D. € 1,12, R.A. € 0,30

Fg. 9 part. 1917, qualità bosco ceduo, cl 2, Consistenza 4 are R.D. € 0,72,  
R.A. € 0,06

Confini: part. 1917 : mapp. 1910, strada comunale, torrente.

Resto del lotto : comunale, part. 2294, 2305, 2306, 2310, 2327, 2325,  
comunale, 2324.

Il valore unitario attribuibile per "bosco ceduo" è di 1,80 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "prato" è di 8,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile per "castagneto frutto" è di 2,50 €/mq.

Il valore unitario attribuibile al rustico è di 100,00 €/mq.

Il valore unitario attribuibile agli annessi è di 50,00 €/mq.

Fg. 7 part. 7736 (rustico) mq 67,84 x 100,00 €/mq = € 6.784,00

Fg. 7 part. 7736 (annessi) mq 24,28 x 50,00 €/mq = € 1.214,00

Fg. 9 part. 7737, cast frutto, mq 6.100 x 2,50 €/mq = € 15.250,00

Fg. 9 part. 2589, cast frutto, mq 7.000 x 2,50 €/mq = € 17.500,00

Fg. 9 part. 2589, prato, mq 4.100 x 8,00 €/mq = € 32.800,00

Fg. 9 part. 2473, prato, mq 3.290 x 8,00 €/mq = € 26.320,00

Fg. 9 part. 2307, prato, mq 5.000 x 8,00 €/mq = € 40.000,00

Fg. 9 part. 2307, cast frutto, mq 720 x 2,50 €/mq = € 1.800,00

Fg. 9 part. 1917, bosco ceduo, mq 400 x 1,80 €/mq = € 720,00

Il valore totale è: € 142.388,00

**Il valore del lotto n. 5 è pari a: 46/240 di € 142.388,00 = € 27.291,03**

**che si arrotonda in: € 27.000,00 (ventisette milaeuro)**

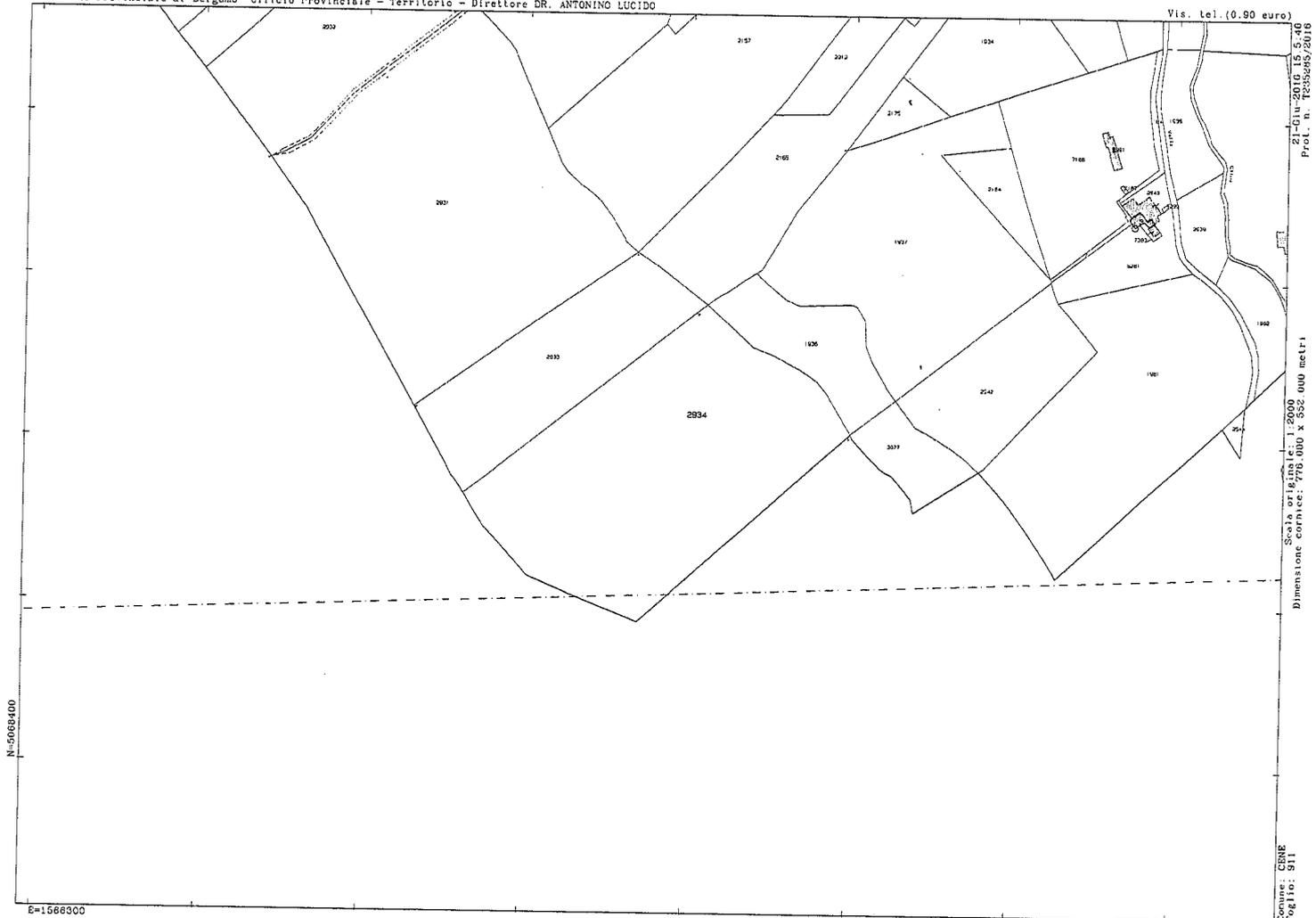
Con la presente Consulenza il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

Bergamo, 05-09-2016

Il C.T.U.

Allegati:

- Allegato 1: Visure catastali con schede
- Allegato 2: Elaborati grafici
- Allegato 3: Documentazione fotografica
- Allegato 4: Autorizzazioni edilizie
- Allegato 5: Certificato di destinazione urbanistica



N=5068400

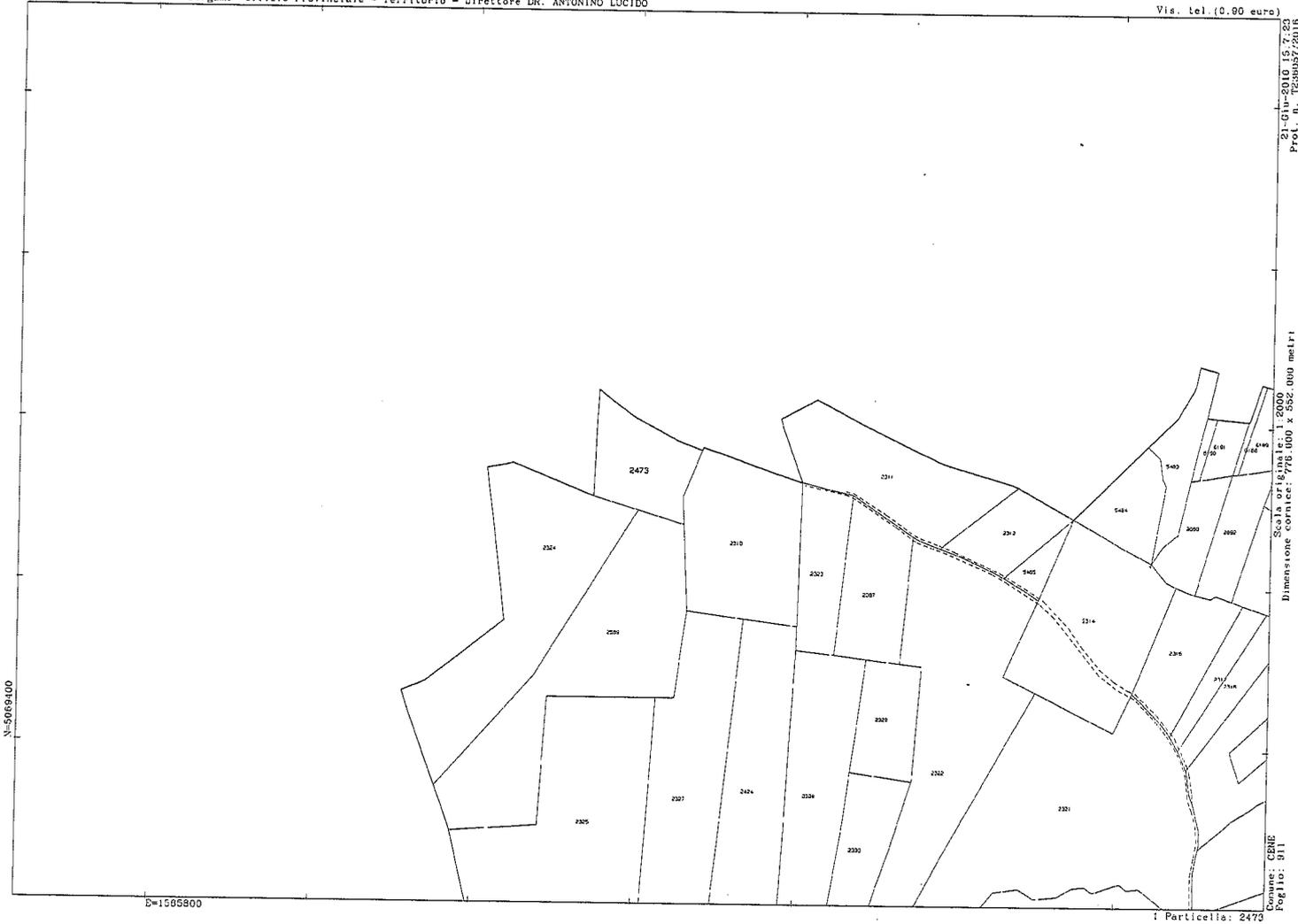
E=1566300

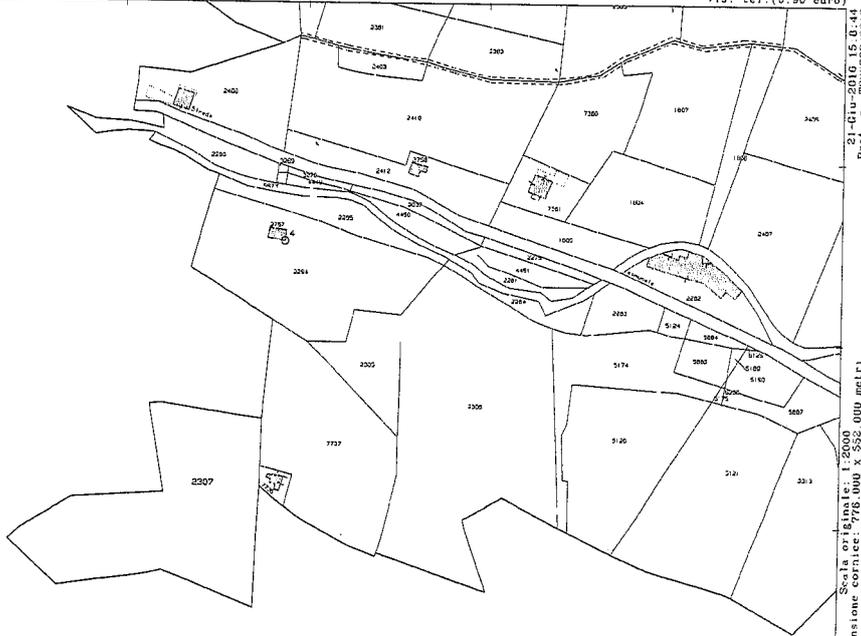
21-Gu-2016  
Prat. n. 7035/2016

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartacee: 778.000 x 552.000 metri

Cat. n. C/MS  
Foglio: 511

1 Particella: 2934





Prat. n. 703782/2018

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 778,000 x 532,000 metri

Comune: CENE  
Foglio: 007

N=5008400

B=1565700

1 Particella: 2307



N=50085200

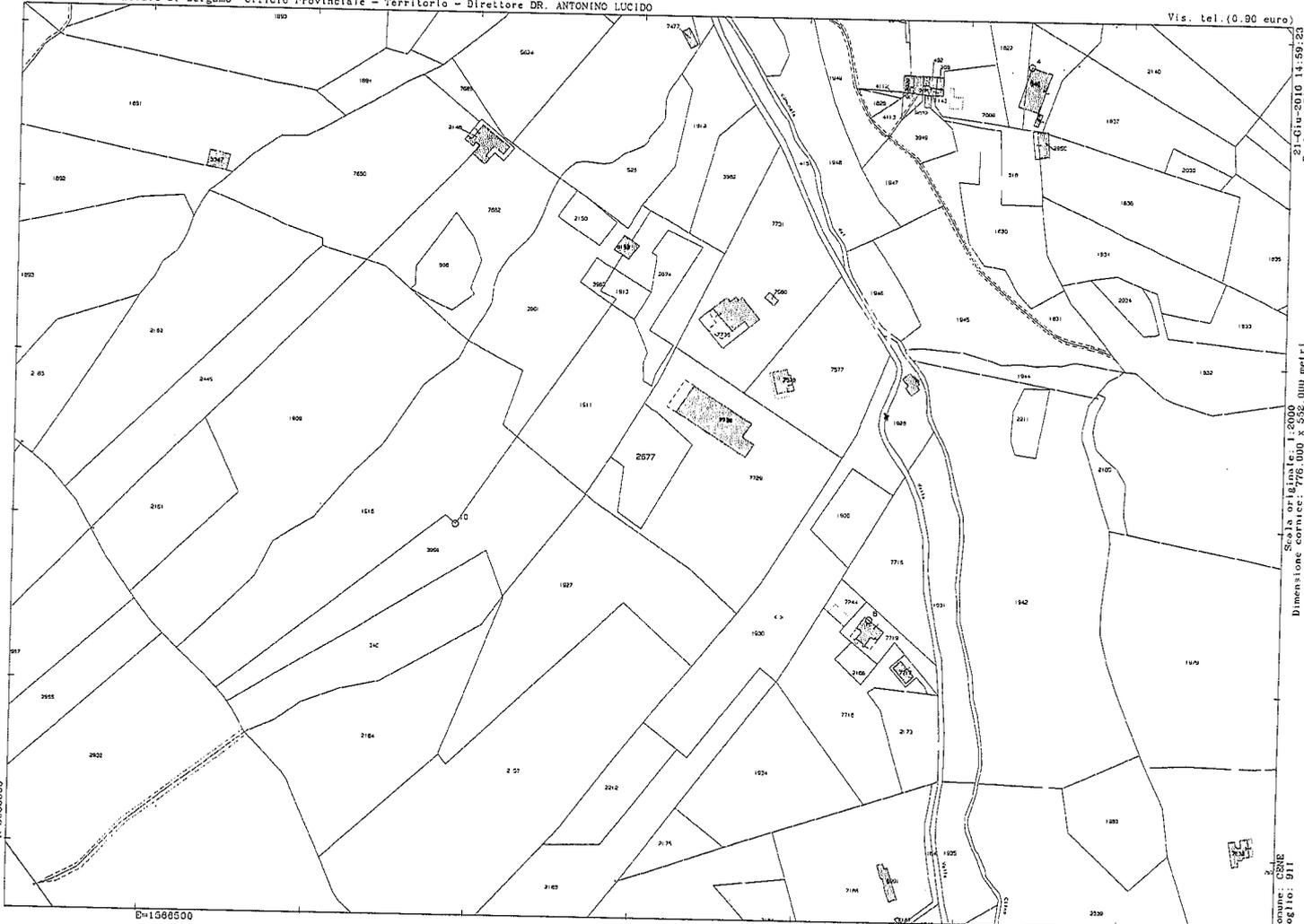
E=1068400



21 GIUGNO 1916 I.S. 15  
Prot. n. 723483/2016

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 770.000 x 552.000 metri

Particella: 2935

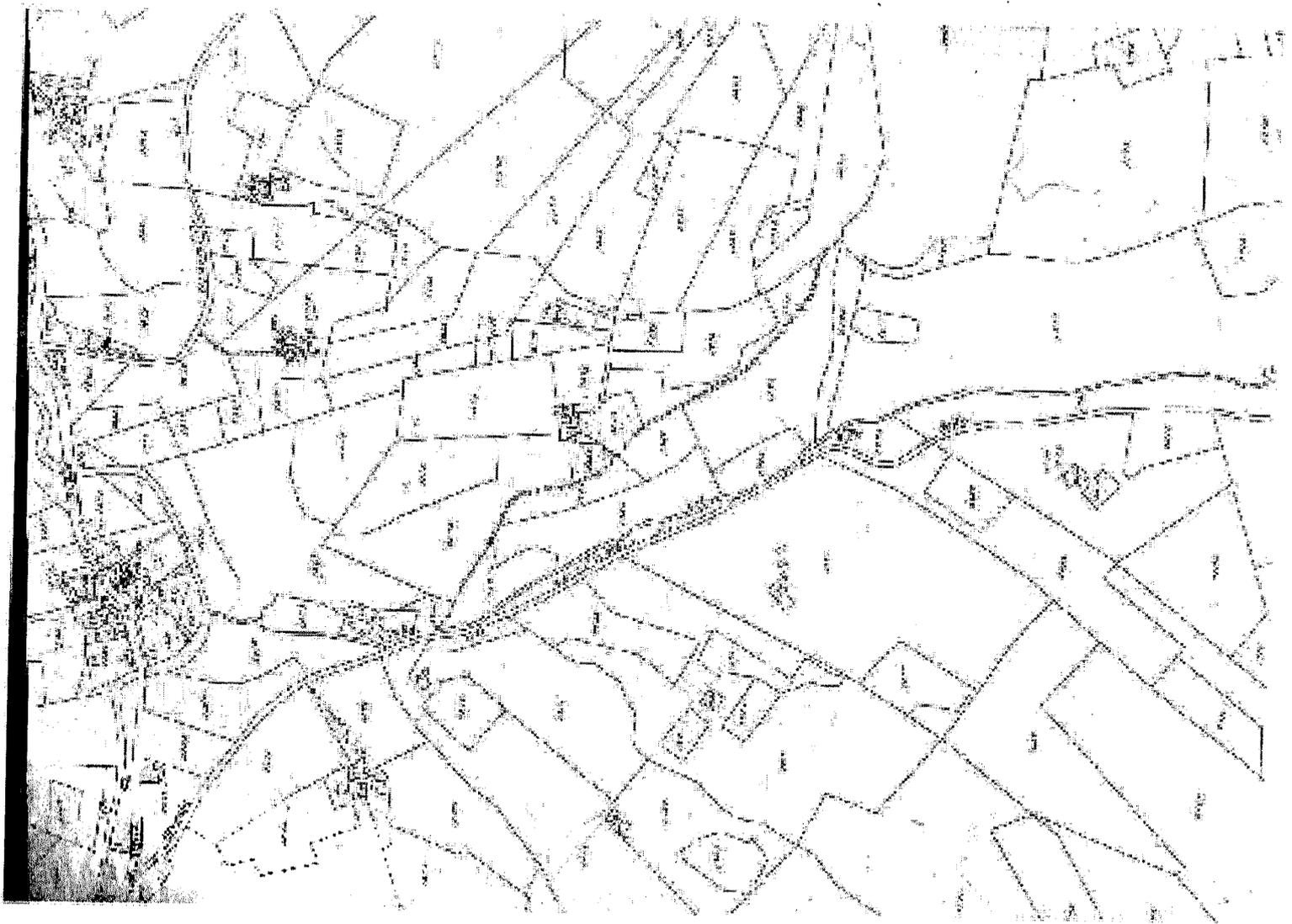


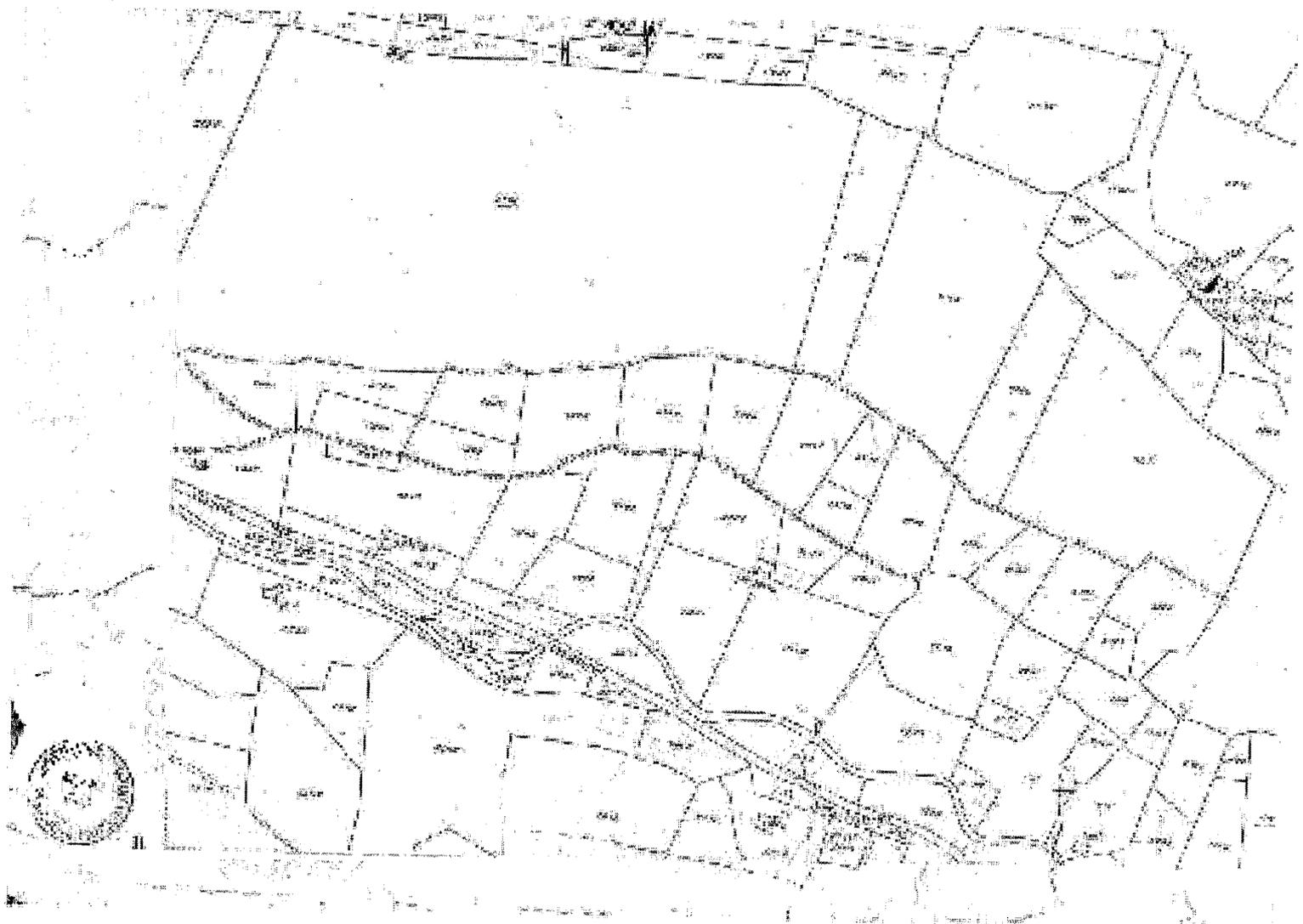
21.011-2011-1-25-23  
Prot. n. 1262472918

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

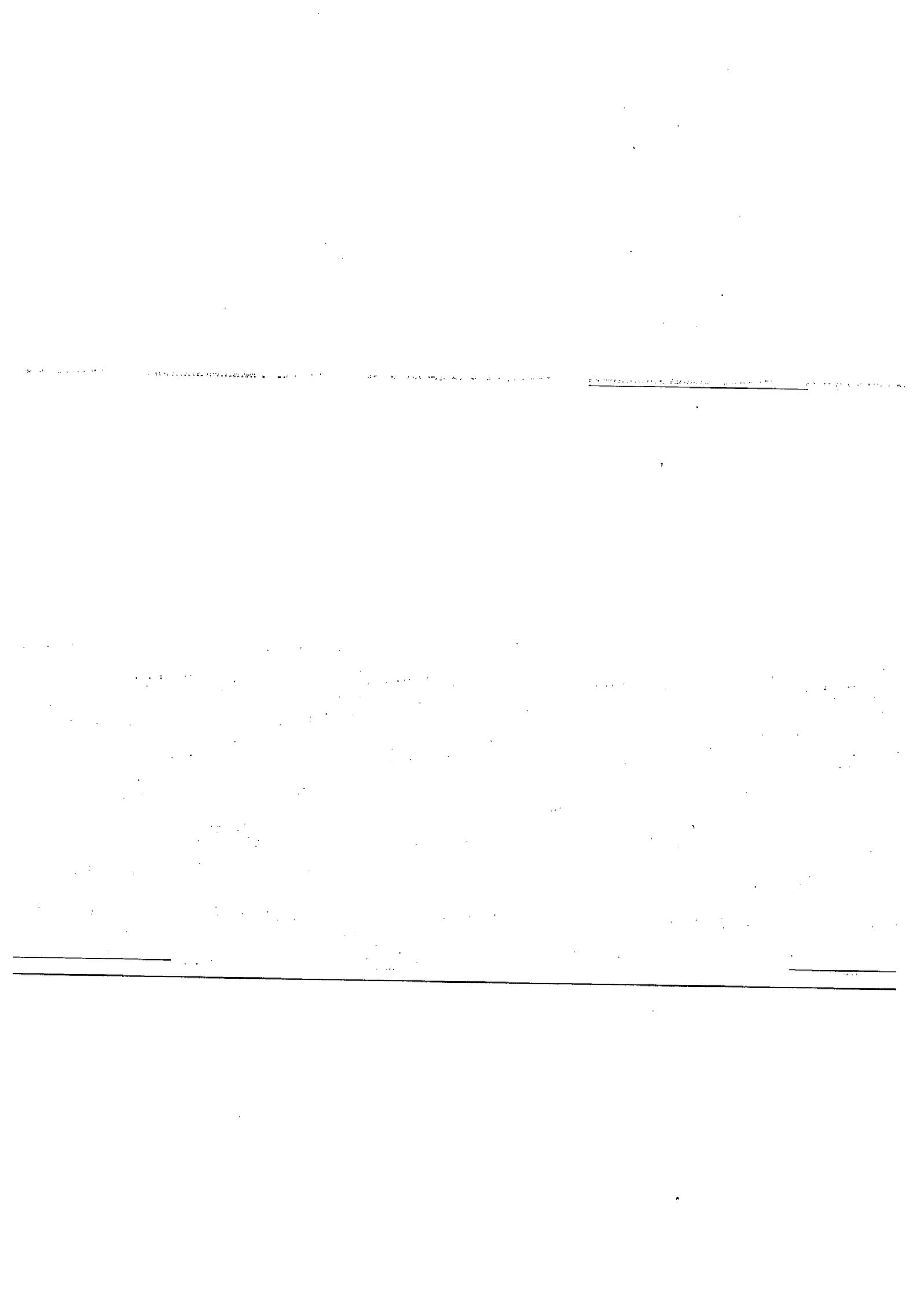
Comune: CSME  
Foglio: 911

1 Particella: 2077











... ..

---

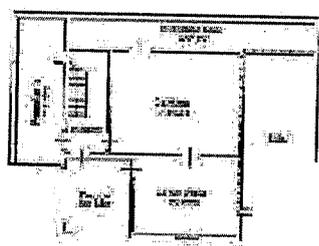
---

.....

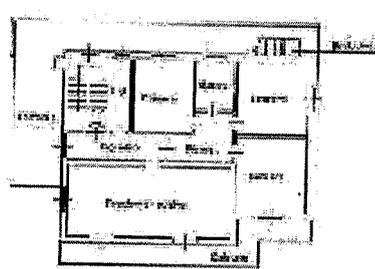
---

---





PIANTE PIANO SOPPALCO



PIANTE PIANO SOTTOPIANO



PIANTE PIANO PIANO

...  
 ...  
 ...

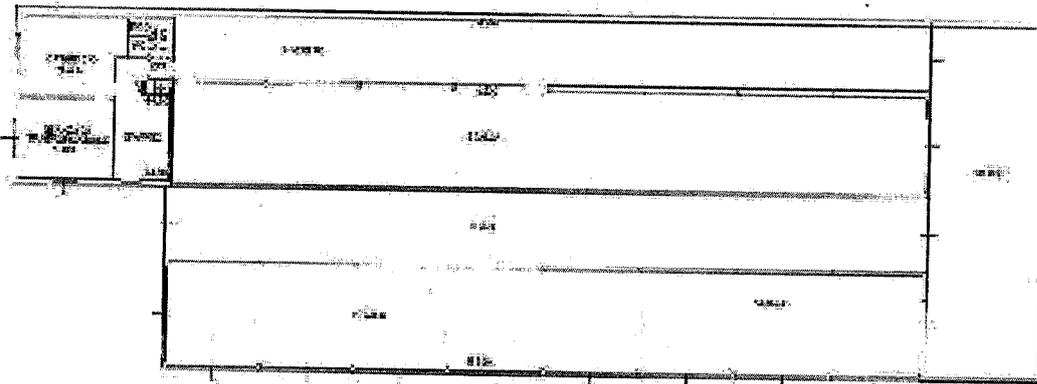
...  
 ...  
 ...

Agencia de Terras

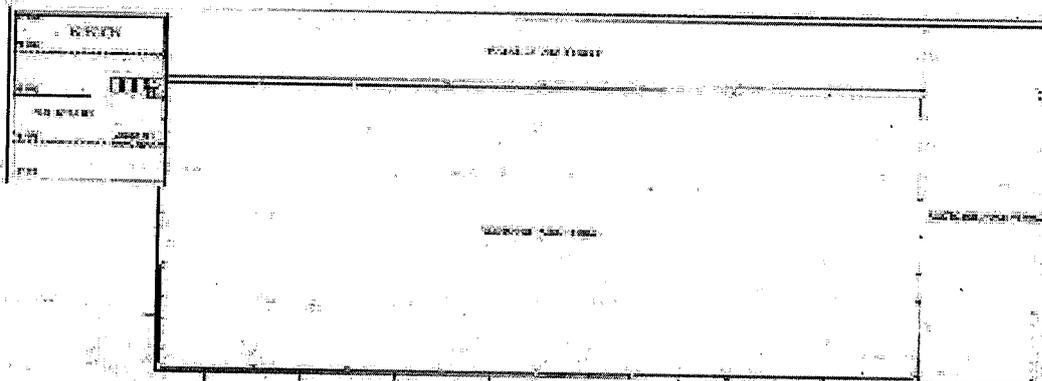
GIULIANO FABRIZI

Mapa nº 120

PARO TERRA



PARO PRIMO



**Agencia del Terrores**

**CATAS DE FABRICAS**

1886 Colección de

Deposito

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

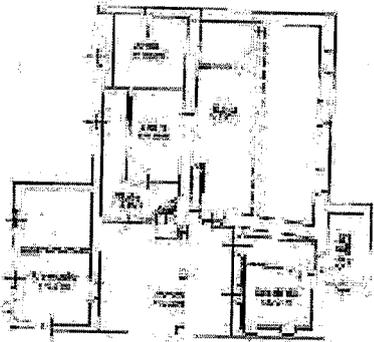
Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

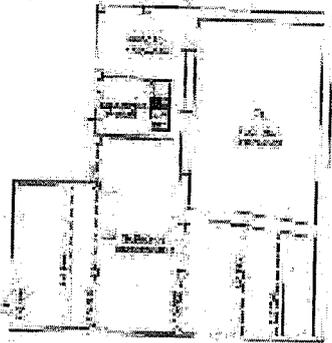
Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

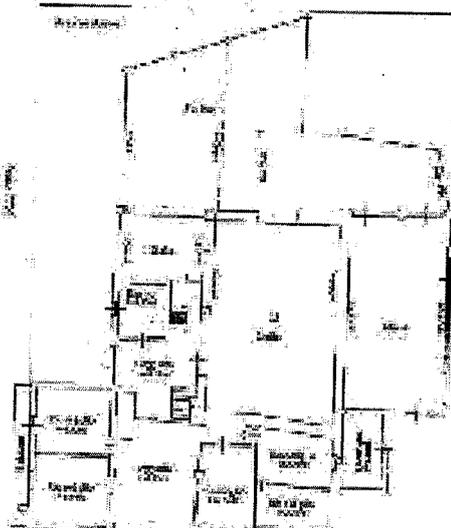
Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.



PLANTA PRIMER PISO



PLANTA SEGUNDO PISO



PLANTA TERCER PISO

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Edificio de la Fábrica de Tabacos de la Compañía de Tabacos de España S.A.

Agenda del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Protocollo n. 10025/732 del 29/11/2010

Praticella di u. n. in fondo di area

Via Valle Bossa

area 516

Indirizzo Catastrale:

Espresso:

Foglio 13

Particella 7000

Subalterno 1

Compilato da:  
Stacchini Angelo

Espresso al n. 1155  
Decreto

Prov. Bergamo

09/2010

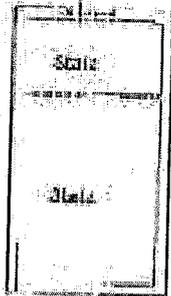
Subda n. 1

Scala 1:200



Mapp. 7/35

Mapp. 7/35



Mapp. 7/35

PIANTA PIANO SEMINTERRATO h=2.05 m

CATASTO FABBRICATI - BERGAMO - C. B. 0080005 - RISTRUTTURAZIONE TACCHINARDI ANGELO - C. VALLE BOSSA N. 10 - NOME S.I.

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Bergamo**

Direzione Generale Provinciale di Bergamo - Via S. Maria Maddalena, 10 - 24121 Bergamo - Tel. 035/270001

PIANIFICAZIONE DI UN IMPIANTO DI COTTAGE DI COTTAGE

Via Valle Bossa

foglio 50

Identificativo Catastrale

Foglio: 11  
 Particella: 7504  
 Subalterno: 2

Comune di:  
 Pescina Gotico

Insediamento all'albero:  
 COTTAGE

Cod. Catastrale

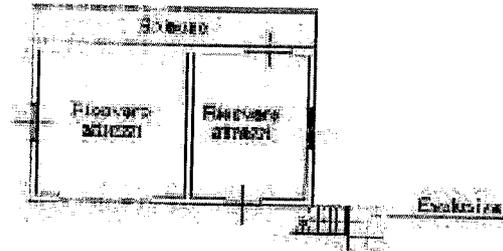
S. 5225

SCALONE 1.1.1 - Scala 1.1.1.1

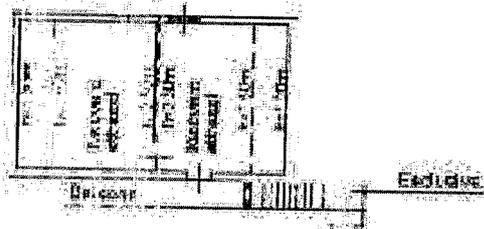
Mappa 7103

Mappa 7103

Mappa 7103



**PIANTA PIANO RIALZATO h=2.85mt**



**PIANTA PIANO PRIMO**

CANTIERE DI MONTAGNA - S. MARIA MADALENA - COTTAGE DI COTTAGE - VIA VALLE BOSSA n. 10 - 24121 BERGAMO - TEL. 035/270001

Ultima Partecipazione (1.1.1)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bari

|   |   |
|---|---|
| Dati identificativi catastali: 100/031/70 dal 25/11/2013                        |   |
| Piantina di un fabbricato in Comune di Bari                                     |   |
| Via della Pace  |   |
| cat. 50   |   |
| Edificio: 100/031/70<br>Sezione: 1<br>Particella: 100/031/70/1<br>Subalterno: 1 | Compilata da:<br>Franchini Angela<br>Iscritta all'Albo:<br>Geometri<br>Prov. Bari |
| Scheda n. 1<br>Scala: 1/200   | Foglio: 100/031/70/1<br>Particella: 100/031/70/1<br>Subalterno: 1                 |



Ufficio Provinciale del Catastro Fabbricati - Comune di Bari - Via della Pace n. 50 piano 21



Agenda del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Bergamo**

Procedimento catastale n. 801/281/227 del 20/11/2011

Planimetria di M.C. della Terra di Bergamo

Via Valle Rappa

l. n. 55

Identificazione Catastrale:

Comune: Bergamo  
Foglio: 7  
Particella: 7724  
Subalterno:

Compilata da:  
Pierluigi Maffei

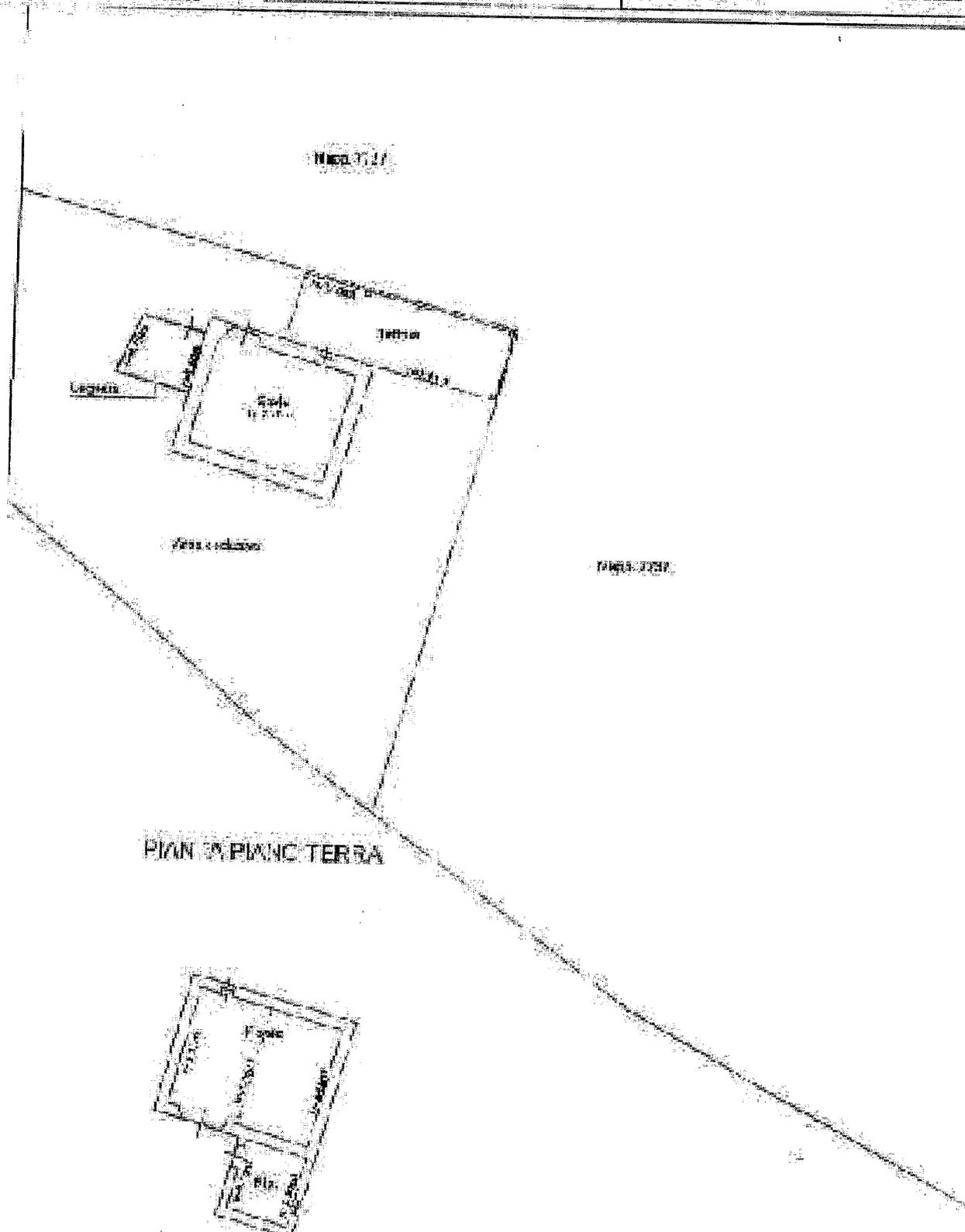
Revista all'Ufficio  
Geometrico

Rev. 2011/2011

21.12.11

Scala 1:200

Scala 1:200

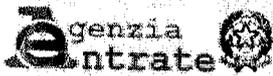


PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

CATASTO FABBRICATI - collezione n. 2/2010/2011 - COMUNE DI BERGAMO - P. 8 FOG. 7 - Particella 7724 - S. 1  
VIA VALLE RAPPÀ n. 55 - BERGAMO





Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.38

Segue

Visura n.: T257730 Pag: 1

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | [REDACTED]   |
| <b>Soggetto individuato</b> | [REDACTED]<br>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO |

#### I. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

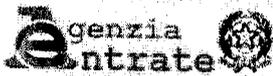
| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                             |    |        |         | ALTRE INFORMAZIONI      |                      |  |             |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|----|--------|---------|-------------------------|----------------------|--|-------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe | Superficie(m <sup>2</sup> ) |    | Deduz. | Reddito |                         | Dati derivanti da    | Dati ulteriori   |             |
| 1  | 9                   | 2324       |     | AA                  | PRATO          | 3                           | 28 | 00     |         | Dominicale<br>Euro 5,78 | Agrario<br>Euro 8,68 | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071970 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5578.1/2007) | Annotazione |
|    |                     |            |     | AB                  | CAST<br>FRUTTO |                             | 75 | 00     |         | Euro 11,62              | Euro 3,10            |  |             |

**Immobile 1: Annotazione:** variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI   |
|----|-----------------|----------------|-------------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 5/15 |
| 2  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
| 3  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
| 4  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
|    | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
|    | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1996 protocollo n. 270502 in atti dal 30/09/2003 Registrazione: Sede: (n. 84634.2/2002)



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.38

Segue

Visura n.: T257730 Pag: 2

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |                           |             | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita     | Indirizzo   | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 7      | 7736       |     |                     |               | C/6       | 1      | 58 m <sup>2</sup> | Totale: 83 m <sup>2</sup> | Euro 104,84 | VIA VALLE ROSSA n. SN piano: T-1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 11/2012 protocollo n. BG0281727 in atti dal 23/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5561.1/2012)

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |   |             | ALTRE INFORMAZIONI   |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---|-------------|--|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita     | Indirizzo  | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 11     | 7578       | 1   |                     |               | C/6       | 2      | 32 m <sup>2</sup> | Totale: 38 m <sup>2</sup>   | Euro 67,76  | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie.     | Annotazione    |
| 2  |                     | 11     | 7578       | 2   |                     |               | A/7       | 1      | 9 vani            | Totale: 272 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte*: 258 m <sup>2</sup> | Euro 673,98 | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |
| 3  |                     | 11     | 7580       | 1   |                     |               | C/6       | 1      | 28 m <sup>2</sup> | Totale: 35 m <sup>2</sup>   | Euro 50,61  | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie.     | Annotazione    |

**Visura per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.38

Segue

Visura n.: T257730 Pag: 3

|   |  |    |      |   |  |     |   |                   |                           |             |   |             |
|---|--|----|------|---|--|-----|---|-------------------|---------------------------|-------------|---|-------------|
| 4 |  | 11 | 7580 | 2 |  | C/2 | 1 | 58 m <sup>2</sup> | Totale: 61 m <sup>2</sup> | Euro 113,83 | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: T-1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
|---|--|----|------|---|--|-----|---|-------------------|---------------------------|-------------|---|-------------|

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

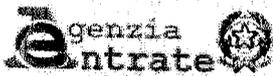
**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

**Totale: vani 9 m<sup>2</sup> 118 Rendita: Euro 906,18**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|---|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1   |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/11/2012 protocollo n. BG0281792 in atti dal 23/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5568.1/2012) |                 |                |                            |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.38

Segue

Visura n.: T257730 Pag: 4

4 Unità Immobiliari site nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |       |           |        |             |            |               | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|-------|-----------|--------|-------------|------------|---------------|---|----------------|
|    | Sezione             | Foglio | Particella | Sub | Zona                | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie | Rendita       | Indirizzo   | Dati ulteriori |
| I  | Urbana              | 11     | 7735       |     | Cens.               | Zona  | D/10      |        |             |            | Euro 2.408,00 | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1;<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>del 26/11/2013 protocollo n. BG0215810<br>in atti dal 26/11/2013 VARIAZIONE DI<br>CLASSAMENTO (n. 62226.1/2013) | Annotazione    |

Immobile I: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/11/2012 protocollo n. BG0283496 in atti dal 26/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5648.1/2012)

5. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |         |        |                |    |        | ALTRE INFORMAZIONI |            |   |                |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|---------|--------|----------------|----|--------|--------------------|------------|---|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz.               | Qualità | Classe | Superficie(m²) |    | Deduz. | Reddito            |            | Dati derivanti da                         | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 1917       | -   |                     | BOSCO   | 2      | 04             | 00 |        | Dominicale         | Agrario    | Impianto meccanografico del<br>01/06/1988 |                |
|    |                     |            |     |                     | CEDUO   |        |                |    |        | Euro 0,72          | Euro 0,06  |   |                |
| 2  | 9                   | 1927       | -   |                     | PRATO   | 3      | 97             | 20 |        | L. 1.400           | L. 120     | Impianto meccanografico del<br>01/06/1988 |                |
|    |                     |            |     |                     |         |        |                |    |        | Euro 20,08         | Euro 30,12 |   |                |
|    |                     |            |     |                     |         |        |                |    |        | L. 38.880          | L. 58.320  |   |                |

**Visura per soggetto**  
Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.38

Segue

Visura n.: T257730 Pag: 5

|    |   |      |    |             |   |   |    |    |                         |                       |  |             |
|----|---|------|----|-------------|---|---|----|----|-------------------------|-----------------------|--|-------------|
| 3  | 9 | 2157 | AA | PRATO       | 3 |   | 95 | 00 | Euro 19,63              | Euro 29,44            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071964 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5573.1/2007) | Annotazione |
|    |   |      | AB | CAST FRUTTO |   |   | 95 | 40 | Euro 14,78              | Euro 3,94             |  |             |
| 4  | 9 | 2164 | -  | BOSCO CEDUO | 3 |   | 88 | 00 | Euro 11,36<br>L. 22.000 | Euro 1,36<br>L. 2.640 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |
| 5  | 9 | 2307 | AA | PRATO       | 3 |   | 50 | 00 | Euro 10,33              | Euro 15,49            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071969 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5577.1/2007) | Annotazione |
|    |   |      | AB | CAST FRUTTO |   |   | 07 | 20 | Euro 1,12               | Euro 0,30             |  |             |
| 6  | 9 | 2473 | -  | PRATO       | 3 |   | 32 | 90 | Euro 6,80               | Euro 10,19            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071975 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5583.1/2007) | Annotazione |
| 7  | 9 | 2589 | AA | PRATO       | 3 |   | 41 | 00 | Euro 8,47               | Euro 12,70            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071976 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5584.1/2007) | Annotazione |
|    |   |      | AB | CAST FRUTTO |   |   | 70 | 00 | Euro 10,85              | Euro 2,89             |  |             |
| 8  | 9 | 2931 | -  | BOSCO CEDUO | 2 | 2 | 82 | 90 | Euro 51,14<br>L. 99.015 | Euro 4,38<br>L. 8.487 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |
| 9  | 9 | 2934 | -  | BOSCO CEDUO | 2 | 2 | 43 | 90 | Euro 44,09<br>L. 85.365 | Euro 3,78<br>L. 7.317 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |
| 10 | 9 | 2935 | -  | BOSCO CEDUO | 2 | 2 | 70 | 90 | Euro 48,97<br>L. 94.815 | Euro 4,20<br>L. 8.127 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |

**Visura per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.39  
 Visura n.: T257730 Pag: 6

Segue

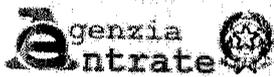
- Immobile 3: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario  
**Immobile 5: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario  
**Immobile 6: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario  
**Immobile 7: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario  
**Totale: Superficie 13.78,40 Redditi: Dominicale Euro 248,34 Agrario Euro 118,85**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

| N.   | CATASTALI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|--|------------|----------------|----------------------------|
| 1  | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprieta` per 125/240 |
| 2  | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 3  | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 4  | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 5  | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 6  | [REDACTED] | [REDACTED]     | (1) Proprieta` per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1996 protocollo n. 270502 in atti dal 30/09/2003 Registrazione: Sede: (n. 84634.1/2002) |            |                |                            |

**6. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                    |  |        |                          | ALTRE INFORMAZIONI    |  |                |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|--------------------|--|--------|--------------------------|-----------------------|--|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz.               | Qualità Classe | Superficie(m²)     |  | Deduz. | Reddito                  |                       | Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 7577       |     | -                   | PRATO 2        | ha are ca<br>47 96 |  |        | Dominicale<br>Euro 13,62 | Agrario<br>Euro 17,34 | FRAZIONAMENTO del 22/04/2011<br>protocollo n. BG0167866 in atti dal<br>22/04/2011 presentato il 19/04/2011<br>(n. 167866.1/2011) |                |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.39

Segue

Visura n.: T257730 Pag: 7

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

DATI DERIVANTI DA

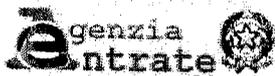
#### 7. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                             |    |        |                          | ALTRE INFORMAZIONI    |  |                |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|----|--------|--------------------------|-----------------------|--|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe | Superficie(m <sup>2</sup> ) |    | Deduz. | Reddito                  |                       | Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 7731       |     | -                   | PRATO 2        | 64                          | 24 |        | Dominicale<br>Euro 18,25 | Agrario<br>Euro 23,22 | FRAZIONAMENTO del 23/11/2012<br>protocollo n. BG0278979 in atti dal<br>23/11/2012 presentato il 21/11/2012<br>(n. 278979.1/2012) |                |

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

DATI DERIVANTI DA



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

8: Immobili nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

Data: 27/06/2016 - Ora: 17.22.39

Fine

Visura n.: T257730 Pag: 8

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |   |                |     |        |         | ALTRE INFORMAZIONI      |                      |  |  |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|---|----------------|-----|--------|---------|-------------------------|----------------------|--|--|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe      |   | Superficie(m²) |     | Deduz. | Reddito |                         | Dati derivanti da    | Dati ulteriori   |  |
| 1  | 9                   | 7737       |     | -    | CAST<br>FRUTTO      | U | ha             | are | ca     |         | Dominicale<br>Euro 9,45 | Agrario<br>Euro 2,52 | FRAZIONAMENTO del 23/11/2012<br>protocollo n. BG0279024 in atti dal<br>23/11/2012 presentato il 21/11/2012<br>(n. 279024.1/2012) |  |

### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1                 |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2                 |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3                 |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4                 |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5                 |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6                 |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

Totale Generale: vani 9 m² 176 Rendita: Euro 3.419,02

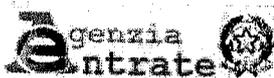
Totale Generale: Superficie 16.54,60 Redditi: Dominicale Euro 307,06 Agrario Euro 173,71

Unità immobiliari n. 20 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.39

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 1

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Dati della richiesta</b> | [REDACTED]   |
| <b>Soggetto individuato</b> | [REDACTED] Terreni e Edifici del Comune di BERGAMO |

#### 1. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

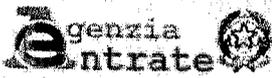
| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |                |    |        |         | ALTRE INFORMAZIONI      |                      |  |             |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|----------------|----|--------|---------|-------------------------|----------------------|--|-------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità Classe | Superficie(m²) |    | Deduz. | Reddito |                         | Dati derivanti da    | Dati ulteriori   |             |
| 1  | 9                   | 2324       |     | AA                  | PRATO          | 3              | 28 | 00     |         | Dominicale<br>Euro 5,78 | Agrario<br>Euro 8,68 | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071970 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5578.1/2007) | Annotazione |
|    |                     |            |     | AB                  | CAST<br>FRUTTO |                | 75 | 00     |         | Euro 11,62              | Euro 3,10            |  |             |

**Immobile 1: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI   |
|----|-----------------|----------------|-------------------------|
| 1  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 5/15 |
| 2  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
| 3  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
| 4  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
| 5  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |
| 6  | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 2/15 |

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1996 protocollo n. 270502 in atti dal 30/09/2003 Registrazione: Sede: (n. 84634.2/2002)



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 2

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |                           |             | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita     | Indirizzo   | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 7      | 7736       |     |                     |               | C/6       | 1      | 58 m <sup>2</sup> | Totale: 83 m <sup>2</sup> | Euro 104,84 | VIA VALLE ROSSA n. SN piano: T-1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |

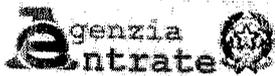
Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|---|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1   |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6   |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/11/2012 protocollo n. BG0281727 in atti dal 23/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5561.1/2012) |                 |                |                            |

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di CENE (Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |   |             | ALTRE INFORMAZIONI   |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---|-------------|--|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie<br>Catastale   | Rendita     | Indirizzo  | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 11     | 7578       | 1   |                     |               | C/6       | 2      | 32 m <sup>2</sup> | Totale: 38 m <sup>2</sup>   | Euro 67,76  | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie.     | Annotazione    |
| 2  |                     | 11     | 7578       | 2   |                     |               | A/7       | 1      | 9 vani            | Totale: 272 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte***: 258 m <sup>2</sup> | Euro 673,98 | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione    |
| 3  |                     | 11     | 7580       | 1   |                     |               | C/6       | 1      | 28 m <sup>2</sup> | Totale: 35 m <sup>2</sup>   | Euro 50,61  | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie.     | Annotazione    |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 3

|   |  |    |      |   |  |  |     |   |                   |                           |             |   |             |
|---|--|----|------|---|--|--|-----|---|-------------------|---------------------------|-------------|---|-------------|
| 4 |  | 11 | 7580 | 2 |  |  | C/2 | 1 | 58 m <sup>2</sup> | Totale: 61 m <sup>2</sup> | Euro 113,83 | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: T-I;<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento<br>in visura dei dati di superficie. | Annotazione |
|---|--|----|------|---|--|--|-----|---|-------------------|---------------------------|-------------|---|-------------|

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

**Immobile 2: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

**Immobile 3: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

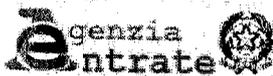
**Immobile 4: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94) - dichiarata sussistenza del requisito di ruralità

**Totale: vani 9 m<sup>2</sup> 118 Rendita: Euro 906,18**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta` per 125/240 |
| 2  |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 3  |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 4  |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 5  |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 6  |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |

DATI DE... COSTITUZIONE del 23/11/2012 protocollo n. BG0281792 in atti dal 23/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5568.1/2012)



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 4

4. **Unità Immobiliari site nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Fabbricati**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         |               | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------------|---|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Rendita       | Indirizzo   | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 11     | 7735       |     |                     |               | D/10      |        |             |                         | Euro 2.408,00 | VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1;<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>del 26/11/2013 protocollo n. BG0215810<br>in atti dal 26/11/2013 VARIAZIONE DI<br>CLASSAMENTO (n. 62226.1/2013) | Annotazione    |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|----|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6  |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 26/11/2012 protocollo n. BG0283496 in atti dal 26/11/2012 Registrazione COSTITUZIONE (n. 5648.1/2012)

5. **Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni**

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |                |        |                |    |        | ALTRE INFORMAZIONI                  |                                |   |                |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|--------|----------------|----|--------|-------------------------------------|--------------------------------|---|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz                | Qualità        | Classe | Superficie(m²) |    | Deduz. | Reddito                             |                                | Dati derivanti da                         | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 1917       | -   |                     | BOSCO<br>CEDUO | 2      | 04             | 00 |        | Dominicale<br>Euro 0,72<br>L. 1.400 | Agrario<br>Euro 0,06<br>L. 120 | Impianto meccanografico del<br>01/06/1988 |                |
| 2  | 9                   | 1927       | -   |                     | PRATO          | 3      | 97             | 20 |        | Euro 20,08<br>L. 38.880             | Euro 30,12<br>L. 58.320        | Impianto meccanografico del<br>01/06/1988 |                |

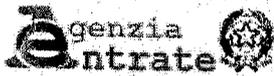
Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 5

|    |   |      |    |             |   |   |    |    |  |                         |                       |  |             |
|----|---|------|----|-------------|---|---|----|----|--|-------------------------|-----------------------|--|-------------|
| 3  | 9 | 2157 | AA | PRATO       | 3 |   | 95 | 00 |  | Euro 19,63              | Euro 29,44            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071964 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5573.1/2007) | Annotazione |
|    |   |      | AB | CAST FRUTTO |   |   |    |    |  | Euro 14,78              | Euro 3,94             |  |             |
| 4  | 9 | 2164 | -  | BOSCO CEDUO | 3 |   | 88 | 00 |  | Euro 11,36<br>L. 22.000 | Euro 1,36<br>L. 2.640 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |
| 5  | 9 | 2307 | AA | PRATO       | 3 |   | 50 | 00 |  | Euro 10,33              | Euro 15,49            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071969 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5577.1/2007) | Annotazione |
|    |   |      | AB | CAST FRUTTO |   |   |    |    |  | Euro 1,12               | Euro 0,30             |  |             |
| 6  | 9 | 2473 | -  | PRATO       | 3 |   | 32 | 90 |  | Euro 6,80               | Euro 10,19            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071975 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5583.1/2007) | Annotazione |
| 7  | 9 | 2589 | AA | PRATO       | 3 |   | 41 | 00 |  | Euro 8,47               | Euro 12,70            | Tabella di variazione del 07/03/2007 protocollo n. BG0071976 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 5584.1/2007) | Annotazione |
|    |   |      | AB | CAST FRUTTO |   |   |    |    |  | Euro 10,85              | Euro 2,89             |  |             |
| 8  | 9 | 2931 | -  | BOSCO CEDUO | 2 | 2 | 82 | 90 |  | Euro 51,14<br>L. 99.015 | Euro 4,38<br>L. 8.487 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |
| 9  | 9 | 2934 | -  | BOSCO CEDUO | 2 | 2 | 43 | 90 |  | Euro 44,09<br>L. 85.365 | Euro 3,78<br>L. 7.317 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |
| 10 | 9 | 2935 | -  | BOSCO CEDUO | 2 | 2 | 70 | 90 |  | Euro 48,97<br>L. 94.815 | Euro 4,20<br>L. 8.127 | Impianto meccanografico del 01/06/1988   |             |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 6

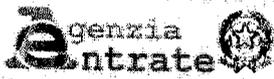
- Immobile 3: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 5: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 6: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Immobile 7: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
- Totale: Superficie 13.78.40 Redditi: Dominicale Euro 248,34 Agrario Euro 118,85**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

| N.  | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|---|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1   |                 |                | (1) Proprieta` per 125/240 |
| 2   |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 3   |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 4   |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 5   |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| 6   |                 |                | (1) Proprieta` per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1996 protocollo n. 270502 in atti dal 30/09/2003 Registrazione: Sede: (n. 84634.1/2002) |                 |                |                            |

#### 6. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |       | DATI DI CLASSAMENTO |                    |  |        |                          | ALTRE INFORMAZIONI    |  |                |
|----|---------------------|------------|-----|-------|---------------------|--------------------|--|--------|--------------------------|-----------------------|--|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe      | Superficie(m²)     |  | Deduz. | Reddito                  |                       | Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 7577       |     | -     | PRATO 2             | ha are ca<br>47 96 |  |        | Dominicale<br>Euro 13,62 | Agrario<br>Euro 17,34 | FRAZIONAMENTO del 22/04/2011<br>protocollo n. BG0167866 in atti dal<br>22/04/2011 presentato il 19/04/2011<br>(n. 167866.1/2011) |                |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Segue

Visura n.: T229838 Pag: 7

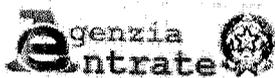
| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

### 7. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |                    |  |                          | ALTRE INFORMAZIONI    |  |                |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|--------------------|--|--------------------------|-----------------------|--|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe      | Superficie(m²)     |  | Reddito                  |                       | Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 7731       |     | -    | PRATO 2             | ha are ca<br>64 24 |  | Dominicale<br>Euro 18,25 | Agrario<br>Euro 23,22 | FRAZIONAMENTO del 23/11/2012<br>protocollo n. BG0278979 in atti dal<br>23/11/2012 presentato il 21/11/2012<br>(n. 278979.1/2012) |                |

### Intestazione degli immobili indicati al n. 7

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.53.40

Fine

Visura n.: T229838 Pag: 8

8 Immobili nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |   |                |     |        |         | ALTRE INFORMAZIONI      |                      |  |  |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|---|----------------|-----|--------|---------|-------------------------|----------------------|--|--|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe      |   | Superficie(m²) |     | Deduz. | Reddito |                         | Dati derivanti da    | Dati ulteriori   |  |
| 1  | 9                   | 7737       |     |      | CAST<br>FRUTTO      | U | ha             | are | ca     |         | Dominicale<br>Euro 9,45 | Agrario<br>Euro 2,52 | FRAZIONAMENTO del 23/11/2012<br>protocollo n. BG0279024 in atti dal<br>23/11/2012 presentato il 21/11/2012<br>(n. 279024.1/2012) |  |

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 8

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 125/240 |
| 2                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 3                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 4                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 5                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| 6                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 23/240  |
| DATI DERIVANTI DA |                 |                | (1) Proprieta' per 23/240  |

Totale Generale: vani 9 m² 176 Rendita: Euro 3.419,02

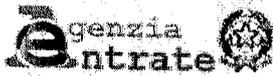
Totale Generale: Superficie 16.54.60 Redditi: Dominicale Euro 307,06 Agrario Euro 173,71

Unità immobiliari n. 20 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.55.13

Segue

Visura n.: T230475 Pag: 1

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione  |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO |

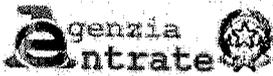
#### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |             |                         |               | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|---------------|---|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Rendita       | Indirizzo<br>Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 11     | 7730       |     |                     |               | D/10      |        |             |                         | Euro 7.960,00 | VIA VALLE ROSSA n. SN piano: T-1;<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>del 09/01/2014 protocollo n. BG0003032<br>in atti dal 09/01/2014 VARIAZIONE DI<br>CLASSAMENTO (n. 1012.1/2014) | Annotazione    |

**Immobile 1: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

|   |  |    |  |                              |
|---|--|----|--|------------------------------|
| N.  |  | C. |  | <b>DIRITTI E ONERI REALI</b> |
| 1   |  |    |  | (1) Proprietà per 1/1        |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 09/01/2013 protocollo n. BG0002674 in atti dal 09/01/2013 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 83.1/2013) |  |    |  |                              |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016.

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.55.13

Segue

Visura n.: T230475 Pag: 2

### 2. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

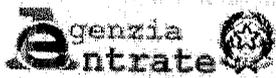
| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |                    |  |        |                                     |                                   | ALTRE INFORMAZIONI                        |                |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|--------------------|--|--------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe      | Superficie(m²)     |  | Deduz. | Reddito                             |                                   | Dati derivanti da                         | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 2677       |     | -    | PRATO 3             | ha are ca<br>20 40 |  |        | Dominicale<br>Euro 4,21<br>L. 8.160 | Agrario<br>Euro 6,32<br>L. 12.240 | Impianto meccanografico del<br>01/06/1988 |                |

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N.  | DIRITTI E ONERI REALI      |  |
|---|----------------------------|--|
| 1   | (1) Proprieta' per 240/240 |  |
| DATI DERIVANTI DA   |                            |  |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 18/05/2011 Repertorio n.: 50374 Rogante: SICO ERNESTO Sede: BERGAMO<br>Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14465.1/2011) |                            |  |

### 3. Immobili siti nel Comune di CENE(Codice C459) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |            |     |      | DATI DI CLASSAMENTO |                    |  |        |                          |                       | ALTRE INFORMAZIONI   |                |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|--------------------|--|--------|--------------------------|-----------------------|--|----------------|
|    | Foglio              | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe      | Superficie(m²)     |  | Deduz. | Reddito                  |                       | Dati derivanti da  | Dati ulteriori |
| 1  | 9                   | 7729       |     | -    | PRATO 2             | ha are ca<br>96 75 |  |        | Dominicale<br>Euro 27,48 | Agrario<br>Euro 34,98 | Tipo mappale del 05/11/2012<br>protocollo n. BG0264936 in atti dal<br>05/11/2012 presentato il 05/11/2012<br>PER NUOVA COSTRUZIONE (n.<br>264936.1/2012) |                |



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio

Situazione degli immobili indicati al n. 3

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2016

Data: 21/06/2016 - Ora: 14.55.13

Fine

Visura n.: T230475 Pag: 3

| N.                | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI      |
|-------------------|-----------------|----------------|----------------------------|
| 1                 | [REDACTED]      | [REDACTED]     | (1) Proprieta' per 240/240 |
| DATI DERIVANTI DA |                 |                |                            |

**Totale Generale: Rendita: Euro 7,960,00**

**Totale Generale: Superficie 01.17.15 Redditi: Dominicale Euro 31,69 Agrario Euro 41,30**

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

COMUNE  
1527  
26 MAR 1984  
C.C.

Ill.mo Sindaco del Comune di

CENE

Il sottoscritto [redacted] (attività diretta)

residente in Comune di Cene, località Valle Rossa

Valle del Clino n.50, per la presente chiedo di po-

ter autorizzare il soloio ed il tetto del locale ad uso

deposito attrezzi agricoli, di sua proprietà, sito

in Valle del Clino n.50, precisando che il tetto sarà

in legno con manto in coppi.

Allegasi copia disegni

distinti saluti

Cene 21-3-1984

c.f. 889 PIR 32810 17950



COMMISSIONE INTERNA  
26 3 84  
CENE  
C.C.





(Provincia di Bergamo)

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: Autorizzazione edilizia

al Signor [redacted]

Via [redacted]

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 26/3/1984 dal Signor [redacted]

intesa ad ottenere l'autorizzazione edilizia per la esecuzione dei seguenti lavori:

Rifacimento solaio e tetto di un locale nei depositi attrezzi agricoli. =

Via Valle Rosa n. 50. =

Senza il parere favorevole della Commissione Edilizia in seduta del 26 Marzo 1984

verbale n. 37. =

autorizza

Il Signor [redacted] ad eseguire le opere sopra indicate alle seguenti condizioni:

- 1) Siano fatti salvi ogni e qualsiasi diritto di terzi;
- 2) I lavori siano iniziati entro mesi SEI ed ultimati entro mesi DODICI. =
- 3) Le opere siano eseguite come da allegato progetto (tavola unica). =

IL SINDACO

Cens. n. 5 APRILE 1984. =

La presente autorizzazione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data 5 APRILE 1984

e vi è stata pubblicata per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Add. 9 APRILE 1984. =

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messico comunale di [redacted]

dichiaro di

aver notificato negli [redacted]

le presente autorizzazione

al Signor [redacted]

consegnandole

copie a [redacted]

Il Messico Comunale

PROV. DI BERGAMO

COMUNE DI CENE

PROGETTO RIFACIMENTO SOLAIO E TETTO DEL  
LOCALE AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI PER COSTO  
S.G. [REDACTED]

|                |             |
|----------------|-------------|
| COMUNE DI CENE |             |
| N.             | 1537        |
| Protocollo     | 20 MAR 1984 |
| Espresso il    |             |
| Colloquio il   |             |

COMMISSIONE EDILIZIA  
Sezione del [REDACTED] Volume n° 37  
PARERE FAVOREVOLE  
IL PRESIDENTE  
IL SEGRETARIO

[Signature]  
[Circular Stamp: COMUNE DI CENE]

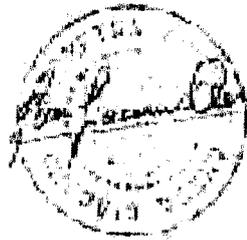


[REDACTED]

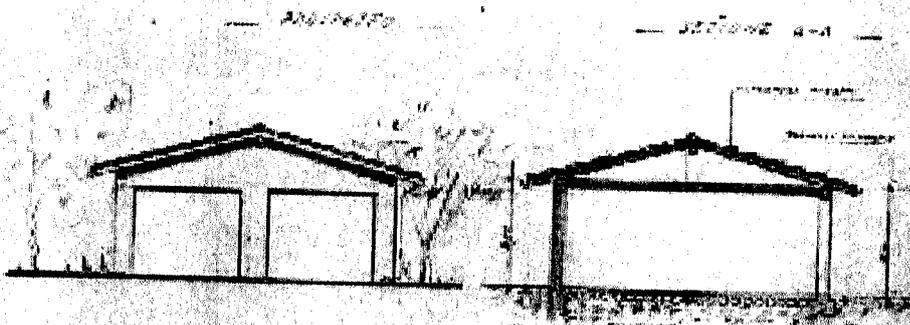
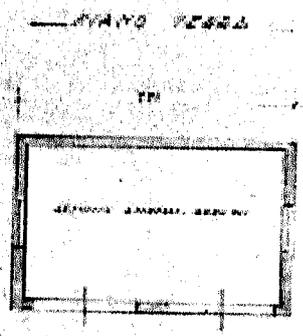
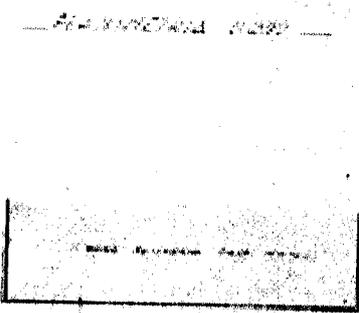
ALLEGATO 1/100

VISTO:  
PARERE FAVOREVOLE

L'Ufficio Sanitario  
[Signature]



ALLEGATO 1/100





# COMUNE DI CENE

PROVINCIA DI BERGAMO  
Cap. 24020 - Piazza Italia n.14  
C.E. - P. IVA n. 00240600163

Tel 035.718.111  
Fax 035.718.087

## UFFICIO TECNICO

Prot. n. 4564 VI 1

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (D.P.R. 6.6.2001, N.380 - Art.30)

Il sottoscritto Geom. Daniel Zambaiti, Responsabile del Servizio Tecnico comunale;

Vista la richiesta presentata in data 27/06/2016 prot. n. 0004357, da

Nominativo TACCHINARDI ING. ANGELO

Nato a BERGAMO (BG) il 02/01/1950

Codice fiscale TCCNGL50A02A794K Partita IVA 01395960162

Indirizzo Via Malfassi n. 3, 24100 BERGAMO (BG)

-relativa alla certificazione della destinazione urbanistica dei terreni identificati al Foglio n.

Foglio 11 n. 1917

Foglio 11 n. 1927

Foglio 11 n. 2157

Foglio 11 n. 2164

Foglio 11 n. 2307

Foglio 11 n. 2473

Foglio 11 n. 2589

Foglio 11 n. 2677

Foglio 11 n. 2931

Foglio 11 n. 2934

Foglio 11 n. 2935

Foglio 11 n. 7577

Foglio 11 n. 7578 sub 1

Foglio 11 n. 7578 sub 2

Foglio 11 n. 7580 sub 1

Foglio 11 n. 7580 sub 2

Foglio 11 n. 7729

Foglio 11 n. 7730

Foglio 11 n. 7731

Foglio 11 n. 7735

Foglio 11 n. 7736

Foglio 11 n. 7737



catastralmente identificati al N.C.T./N.C.E.U. Censuario di Cene, in base alle risultanze d'ufficio,

### CERTIFICA

- che i mappali sopra richiamati ad esclusione del mappale n. 1917 che non si trova in cartografia, sono classificati secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T. vigente.  
Tutti i mappali sopra richiamati ricadono in zona a Vincolo Paesaggistico e Vincolo Idrogeologico, ad esclusione per quest'ultimo dei mappali n. 2677, 7729, 7577, 7731.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per uso notarile.

Cene, il 29/06/2016



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ZAMBAITI GEOM. DANIEL

## **ART 14    AMBITO E1 – AGRICOLA**

### **Caratteri generali**

Tale ambito normativo comprende tutto il territorio non diversamente classificato; si tratta dei territori e degli immobili produttivi a fini agricoli.

### **Modalità di intervento**

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo, nonché le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La formazione di una nuova unità abitativa dovrà essere comprovata mediante la formazione di un piano aziendale.

Tutti gli interventi edilizi debbono privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

È consentita la costruzione di fabbricati accessori a servizio del fondo, solo se hanno un'estensione complessiva non inferiore a 0,5 ha. L'estensione minima richiesta potrà essere raggiunta anche conteggiando fondi non contigui ma di proprietà del richiedente e interni al territorio comunale.

### **Parametri dimensionali.**

- Volumetria massima definita, 30 mq di slp.
- Altezza massima, 2,10 m, all'intradosso del colmo
- Altezza minima, 1,50 m.
- L'altezza media ponderale deve essere inferiore a 2,00 m.

### **Caratteristiche tipologiche:**

- struttura costruttiva in legno
- tetto a due falde (tipo capanna)
- copertura in tegole canadesi o simili
- rivestimento esterno in doghe di legno

È consentita la costruzione alla base del fabbricato, di una muratura avente altezza non superiore a mt 0,50, rivestita in pietra locale, avente funzione isolante.

L'intervento è attuabile secondo i riferimenti descritti nel D.P.R. n°380/2001, ed è onerosa.

### **Parametri edificatori**

- H1    4    m (abitazione imprenditore agricolo)

- H1 7 m (stalle, silos magazzini, locali per la lavorazione e conservazione, vendita prodotti);
- H2 1 m (tipologia a sfaccionata in legno o/e siepe)
- Uf 0.01 mq/mq (per abitazione imprenditore agricolo)
- Qf 10% (stalle, silos magazzini, locali per la lavorazione e conservazione, vendita prodotti)
- 40% (attrezzature florovivaistiche)
- Ds1 6 m
- Ds2 6 m
- Ds3 10 m

### Prescrizioni particolari

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante:

permesso di costruire; da rilasciare esclusivamente agli aventi titolo, ai sensi della Legge regionale 12/05 e s.m.i

### Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascrivere a cura del titolare del permesso di costruire su registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica.
- accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola
- certificazione che attesti le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa

### Valgono inoltre i seguenti disposti:

**nuovi edifici:** la costruzione di nuovi edifici rurali è unicamente ammessa laddove non esistano strutture dimesse utilizzabili all'uopo e attraverso un coerente inserimento planivolumetrico volto a valorizzare il contesto e le preesistenze.

**Vivai e serre:** le serre e i vivai di nuova edificazione devono essere realizzati mediante ricorso a strutture leggere, con tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura;

**viabilità e percorsi carrati:** è prescritta la manutenzione ed il recupero di "strade" mediante l'utilizzo di materiali preferibilmente drenanti.

È consentita per motivi tecnico realizzativi, (pendenze, contenimento scavi, problematiche geologiche) la variazione del tracciato originale. La modifica comporta la presentazione in fase di richiesta autorizzativa di dettagliata documentazione che giustifichi le variazioni richieste.

sempre in fase di richiesta autorizzativa si dovrà allegare la relazione di valutazione ambientale e documentazione grafica idonea ad evidenziare l'impatto del nuovo tracciato sul contesto ambientale circostante.

## **ART 14 (a) – AMBITO EI, AGRICOLA , recupero del patrimonio edilizio agricolo a funzioni residenziale e del patrimonio edilizio esistente residenziale di recente edificazione.**

### **Caratteri generali**

E' consentito il recupero ai fini residenziali degli edifici esistenti dismessi di originaria tipologia agricola, dei quali si dimostri la dismissione dell'attività agricola da almeno cinque anni.

### **A) INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO CONVENZIONATO**

#### **Modalità attuativa**

- Permesso di costruzione
- Denuncia di Inizio Attività

#### **Interventi consentiti**

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo

#### **Parametri edificatori**

E' consentito l'ampliamento una/tantum, degli edifici esistenti di recente edificazione a destinazione residenziale, con un incremento di superficie lorda pavimento, secondo le seguenti indicazioni:

**Delta = 8000/ slp ( stato di fatto) con un massimo di 30 mq**

|                             |   |       |             |
|-----------------------------|---|-------|-------------|
| Piani abitabili fuori terra | n | 2     |             |
| Q                           | % | 30    | (della S.T) |
| H2                          | m | 1,50  |             |
| Ds 1                        | m | 5,00  |             |
| Ds 2                        | m | 5,00  |             |
| Ds 3                        | m | 10,00 |             |

#### **Norme Generali di edificabilità**

E' consentito :

- realizzazione di costruzioni ornamentali a godimento degli spazi esterni e del giardino ( gazebo, pergolati) nel limite massimo di 20 mq.

- Realizzazione di piscine, aperte a raso.

### Prescrizioni

- L'incremento della S.I.p., dovrà attuarsi nel rispetto dell'unitarietà tipologica originaria.
- L'incremento della S.I.p., dovrà rispettare le distanze previste dalla normativa vigente.
- L'incremento della S.I.p., una / tantum è subordinata all'attestazione sottoscritta dal proprietario o dal richiedente di avere usufruito della facoltà di ampliamento.
- La demolizione e ricostruzione del manufatto edilizio oggetto dovrà essere accompagnata da una perizia giurata prodotta da un professionista abilitato che attesti i reali valori dimensionali del manufatto edilizio oggetto di intervento.
- L'intervento edilizio deve garantire la dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e consentire un adeguato accesso carrabile all'immobile ed ai servizi pertinenziali.

### viabilità e percorsi carrali:

- E' prescritta la manutenzione ed il recupero di "strade percorsi" mediante l'utilizzo di materiali preferibilmente drenanti.
- E' consentita per motivi realizzativi, ( pendenze, contenimento scavi, problematiche geologiche ) la variazione del tracciato originale . La modifica comporta la presentazione in fase di richiesta autorizzativa di dettagliata documentazione che giustifichi le variazioni richieste.
- Sempre in fase di richiesta autorizzativa si dovrà allegare la relazione di valutazione ambientale e documentazione grafica idonea ad evidenziare l'impatto del nuovo tracciato sul contesto ambientale circostante.

### Recinzioni

- Le recinzioni, siano esse su confini privati o verso spazi pubblici o privati aperti al pubblico possono essere edificate fino all'altezza massima di ml 1,50, eventuale basamento strutturale dovrà essere completamente interrato.
- Tipologicamente la recinzione dovrà essere a staccionata in legno.
- La recinzione sarà consentita solo all'area di pertinenza dell'immobile e non potrà superare la superficie complessiva di mq. 3000,00
- E' consentito a ridosso della recinzione l'ubicazione di una barriera a verde nella misura massima del 30% del perimetro ed avente un'altezza non superiore di m. 1,50 con essenze autoctone.

## B) INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA CONVENZIONATO

### Modalità attuativa

- Permesso di Costruire

### Interventi consentiti

#### 1) Ristrutturazione Edilizia / Urbanistica

#### Premesse

Per gli immobili per i quali s' intende procedere ad una ristrutturazione urbanistica complessiva che interessi la riprogettazione dell'edificio esistente e delle aree esterne pertinenziali è consentito:

- demolizione e ricostruzione
- riprogettazione tipologica complessiva
- incremento una tantum della S.I.p originaria
- traslazione e/o spostamento del nuovo manufatto edilizio all'interno del lotto di proprietà oggetto di ristrutturazione urbanistica. La modifica dell'ubicazione originale dell'immobile oggetto d'intervento dovrà essere giustificata in riferimento a le seguenti problematiche:
  - problematiche di carattere geologico
  - problematiche di carattere igienico sanitario
  - problematiche di vivibilità (esempio: poca esposizione al sole / prospetto fronteggiante strada)
  - problematiche di accesso

Resta in capo all'Amministrazione Comunale la facoltà, di non concedere la traslazione e/o spostamento del manufatti edilizi oggetto d'intervento.

#### Parametri edificatori

E' consentito l'ampliamento una/tantum, degli edifici esistenti di recente edificazione a destinazione residenziale, con un incremento di superficie lorda pavimento, secondo le seguenti indicazioni:

Delta =  $8000 / slp$  ( stato di fatto) con un massimo di 70 mq

|                             |   |       |              |
|-----------------------------|---|-------|--------------|
| Piani abitabili fuori terra | n | 2     |              |
| Q                           | % | 20    | (della S.I.) |
| Ds 1                        | m | 5,00  |              |
| Ds 2                        | m | 5,00  |              |
| Ds 3                        | m | 10,00 |              |

#### Standard

|                |       |      |
|----------------|-------|------|
| P (parcheggio) | mq/ab | 6,00 |
|----------------|-------|------|

|                     |  |       |
|---------------------|--|-------|
| V (verde pubblico)  | mq/ab  | 12,00 |
| S (pubblico)        | mq/ab  | 9,5   |
| Standard aggiuntivo | (Il contributo dello standard aggiuntivo verrà quantificato sul valore complessivo della S.I.p. di progetto, comprensiva dello S.I.p. preesistente.) |       |

### **Norme Generali di edificabilità**

E' consentito:

- realizzazione di costruzioni ornamentali a godimento degli spazi esterni e del giardino (gazebo, pergolati) nel limite massimo di 35 mq.
- realizzazione di pertinenze funzionali (poricati, bowwindow, verande) nel limite massimo del 10% della superficie coperta residenziale di progetto; da assoggettare al pagamento degli oneri e al costo di costruzione.
- Realizzazione di piscine, aperte a raso.

### **Dal computo della SIp sono esclusi:**

- balconi o terrazzi aperti o chiusi su tre lati, fino ad una sporgenza di m 1,50
- scale comuni, androni, ingresso e relativi muri di competenza, solo se servono più di due unità abitative.
- le superfici relativi a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato) purchè di altezza interna non superiore a m 2,50.
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico/termico/di elevazione/televisivo/ventilazione/e simili, nonché locali strettamente funzionali all'edificio), sia interni che esterni al corpo di fabbrica e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
- Cantine con altezza massima non superiore a m 2,50 e di superficie non superiore a mq 8 per unità abitativa.

### **Prescrizioni**

La richiesta di ristrutturazione urbanistica dovrà essere accompagnata da una perizia giurata prodotta da un professionista abilitato che attesti i reali valori dimensionali dei manufatti edilizi esistenti, oggetto di intervento.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una valutazione di compatibilità ambientale. La possibilità di attuare interventi di ristrutturazione urbanistica non è consentita ad immobili vincolati.

L'intervento edilizio deve garantire la dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e consentire un comodo e funzionale accesso carrabile all'immobile ed ai servizi pertinenziali.

#### **viabilità e percorsi carrali:**

- E' prescritta la manutenzione ed il recupero di "strade, percorsi" mediante l'utilizzo di materiali preferibilmente drenanti.
- E' consentita per motivi realizzativi, (pendenze, contenimento scavi, problematiche geologiche) la variazione del tracciato originale. La modifica comporta la presentazione in fase di richiesta autorizzativa di dettagliata documentazione che giustifichi le variazioni richieste.
- Sempre in fase di richiesta autorizzativa si dovrà allegare la relazione di valutazione ambientale e documentazione grafica idonea ad evidenziare l'impatto del nuovo tracciato sul contesto ambientale circostante.

#### **Recinzioni**

- Le recinzioni, siano esse su confini privati o verso spazi pubblici o privati aperti al pubblico possono essere edificate fino all'altezza massima di ml 1,50, eventuale basamento strutturale dovrà essere completamente interrato.
- Tipo logicamente la recinzione dovrà essere a sfaccionata in legno.
- La recinzione sarà consentita solo all'area di pertinenza dell'immobile e non potrà superare la superficie complessiva di mq. 3000,00.
- E' consentito a ridosso della recinzione l'ubicazione di una barriera a verde nella misura massima del 30% del perimetro ed avente un'altezza non superiore al m 1,50 con essenze autoctone.

CONCESSIONE EDILIZIA N° 763



Vista la domanda presentata il 12/7/1980 da [redacted]

C. F. [redacted] tendente ad ottenere la concessione per  
nuova casa civile [redacted] annessa  
attività agricola sito in località Valle Rossa (Valle Clino)  
via Valle Rossa n. 50 in questo Comune per conto [redacted]

- Visti gli elaboratori tecnici allegati alla domanda;
- Septito il parere della Commissione Comunale di Edilizia in data 6 Febbraio 1989
- Visto il referto del Tecnico Comunale in data 4 Febbraio 1989
- Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 25.5.89 che si allega (copia)
- Visti i Regolamenti d'Igiene e di Edilizia;
- Vista la legge 28.1.77 n. 10;
- Visto l'atto di impegno per il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola debitamente trascritto in data \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_

Accertata l'effettiva esistenza e funzionamento dell'Azienda di proprietà di [redacted]

Vista la certificazione del servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_ di cui alla lett. c) - comma 2 dell'art. 3 della L. R. 7.6.80 n. 93 (1);

RILASCI LA CONCESSIONE EDILIZIA

[redacted]

di eseguire le opere edilizie suindicate in conformità al progetto presentato e sotto l'osservanza delle seguenti particolari prescrizioni

- 1) Siano rispettate tutte le prescrizioni imposte dal Parere USSI. =
- 2) Sia presentato inizio lavori e denuncia dei cementi armati. =

[Faint administrative text and stamps at the bottom of the page, including a large circular stamp on the right side.]

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nella intesa che la medesima non impegna il Comune all'interno del Regolamento edilizio e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati o lavori eseguiti per effetto del suo rilascio.

La concessione è trasferibile ai successori od aventi causa.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il termine di mesi <sup>12</sup> e dovrà essere ultimato entro il termine di mesi <sup>36</sup> dalla data della notifica della presente concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel suddetto termine dovrà essere presentata istanza diretta ad ottenere una nuova concessione (art. 4 V comma legge n. 10). In tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Copia della presente deve essere tenuta a disposizione dell'Autorità nel luogo dei lavori.

Addi <sup>1</sup> Aprile 1989

IL SINDACO

(E. Carminati)

Allegato: copia del Progetto debitamente vistata.

(\*) Limitatamente ai soggetti di cui alla lett. b) - comma 1 - dell'art. 3 della L.R. 76/1980 n. 93

### RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere notificato copia della presente mediante consegna nelle mani di efle Steiso oggi 24.4.89

Il Ricevente

IL MESSO COMUNALE

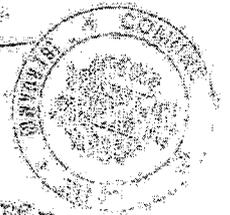
Messo Comunale

### RELATA DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del messo comunale si certifica che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio di questo Comune in data 1.4.1989 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

Come il...

IL SEGRETARIO COMUNALE

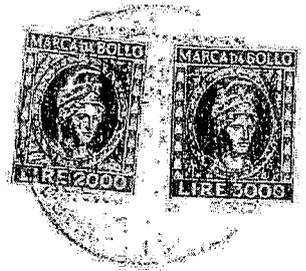


Dott. Prof. Grazia Coppola Fera

NOTAIO

GAZZANIGA - Via A. Manzoni, 56 - Tel. 711463

BERGAMO - Via T. Tasso, 67 - Tel. 244869



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI  
BERGAMO

NOTA DI TRASCRIZIONE

A Favore

COMUNE DI CENE, con sede in Cene, Piazza Italia n. 14

CF: 00240600163

Contro

[REDACTED] e  
[REDACTED]  
coniugi in regime di comunione legale; residenti a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Nascente dall'atto di vincolo autentificato dal dott.  
Grazia Coppola Fera in data 16 marzo 1989 n. 75599 di  
rep., registrato a Clusone il 22 marzo 1989 al n. 247

Col quale atto,

preme s s o

- che essi signori [REDACTED] sono  
proprietari di terreno in Comune di CENE al mappale  
1925 pr.2a di Ha. 2.25.90 RDL 813.24 RAL 813.24  
Confini: da un lato strada comunale, da un secondo lato  
proprietà di [REDACTED] da un terzo lato proprietà di  
[REDACTED]

che hanno presentato al Comune di Cene richiesta per  
ottenere il rilascio di concessione edilizia per la

costruzione di una casa di abitazione per la conduzione del fondo;

- che l'appezzamento di terreno suddetto ha i seguenti parametri di edificabilità:

superficie coperta di progetto mq. 138,32

volume V/F proposto: 829,92

volume totale fuori terra: 657,00 mc

volume totale compreso piani interrati mc 829,92

densità edilizia prescritta 0,03 mc/mq

piani fuori terra proposti: 2

altezza massima proposta: 6,00

altezza facciate: N 3,60 S 6,00 E 4,00 W 4,00

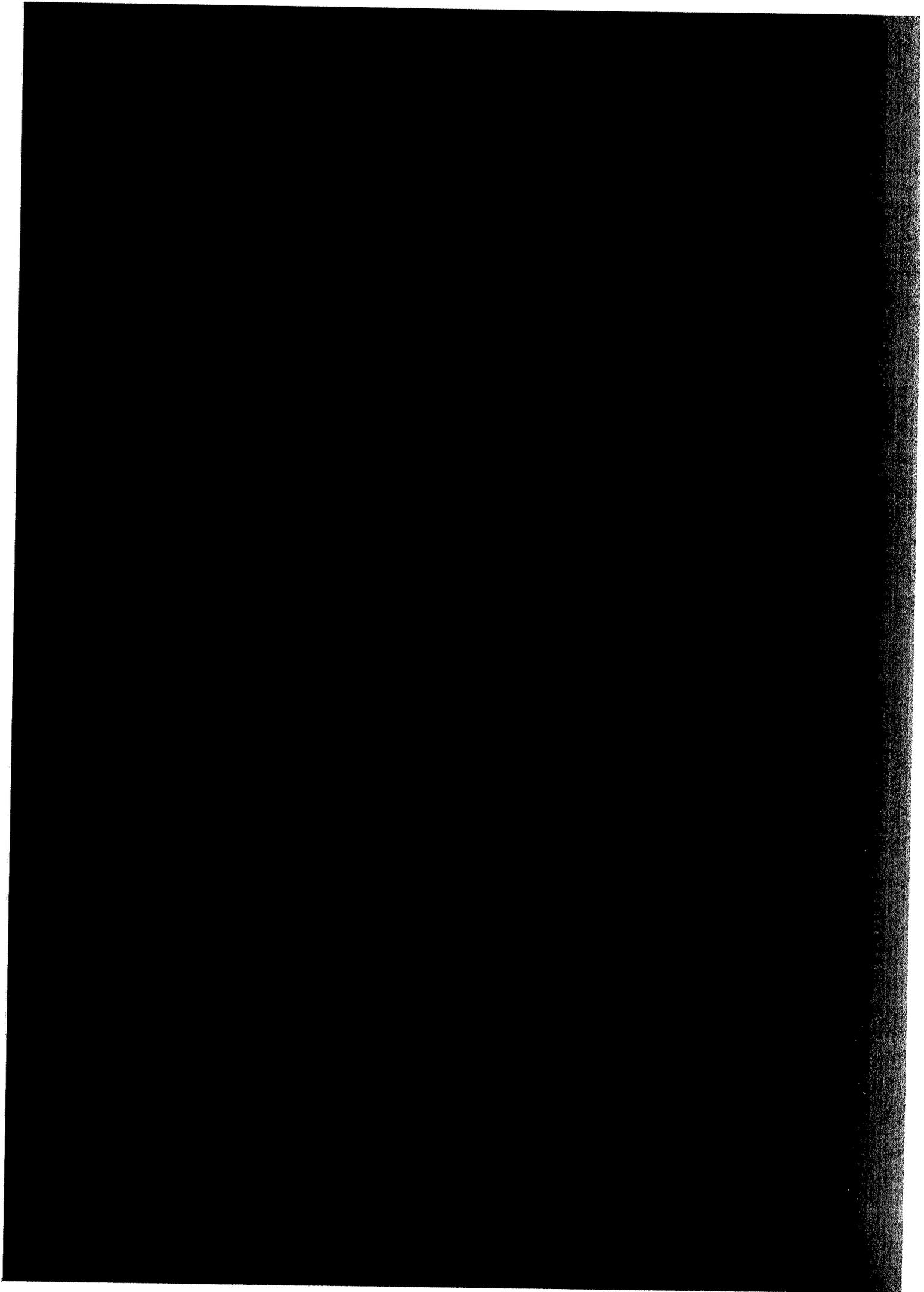
tutto ciò premesso

il signori [redacted] dichiaravano di vincolare, a favore del Comune di Cene, la superficie del mappale 1925 sopra descritto, a totale inedificabilità.

Il vincolo di inedificabilità qui costituito si intenderà, peraltro, diminuito proporzionalmente qualora il Piano Regolatore del Comune di Cene abbia in futuro a ridurre i limiti di edificabilità nella zona in cui è posto il mappale di cui sopra.

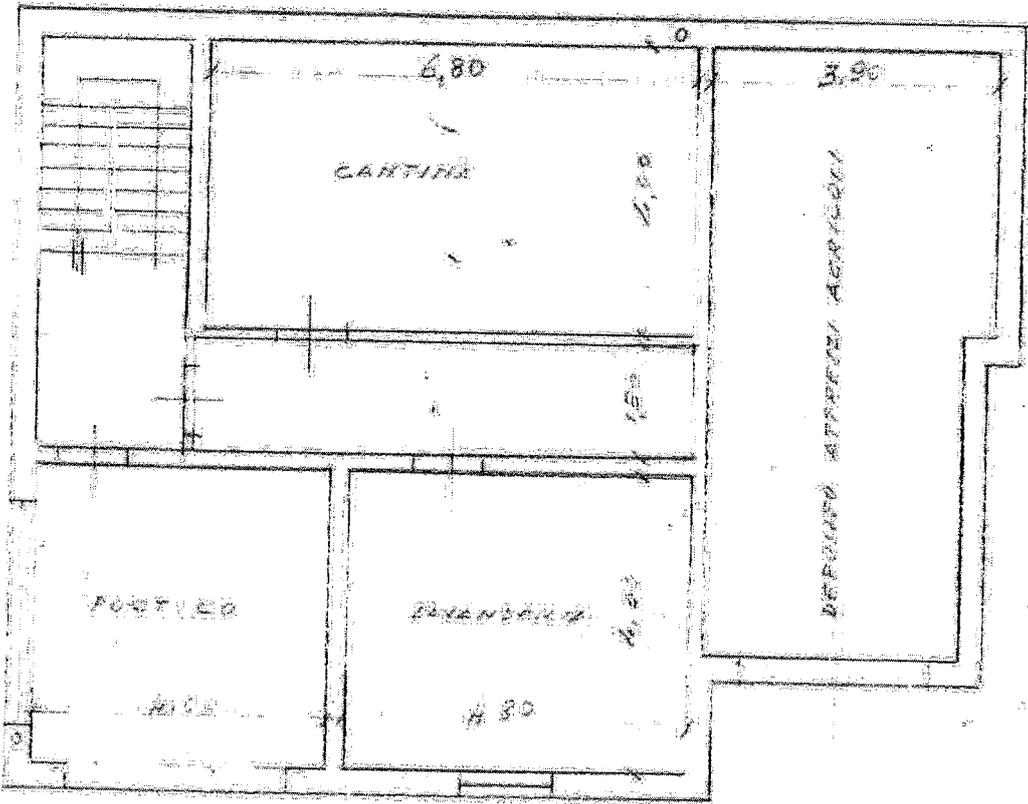
Il tutto ai sensi del sopra citato atto al quale si faccia pieno riferimento.

[redacted]



PIANO SEMINTERRATO

13.90



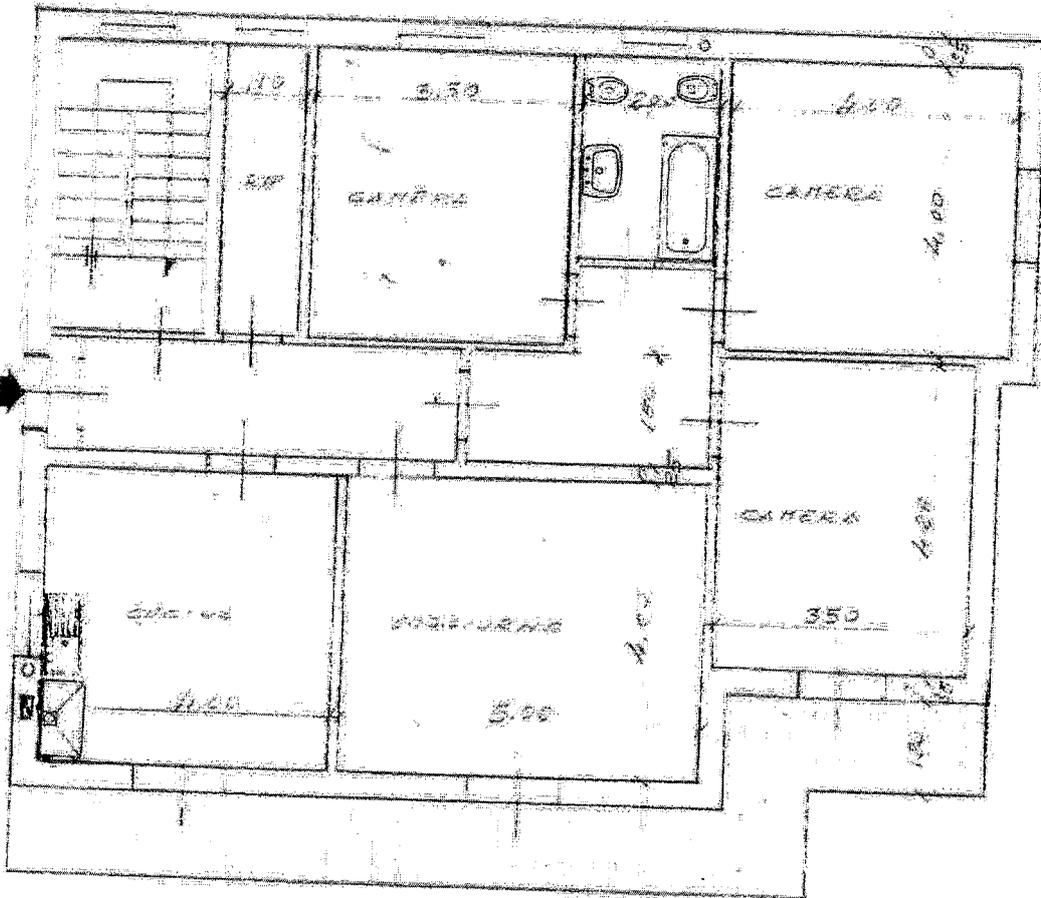
4.70  
10.50

9.70

3.60

13.20

PIANO RIALZATO



3.90

3.50

13.90

10.50



PROV. DI BERGAMO

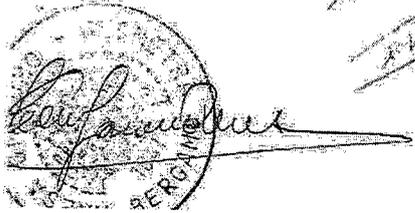
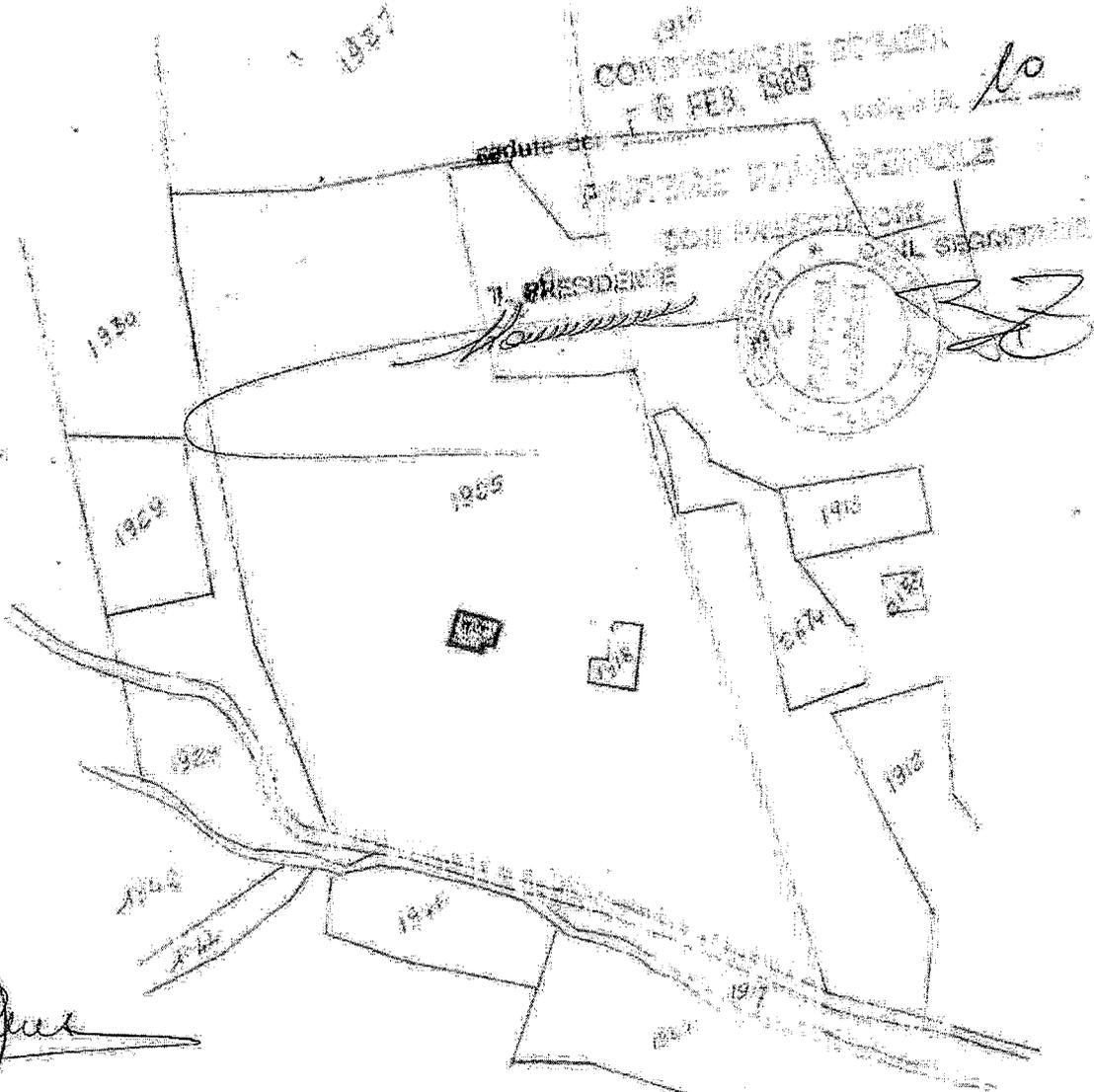
COMUNE DI CENE

PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI  
UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE  
PER CONTO DEI

Sig. [REDACTED]

COMUNE DI CENE  
Prat. N. 3916  
Data 12 LUG. 1988  
Rogato

STRATTO MAPPA 112010



COMUNE DI CENE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Proposta di costituzione di Vincolo di non edificazione.

Il sottoscritto [redacted]  
nato a [redacted] il [redacted]  
e residente a [redacted] in Via [redacted] civico n. [redacted]

— Visto il comma 5 dell'art. 2 della L.R. 7 Giugno 1980 n. 93;

— Visto che intende edificare su suolo agricolo FABBRICATO AD USO CIVILE  
ABBIAZIONE CON SOTTOSTANTE PIANO AD USO DEPOSITO AGRICOLO

propone al Sindaco il seguente:

VINCOLO DI « NON EDIFICAZIONE »

I sottoelencati mappali distinti al N.C.T. del Comune di CENE per un totale di mq. 34.520,67  
n. 1918 - 1925 - 2677 - 1927

di proprietà di [redacted]

Tale vincolo potrà essere modificato in relazione ad eventuali modifiche alla normativa urbanistica vigente o a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali.

L'area da vincolare emerge dal seguente conteggio:

a) Per pertinenze agricole:

1) Preesistenti mq. 959,00

2) Di progetto mq. 0,00

TOTALE mq. 959,00 : 0,10 =

mq. 9590,00

b) Per residenza rurale:

1) Preesistenti mc. 216,00

2) Di progetto mc. 657,02

Totale mc. 873,02 : 0,03 =

mq. 29100,67

Totale sup. terreno da vincolare mq. 31620,67

Il presente atto di dichiarazione verrà dal sottoscritto trascritto sui registri immobiliari di \_\_\_\_\_

a proprie cure e spese.

Letto, confermato e sottoscritto.

CENE il 02.11.88

IL DICHIARANTE-CONCESSIONARIO

[redacted]

[redacted]

COMUNE DI CENE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

OGGETTO: Atto di impegno per asservimento di immobile al servizio dell'attività agricola.

Il sottoscritto [redacted]  
nato a [redacted] il [redacted]  
e residente a [redacted] in [redacted] civico n. [redacted]

Visti l'art. 3 - comma 2 lett. a) e l'art 6 della L.R. 7 Giugno 1980 n. 93;

In relazione alla domanda di concessione edilizia, presentata il 12.07.88  
relativa a (1) FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON  
SOTTOSTANTE PIANO AD USO DEPOSITI AGRICOLI, CANTINA,  
PORFICO.

sul terreno, catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di CENE  
al Fg. [redacted] mapp. 1925

SI IMPEGNA

con la firma del presente atto di impegno, a mantenere la destinazione

del costruendo immobile sopradescritto

(2) al servizio esclusivo dell'attività agricola.

della costruanda opera edilizia sopradescritta

Tale vincolo decadrà a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operato dagli strumenti urbanistici generali.

Il presente atto di impegno verrà dal sottoscritto trascritto sui registri immobiliari di \_\_\_\_\_

(3) a proprie cure e spese.

Letto, confermato e sottoscritto.

CENE il 02.11.88

Il Dichiarante-Concessionario

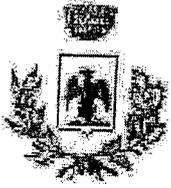
[redacted signature]

(1) Descrizione analitica dell'opera edilizia da realizzare.

(2) Cancellare se il caso non ricorre.

(3) Ufficio competente per territorio.

[redacted stamp]



# COMUNE DI CENE

PROVINCIA DI BERGAMO

Cap. 24020 - Piazza Italia n.14

Tel. 035/718.111

C.F. - P. IVA n. 00240600163

Fax 035/718.087

UFFICIO TECNICO

N. Reg. Costr. C37/2006

N. 4481 Prot. Gen.

## PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO  
EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata in data 18/07/2006 ns. prot. n. 4481 con la quale [redacted] chiede il Permesso per l'esecuzione dei seguenti lavori: *Costruzione nuovo fabbricato adibito al ricovero di animali suini e bovini e realizzazione nuova strada di accesso al fondo* da eseguirsi in Via Valle Clino; catastalmente così identificato: fg. 9, mapp. n. 1925, 1927, 2157, 2307, 2324, 2473, 2589, 2677, 5391 di proprietà della stessa Ditta;

Progettista: Geometra Merelli Mattia c.f. MRLMTT80B24D952S

Direttore dei lavori: Geometra Merelli Mattia c.f. MRLMTT80B24D952S

Esecutore dei lavori: da destinarsi

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Sentiti i pareri:

- della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/12/2006 n. 83/06 reg. verb.;
- A.S.L. Dip. Prevenzione-Settore Medico in data 30/10/2006 n. U0166924/III.2.8 sc/ie;

Vista l'Autorizzazione Paesistico Ambientale n. A32/2006 del 09/10/2006 e le relative prescrizioni;

Visto il Vigente Piano Regolatore Generale e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

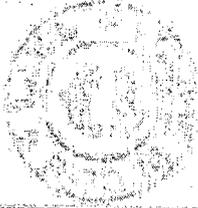
Viste le vigenti Leggi edilizie ed urbanistiche ed i relativi Regolamenti di attuazione;

Viste le vigenti Normative riguardanti il Superamento delle Barriere Architettoniche;

Visto l'atto di vincolo;

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione in data 24/07/03.

Effettuato il versamento per diritti di segreteria, di cui alla Legge 19.03.1993, n. 68 ed ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 29.06.1992, pari a Euro € 520,00 in data 24/07/03.



L'IMPIEGATO ADDETTO

*[Handwritten signature]*

Su attestazione n° 2 del Messo Comunale si certifica che la presente concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data 15/01/2007 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 13. V. 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE

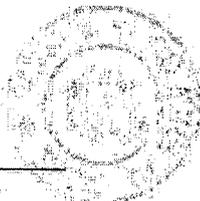
*[Handwritten signature: A. Cusi]*

Il sottoscritto Messo Comunale di CENE dichiara di aver oggi notificato la presente concessione ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di 

Addi 21/07/03

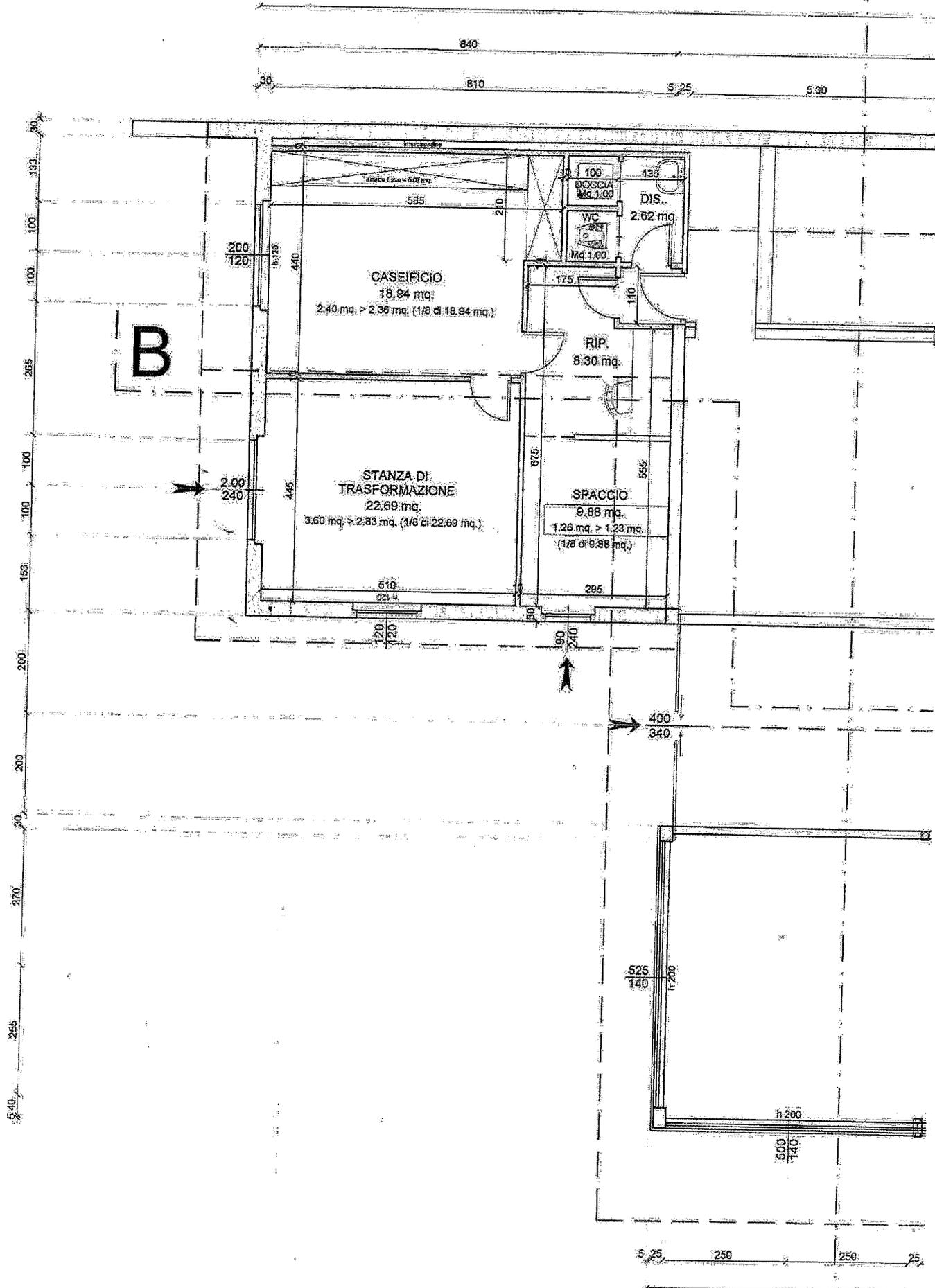
IL RICEVENTE

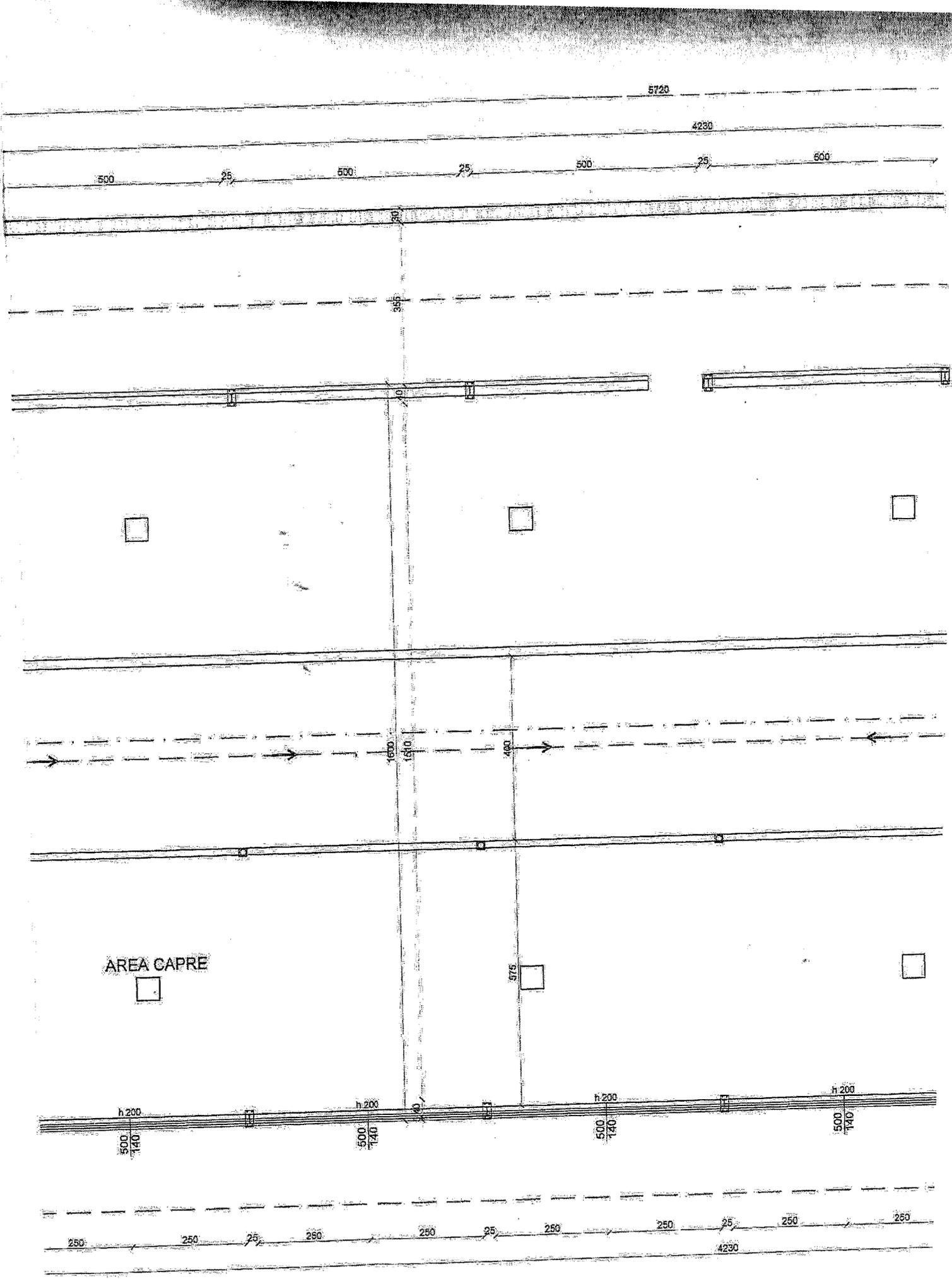




IL MESSO COMUNALE

*[Handwritten signature]*





5720

4280

500

25

500

25

500

25

600

30

300

1600

600

400

AREA CAPRE

575

h 200  
500  
140

h 200  
500  
140

h 200  
500  
140

h 200  
500  
140

250

250

25

250

250

25

250

250

25

250

250

4230

5720

4230

25

500

25

500

500

5

30

85

AREA CA

STALLA  
MQ. 801.65

⊕ +486.00

RAI=134.00mq. > 1/10

AREA BC

1600

1510

400

140

576

h.200  
500  
140

h.200  
500  
140

h.200  
500  
140

250

25

250

250

25

250

250

25

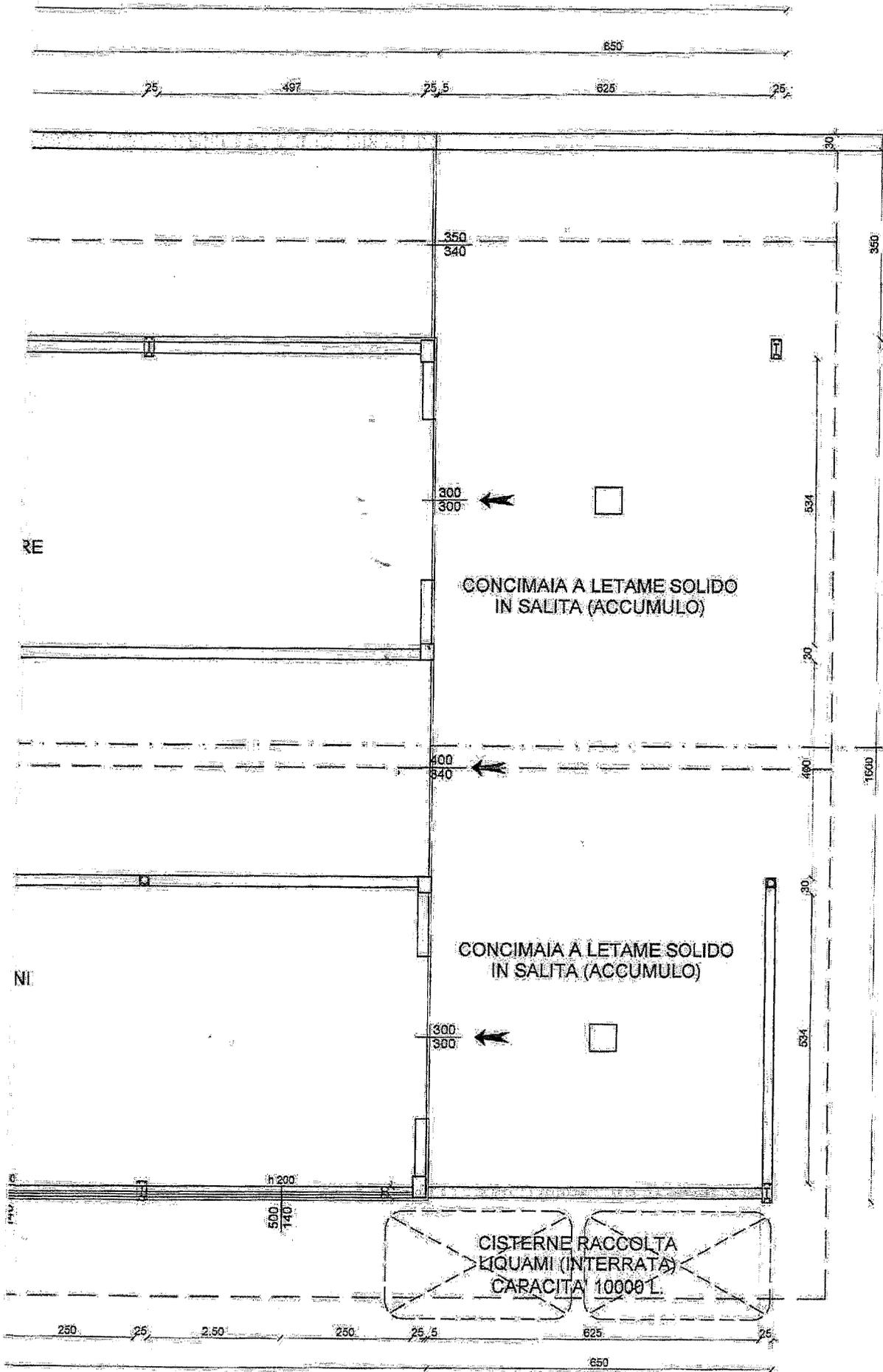
250

250

25

250

4230



**S T U D I O T E C N I C O**

**Merelli geom. Mattia**

SCALA

1:100

Via Manzoni 136/a 24025 GAZZANIGA (BG) Tel/Fax: 035/738107 Email: merelligeom@gmail.com

Data:

Maggio 2012

**Comune di GENE**  
PROVINCIA DI BERGAMO

VIA VALLE ROSSA, 50

Mapp. 1925

Tavola:

**3/7**

Committente:

Agg.to

Oggetto:

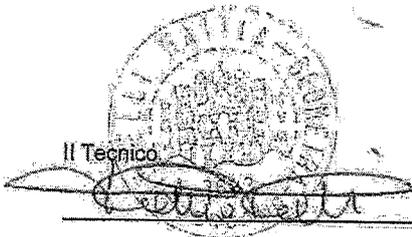
Progetto nuova stalla per ricovero animali ( bovini ), VARIANTE AL P.D.C. NR. C37 PROT. 448

PIANTA PIANO TERRA E COPERTURA SITUAZIONE DI PROGETTO

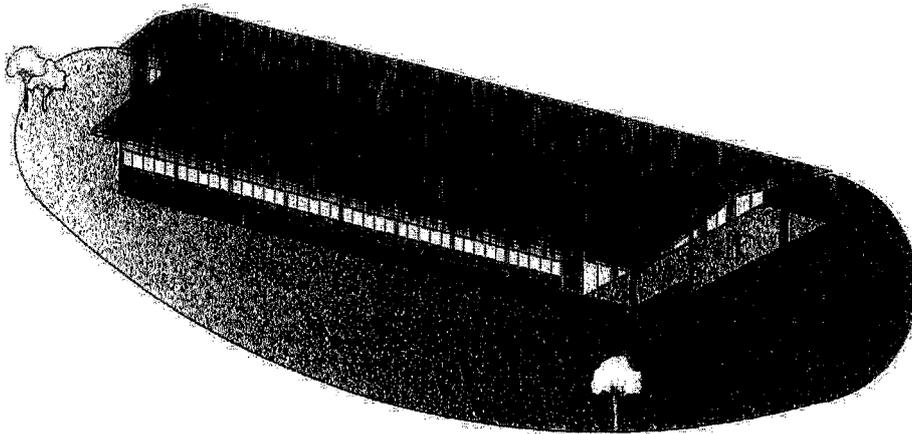
Comune di Cene

N. 0002778 E 30/05/2012

Cla: 10.10



Il Committente



**STUDIO TECNICO**

**Merelli geom. Mattia**

SCALA

1:10

Via Manzoni 136/a 24025 GAZZANIGA (BG) Tel/Fax 035/738107 Email: merelligeom@gmail.com

Data:

Maggio 2012

**Comune di CENE**  
PROVINCIA DI BERGAMO

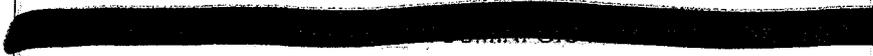
VIA VALLE ROSSA, 50

Mapp. 1925

Tavola:

**4/7**

Committente:



Agg.to

Oggetto:

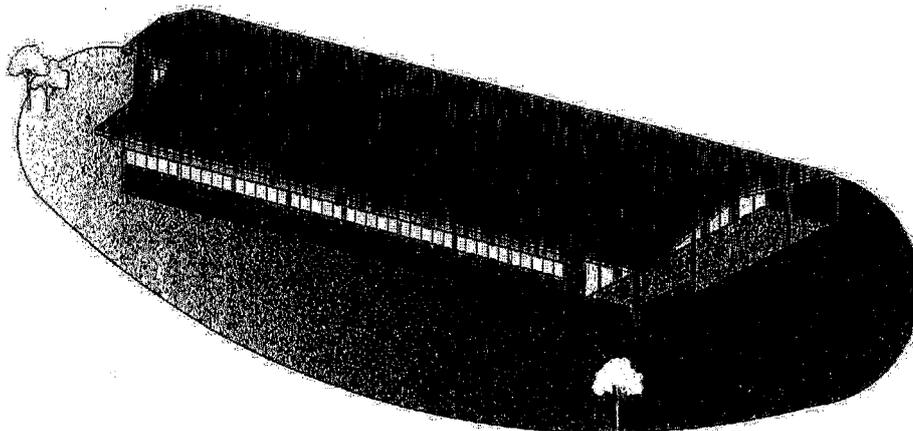
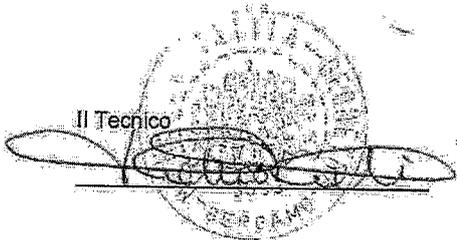
Progetto nuova stalla per ricovero animali ( bovini ), VARIANTE AL P.D.C. NR. C37 PROT. 448

SEZIONI

Comune di Cene

N. 0002778 E 30/05/2012

Cla: 10.10



c.f.: MRL MTT 80B24.D952S P. IVA: 02934560166 nr. iscrizione albo dei Geometri prov. di Bergamo al nr. 3693

La proprietà di questo disegno è riservata, è vietata pertanto la riproduzione anche parziale senza autorizzazione

Copertura trasparente in polycarbonato

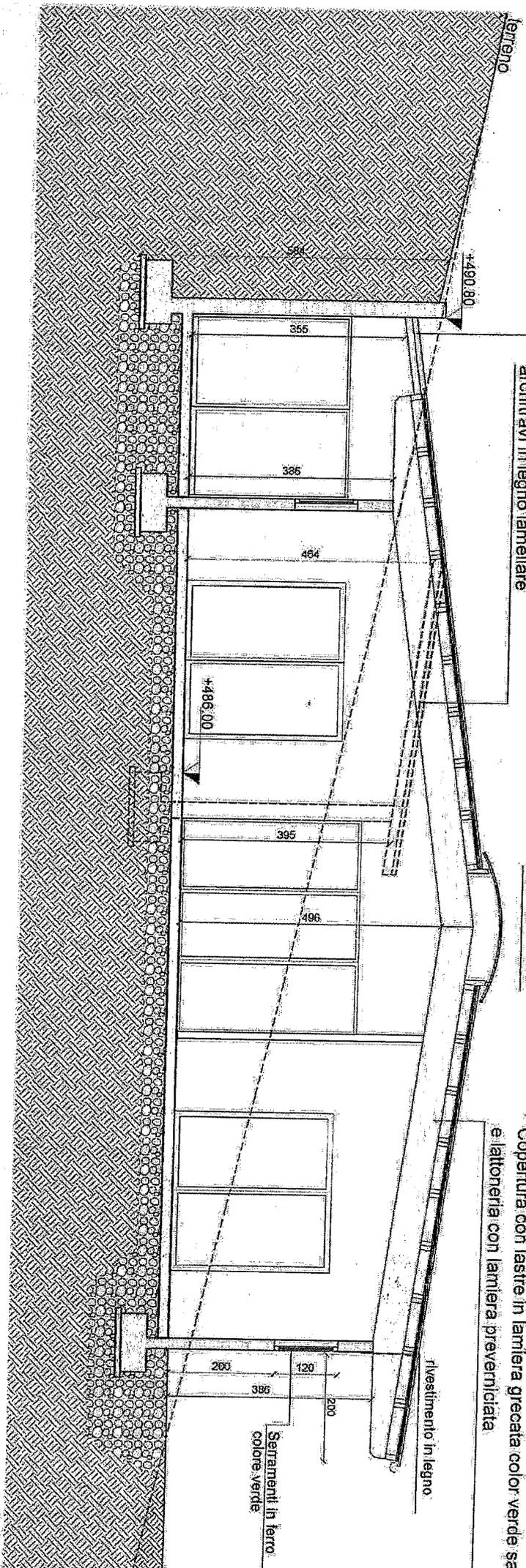
pilastri tipo Ipe in ferro zincate opportunamente  
arcarecci accoppiati in legno massello  
architravi in legno lamellare

H MEDIA 4:41

Copertura con lastre in lamiera grecata color verde sal  
e lattoneria con lamiera preverniciata

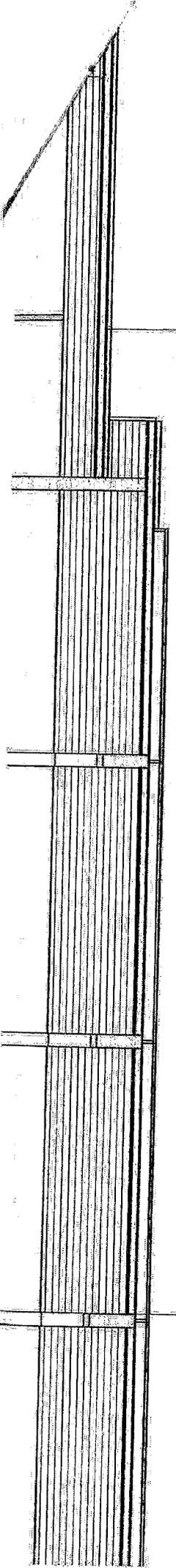
rivestimento in legno

Serramenti in ferro  
colore verde



lastri tipo Ipe in ferro zincate opportunamente  
caracci accoppiati in legno massello  
chitravi in legno lamellare

pilastri tipo Ipe in ferro zincate opportunamente  
arcarecci accoppiati in legno massello  
architravi in legno lamellare



I° VARIANTE



AL COMUNE DI CENE  
PROVINCIA DI BERGAMO  
C.F. - P. IVA n. 00240600163  
Tel. 035/718.111 - Fax 035/718087

Comune di Cene  
N. 0002778 E 30/05/2012  
Cla: 10.10

Biservizi all'ufficio  
Numero pratica edilizia **SCIA** 13/2012

**OGGETTO :** **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)**  
ex legge 07.08.1990 n.241, art.19

Il/ La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in: Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_  
indirizzo: \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
@mail \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Il/ La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in: Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_  
indirizzo: \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
@mail \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Ovvero:

La sottoscritta Soc. \_\_\_\_\_  
qui rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ Proprietario \_\_\_\_\_ della stessa,  
con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ @mail \_\_\_\_\_



AL COMUNE DI CENE

PROVINCIA DI BERGAMO

C.F. - P. IVA n. 00240600163

Tel. 035/718.111 - Fax 035/718087

SEGRETERIA COMUNALE DI PIANIFICAZIONE

|                |            |
|----------------|------------|
| COMUNE DI CENE |            |
| PROT. N.       | 1238       |
| ICEVUSO        | 2 FEB 2013 |
| ISPOSID        |            |
| CAT.           | X FASO 10  |

Numero pratica edilizia

Numero pratica edilizia

SCIA 7/1/2013

OGGETTO : **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)**  
ex legge 07.08.1990 n.241, art.19

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Il/ La sottoscritto/a _____ | codice fiscale _____        |
| nato/a a _____              | Prov. _____ il _____        |
| residente in: Comune _____  | Prov. _____ C.A.P. _____    |
| Indirizzo _____             | n. _____ tel. _____ / _____ |
| @mail _____                 | fax _____ / _____           |
| Il/ La sottoscritto/a _____ | codice fiscale _____        |
| nato/a a _____              | Prov. _____ il _____        |
| residente in: Comune _____  | Prov. _____ C.A.P. _____    |
| Indirizzo _____             | n. _____ tel. _____ / _____ |
| @mail _____                 | fax _____ / _____           |

Ovvero

La sottoscritta Soc. \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 qui rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
 in qualità di \_\_\_\_\_ Proprietario \_\_\_\_\_ della stessa,  
 con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 codice fiscale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
 tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ @mail \_\_\_\_\_

**S T U D I O T E C N I C O**

**Merelli geom. Mattia**

SCALA

1:20

Via Manzoni 136/a 24025 GAZZANIGA (BG) Tel/Fax: 035/736107 Email: merelligeom@gmail.com

Data:

Febbraio 2013

**Comune di CENE**  
PROVINCIA DI BERGAMO

VIA VALLE ROSSA, 50

(EX Mapp. 1925)

ORA 7729 - 7579

Tavola:

**3/3**

Committente:

[REDACTED]

Agg.to:

Oggetto:

Progetto nuova stalla per ricovero animali (capre), VARIANTE AL P.D.C. NR. C37 PROT. 4481  
OPERE ESTERNE MODIFICA ACCESSO CARRALE, NUOVA STRADA

SEZIONE PROFILO E CALCOLO VOLUMI

Comune di Cene

N. 0001238 E 28/02/2013

Cla: 10.10

Il Tecnico

*[Handwritten signature]*

[REDACTED]

**COMUNE DI CENE**  
Provincia di Bergamo

Comune di Cene

N. 0001238 E 28/02/2013

Cla: 10.10

**RELAZIONE TECNICA****OGGETTO: Progetto nuova stalla per ricovero animali nel comune di Cene****VARIANTE AL P DI C prot 4481 del 18-07-2006****OPERE ESTERNE MODIFICA ACCESSO CARRALE NUOVA STRADA**

Le opere in progetto consistono nella variante relativamente alle opere esterne autorizzate con P di C C37 2006.

Presso il sito in oggetto è stata realizzata la nuova stalla in progetto con il P di C 37 con la relativa strada di accesso. La nuova stalla necessita che l'accesso principale sia spostato sul lato est presso il nuovo caseificio spaccio, anziché sul lato ovest.

Il lato est meglio si presta a ricevere i vari clienti e i distributori che fruiscono dell'azienda visto e considerato che il caseificio, la stanza di trasformazione e lo spaccio si trovano su quel lato. Per tali motivi si è reso necessario rivedere e riprogettare l'ultimo tratto di strada indispensabile per l'accesso alla stalla.

Il nuovo tratto ( di ml. 73,10 ) ha una pendenza che varia da un minimo del 5% ad un max dell'11 %.

Per realizzare la strada è previsto un riempimento ed un livellamento dell'area fronte stalla. L'area pianeggiante che si verrà a formare sarà adibita a pascolo per le capre oltre che come area a disposizione dell'azienda agricola. Il progetto prevede il riporto di circa 3200 mc di terreno non contaminato proveniente da altri scavi. Tale materiale avrà caratteristiche simili e a tal proposito sarà predisposto idoneo Piano di Utilizzo " materiali da scavo" La nuova strada e così anche il cortile antistante il caseificio sarà pavimentato come il resto della strada in costruzione ad autorizzata con asfalto grezzo in modo di permettere l'accesso agli autocarri per il carico scarico e trasporto dei prodotti e delle materie prime necessarie per l'azienda. A fianco della costruenda stalla si provvederà a livellare il terreno esistente ( circa mc 200 di sterro e di riporto ). Inoltre si provvederà sistemando tutti i terreni limitrofi (con piccoli livellamenti) alla stalla in modo da poterli poi riutilizzare come pascolo.

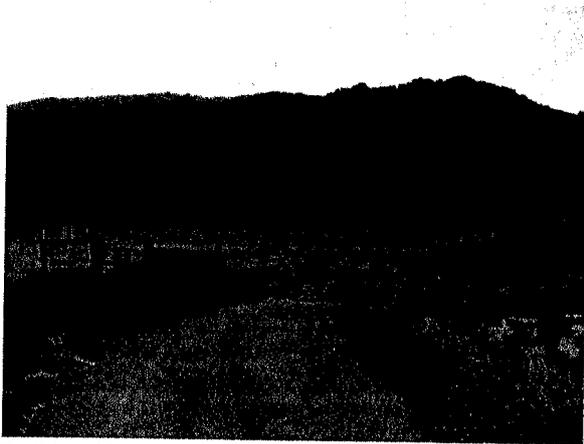
IL TECNICO

Gazzaniga, 28-02-2013

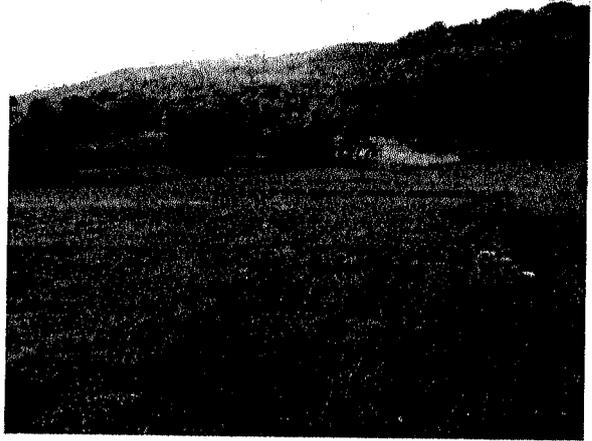
ALLEGATO N. ... AUTENTICAZIONE:  
DEL 28/02/2013. N. 1238 DI PROT.  
RE ATTO ...  
DE ...  
DE ...  
DE ...



LOTTO 1

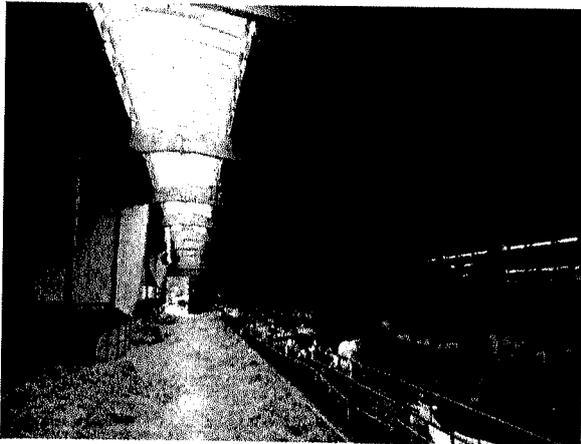


Prati-boschi

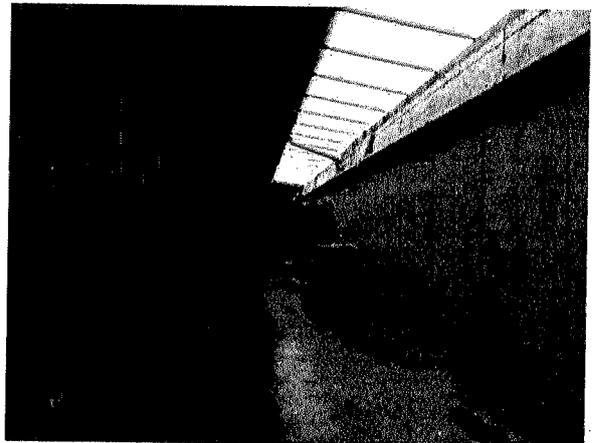


Prati-boschi

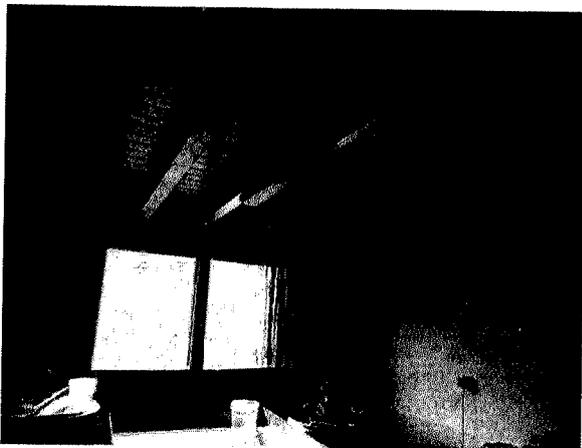
LOTTO 2



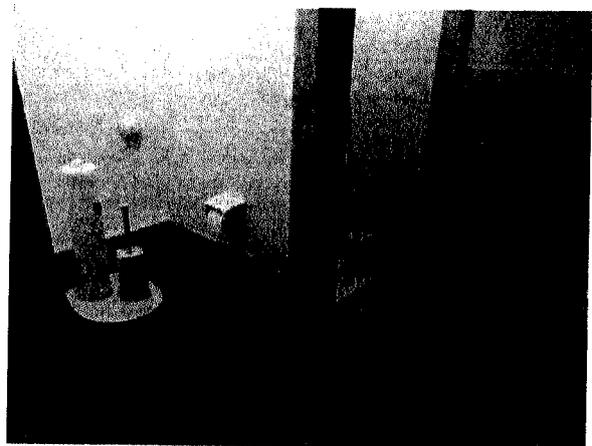
Interno stalla



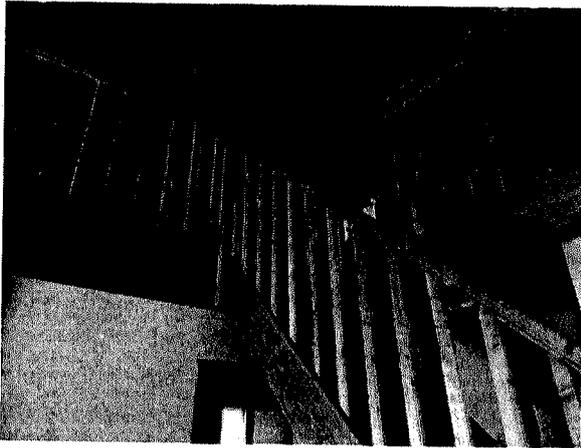
Interno stalla con muro contro terra



Locali lavorazione



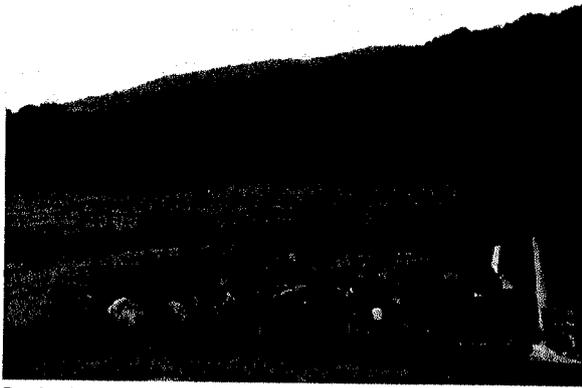
Bagno



Sottotetto



Stalla e locali lavorazione e spaccio



Prati e boschi retro stalla

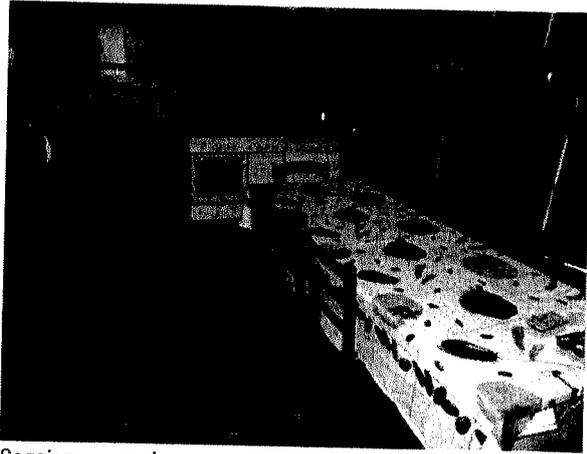
**LOTTO 3**



Vista fronte



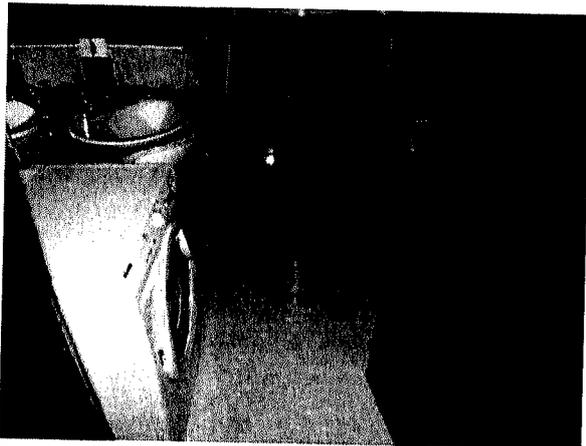
Bagno



Soggiorno – cucina



Soggiorno – cucina



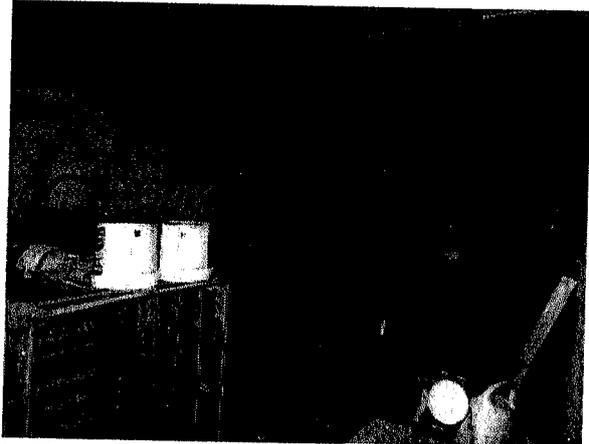
Bagno



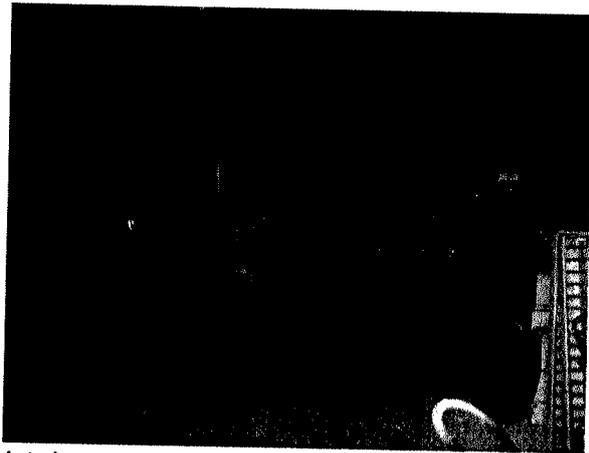
Camera da letto



Vano seminterrato



Locale caldaia



Autorimessa

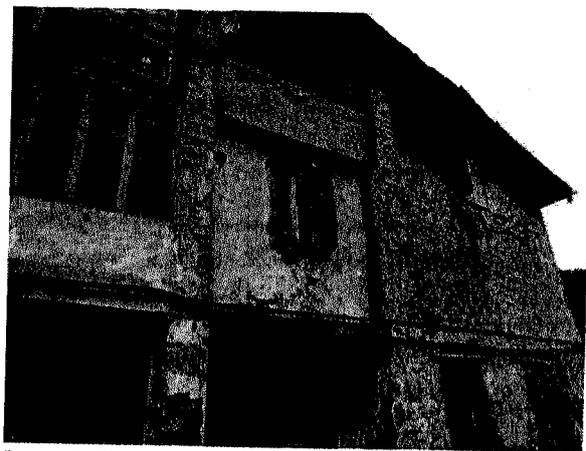


Vista generale

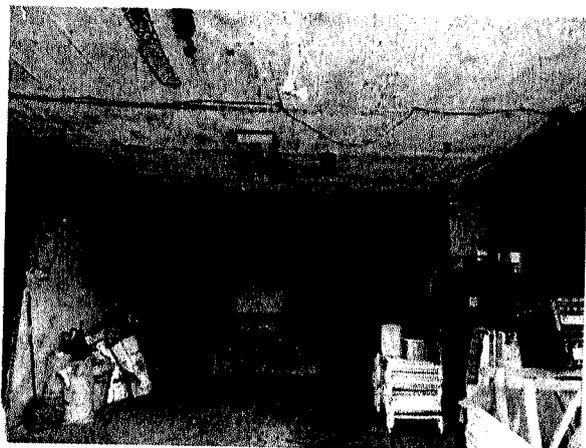
LOTTO 4



Prospetto laterale cascina



Prospetto frontale cascina



Portico



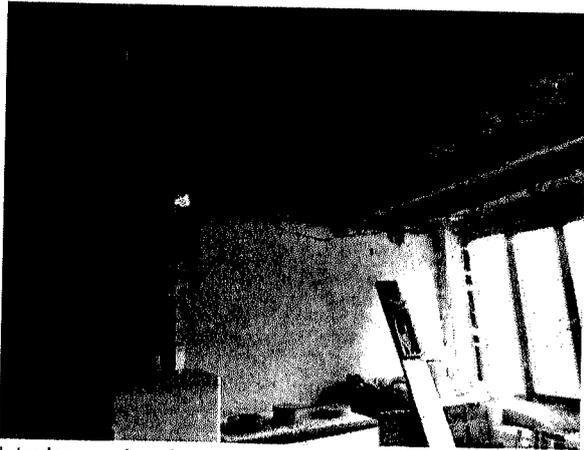
Stalle dismesse



Soletta vista dal piano superiore



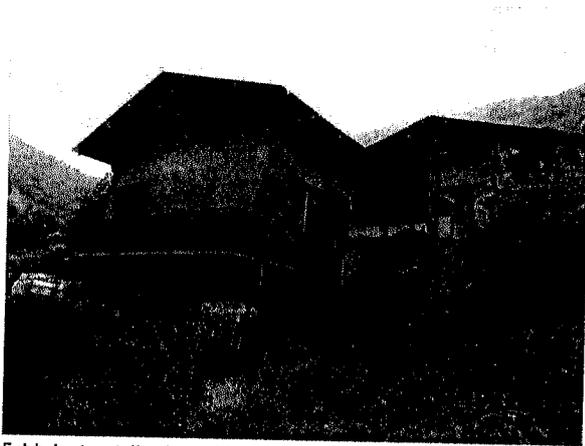
Vani al piano superiore



Intradosso soletta interpiano



Fabbricato stalla-depositi



Fabbricato stalla-depositi

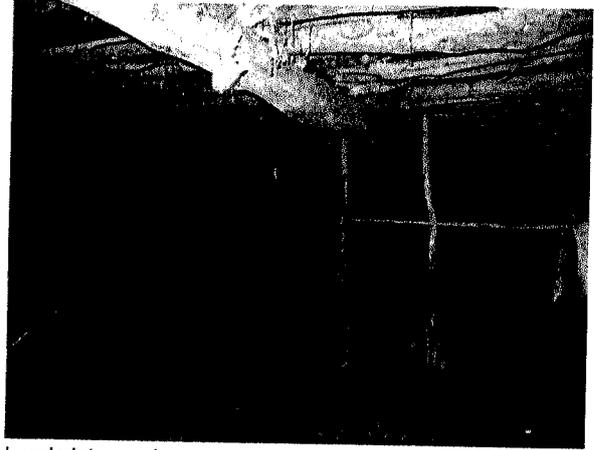


Porticato sul retro

LOTTO 5



Prospetto principale del rustico



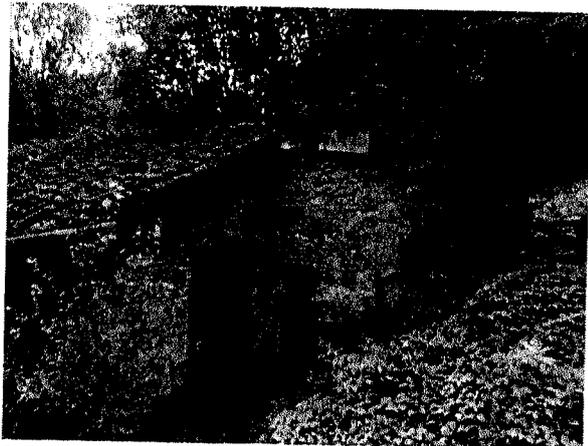
Locale interno piano terra



Prato dietro al rustico



Legnaia ed accesso al piano primo



Prospetto retro



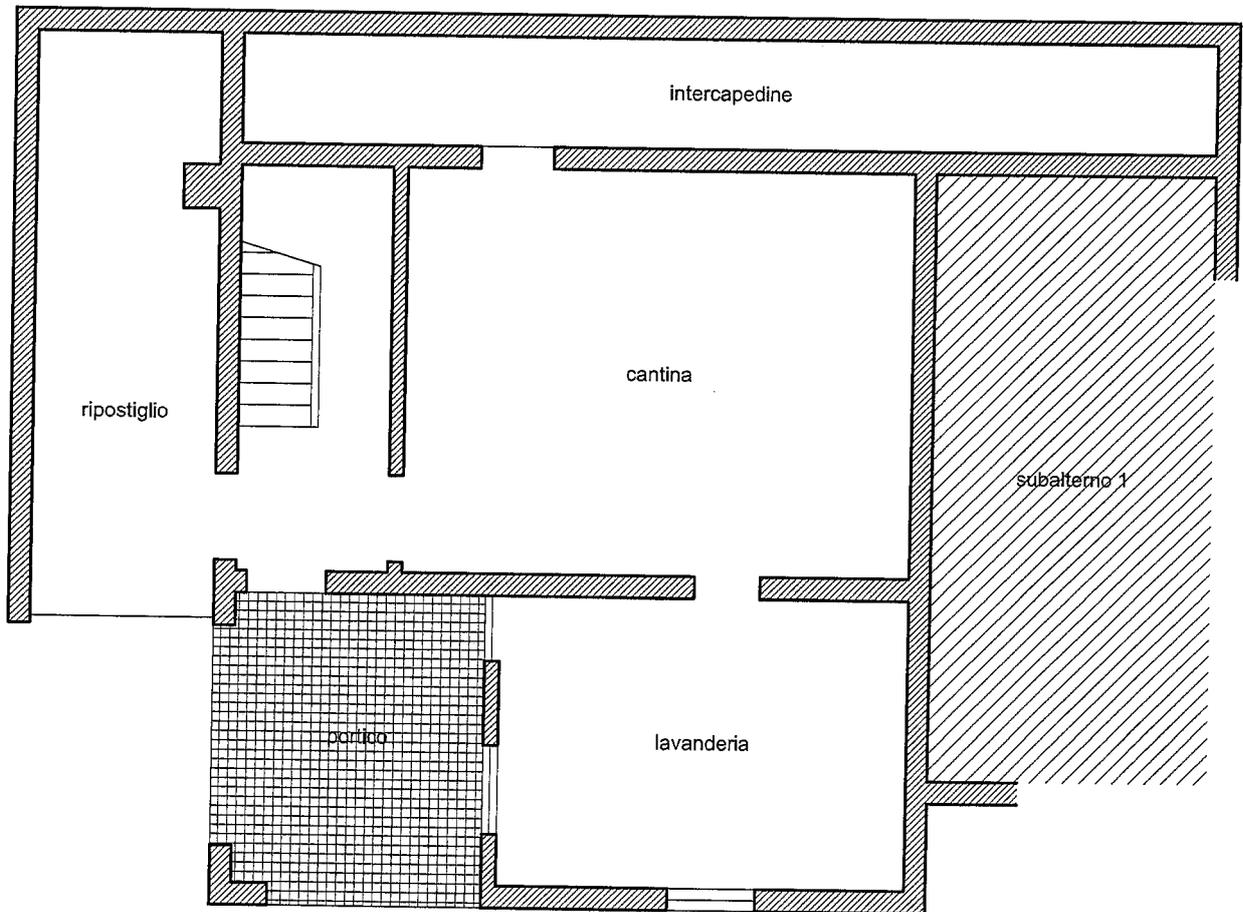
Tettoia semi crollata



Sentiero di accesso

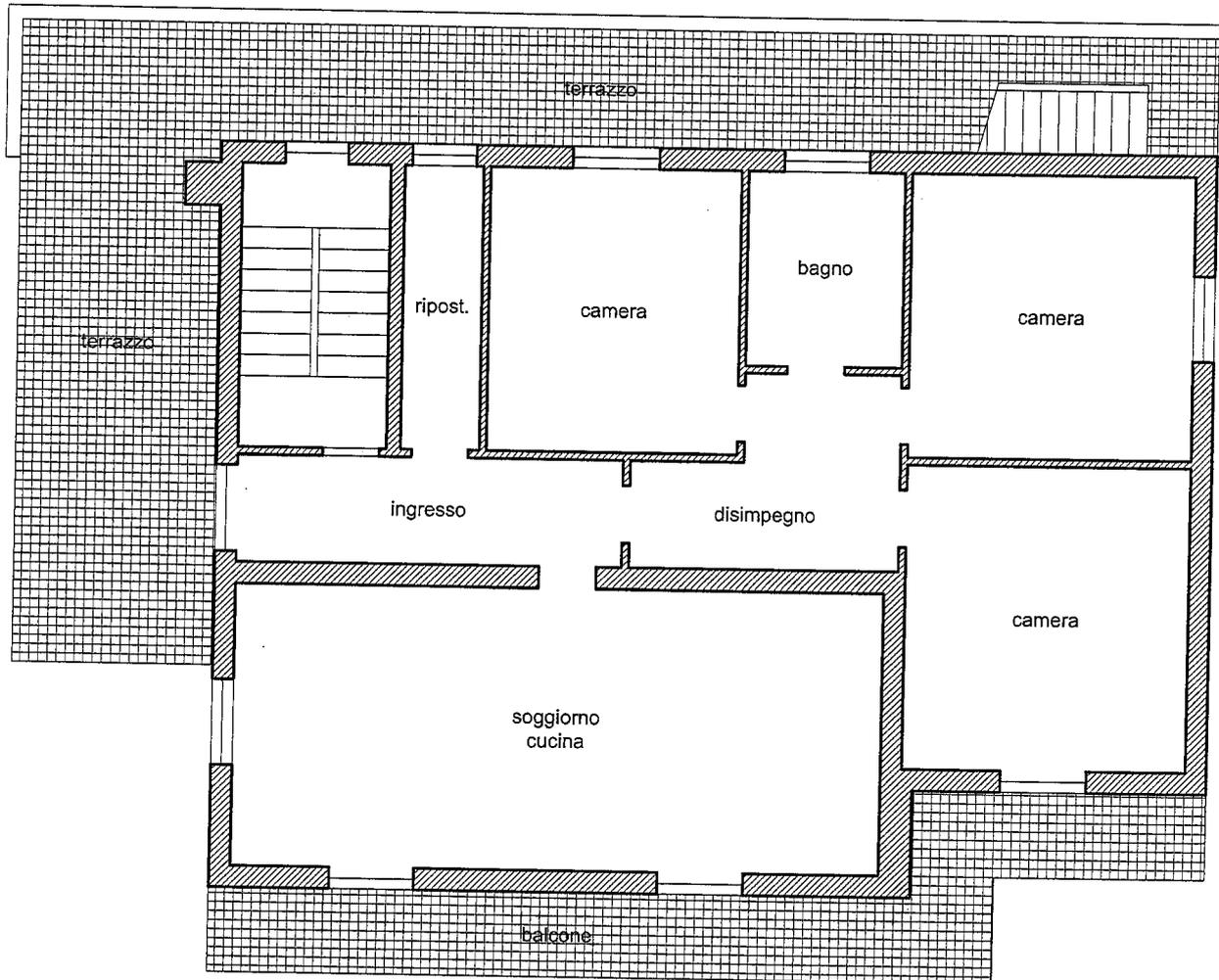


Zona con prato e bosco



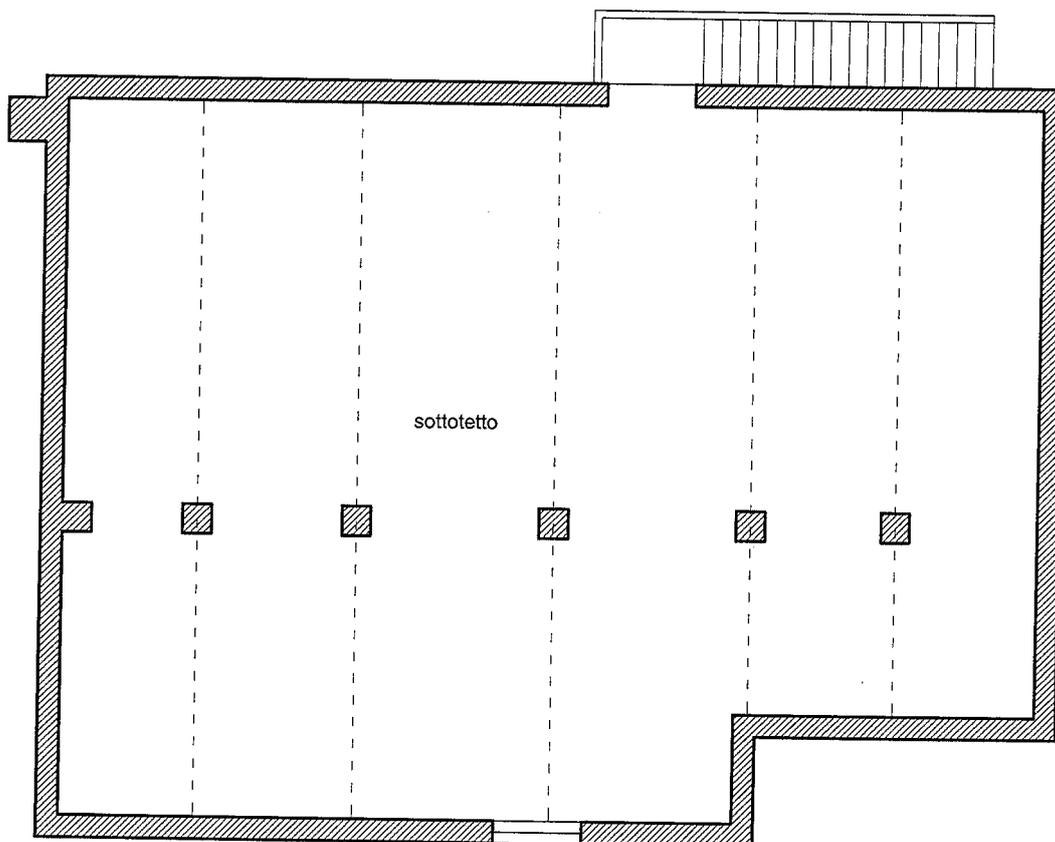
**planimetria piano seminterrato / scala 1:100**  
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7578 - subalterno n.2**  
*disegno 1 di 4*

**LOTTO 3**



**planimetria piano rialzato** / scala 1:100  
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7578 - subalterno n.2**  
*disegno 2 di 4*

**LOTTO 3**

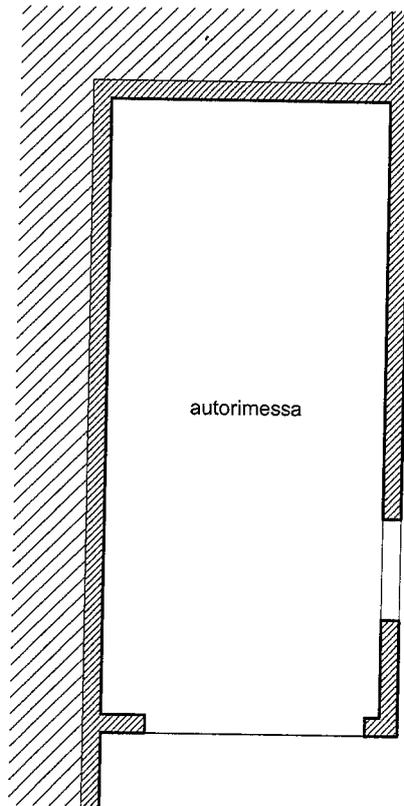


**planimetria piano primo / scala 1:100**

**identificazione catastale: foglio n.11 - particella n.7578 - subalterno n.2**

*disegno 3 di 4*

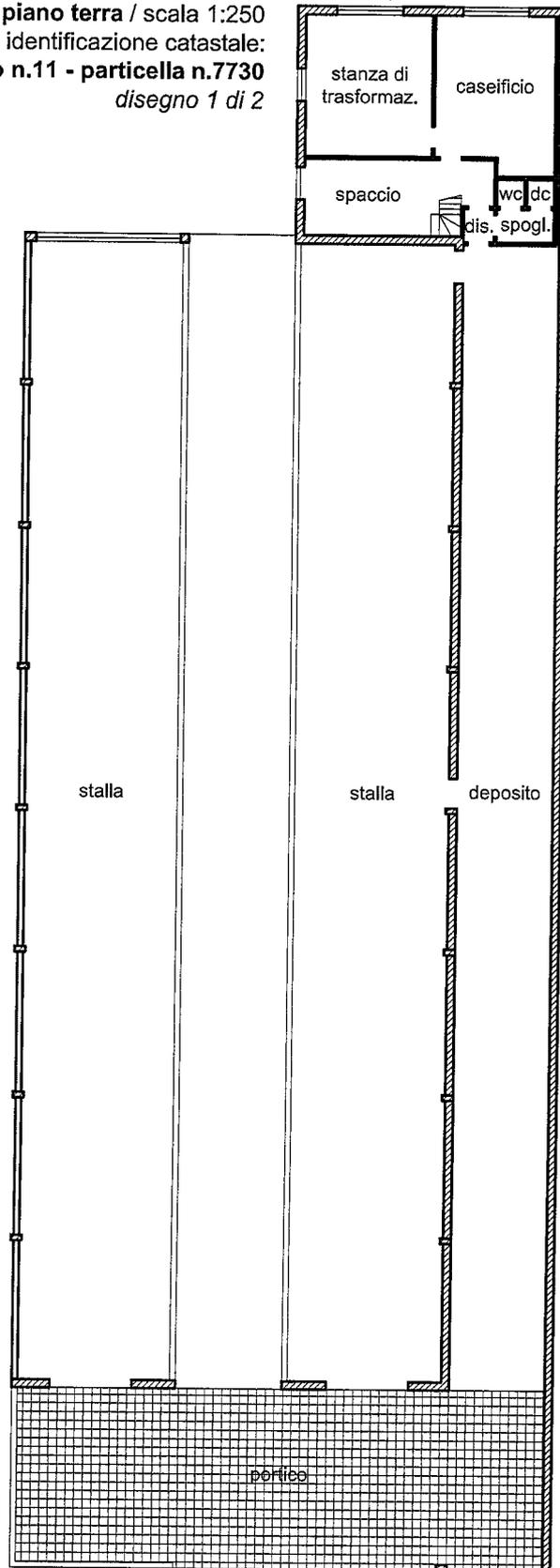
**LOTTO 3**



**planimetria piano seminterrato / scala 1:100**  
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7578 - subalterno n.1**  
*disegno 4 di 4*

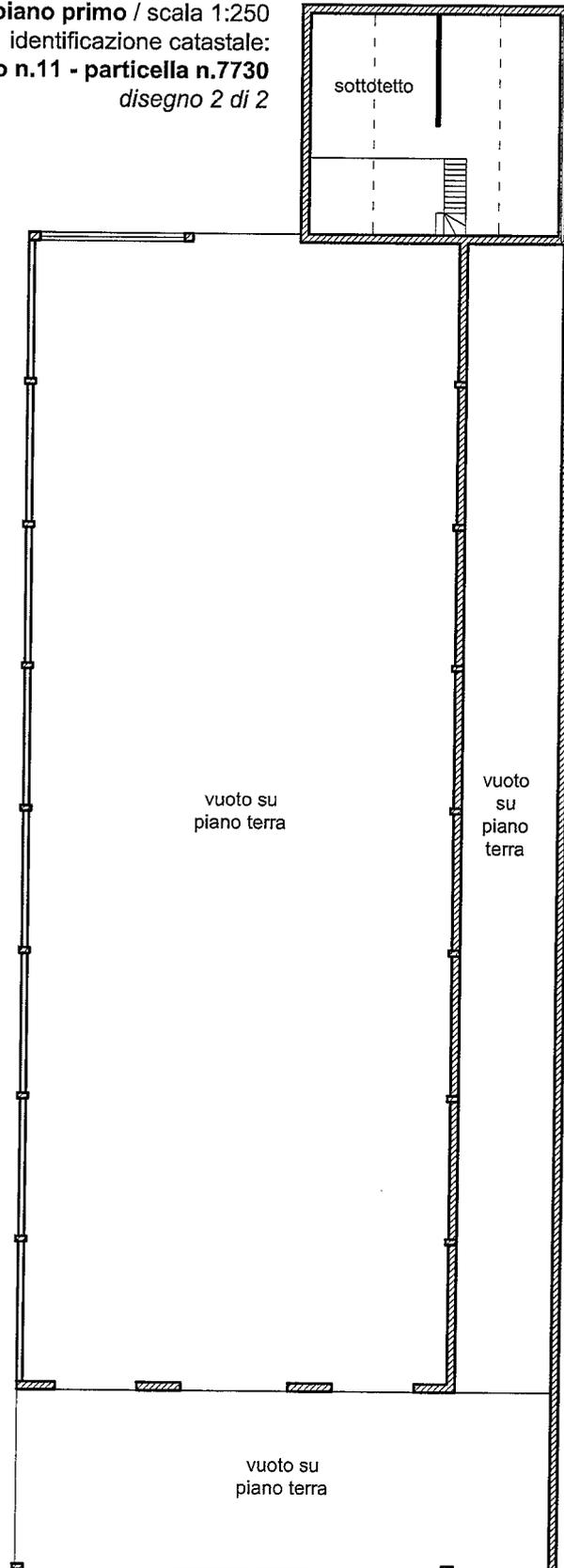
**LOTTO 3**

planimetria piano terra / scala 1:250  
identificazione catastale:  
foglio n.11 - particella n.7730  
disegno 1 di 2

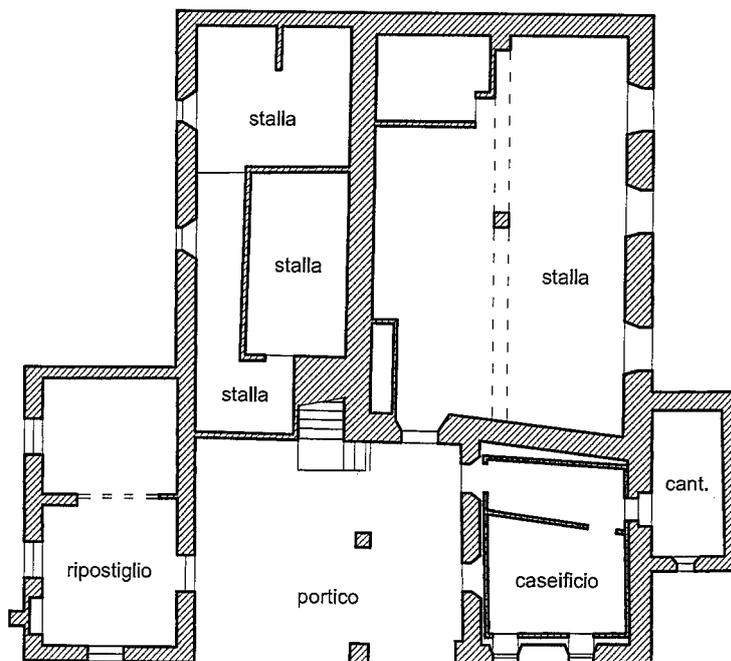


LOTTO 2

planimetria piano primo / scala 1:250  
identificazione catastale:  
foglio n.11 - particella n.7730  
disegno 2 di 2

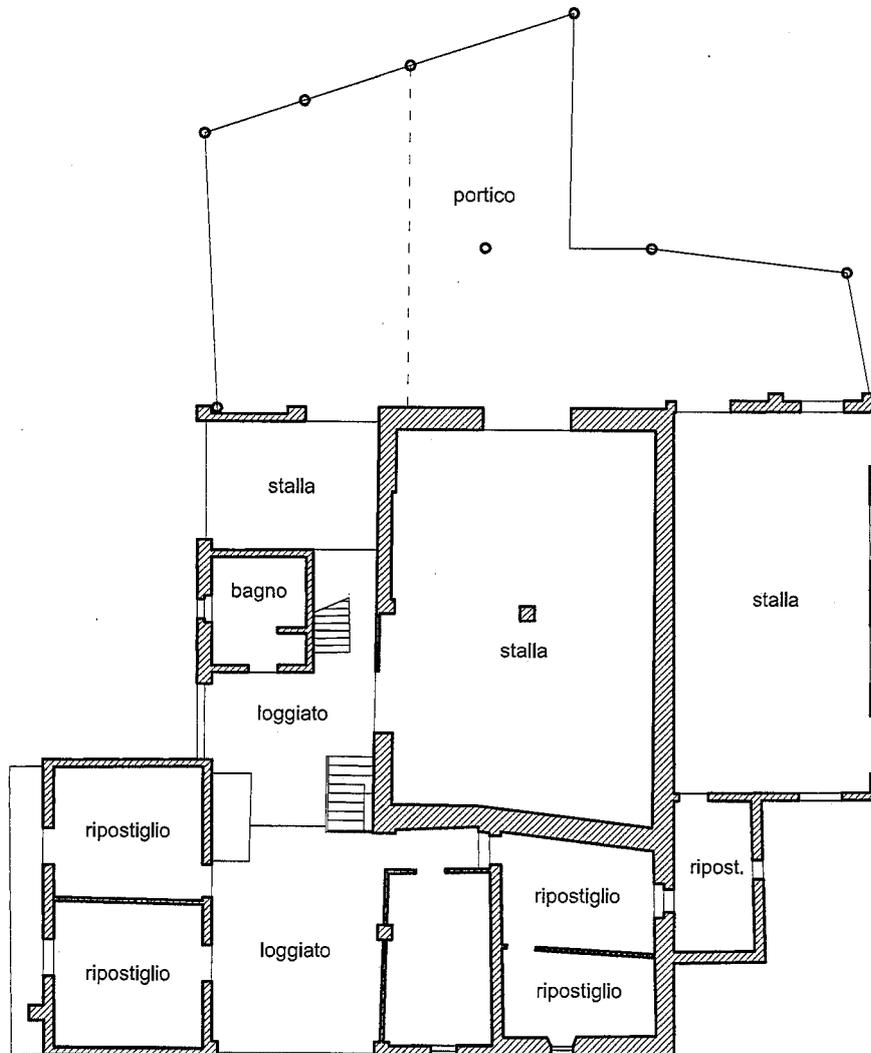


LOTTO 2



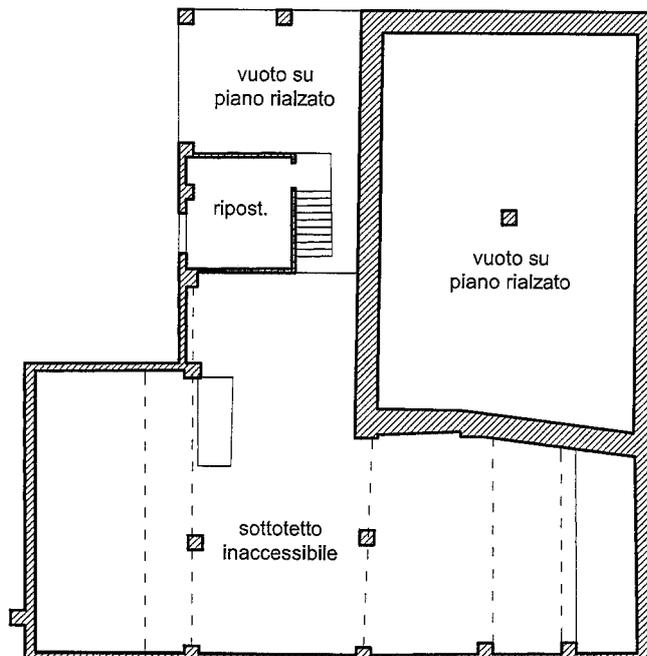
**planimetria piano seminterrato / scala 1:200**  
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7735**  
*disegno 1 di 3*

**LOTTO 4**



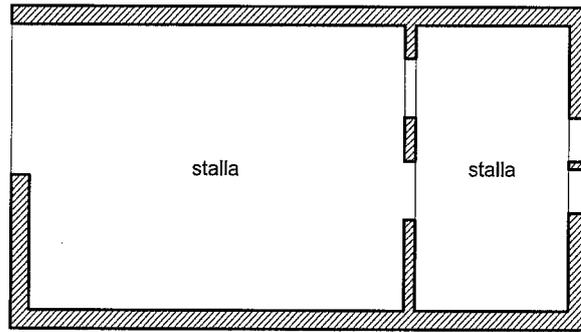
**planimetria piano rialzato / scala 1:200**  
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7735**  
*disegno 2 di 3*

**LOTTO 4**



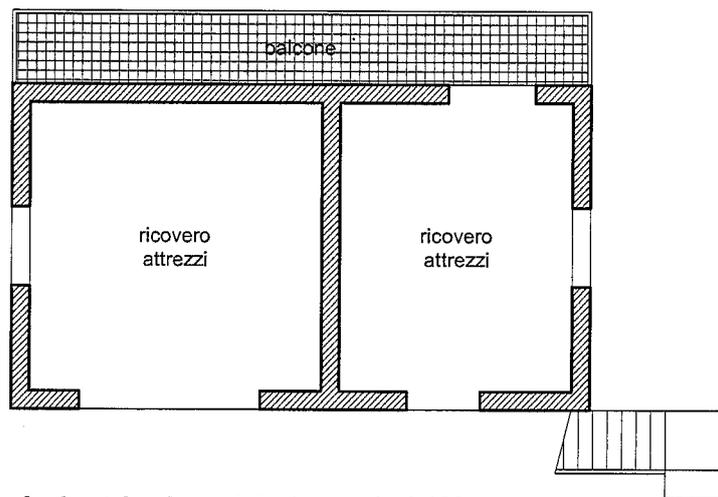
**planimetria piano primo / scala 1:200**  
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7735**  
*disegno 3 di 3*

**LOTTO 4**



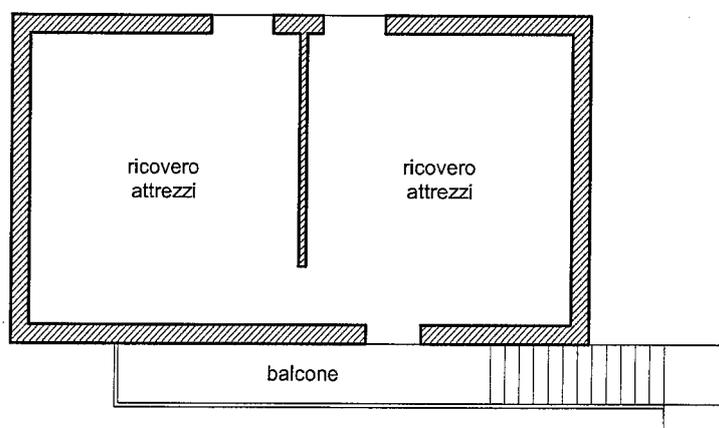
**planimetria piano seminterrato / scala 1:100**

identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7580 - subalterno n.1**  
*disegno 1 di 3*



**planimetria piano rialzato / scala 1:100**

identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7580 - subalterno n.2**  
*disegno 2 di 3*

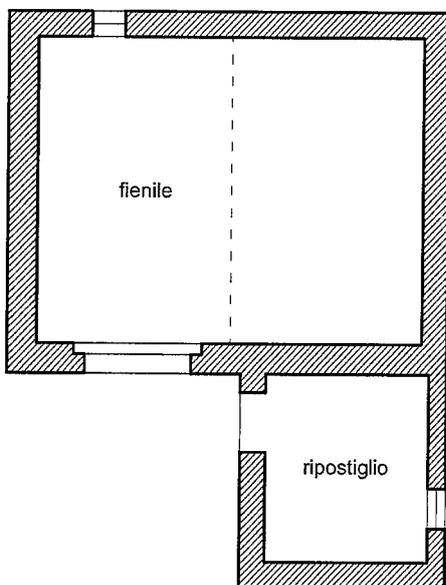
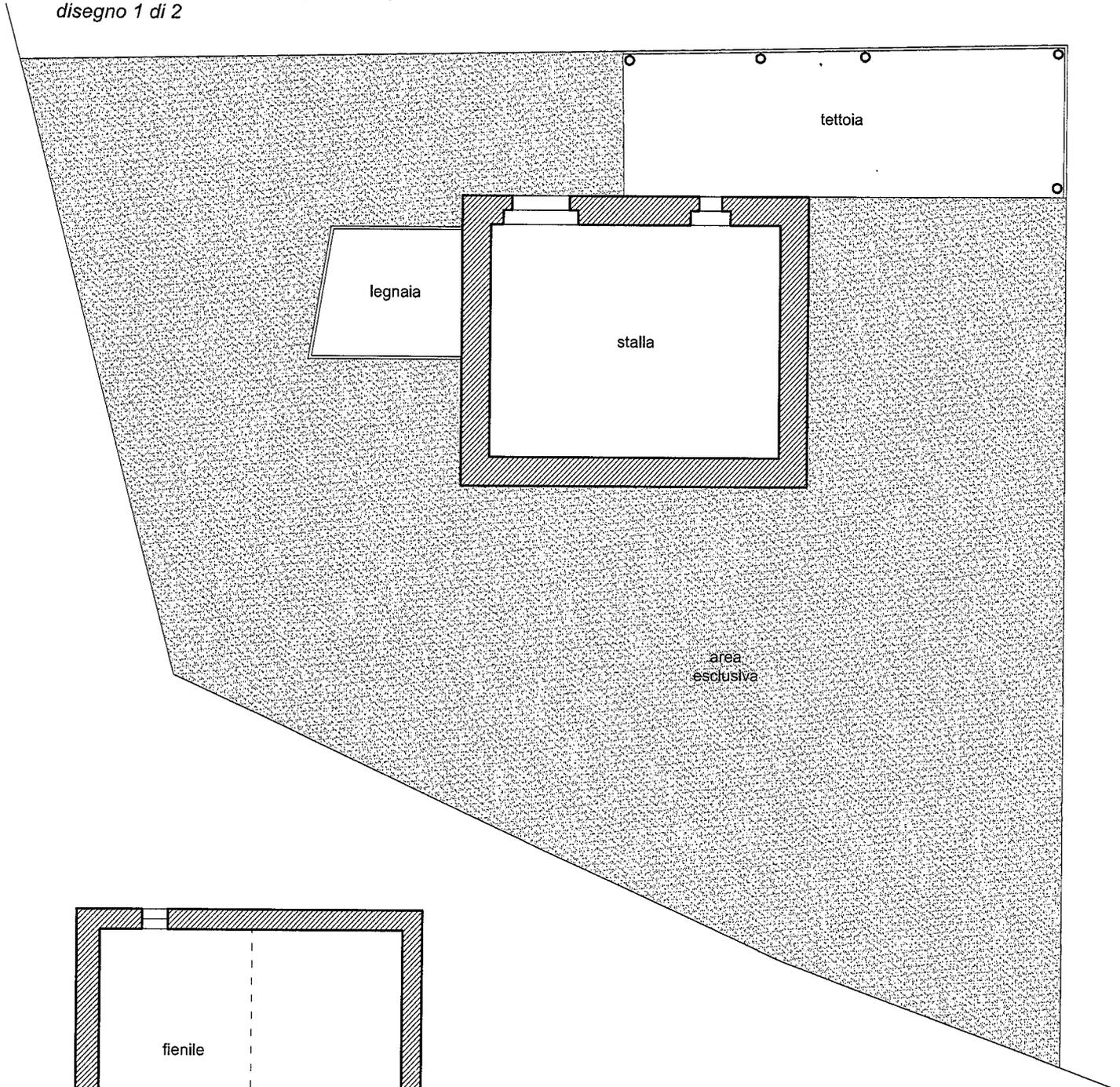


**planimetria piano primo / scala 1:100**

identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7580 - subalterno n.2**  
*disegno 3 di 3*

**LOTTO 4**

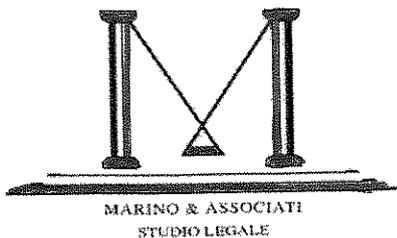
planimetria piano terra / scala 1:100  
identificazione catastale: foglio n.7 - particella n.7736  
disegno 1 di 2



planimetria piano primo / scala 1:100  
identificazione catastale: foglio n.7 - particella n.7736  
disegno 2 di 2

LOTTO 5

Visto si autorizza ultimo esperimento di vendita  
14/03/2023



*TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO*

*Ill.mo Signor dott. Bruno Conca*

*Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 870/2015 R.G.Es.*

*Note difensive*

Per: [REDACTED] con l'Avv. Nicola Marino  
contro [REDACTED]

-creditrice intervenuta;  
-debitori esecutati.

\*\*\*\*\*

L'Avv. Nicola Marino, per il creditore privilegiato intervenuto [REDACTED]  
prende atto della valutazione del CTU e del Professionista Delegato, per cui

**CHIEDE**

che il Signor G.E. Voglia consentire la vendita del lotto residuo, a mezzo del Professionista Delegato.

Foggia / Bergamo, 13/03/2023

Avv. Nicola Marino

31315

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg. Es.

SECONDA INTEGRAZIONE E MODIFICA LOTTO 2 (FEBBRAIO 2021)

\*\*\*\*\*

Promossa da: [redacted]  
con l'avv. Sergio Stringhini

Contro: [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bruno Gian Pio CONCA

Perito Estimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 10 Marzo 2021

Prossima Udienza: 21 Aprile 2021

\*\*\*\*\*

**-INCARICO E QUESITO**

Nell'Udienza del giorno 20 Gennaio 2021 gli avvocati delle parti, congiuntamente, rilevavano che "la CTU non è esaustiva in ordine alla stima, sia pur sommaria, dei costi di bonifica e smaltimento dei materiali sversati sul terreno facente parte del Lotto 2 ed inoltre l'opportunità di scorporare il Lotto 2 in due lotti: uno con l'immobile stalla e l'altro con il terreno inquinato."

Veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

"integrazione della perizia con descrizione dello stato del terreno inquinato e stima dei costi di bonifica nonché la suddivisione del Lotto 2"

**-PREMESSE**

E' utile ricordare gli atti che si sono succeduti in relazione alla movimentazione delle terre:

-14/01/2019 l'avv. Maurizio Locatelli per conto del sig. [redacted] depositava presso il comune di Cene un esposto per lavori di movimento terre nel terreno in Valle del Clì Fg 9 mapp. 7729 che avrebbero provocato, a partire dalla primavera dell'anno 2014, allagamenti ed infiltrazioni di acqua nell'abitazione, nella stalla e nei terreni pertinenziali del sig. [redacted]

-Una relazione geologica del dott. Gianluigi Nozza in data 20/08/2014 depositata in Comune in data 25/08/2014 prot.5297 imputa gli allagamenti ai lavori di movimento terre in proprietà [redacted] questi lavori avrebbero riempito un avvallamento del terreno che raccoglieva e smaltiva le acque provenienti dal versante del monte. Vengono messe a confronto foto aeree del settembre 2007 con quelle in data posteriore ai lavori eseguiti.

I movimenti terra avrebbero riempito la vallecchia deviando il percorso naturale delle acque, percorso in parte in classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni ed in parte in classe 4 ove è preclusa ogni possibilità di modifica dei luoghi.

-30/04/2019 Il Comune di Cene con prot.2938 avviava procedimento ai sensi dell'art. 8 Lg 142/90 del 07/08/1990 per controllo di attività edilizia.



-17/09/19 Il comune di Cene invia comunicazione alla Procura della Repubblica (prot. 6049) per constatazione di eccessiva movimentazione di terre. Nella lettera si specifica che a fronte di un materiale di riporto autorizzato di 3.200 metri cubi, se ne sono movimentati circa 11.000 con una eccedenza di 7.800 mc.

-18/09/19 La società [REDACTED] deposita in comune di Cene una relazione datata 02/09/19 relativa al rilievo delle condizioni geologiche e geomorfologiche delle aree oggetto di accertamento tecnico urbanistico.

-20/09/19 La soc. [REDACTED] deposita presso il comune di Cene un elaborato con sezioni della strada allo stato di fatto, sezioni pre intervento e tavole di raffronto.

-13/05/19 il geom. Mattia Merelli deposita una dichiarazione secondo la quale si solleva da ogni responsabilità professionale per lavori fatti oltre la data del 11/01/13. Sotto la sua direzione lavori i movimenti terra sono stati regolari fino alla dichiarazione di fine lavori del 14/01/13 n. 240; è stato successivamente presentato un progetto per "opere esterne, modifica accesso carrale, nuova strada" con SCIA, pratica non completata e mai ritirata e quindi non necessitante di una direzione lavori.

-29/10/2020 il tecnico comunale ha dichiarato che relativamente alla questione dell'esorbitante movimento delle terre rispetto a quanto autorizzato non è stata presa alcuna determinazione nè da parte del Comune nè dalla Procura della Repubblica. Non è di conseguenza ipotizzabile quale sarà l'intervento di ripristino, le sanzioni od ogni altra decisione per sanare l'attività edilizia abusiva. Agli oneri globali andranno aggiunti i danni alla proprietà [REDACTED].

#### **-RISPOSTE AL QUESITO**

Risposta alla prima parte: "stimare i costi di bonifica".

Si ribadisce l'impossibilità di fare una stima degli interventi che sia minimamente basata su certezze, quindi quella sotto riportata è da considerarsi fondata su ipotesi anche non percorribili. Per poter procedere con valutazioni più attendibili si dovrebbe predisporre un progetto di intervento accettato e condiviso fra uffici comunali ed ogni Ente coinvolto e successivamente indagare il terreno per la sua caratterizzazione prelevando "carote" con trivelle che andranno in laboratori differenziati per le analisi sugli elementi contenuti.

Ovvio che questi passaggi sono già altamente onerosi ed inoltre necessitano di tempi lunghi per la loro definizione ed attuazione dovendosi il tecnico incaricato confrontare con più Enti e con esito incerto.

La stima che segue si basa sulle seguenti ipotesi iniziali:

-il terreno, non inquinato, non è da considerarsi rifiuto ma semplicemente terra da scavo e roccia. Se si scoprisse un qualsivoglia tipo di inquinamento i costi salirebbero sensibilmente.



-gli interventi non possono prevedere opere con muri di sostegno in calcestruzzo poiché si opera in classe di fattibilità 3 e 4 dove sono vietati.

-non è previsto nessun intervento di stabilizzazione dei pendii, punto accennato dai geologi.

-non si sono considerate soluzioni alternative più economiche quale per esempio la formazione di una canaletta di scolo nel terreno riportato e corrispondente all'alveo originario; ipotizzabile in un progetto di intervento ma improbabile venga accettata.

-secondo quanto dichiarato nella lettera in data 17-09-19 spedita dal comune di Cene alla Procura della Repubblica a fronte di un volume autorizzato di riporto di terra pari a mc. 3.200, ne sono stati movimentati mc.11.000 con un'eccedenza di mc 7.800.

-le fasi di un intervento si dovranno svolgere partendo da una progettazione che definisca le opere necessarie e che raccolga le varie autorizzazioni, poi si dovrà caratterizzare il materiale terreno procedendo con carotaggi e scavi per far analizzare i campioni prelevati in laboratori indipendenti scelti dalle varie figure e per escludere la presenza di inquinanti. Seguiranno le operazioni di scavo con mezzo meccanico, a cielo aperto per profondità medie di tre metri, compreso il carico ed il trasporto in altro sito con possibilità di riutilizzazione e senza alcuna lavorazione; nel caso non si presenti l'opportunità di riutilizzo il volume dovrà essere conferito a discarica autorizzata di rifiuto di materiale di scavo, terre e rocce non contenenti materiali pericolosi. Si dovrà infine risagomare il terreno come originariamente era con la formazione della valletta di scolo sul suo tracciato naturale. Dovranno essere considerate eventuali sanzioni e i danni alla proprietà [REDACTED]

|  |                     |          |   |              |
|--|---------------------|----------|---|--------------|
| Carotature con impianto di cantiere          | 10 x €/cad          | 1.300,00 | = | 13.000,00 €  |
| Scavi con mezzo meccanico ed a mano          | 10 x €/cad          | 100,00   | = | 1.000,00 €   |
| Analisi per due Enti                         | 20 x 2 = 40 x €/cad | 350,00   | = | 14.000,00 €  |
| Progettazione e direzione lavori             |                     |          | = | 15.000,00 €  |
| Scavi  | mc 7.800 x €/mc     | 25,00    | = | 195.000,00 € |
| Conferimento a discarica e Tributi           | mc 7.800 x €/mc     | 28,00    | = | 218.400,00 € |
| Sanzioni e risarcimenti proprietà [REDACTED] |                     |          | = | 40.000,00 €  |
|  |                     |          |   | 496.400,00 € |

Si ribadisce che questo importo deriva da ipotesi di lavorazioni ad oggi per nulla verificabili; solo a seguito di una completa progettazione degli interventi, eseguita una campagna conoscitiva, ed ottenute le autorizzazioni si potrà redigere un computo metrico estimativo veritiero.

Risposta alla seconda parte del quesito: "suddivisione del lotto 2"

Il lotto 2, in sintesi, è costituito dalla proprietà in quota di 46/240 dei mappali 2164, 2157, 1927 prati e boschi per un valore di € 37.077,92, dalla piena proprietà dei mappali 2677 e 7729 prati attorno all'immobile stalla



per un valore di € 93.720,00 ed infine dalla stalla con un valore di € 519.420,00.

Considerato che i mappali 2677 e 7729 sono attorno alla stalla e quindi sono a questa strettamente connessi, considerato l'importo sopra stimato delle opere di bonifica e ripristino, considerato lo scarso valore della parte a prato e bosco, non si intravede la possibilità di un frazionamento utile del lotto; tuttavia per la risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice si propongono tre distinti blocchi.

LOTTO n. 2-A

Quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] e quota di piena proprietà di 23/240 di [redacted] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale è di € 193.450,00

Il valore del lotto 2-A è: 46/240 di € 193.450,00 = € 37.077,92

LOTTO n. 2-B

Quota intera di piena proprietà della [redacted]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 11.715.

Valore del lotto 2-B è: mq 11.715 x €/mq 8,00 = € 93.720,00

LOTTO n. 2-C

Quota intera di piena proprietà della [redacted]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore del lotto 2-C è: € 519.420,00

Bergamo, 04-02-2021

Il C.T.U. Dott. Ing. Angelo Tacchinardi



Allegati:

Estratto di mappa con individuazione dei terreni e della stalla.

Relazione del geologo dott. Gianluigi Nozza in data 20/08/14.

Comunicazione dal comune di Cene alla Procura della Repubblica in data 17/09/19 prot. 6049.

Relazione geologica/geomorfologica del dott. Geologo Andrea Gritti [REDACTED] srl) in data 02/09/19.

Rilievo proprietà [REDACTED] del geom. Mario Maffeis [REDACTED] in data 31/05/19.





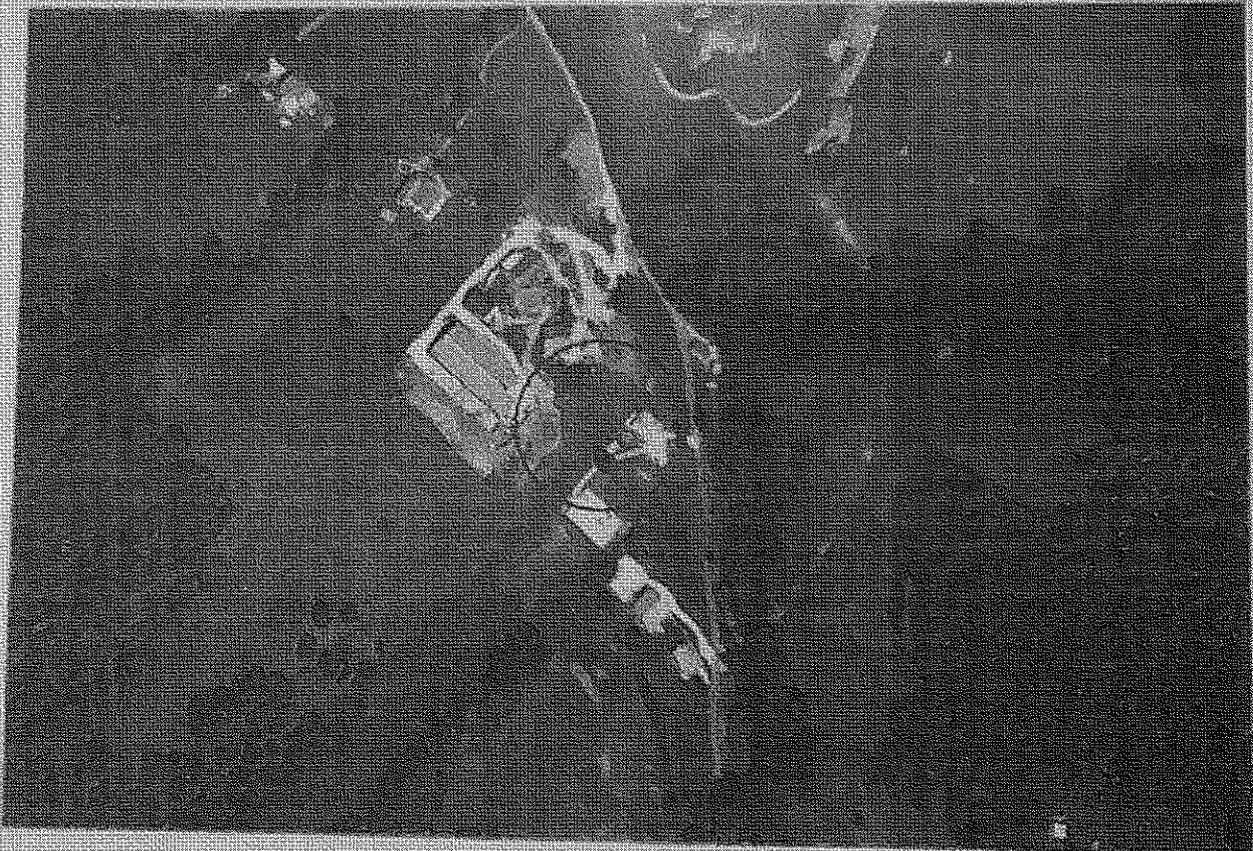
Dot. Geol. Nozza Gianluigi, OGI 984

COMMITTENTE



COMUNE DI CENE  
5297  
29 AGO 2014  
10

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE  
INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE TERRA IN  
ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG.  
[REDACTED] IN VALLE DEL CLINO (CENE -BG)



Dot. Geol. Nozza Gianluigi

OGI 984

*Nozza Gianluigi*



agosto 2014

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE -BG)

Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGL 984

INDICE

|  |    |
|--|----|
| 1. PREMESSA.....                                   | 3  |
| 2. CARATTERIZZAZIONE GEOMORFOLOGICA DELL'AREA..... | 3  |
| 2.1 ANALISI DELLE FOTOAEREE DEL 2007.....          | 4  |
| 2.2 I LAVORI DI MOVIMENTAZIONE TERRA.....          | 12 |
| 3. CONCLUSIONI.....                                | 19 |
| 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....                 | 22 |

## 1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione di caratterizzazione geomorfologica di un terreno ubicato in Val del Clino, laterale di sinistra della Valle Rossa, in comune di Cene (BG). L'area oggetto del presente studio è indicata nella figura di copertina e nell'estratto della carta tecnica regionale di Figura 1. Scopo del rilievo, commissionato dal Sig. [REDACTED] è quello di verificare la possibilità che lavori di movimentazione terra effettuati nelle adiacenze della sua proprietà, possano avere alterato gli equilibri idrogeologici locali, fino al punto da provocare i frequenti allagamenti che il Sig. [REDACTED] lamenta da quando i lavori di movimentazione terra si sono conclusi.



Figura 1: Carta tecnica regionale dell'area in esame

## 2. CARATTERIZZAZIONE GEOMORFOLOGICA DELL'AREA

Il sig. [REDACTED] è proprietario, nella zona in esame, di un edificio adibito a stalla (cfr. Figura 2). La realizzazione di questo edificio è stata supportata da una relazione geologica che ha escluso la presenza di situazioni di dissesto progressive o in atto per i terreni di pertinenza dell'edificio rurale, lo

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BG)

Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGL 984

non ha anche escluso la possibilità di esondazione da parte dei solchi di miscelamento presenti nelle vicinanze, dimostrando quindi la compatibilità geologica dell'intervento effettuato.

Recentemente la stalla del sig. [REDACTED] e i terreni ad essa pertinenziati sono stati tuttavia oggetto di fenomeni di allagamento, mai verificatisi precedentemente, che sono puntualmente documentati nel allegato fotografico.

Su incarico del Sig. [REDACTED] ho quindi provveduto ad effettuare un rilievo geomorfologico del versante a monte della stalla e a confrontarlo con le foto aeree del settembre 2007 (prima che venissero effettuati i lavori di movimentazione terra nella adiacente proprietà [REDACTED] per verificare se fossero state indotte modifiche morfologiche di giustificare l'insorgere di una problematica precedentemente non riscontrata.

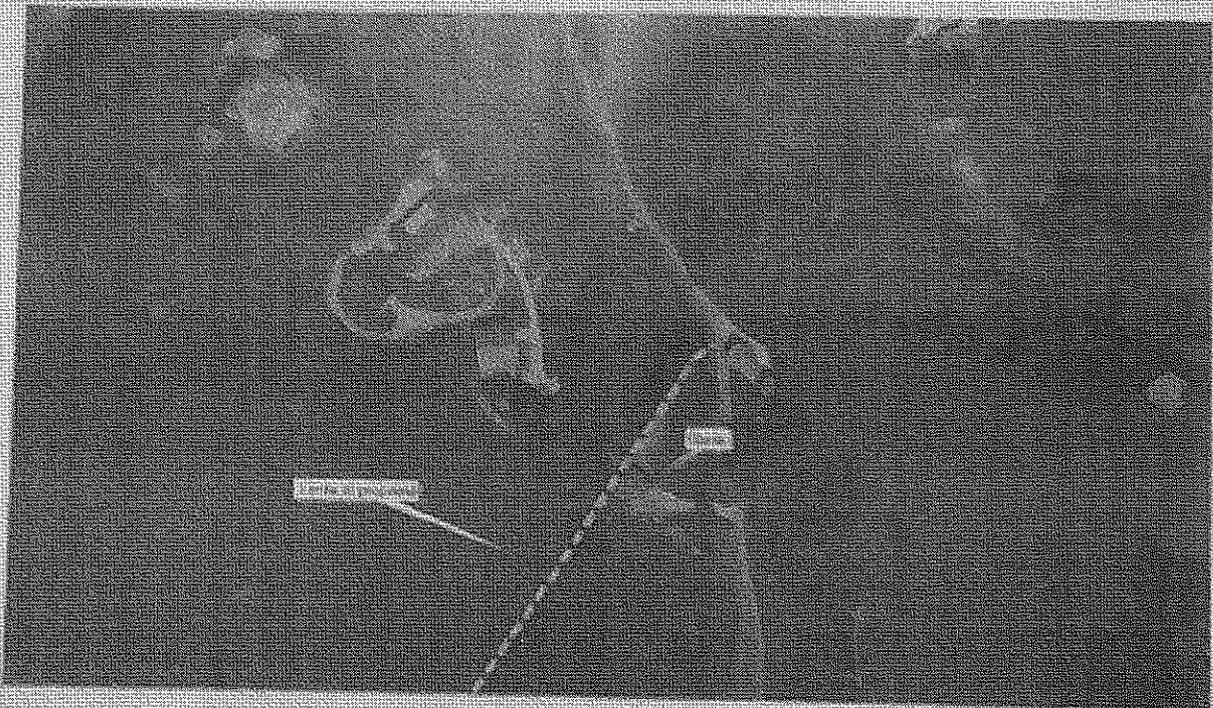


Figura 2: Ubicazione della stalla di proprietà del sig. [REDACTED] e tracciato del limite della sua proprietà (foto aerea 21/9/2007 precedente i lavori di realizzazione della stalla [REDACTED]).

## 2.1. ANALISI DELLE FOTOAEREE DEL 2007

A monte della proprietà [REDACTED] confinante ad Ovest con la proprietà [REDACTED] sono presenti alcune modeste incisioni, che raccolgono le acque del versante nord-orientale del Monte Altino. Tale incisioni non sono inserite nel reticolo idrico nuore comunale, probabilmente perché sono sede di deflusso idrico solo durante eventi meteorici prolungati ed intensi. Tali incisioni appaiono ben

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BG)

delineate nella parte alta del versante, diventano meno marcate nella parte intermedia, mentre nella parte inferiore (quella interessata dalla "ex strada di accesso" alla proprietà [REDACTED] prima dei lavori di movimentazione terra), giungono a delineare addirittura una vallecchia ben evidente non solo sul fotogrammetrico comunale ma persino sulla Carta Tecnica Regionale. Di questa vallecchia che era il collettore principale di tutte le acque provenienti dal versante, alla data odierna non esiste traccia in quanto è stata completamente colmata da una ripiena artificiale.

Nelle immagini che seguono si riportano stralci delle riprese aeree e delle cartografie geologiche per l'area di studio da cui si evince inequivocabilmente come i segni di rascellimento fossero del tutto interni alla proprietà [REDACTED] in quanto topograficamente meno rilevata della adiacente proprietà [REDACTED].

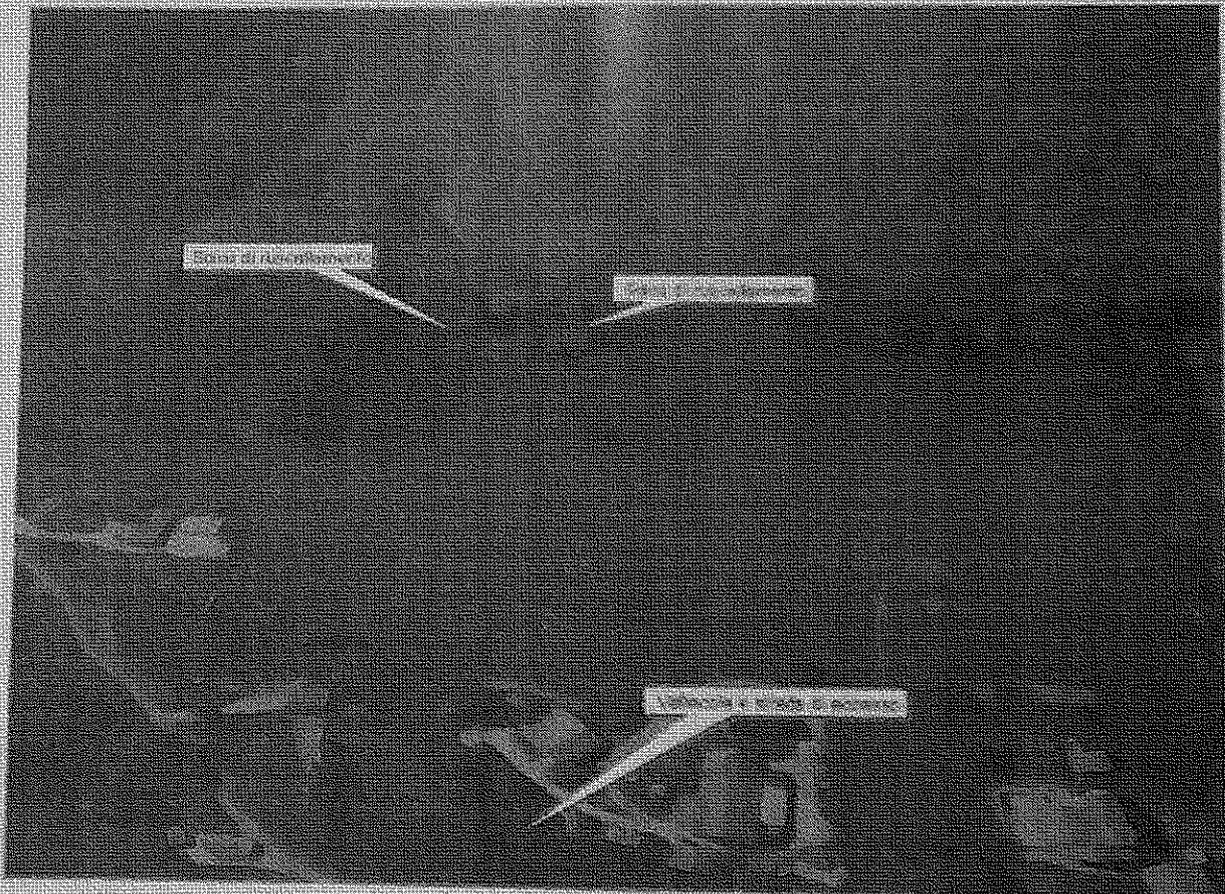


Figura 3: ripresa aerea della zona di studio da foto del 2007 - si nota come la strada di accesso occupi il fondo della vallecchia che drena le acque del versante

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BG)



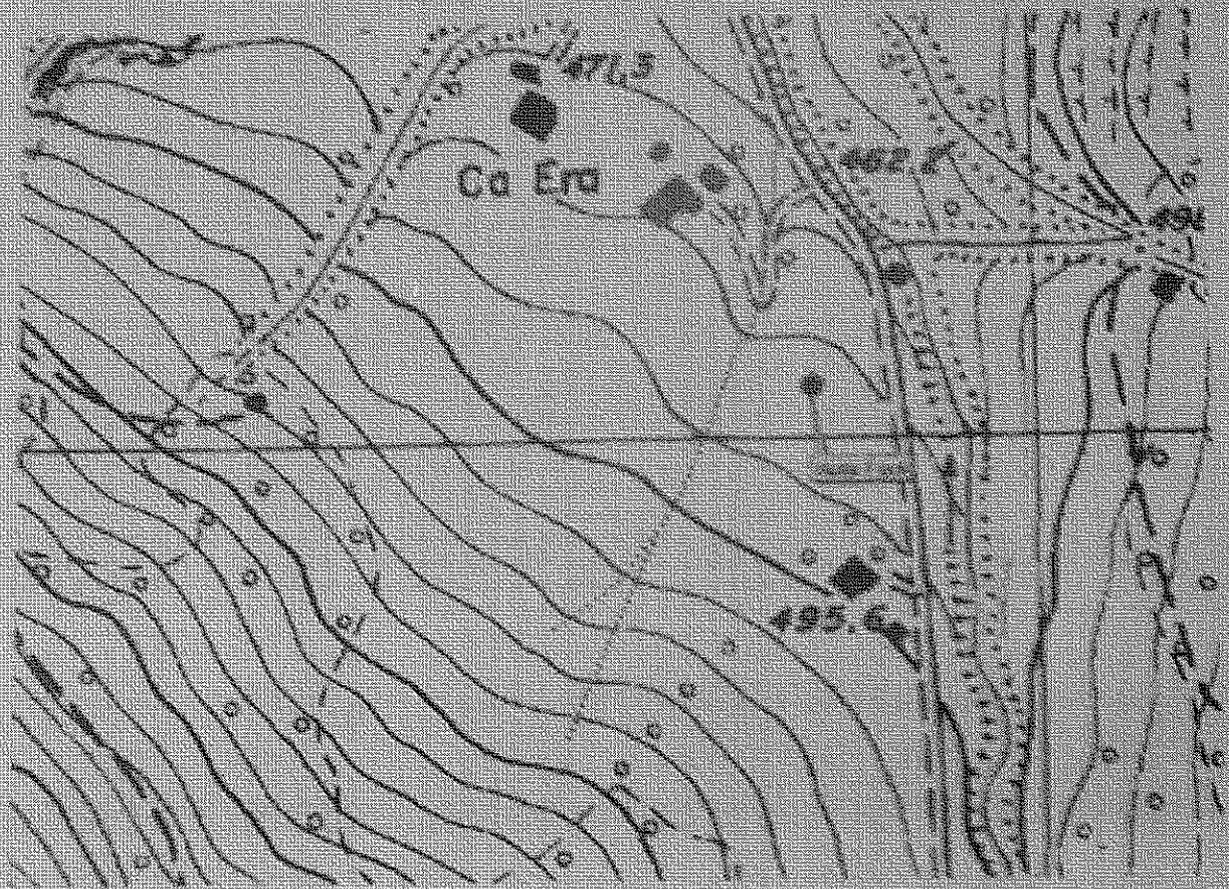


Figura 4. Carta Tecnica Regionale. In rosso l'andamento, desumibile dalle curve di livello, delle linee di deflusso. La cartografia evidenzia che lo stagno Frecci è situato in prossimità di un piccolo disseco rilevato rispetto alle linee di deflusso.

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BC)



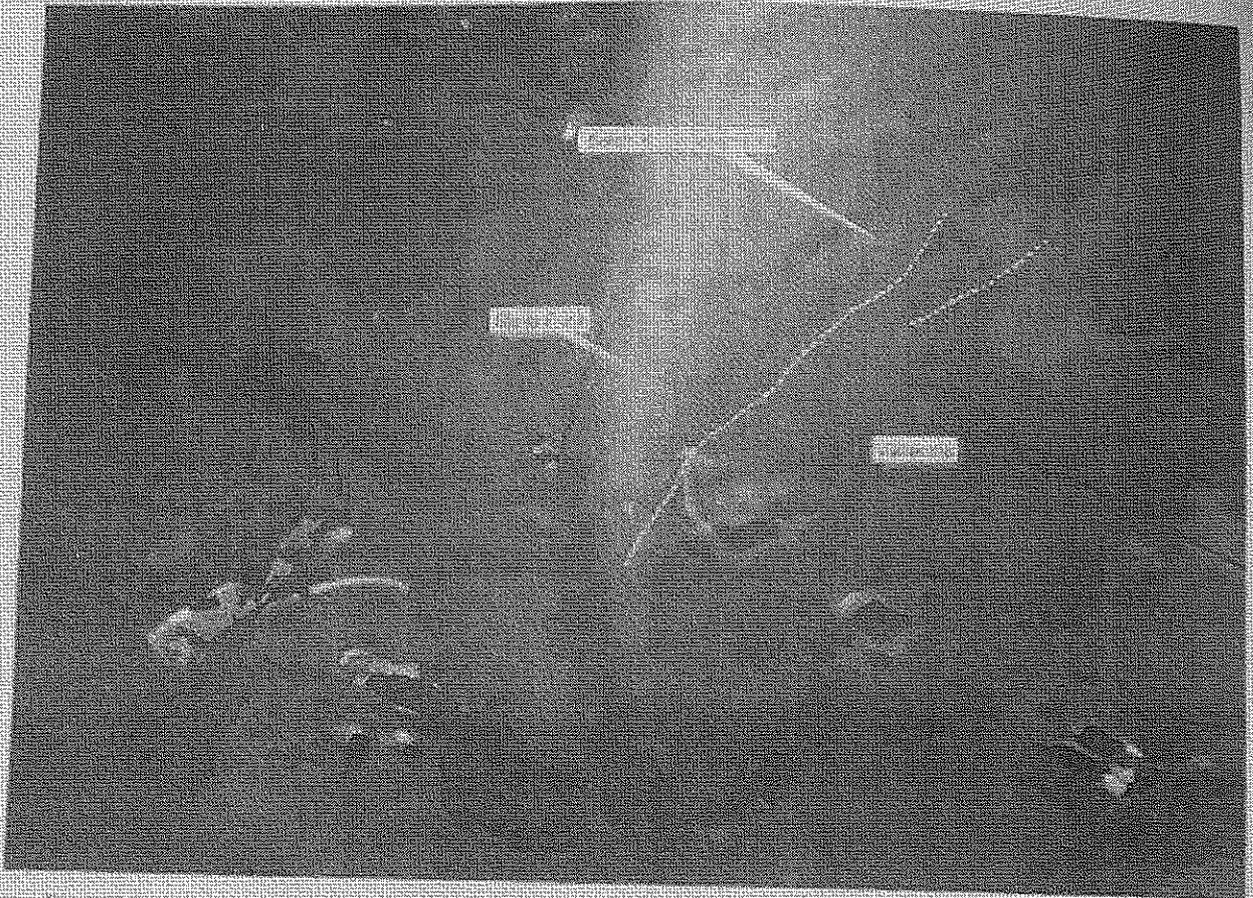


Figura 6: sovrapposizione ripresa aerea e CTR - sono evidenziate le flessioni nelle curve di livello che indicano l'andamento dei solchi di ruscellamento e la sottostante vallecola ancora occupata dalla ex strada di accesso.

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BG)



Figura 7: Stralcio della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano sottoposto alla CTR (rillusinata)

Anche l'esame della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano (cfr. Figura 7), evidenzia che la zona dove si concentrano le linee di drenaggio provenienti dal monte Altano (si confrontino le figg. 5 e 7) sono inserite in classe 3 (colore arancio) mentre addirittura la parte terminale della vallecchia con la ex strada di accesso è inserita in classe 4 (fattibilità geologica con gravi limitazioni), classificazione che avrebbe impedito a rigore ogni modifica del territorio.

La carta di sintesi dei fattori di instabilità a supporto dello strumento urbanistico, di cui si riporta lo stralcio (cfr. Figura 8), inserisce l'area che è stata oggetto dei lavori di movimentazione terra nei pressi del confine di proprietà [REDACTED] in zona 2b caratterizzata tra gli altri, dai seguenti fenomeni: zone in erosione accelerata e/o smottamenti, ruscellamenti diffusi, possibile esondazione corsi d'acqua o erosione fluviale. La parte terminale della vallecchia con la strada di accesso prima dei movimenti terra, era addirittura inserita in classe 4. Anche questo documento avrebbe dovuto suggerire una certa cautela nell'intervenire nella zona in esame con i riempimenti a cui si è dato corso.

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BG)



Figura 8 - stralcio della carta di sintesi dei fattori di instabilità per la zona di studio in rosso



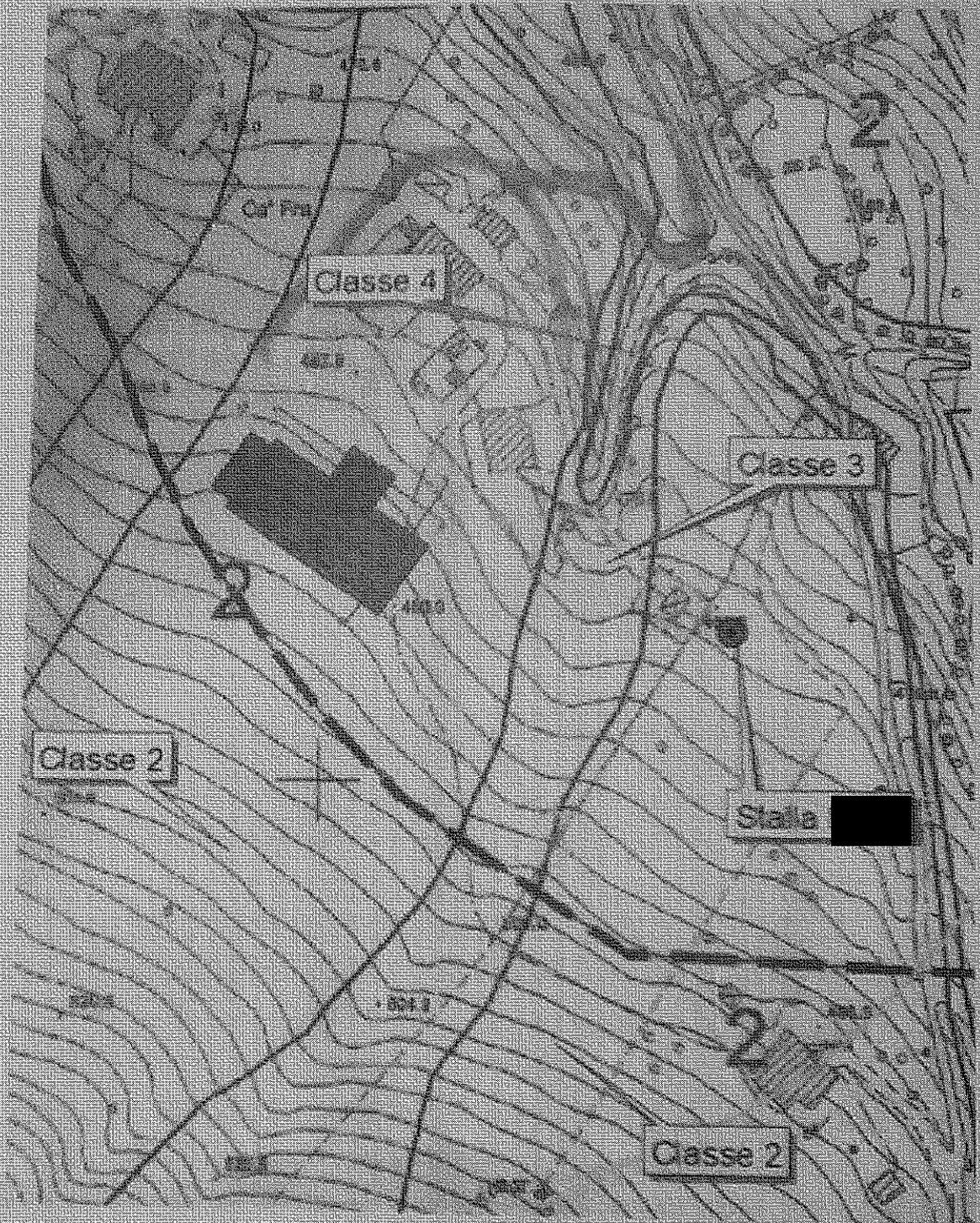


Figura 2: Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano su fotogrammetrico comunale, si noti che la classe 3 segue le inflessioni delle curve di livello in corrispondenza della valloccola di drenaggio naturale delle acque.

Addeittura il tratto terminale della valloccola è inserito in classe 4

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CFNE BC)

Che le classi di fattibilità 3 e 4 nella zona in esame siano state definite sulla base dell'andamento delle zone di deflusso idrico delle acque provenienti dal Monte Altino, è ancora più evidente se si analizza la carta di fattibilità geologica sul fotogrammetrico comunale (molto più dettagliato rispetto alla CTR) dove le inflessioni delle curve di livello indicano inequivocabilmente le zone dove transitavano naturalmente le acque provenienti dal versante, in posizione totalmente esterna alla proprietà del sig. [REDACTED] (cfr. Figura 9).

## 2.2. I LAVORI DI MOVIMENTAZIONE TERRA

Nel 2012 in corrispondenza della proprietà [REDACTED] adiacente alla proprietà del Sig. [REDACTED] sono stati effettuati ingenti movimenti di terra, legati alla diversata necessità di livellare il terreno per la realizzazione di un edificio da adibire a stalla. In Figura 10 è illustrata una ripresa aerea del 28/8/2012 in cui si può rilevare la realizzazione della stalla [REDACTED] e la presenza nelle immediate adiacenze di terreno nudo, riportato, non ancora vegetato.

Dalle informazioni che è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico di Cene, il volume totale del materiale che si prevedeva di depositare in sito, proveniente da uno smantellamento a Cazzano S. Andrea, era pari a 4700 mc (in banco) e di questi il piano di attuazione prevedeva il trasferimento presso i terreni di proprietà [REDACTED] di 1700 mc (sempre in banco). Ora anche ipotizzando un coefficiente di rigonfiamento di circa il 35% (che appare anche sovrastimato) i 3700 mc inizialmente previsti sarebbero potuti diventare in fase di trasporto 4400 mc e ipotizzando un volume di 15 mc per singolo trasporto si arriverebbe al massimo a 300 viaggi. In realtà secondo le dichiarazioni dei fratelli [REDACTED] sembrerebbe che il volume di materiali depositi sia molto superiore, in quanto sarebbero oltre 1000 gli autocarri che hanno scaricato in zona i loro detriti. Indipendentemente dal volume di materiali che sono stati depositati in zona quello che interessa ai fini della presente indagine, è che i riporti di terreno, secondo la documentazione progettuale a supporto dell'intervento, hanno riguardato tre zone distinte:

- la zona della stalla di progetto [REDACTED] e il suo immediato intorno;
- la zona presso il confine di proprietà [REDACTED] alla stessa quota della stalla di progetto e sovrastante la vallecchia di cui al punto seguente.
- la vallecchia occupata dalla strada di accesso preesistente ai lavori.

Mentre il riporto di cui al punto a) non sembra al momento avere dato luogo a problemi, ben diversa è la situazione delle ripiene di cui ai punti b) e c) in quanto effettuate in corrispondenza, come

evidenziato precedentemente, delle zone di scorrimento delle acque provenienti dai versanti sovrastanti.

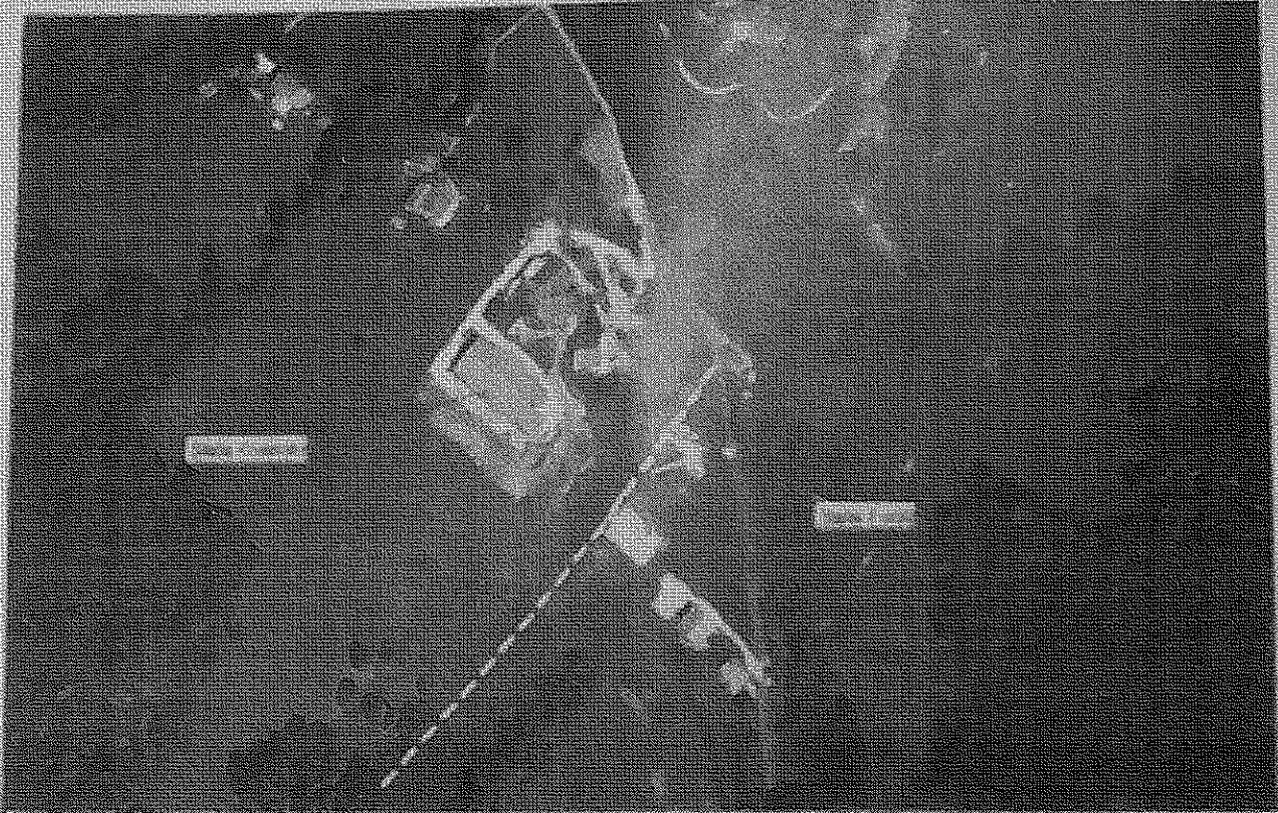
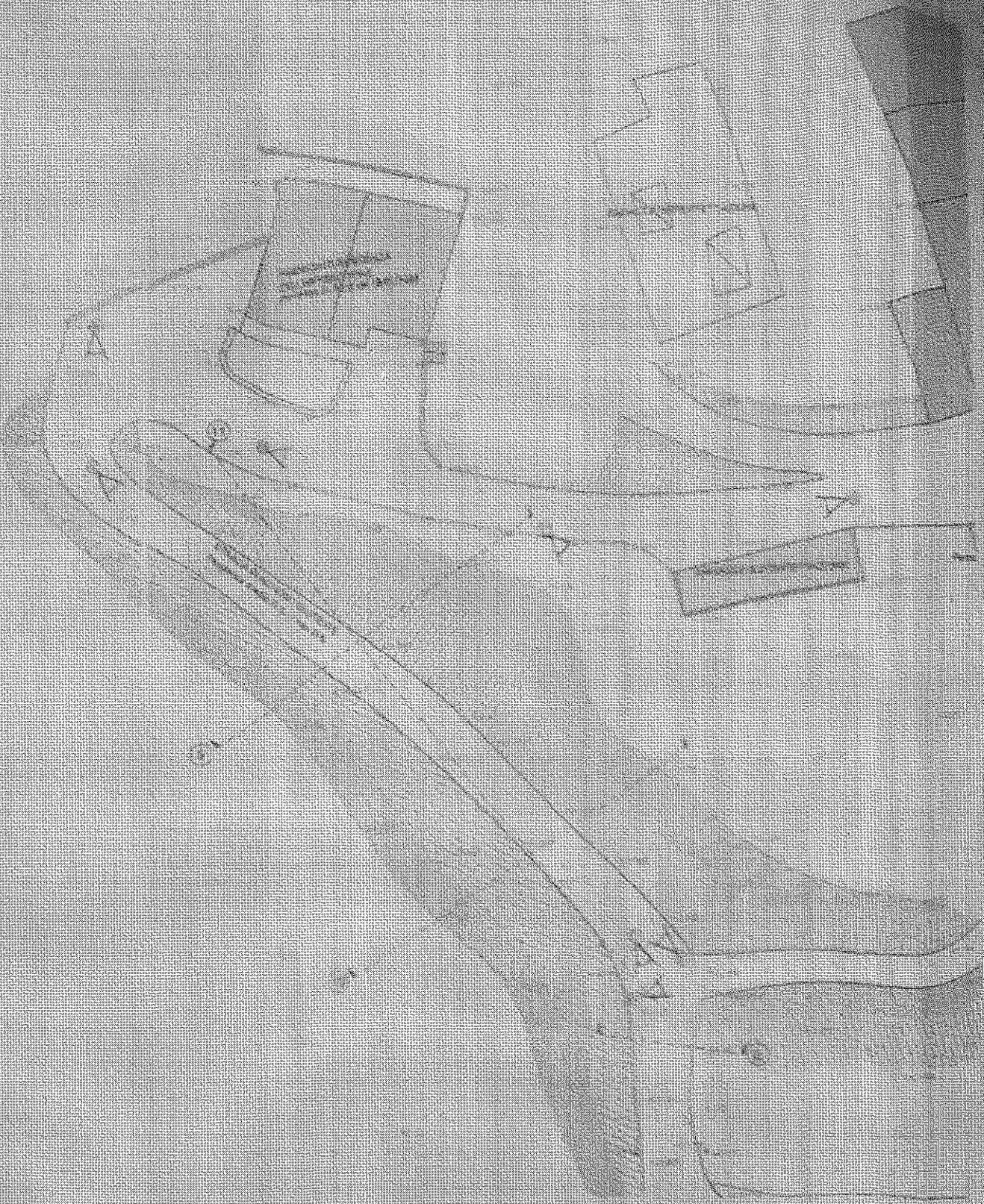


Figura 10: Ripresa aerea del 28/3/2012, la stalla Cassone e stata realizzata

L'esame della documentazione progettuale allegata ai lavori per la realizzazione della stalla di proprietà [REDACTED] ha consentito di accertare che nel febbraio 2013, in virt  di P.D.C. N. 037/06 del 15/01/97, veniva di fatto autorizzato il colmatamento della vallaccola di cui al punto c) ed in sostituzione della precedente via di accesso veniva autorizzata una nuova strada sul lato occidentale della propriet . Con lo stesso atto presuntivamente veniva autorizzato anche il livellamento del terreno di cui al punto b) alla sommit  della vallaccola con la ex strada di accesso.

Nelle figure che seguono si riportano alcuni stralci della documentazione progettuale a supporto dei lavori eseguiti.

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE  
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIET  DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL  
CLINO (CENE BG)



Progettuali allegata ai lavori di movimentazione terra, si noti la valletta lungo la quale defluiscono  
le acque piovane dal versante e la strada che percorre il fondo della valletta.

MONTAZIONE TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE

Ist. n. 6 dep. 100272

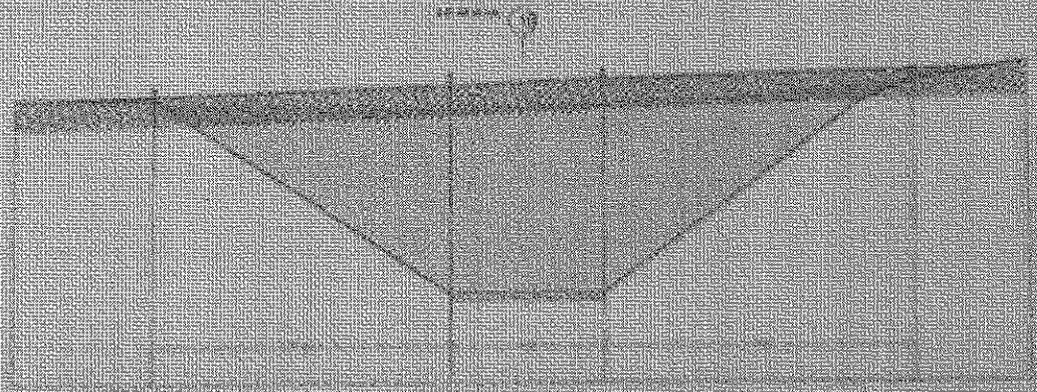
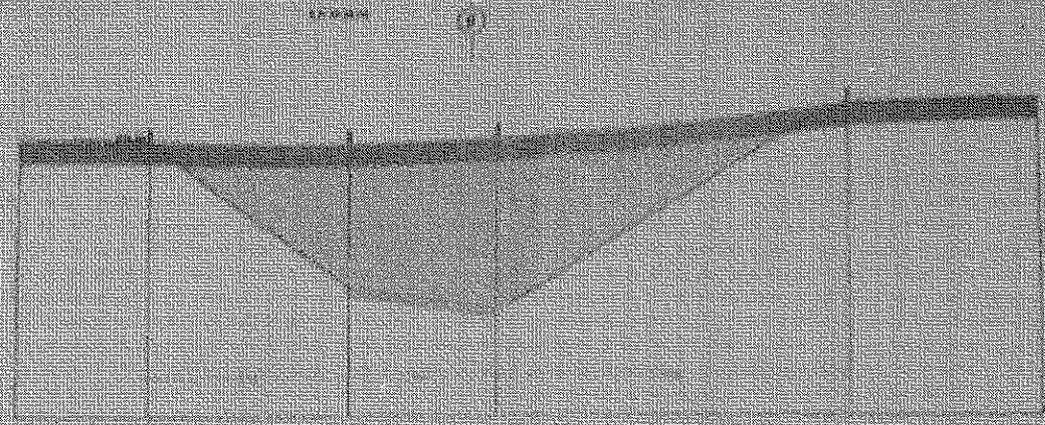


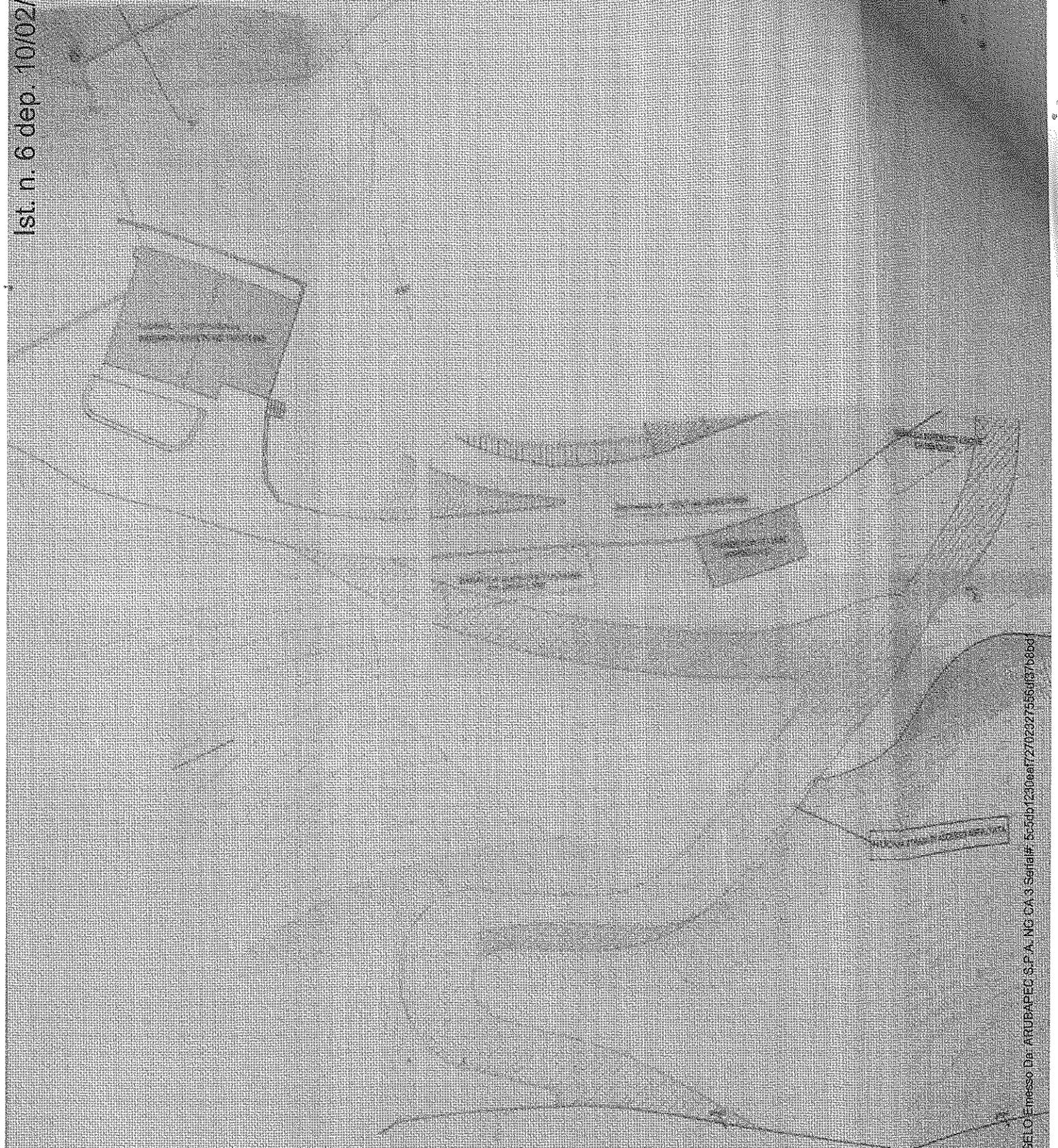
Figura 12: stralcio della documentazione progettuale da cui si evince la notevole entità dei lavori di riempimento della vallecola (la figura si riferisce alle sezioni trasversali 9 e 10 la cui traccia è riportata in fig. 11)



Figura 13: entità dei lavori di riempimento della vallecola lungo la sezione 11 (longitudinale)

Firmato Da: TACCINARDI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA.3. Serial#: 555dbf1230ea7270232755a8d0713bd1

Ist. n. 6 dep. 10/02/2021



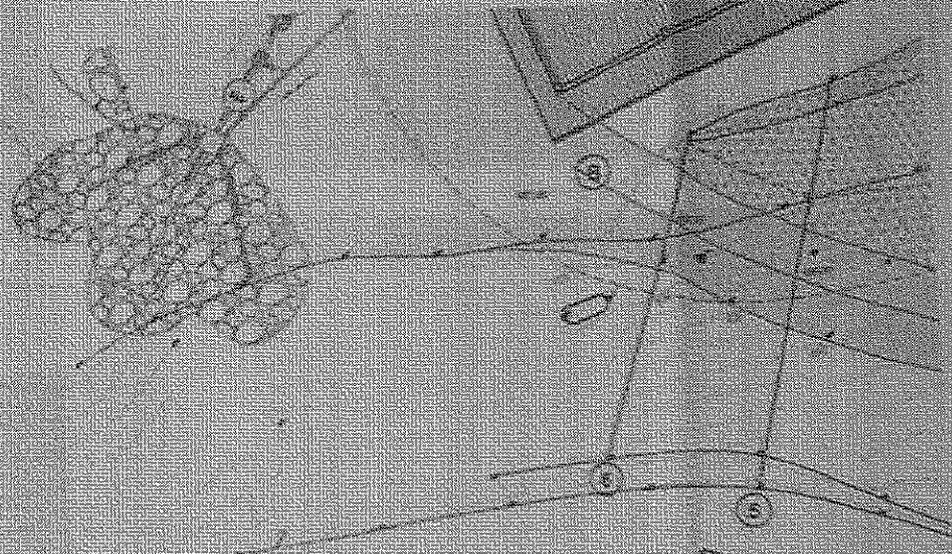
Dimensionazione progettata da cui si evince l'attuale dichiarato di riempimento della vallicola

A MOVIMENTAZIONE TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE

Firma Del TACCHINARDI ANGELO, Inesso Del ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 5-54p1230eat727A23275564f37b66d



LIVELLAMENTO TERRENO ESISTENTE  
TERRENO IN STERRO MC 200,00  
TERRENO IN RIPIERTO MC 200,00



FABBRICATO RESIDENZIALE  
DELL'IMPRENDITORE  
Permesso nr. 3218 del 1/1/85

...azioni progettuali da cui si evince l'intento di procedere al livellamento del terreno esistente, anche nella zona a monte della vallerola con la strada di accesso...  
...e al risarcimento delle incisioni lungo le quali defluisce l'acqua nel terreno e che appaiono evidenti nelle inflessioni verso monte delle curve di livello.

...OLOGICHE INDOFTE DA MOVIMENTAZIONE TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL

Dott. TACCARDI ANGELO ENRICO - Da: ARUBA PEC S.P.A. - NO. CA. 3 - Seriali F. 5554012100eaf270237785611571085d1



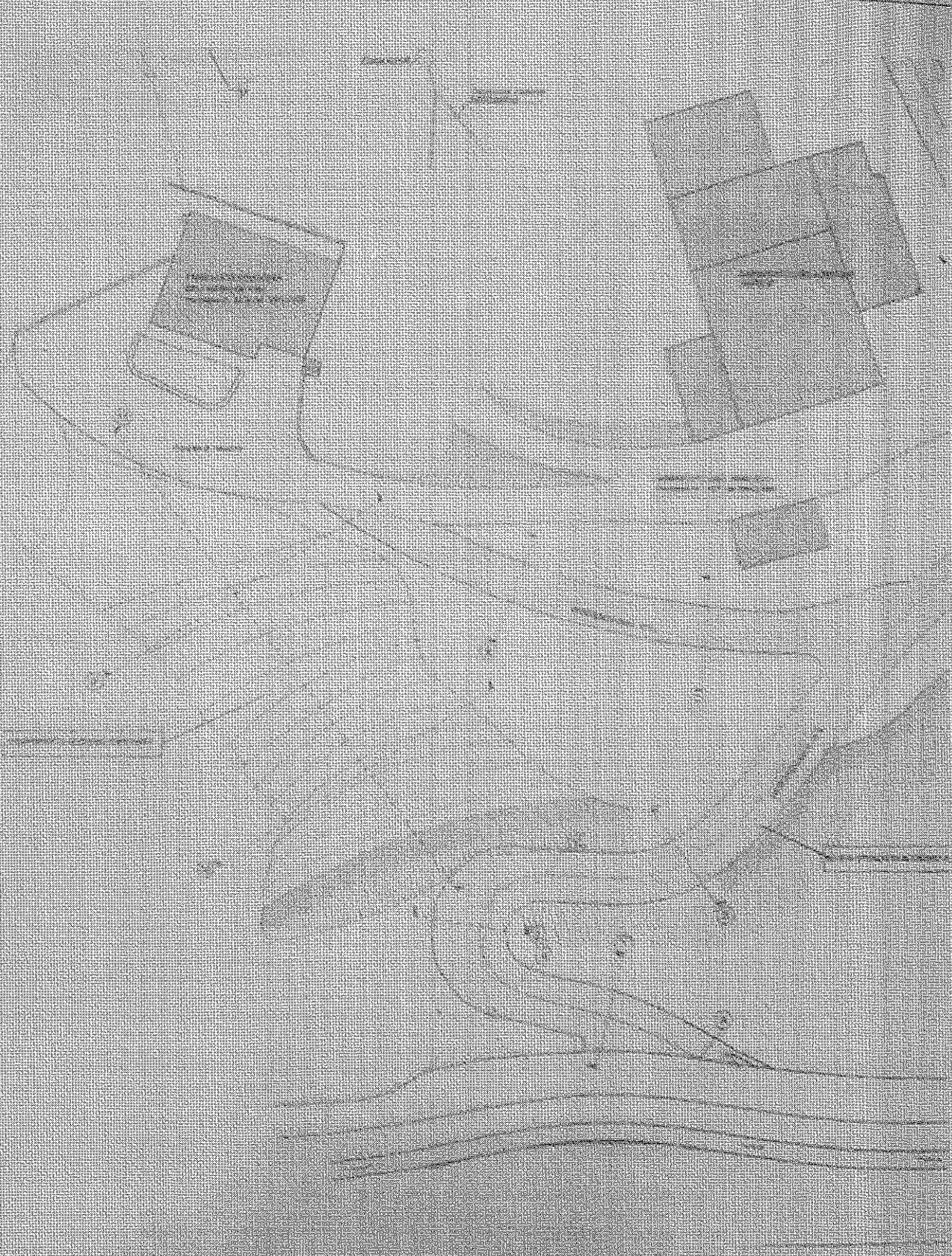


Figura 16: stralcio della documentazione progettuale da cui si evince l'intento di procedere al riassetto della valleina e alla realizzazione di una nuova strada di accesso

### 3. CONCLUSIONI

Nonostante l'importanza dei lavori di movimentazione terra effettuati nella proprietà [REDACTED] e nonostante la maggior parte della vallecchia che collettava le acque dei versanti del M.te Altino ricadesse in classe di fattibilità 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e addirittura la parte terminale della vallecchia stessa ricadesse in classe di fattibilità 4 (cioè che avrebbe precluso qualunque possibilità di modifica dello stato di fatto), l'ufficio tecnico comunale ha comunicato allo scrivente che nessuna relazione geologica a supporto della fattibilità geologica dell'intervento di movimentazione terra effettuato sulla proprietà [REDACTED] è mai stata redatta.

Spiace rilevare quanto sopra, poiché uno studio geomorfologico di dettaglio o anche la semplice analisi della carta di fattibilità geologica vigente, avrebbe consentito di evitare quello che a posteriori può essere classificato come un intervento viziato da un grave errore di valutazione.

Per quanto modesti possano sembrare i solchi di ruscellamento che interessano il versante nella zona in esame, tali solchi esercitano un ruolo assai importante dal punto di vista della regolazione delle acque non incanalate, e dovrebbe essere abbastanza evidente, anche all'occhio di un profano, che qualunque intervento mirato alla loro occlusione, non può che comportare il regolare deflusso sbrico lungo le vie naturali di scorrimento, fino ad obbligare le acque a modificare permanentemente il loro percorso.

La ricarica effettuata nei pressi del limite di proprietà [REDACTED] e soprattutto il riempimento della vallecchia con la strada di accesso preesistente, sono stati effettuati in una zona estremamente delicata dal punto di vista idrogeologico in quanto sede di base di deflusso idrico naturali, peraltro ben evidenti nella carta di sintesi e nella carta di fattibilità geologica per le azioni di piano. Allo stato attuale, l'occlusione di queste vie di drenaggio obbliga le acque defluenti dal versante meridionale del Monte Altino a deviare dal loro naturale percorso e a cercare nuove vie di sfogo seguendo le linee di massima pendenza ed invadendo l'adiacente proprietà [REDACTED].

Le principali conseguenze che il sig. [REDACTED] lamenta a causa della mutata situazione sono le seguenti:

- \* allagamento della stalla; le acque di scorrimento penetrano nella proprietà [REDACTED] qualche metro a monte della stalla e una porzione consistente entra addirittura nei box adibiti al ricovero degli animali innervosendoli e causando loro disagi. Nel corso di questa estate particolarmente piovosa, il sig. [REDACTED] è dovuto intervenire personalmente, ad ogni temporale, con parafuochi ed altri mezzi di fortuna, in condizioni di estremo disagio, per

cercare di impedire l'ingresso delle acque nella stalla e per tranquillizzare gli animali ivi contenuti.

- l'acconciamento di acque sul pendio a valle della stalla, con fenomeni di erosione testimoniati dalla rottura in più punti della cortina stessa.
- lo scorrimento delle acque sulla cortina, senza corrente che seguendo il muretto di cinta sottintende l'abbinzione del sig. [redacted] a questo suo ed ingresso della sua abitazione.
- l'ingresso di acque nel locale basale della abitazione del sig. [redacted] quando è più che probabile che le acque di ruscellamento che interessano il terreno immediatamente a monte dell'abitazione del sig. [redacted] si fusa. Una permeazione rinforzata nella porzione più esterna e certificata dell'annesso risulterà per il resto al di sopra della zona più depresso, come appunto il locale basale in questione, che è presente in figura.

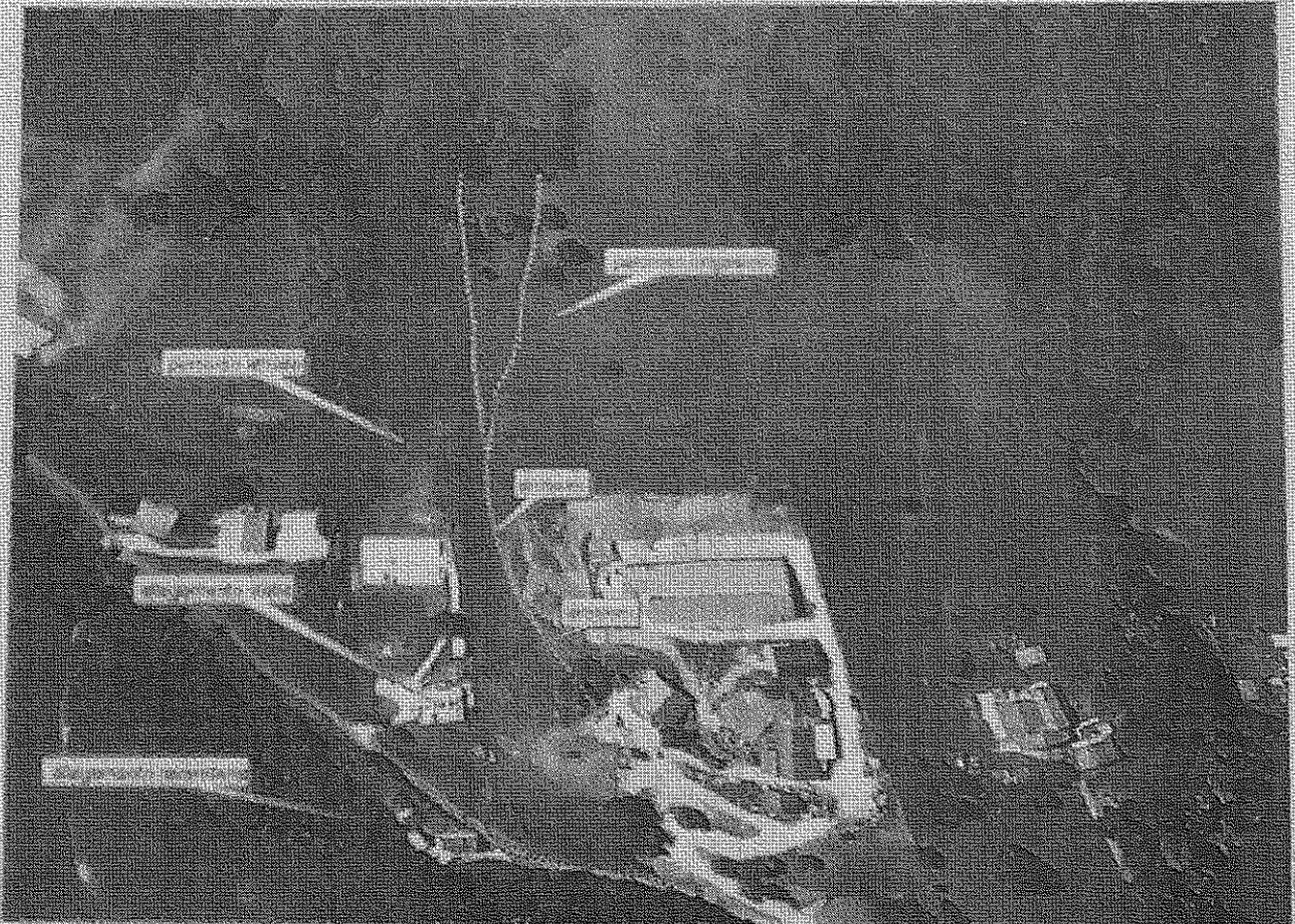


Figura 17. ripresa aerea della zona di studio; in giallo il percorso seguito dalle acque di ruscellamento prima dei lavori di movimentazione terra, in rosso il percorso che seguono attualmente.



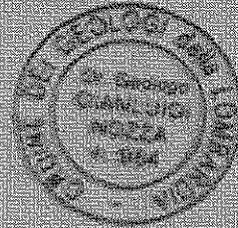
Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGL 984

L'esame delle fotografie allegate alla presente relazione documenta inequivocabilmente come, in un tempo assai modesto, le acque deviate dal loro naturale percorso, siano già riuscite ad indurre erosioni in diversi punti, nell'intento di scavarsi nuove direttrici di drenaggio.

Appare del tutto evidente che se non verranno presi provvedimenti mirati a ripristinare l'originario percorso delle acque di ruscellamento, il mutato regime idrogeologico non tarderà a causare dissesti superficiali ai terreni di proprietà [redacted] ed è anzi assai probabile che a lungo andare possano determinare l'instabilizzazione dei terreni (in parte di riporto) su cui è fondata la stalla compromettendone la stabilità.

Dott. Geol. Gianluigi Nozza  
OGL 984

Bergamo, 20/08/2014



*Gianluigi Nozza*





# COMUNE DI CENE

PROVINCIA DI BERGAMO

C.F. - P. IVA n. 00240600163

035/718111 - Fax 035/718087

Sede PIAZZA ITALIA N.14

|   |
|---|
| PROCURA DELLA REPUBBLICA<br>P. O. S. S. U. L. I. T. I. P. A. S. S. I.<br><br>18 SET. 2019<br><br>N° ..... |
|---|

Prot. n. CC/1

Alla On.le  
 At.ne Pubbico Ministero  
 presso  
 Procura della Repubblica  
 presso il Tribunale di Bergamo  
 P.z. Dante, 2  
BERGAMO

Oggetto: Invio comunicazione - Comune di Cene

Con la presente la scrivente Amministrazione informa l' F.M. presso la Procura della Repubblica di Bergamo di quanto segue, affinché, se del caso, assuma idonei provvedimenti.

In data 14 gennaio 2019 il Comune di Cene riceveva comunicazione in copia per conoscenza da parte dell'Avv. Locatelli del foro di Bergamo, in nome e per conto del Sig. [redacted] denunciante ingenti movimenti di terra ad opera del Sig. [redacted] [redacted] capaci di modificare l'andamento delle acque provenienti dal versante Nord orientale del Monte Altino, provocando allagamenti alla proprietà dei predetti Sig. [redacted] e in conseguenza della realizzazione di strada e di stalla da parte del Sig.ri [redacted].

A fronte di ciò la scrivente Amministrazione, previa comunicazione dell'apertura del procedimento amministrativo nei confronti del Sig. [redacted] procedeva all'analisi della documentazione in possesso prodotta dalla [redacted] e relativa alla creazione in loco di stalla, spaccio e strada.

Seguiva sopralluogo dell'U.T. sui luoghi in parola, constatando, di fatto, un'eccessiva movimentazione di terra in apparenza non autorizzata.

Firmato Da: ACCIARDIANI GIO. Impegno: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 501230ea17270232f556df137b80f1

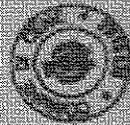
Al fine di meglio comprendere la portata del problema la scrivente Amministrazione incaricava il Dott. Geol. Grifi Andrea onde provvedere ad un'analisi del quantitativo di materiale riportato in eccedenza rispetto ai 3.200 mc autorizzati in ambito alla creazione della stalla e della strada.

Derivava un computo di circa mc 11.000, ben 7.800 mc in eccedenza a quanto concesso.

Sebbene, come da conclusioni del Geologo, tale incremento non abbia ripercussioni gravi nell'immediato, la scrivente Pubblica Amministrazione intende portare a conoscenza del P.M. presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Bergamo di tale accadimento affinché provveda per quanto di propria competenza, richiedendo altresì una celere comunicazione degli intondimenti affinché, in concerto, la Pubblica Amministrazione, possa procedere di quanto in propria competenza.

In attesa di riscontro, si porgono distinti saluti.

Cene, 17/09/2019



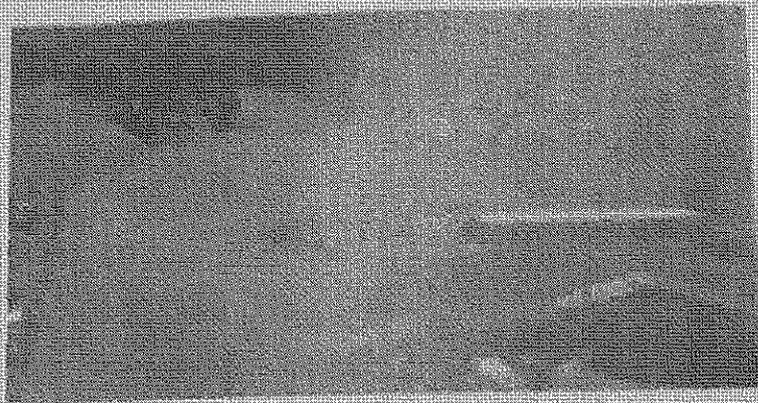
IL SINDACO  
P.L. Giorgio Valoti

*Valoti Giorgio*





Comittente  
Amministrazione comunale di Cine



COMUNE DI CINE  
Via ...

RELAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA DELLE AREE SOGGETTE A PROCEDURA DI ACCERTAMENTO TECNICO-URBANISTICO PRESSO AREE DI PROPRIETA' [REDACTED] IN LOC. VALLE DEL CU

RELAZIONE GEOLOGICA (R3) ai sensi della D.G.R. 2636/2013  
RELAZIONE GEOLOGICA (R3) ai sensi della D.M. 17/01/2018

Cinisello (BG), 02 settembre 2018

Dr. Geol. Andrea Gritti  
Commissione Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1461

Dr. Geol. Fabio Pievani  
Commissione Ordine dei Geologi della Lombardia n. 894

Procedura di accertamento tecnico-urbanistico presso aree di proprietà [REDACTED] Loc. Valle del Cu  
Relazione geologica ai sensi della D.G.R. 2636/2013 (R3) e della D.M. 17/01/2018 (R3)  
Comune di Cine (BG)

|    |
|----|
| 1  |
| 2  |
| 3  |
| 4  |
| 5  |
| 6  |
| 7  |
| 8  |
| 9  |
| 10 |
| 11 |
| 12 |
| 13 |
| 14 |
| 15 |
| 16 |
| 17 |
| 18 |
| 19 |
| 20 |
| 21 |
| 22 |
| 23 |
| 24 |
| 25 |
| 26 |
| 27 |
| 28 |
| 29 |
| 30 |
| 31 |
| 32 |
| 33 |
| 34 |
| 35 |
| 36 |
| 37 |
| 38 |
| 39 |
| 40 |
| 41 |
| 42 |
| 43 |
| 44 |
| 45 |
| 46 |
| 47 |
| 48 |
| 49 |
| 50 |

Procedura di accertamento tecnico - urbanistico  
presso le aree di proprietà [REDACTED]  
in Località Valle del Cliv

SEZIONI DI RAFFRONTO

PROVINCIA DI BERGAMO

COMUNE DI CENE

oggetto: Sezioni di raffronto

Tecnico: [REDACTED]

collaborazione:

COMMITTENTE:

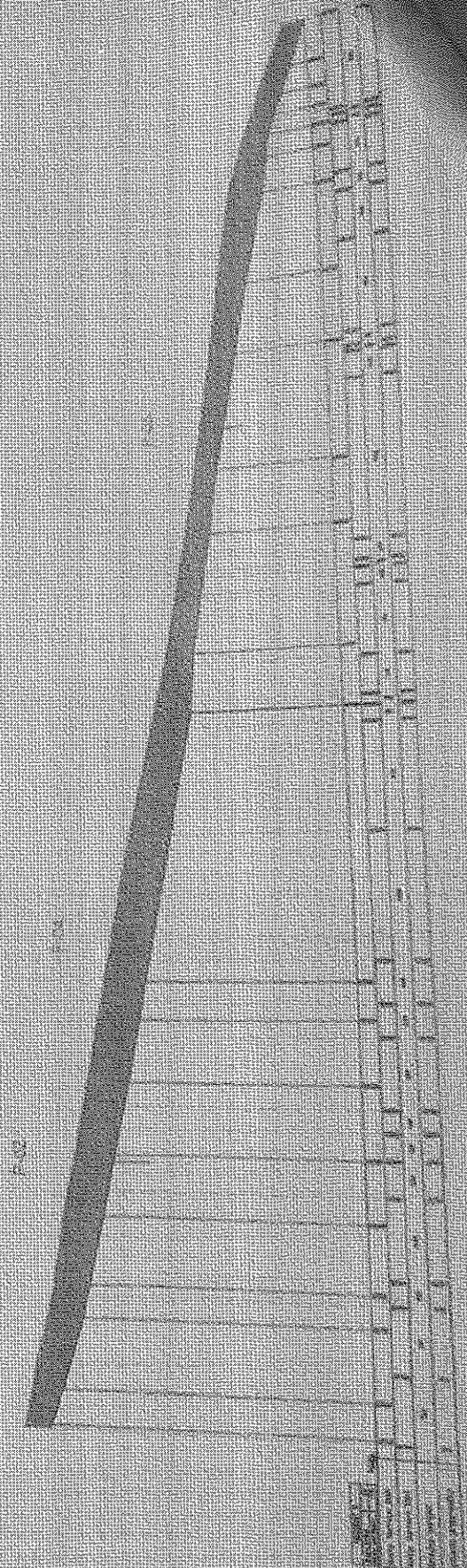
Amministrazione Comunale Cene

data: Settembre 2019

agg.nit: Rev. 00

scala: 1: 500

tavola: 2



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Req.Es.

TERZA INTEGRAZIONE E MODIFICA LOTTO 2 (GENNAIO 2023)

\*\*\*\*\*

Promossa da:

con l'avv. Sergio Stringhini

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bruno Gian Pio CONCA

Perito Stimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 15 Febbraio 2023

\*\*\*\*\*

**-INCARICO E QUESITO**

In data 03 Gennaio 2023 l'Ill.mo sig. Giudice conferiva al C.T.U. il seguente incarico: "riferire se sia possibile procedere alla vendita del blocco 2-0 previa estrapolazione dello stesso dal lotto 2 e costituzione in lotto autonomo con conseguente rinuncia da parte del procedente al lotto 2 de residuo"

**-PREMESSE**

La seguente nuova ipotesi di suddivisione del lotto 2 è conseguenza di una ricerca di un minimo corpo funzionale che comprenda gli edifici stalla e laboratori con il fine di contenere l'importo del valore di stima del nuovo lotto.

Con questo scopo si sono predisposti due lotti indipendenti: il primo "A" comprende le quote di proprietà di 46/240 dei mappali 2164-2157-1927, non di stretto interesse di connessione con la stalla, oltre al mappale 2677 che, seppur limitrofo alla stalla, risulta scorporabile; il secondo lotto "B" include il mappale 7730 (Stalla) ed il terreno su cui la stessa insiste (mapp. 7729): questi due mappali sono indissolubilmente legati e rappresentano la minima unità funzionale.

**-RISPOSTA AL QUESITO**

"Suddivisione del lotto 2" secondo la seconda integrazione alla perizia. (Febbraio 2021)

Il lotto 2, in sintesi, è costituito dalla proprietà in quota di 46/240 dei mappali 2164, 2157, 1927 prati e boschi per un valore di € 37.077,92, dalla piena proprietà dei mappali 2677 e 7729 prati attorno all'immobile stalla per un valore di € 93.720,00 ed infine dalla stalla con un valore di € 519.420,00.

Considerato che i mappali 2677 e 7729 sono attorno alla stalla e quindi sono a questa strettamente connessi, considerato l'importo sopra stimato delle opere di bonifica e ripristino, considerato lo scarso valore della parte a prato e bosco, non si intravede la possibilità di un frazionamento utile del lotto; tuttavia per la risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice si propongono tre distinti blocchi.



LOTTO n. 2-A

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale è di € 193.450,00

Il valore del lotto 2-A è: 46/240 di € 193.450,00 = € 37.077,92

LOTTO n. 2-B

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 11.715.

Valore del lotto 2-B è: mq 11.715 x €/mq 8,00 = € 93.720,00

LOTTO n. 2-C

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore del lotto 2-C è: € 519.420,00

"Suddivisione del lotto 2" secondo la terza integrazione alla perizia.

(Gennaio 2023)

LOTTO "A"

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are

95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00



Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale di questa parte è di € 193.450,00, i 46/240 di € 193.450,00  
= € 37.077,92

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Il valore del mapp. 2677 è: mq 2.040 x €/mq 8,00 = € 16.320,00

Valore totale del lotto "A" € 53.397,92

LOTTO "B"

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

Il valore del mapp. 7729 è: mq 9.675 x €/mq 8,00 = € 77.400,00

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore della parte immobile è: € 519.420,00

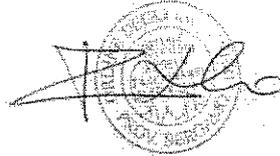
Valore totale del lotto "B" € 596.820,00

Confini del mappale 7729: mappali 1911, 7731, 7577, 1930, 1927, 2677.

Bergamo, 16-01-2023

Il C.T.U.

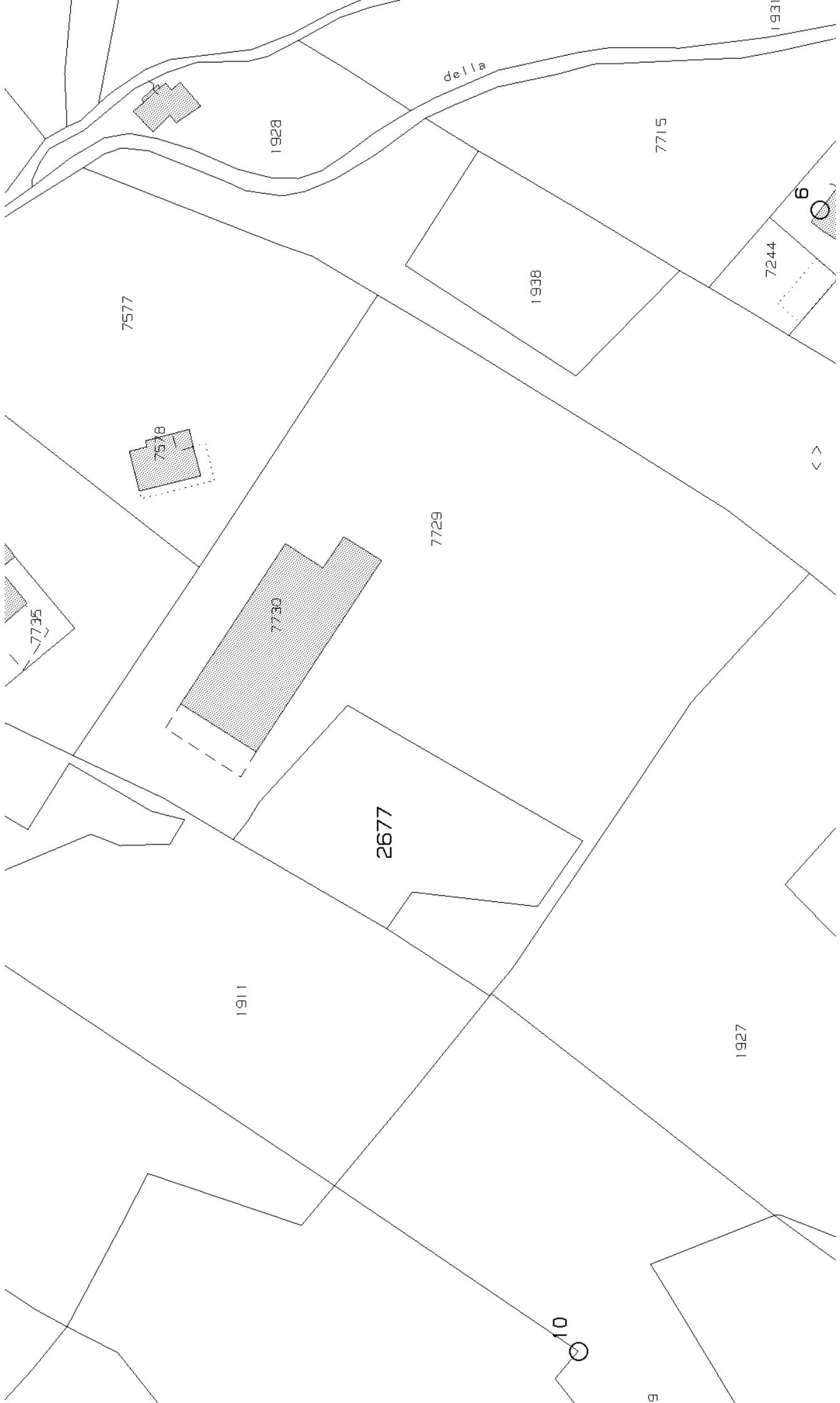
Dott. Ing. Angelo Tacchinardi



Allegati:

Estratto di mappa con individuazione dei terreni e della stalla.





TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

QUARTA MEMORIA E MODIFICA LOTTO 2 (SETTEMBRE 2023)

\*\*\*\*\*

LOTTO n. 2

Intestate alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s.

con sede in [REDACTED] [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà:

NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, piano T-1

(Fabbricato per attività agricola)

CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Questi immobili sono utilizzati dalla Società esecutata.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa relativamente a limitate e secondarie difformità; corrispondenza con la scheda catastale.

Tutte le particelle sono in comune di Cene (BG) in zona prettamente agricola e distante da centri urbani, limitrofe a via Valle Rossa n°50; il terreno a qualità prato è circostante al fabbricato stalla.

Stalla di recentissima costruzione con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Strutture in legno lamellare con impianti moderni.

Superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Esistono vincoli paesaggistico ed idrogeologico.

Il valore totale degli immobili sopra elencati è:

**Valore totale del lotto € 596.820,00**

\*\*\*\*\*

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg. Es.

QUARTA MEMORIA E MODIFICA LOTTO 2 (SETTEMBRE 2023)

\*\*\*\*\*

Promossa da:

con l'avv.

Contro:

Giudice dell'Esecuzione:

Perito Stimatore:

Termine Deposito Relazione : 30 Settembre 2023

\*\*\*\*\*

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) PREMESSE
- 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA
- 4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA
- 6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
- 7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE
- 8) ATTUALE DETENTORE
- 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

\*\*\*\*\*

**1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del giorno 01 Agosto 2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo al sottoscritto veniva richiesta una integrazione della perizia con il seguente incarico: "rendere memoria o perizia integrativa in ordine alle criticità rilevate e tale da consentire, successivamente, la messa in vendita del lotto o la messa in vendita dei blocchi o lotti che siano."

Si concedeva termine al C.T.U. per il deposito della Relazione di Consulenza fino al giorno 30/09/2023.

**2) PREMESSE**

Si riporta qui di seguito il precedente incarico del Gennaio 2023: "riferire se sia possibile procedere alla vendita del blocco 2-C (Fabbricati stalla ed annessi) previa estrapolazione dello stesso dal lotto 2 e costituzione in lotto autonomo con conseguente rinuncia da parte del precedente al lotto 2 *de residuo*"

La nuova ipotesi di suddivisione del lotto 2 è conseguenza di una ricerca di un minimo corpo funzionale che comprenda gli edifici stalla e laboratori con il fine di contenere l'importo del valore di stima del nuovo lotto.

Attuando questa filosofia la minima unità funzionale individuata include il mappale 7730 (Stalla) ed il terreno circostante su cui la stessa insiste (mapp. 7729); questi due mappali sono indissolubilmente legati e qui di seguito valutati come lotto unico.

### **3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA**

Le unità immobiliari sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle Rossa n°50  
-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, fabbricato per attività agricola. Stalla di recente costruzione (Anno 2013) con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Le caratteristiche principali sono: strutture in legno lamellare e pareti lignee, una soletta di sottotetto in legno per l'edificio adibito alle lavorazioni, pavimento in battuto di cemento per la stalla ed in ceramica per i locali, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, impianto di condizionamento nei locali di lavorazione, impianto elettrico, illuminazione, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati con parte in policarbonato. L'interno della stalla è attrezzato per la specifica destinazione d'uso. Al piano terra del volume annesso ci sono tre locali ed un bagno con doccia, la soletta intermedia non è praticabile e può essere usata semplicemente come ripostiglio, all'esterno ampio piazzale asfaltato.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito, portico mq 961,36

caseificio, spaccio mq 80,89

sottotetto mq 65,89

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e locali, un decimo per il sottotetto, si ottiene una superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Il terreno Fg. 9 part. 7729 circonda totalmente il fabbricato ed è un importante annesso esterno per l'attività che si svolge nella stalla, la consistenza è di mq 9.675.

### **4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI**

Intestate alla Società per quota di 1/1 di piena proprietà:

- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, piano T-1  
(Fabbricato per attività agricola)

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare  
R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Confini (in senso orario):

Fg. 11 part. 7730: mapp.7729 su tutti i lati

Fg. 9 part. 7729: mapp.1930, 1927, 1911, 2677, 1911, 7731, 7577.

Situazione conforme

## **5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

### **CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA**

Certificato di destinazione urbanistica: il terreno è classificato secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. Vigente; ricade in zona a vincolo paesaggistico.

Pratiche autorizzative:

Permesso di costruire gratuito n. C37/2006 del 15/01/2007 relativo alla costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di animali con nuova strada di accesso.

SCIA in variante 13/2012 n. 0002778 del 30/05/2012.

SCIA in seconda variante 7/2013 n. 1238 del 28/02/2013 relativa alle opere esterne.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa relativamente a limitate e secondarie difformità. (Lunghezza stalla di 48,93 m contro quella autorizzata di 48,80 m. - Minime difformità su finestre e porte finestre del caseificio e pareti finestrate stalla. La superficie del ripostiglio di sottotetto del caseificio e spaccio non risulta autorizzata insieme alla scala di accesso).

Tutti i punti precedenti sono sanabili con una pratica di autorizzazione in sanatoria che ha un costo, compresi oneri e professionali, di € 5.000,00. Considerato questo importo in detrazione al valore dell'immobile risulta corretto valutare la superficie del sottotetto che è già risultante nella scheda catastale.

## **6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE**

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 nn°50455/31123 a favore del Comune di in forza di scrittura privata autenticata in data 30/07/2009 rep. n°33922 vincolo di inedificabilità ed asservimento a servizio di attività agricola ed al mantenimento di tale destinazione in capo ai mappali 2157 e 2931 C.T.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25193/5161 a favore di in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50375 (somma iscritta € 500.000,00, somma capitale € 250.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e mappale 7730 NCEU; annotata di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°634/52 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 01/09/2011 nn°44882/9066 a favore di in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data

24/08/2011 rep. n°51247 (somma iscritta € 200.000,00, somma capitale € 100.000,00, scadenza anni ; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23/05/2012 nn°22174/3493 a favore di in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data 16/05/2012 rep. n°53393 (somma iscritta € 600.000,00, somma capitale € 300.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU, annota di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°635/53 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/12/2013 nn°51629/8324 a favore della in forza di atto a rogito Bergamo in data 18/12/2013 rep. n°349 somma iscritta € 520.000,00 somma capitale € 260.000,00 scadenza anni 25; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677,7729 C.T. e mappale 7730 NCEU.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09/10/2014 nn°36412/6021 a favore della in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/04/2014 rep. n°2460 somma iscritta € 100.000,00 somma capitale € 59.039,16

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28/10/2015 nn°42236/29282 a favore della Società

#### **7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Si creerà servitù di passo carrale su strada di accesso a favore dell'immobile stalla ed annesso terreno.

#### **8) ATTUALE DETENTORE**

Gli immobili sono utilizzati dalla Società .

#### **9) CRITERI DI STIMA E STIMA**

Stima sintetico comparativa.

Quota intera di piena proprietà della

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

Il valore del mapp. 7729 è: mq 9.675 x €/mq 8,00 = € 77.400,00

Quota intera di piena proprietà della

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore della parte immobile è: € 519.420,00

**Valore totale del lotto € 596.820,00**

**NOTA su denuncia di movimentazione delle terre non autorizzata e su danni provocati alla proprietà limitrofa.**

-In data 14/01/2019 l'avv. per conto del sig. depositava presso il comune di un esposto per lavori di movimento terre nel terreno in Valle del Cli Fg 9 mapp. 7729 che avrebbero provocato allagamenti ed infiltrazioni di acqua nell'abitazione, nella stalla e nei terreni pertinenziali del sig. in Cene via Valle Rossa n. 52.

-Una relazione geologica del dott. in data 20/08/2014 depositata in Comune in data 25/08/2014 prot.5297 imputa gli allagamenti ai lavori di movimento terre in proprietà .

-In data 30/04/2019 il Comune di Cene con prot.2938 avviava procedimento ai sensi dell'art. 8 Lg 142/90 del 07/08/1990 per controllo di attività edilizia.

-In data 17/09/19 il comune di Cene inviava comunicazione alla Procura della Repubblica (prot. 6049)

#### **Stima ipotetica dei costi di bonifica**

E' impossibile fare una stima degli interventi di ripristino e bonifica che sia basata su certezze per mancanza di dati metrici e qualitativi e di un progetto approvato da tutti gli Enti interessati, quindi quella sotto riportata è da considerarsi fondata su ipotesi che al momento degli interventi potrebbero rivelarsi anche non percorribili. Il totale dell'importo sotto stimato è quello che potrebbe gravare per intero sul mappale 7729.

In data 28/08/2023 il tecnico comunale di dichiara che nessun Ente coinvolto ha preso decisioni tecniche risolutive o semplicemente sanzionatorie per cui lo sviluppo della questione risulta ancora più incerto, il Comune attende deliberazioni da parte della Procura della Repubblica prima di prenderne di proprie.

La stima che segue si basa sulle seguenti ipotesi iniziali:

- considerate le sole aree dei mappali 7729 (Terreno) e 7730 (Stalla)
  - il terreno, non inquinato, non è da considerarsi rifiuto ma semplicemente terra da scavo e roccia.
  - gli interventi non possono prevedere opere con muri di sostegno
  - non è previsto nessun intervento di stabilizzazione dei pendii
  - è parzialmente valutato il semplice spostamento di volumi all'interno della proprietà
  - il volume autorizzato di riporto di terra era pari a mc. 3.200 mentre ne sono stati movimentati mc. 11.000 con un'eccedenza di mc 7.800.
- Carotature con impianto di cantiere 4 x €/cad 1.300,00 = 5.200,00 €  
Scavi con mezzo meccanico ed a mano 4 x €/cad 100,00 = 400,00 €  
Analisi per due Enti 4 x 2 = 8 x €/cad 350,00 = 2.800,00 €  
Progettazione e direzione lavori, pratica sanatoria = 5.000,00 €  
Scavi mc 9.675 x h 20 cm = 1.935 mc x €/mc 25,00 = 48.375,00 €  
Conferimento a discarica, Tributi mc 1.935 x €/mc 28,00 = 54.180,00 €  
Sanzioni e risarcimenti proprietà = 40.000,00 €

Totale ipotetico importo

155.955,00 €

=====

Con la presente Consulenza il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

Bergamo, 04-09-2023

Il C.T.U.

TRIBUNALE DI BERGAMOESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg. Es.QUARTA MEMORIA E MODIFICA LOTTO 2 (SETTEMBRE 2023)

\*\*\*\*\*

Promossa da: [REDACTED] s.r.l.

con l'avv. Sergio Stringhini

Contro: [REDACTED] s.s. + 2

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bruno Gian Pio CONCA

Perito Stimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 30 Settembre 2023

\*\*\*\*\*

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) PREMESSE
- 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA
- 4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA
- 6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
- 7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE
- 8) ATTUALE DETENTORE
- 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

\*\*\*\*\*

**1) INCARICO E QUESITO**

Con ordinanza del giorno 01 Agosto 2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo al sottoscritto dott. ing. Angelo Tacchinardi, libero professionista con studio in Bergamo via Pescaria n°25/b, veniva richiesta una integrazione della perizia con il seguente incarico: "rendere memoria o perizia integrativa in ordine alle criticità rilevate e tale da consentire, successivamente, la messa in vendita del lotto o la messa in vendita dei blocchi o lotti che siano."

Si concedeva termine al C.T.U. per il deposito della Relazione di Consulenza fino al giorno 30/09/2023.

**2) PREMESSE**

Si riporta qui di seguito il precedente incarico del Gennaio 2023: "riferire se sia possibile procedere alla vendita del blocco 2-C (Fabbricati stalla ed annessi) previa estrapolazione dello stesso dal lotto 2 e costituzione in lotto autonomo con conseguente rinuncia da parte del procedente al lotto 2 *de residuo*"

La nuova ipotesi di suddivisione del lotto 2 è conseguenza di una ricerca di un minimo corpo funzionale che comprenda gli edifici stalla e laboratori con il fine di contenere l'importo del valore di stima del nuovo lotto.



Attuando questa filosofia la minima unità funzionale individuata include il mappale 7730 (Stalla) ed il terreno circostante su cui la stessa insiste (mapp. 7729); questi due mappali sono indissolubilmente legati e qui di seguito valutati come lotto unico.

### 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Le unità immobiliari sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle

Rossa n°50

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, fabbricato per attività agricola. Stalla di recente costruzione (Anno 2013) con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Le caratteristiche principali sono: strutture in legno lamellare e pareti lignee, una soletta di sottotetto in legno per l'edificio adibito alle lavorazioni, pavimento in battuto di cemento per la stalla ed in ceramica per i locali, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, impianto di condizionamento nei locali di lavorazione, impianto elettrico, illuminazione, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati con parte in policarbonato. L'interno della stalla è attrezzato per la specifica destinazione d'uso. Al piano terra del volume annesso ci sono tre locali ed un bagno con doccia, la soletta intermedia non è praticabile e può essere usata semplicemente come ripostiglio, all'esterno ampio piazzale asfaltato.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito, portico mq 961,36

caseificio, spaccio mq 80,89

sottotetto mq 65,89

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e locali, un decimo per il sottotetto, si ottiene una superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Il terreno Fg. 9 part. 7729 circonda totalmente il fabbricato ed è un importante annesso esterno per l'attività che si svolge nella stalla, la consistenza è di mq 9.675.

### 4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Intestate alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.s. con sede in [REDACTED] [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà:

- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, piano T-1  
(Fabbricato per attività agricola)
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa  
Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare  
R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Confini (in senso orario):

Fg. 11 part. 7730: mapp.7729 su tutti i lati

Fg. 9 part. 7729: mapp.1930, 1927, 1911, 2677, 1911, 7731, 7577.



Situazione conforme

#### **5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

##### **CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA**

Certificato di destinazione urbanistica: il terreno è classificato secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. Vigente; ricade in zona a vincolo paesaggistico.

Pratiche autorizzative:

Permesso di costruire gratuito n. C37/2006 del 15/01/2007 relativo alla costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di animali con nuova strada di accesso.

SCIA in variante 13/2012 n. 0002778 del 30/05/2012.

SCIA in seconda variante 7/2013 n. 1238 del 28/02/2013 relativa alle opere esterne.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa relativamente a limitate e secondarie difformità. (Lunghezza stalla di 48,93 m contro quella autorizzata di 48,80 m. - Minime difformità su finestre e porte finestre del caseificio e pareti finestrate stalla. La superficie del ripostiglio di sottotetto del caseificio e spaccio non risulta autorizzata insieme alla scala di accesso).

Tutti i punti precedenti sono sanabili con una pratica di autorizzazione in sanatoria che ha un costo, compresi oneri e professionali, di € 5.000,00. Considerato questo importo in detrazione al valore dell'immobile risulta corretto valutare la superficie del sottotetto che è già risultante nella scheda catastale.

#### **6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE**

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 nn°50455/31123 a favore del Comune di Cene (CF:00240600163) in forza di scrittura privata autenticata Dott. Andrea Letizia Notaio in Gandino in data 30/07/2009 rep. n°33922 vincolo di inedificabilità ed asservimento a servizio di attività agricola ed al mantenimento di tale destinazione in capo ai mappali 2157 e 2931 C.T.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25193/5161 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50375 (somma iscritta € 500.000,00, somma capitale € 250.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931, 2934,2935,2677 e 7729 C.T. e mappale 7730 NCEU; annotata di modifica di



contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°634/52 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 01/09/2011 nn°44882/9066 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 24/08/2011 rep. n°51247 (somma iscritta € 200.000,00, somma capitale € 100.000,00, grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23/05/2012 nn°22174/3493 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana s.c.r.l. con sede in Villa d'Ogna CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 16/05/2012 rep. n°53393 (somma iscritta € 600.000,00, somma capitale € 300.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU, annota di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°635/53 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/12/2013 nn°51629/8324 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa" con sede in Villa d'Ogna (BG) (CF02347810166) in forza di atto a rogito dott. P. Nosari Notaio In Bergamo in data 18/12/2013 rep. n°349 somma iscritta € 520.000,00 somma capitale € 260.000,00 scadenza anni 25; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935, 2677,7729 C.T. e mappale 7730 NCEU.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09/10/2014 nn°36412/6021 a favore della Società "██████████ srl" con sede in ██████████ (██████████) in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/04/2014 rep. n°2460 somma iscritta € 100.000,00 somma capitale € 59.039,16

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28/10/2015 nn°42236/29282 a favore della Società "██████████ srl" con sede in ██████████

#### **7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE**

Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità né siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Si creerà servitù di passo carrale su strada di accesso a favore dell'immobile stalla ed annesso terreno.

#### **8) ATTUALE DETENTORE**

Gli immobili sono utilizzati dalla ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ s.s. con sede in ██████████.

#### **9) CRITERI DI STIMA E STIMA**

Stima sintetico comparativa.

Quota intera di piena proprietà della ██████████ ██████████ ██████████ ██████████



Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare  
 Il valore del terreno mapp. 7729 è: mq 9.675 x €/mq 8,00 = € 77.400,00  
 Quota intera di piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore della parte immobile è: € 519.420,00

**Valore totale del lotto € 596.820,00**

**NOTA su denuncia di movimentazione delle terre non autorizzata e su danni provocati alla proprietà limitrofa.**

-In data 14/01/2019 l'avv. Maurizio Locatelli per conto del sig. [REDACTED] depositava presso il comune di Cene un esposto per lavori di movimento terre nel terreno in Valle del Cli Fg 9 mapp. 7729 che avrebbero provocato allagamenti ed infiltrazioni di acqua nell'abitazione, nella stalla e nei terreni pertinenziali del sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

-Una relazione geologica del dott. Gianluigi Nozza in data 20/08/2014 depositata in Comune in data 25/08/2014 prot.5297 imputa gli allagamenti ai lavori di movimento terre in proprietà [REDACTED].

-In data 30/04/2019 il Comune di Cene con prot.2938 avviava procedimento ai sensi dell'art. 8 Lg 142/90 del 07/08/1990 per controllo di attività edilizia.

-In data 17/09/19 il comune di Cene inviava comunicazione alla Procura della Repubblica (prot. 6049)

**Stima ipotetica dei costi di bonifica**

E' impossibile fare una stima degli interventi di ripristino e bonifica che sia basata su certezze per mancanza di dati metrici e qualitativi e di un progetto approvato da tutti gli Enti interessati, quindi quella sotto riportata è da considerarsi fondata su ipotesi che al momento degli interventi potrebbero rivelarsi anche non percorribili. Il totale dell'importo sotto stimato è quello che potrebbe gravare per intero sul mappale 7729.

In data 28/08/2023 il tecnico comunale di Cene dichiara che nessun Ente coinvolto ha preso decisioni tecniche risolutive o semplicemente sanzionatorie per cui lo sviluppo della questione risulta ancora più incerto, il Comune attende deliberazioni da parte della Procura della Repubblica prima di prenderne di proprie.

La stima che segue si basa sulle seguenti ipotesi iniziali:

- considerate le sole aree dei mappali 7729 (Terreno) e 7730 (Stalla)
- il terreno, non inquinato, non è da considerarsi rifiuto ma semplicemente terra da scavo e roccia.
- gli interventi non possono prevedere opere con muri di sostegno



-non è previsto nessun intervento di stabilizzazione dei pendii  
 -è parzialmente valutato il semplice spostamento di volumi all'interno della proprietà  
 -il volume autorizzato di riporto di terra era pari a mc. 3.200 mentre ne sono stati movimentati mc. 11.000 con un'eccedenza di mc 7.800.

|   |                           |   |                    |
|---|---------------------------|---|--------------------|
| Carotature con impianto di cantiere                 | 4 x € /cad 1.300,00       | = | 5.200,00 €         |
| Scavi con mezzo meccanico ed a mano                 | 4 x € /cad 100,00         | = | 400,00 €           |
| Analisi per due Enti                                | 4 x 2 = 8 x € /cad 350,00 | = | 2.800,00 €         |
| Progettazione e direzione lavori, pratica sanatoria |                           | = | 5.000,00 €         |
| Scavi mc 9.675 x h 20 cm                            | = 1.935 mc x € /mc 25,00  | = | 48.375,00 €        |
| Conferimento a discarica, tributi mc 1.935          | x € /mc 28,00             | = | 54.180,00 €        |
| Sanzioni e risarcimenti proprietà Fucili            |                           | = | <u>40.000,00 €</u> |
| Totale ipotetico importo                            |                           |   | 155.955,00 €       |
|   |                           |   | =====              |

Con la presente Consulenza il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

Bergamo, 06-09-2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angelo Tacchinardi

- Allegato: Estratto di mappa

