

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione immobiliare n°238/2014

Promossa da:

Banca d Credito Coop di Pompiano e Franciacorta

Contro:



Giudice dell'Esecuzione: dott. Elena Gelato

c.t.u. dott.arch. ALESSANDRA PASTA

Gorle – F. Turati 12/f –

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Sommario:

- Incarico e quesito	pag. 2
- Identificazione e descrizione beni	pag. 5
-Identificazione catastale	pag. 6
- Regolarità del fabbricati	pag. 7
- Certificazione energetica	pag. 7
- Certificazione urbanistica	pag. 7
- Provenienza dei beni	pag. 8
- Iscrizioni ipotecarie	pag. 9
- Stima degli immobili	pag. 10
- Formazione Lotti	pag. 11
- Attuali detentori degli immobili	pag. 13
- Spese condominiali	pag. 13
- Procedure espropriative	pag. 13
- Allegati	pag. 14



INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott. E. Gelato venivo nominava c.t.u. per la valutazione degli immobili della procedura esecutiva sopra indicata.

In data 12 giugno 2015 dopo aver accettato l'incarico, ho prestato il giuramento di rito, e mi è stato conferito il seguente quesito:

- 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto 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, allegato 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 2.9.67, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/85, 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 47785 e



724/94 nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

- 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 N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola o/e 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) A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art,6 del D:Ivo 19.8.2005 n.192(come modificato dall'art.13 D:ivo 3.3.2011 n. 28) salvo che detto immobile sia esente ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata
- 8) 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 atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
- 9) 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 anteriore al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- 10) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati.
- 11) Alla formazione di lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità, il valore, la superficie e i confini, procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.
- 12) Accertamento della comoda divisibilità dei beni
- 13) 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 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincolo connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 14) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità



- 15) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
- 16) Proceda, nel caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale
- 17) 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 far uso del mezzo proprio. Accordatami con l'esecutato circa la data dei sopralluoghi, ho proceduto a visionare e rilevare gli immobili in oggetto.

Esaminata la documentazione della conservatoria, effettuate le visure catastali, gli accertamenti presso i pubblici uffici, esperite le opportune indagini di mercato, sono in grado di riferire quanto segue:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENI

Le unità immobiliari oggetto di perizia e riportata nel pignoramento immobiliare sono poste in Comune di Calcio

Comune della bassa Bergamasca, pianeggiante distante 30 km da Bergamo, posto sulla direttrice Brescia-Milano.

Più precisamente trattasi di:

Capannone ad uso deposito, circondato da terreni agricoli coltivati.

La proprietà ha un doppio accesso , entrambi gli accessi avvengono tramite strade agricole sterrate .



IDENTIFICAZIONE CATASTALE degli IMMOBILI

Da visure effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo gli immobili oggetto di perizia, sono così censiti:

Comune di CALCIO sez. *Terreni* -

ditta:

DRERA ANTONIO nato a Castelvati il 15.08.38

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità cl</i>		<i>Sup.mq.</i>	<i>RD(eu)</i>	<i>RA(eu)</i>
5	432	SI	2	45.100	337,74	372,68
5	389	BC	U	390	1,11	0,12
5	391	SI	2	7.580	56,76	62,64
5	393	SI	2	4.440	33,25	36,69
5	395	SI	2	4.270	31,98	35,28
5	399	SI	2	15.400	115,32	127,,25
5	401	PI	1	21.272	181,27	159,30
5	404	BC	U	1.142	3,24	0,35
5	397	SI	2	1.330	9,96	10,99
5	10	BC	U	610	1,73	0,19
5	24	SI	2	8.550	9,96	10,99
2	214	SI	2	300	2,48	2,48
		BC		60	0,17	0,02
2	218	SI	3	39.250	192,57	283,79
2	226	PRI	1	31.450	268,00	235,52
2	227	BC	U	1.550	4,40	0,48
2	243	BC	U	480	1,36	0,15
5	31	SI	2	130	0,97	1,07
5	167	SI	2	7.230	54,14	59,74



Comune di CALCIO sez. *fabbricati* -

ditta:



Foglio mapp.	sub.	Categ.	Rendita €.
5	433 -	D/10	3.374,00

(*allegati 1-2*)

La planimetria catastale raffigurante il capannone identificata con il mapp.433 corrisponde ai luoghi

REGOLARITA' EDILIZIA ai sensi della legge 47/85

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale di Calcio risulta quanto segue:

Il capannone periziato è stato edificato con licenza edilizia n.711 del 19.5.76

I lavori edili iniziarono nell'anno 1976 e finirono nel 1978.

La recinzione e la vasca di irrigazione furono edificati in base alla concessione edilizia n. 2328 prot.988 reg.c ostruzioni del 11.1.78

CERTIFICAZIONE ENERGERICA

Immobile è privo di impianto di riscaldamento, di conseguenza esente da certificazione energetica(*allegato 4*)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta della scrivente il funzionario del Comune di Calcio in data 3.7.2015, mi è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, attestante la destinazione urbanistica degli immobili periziati dal quale che gli immobili sono così individuati::

mapp. 218-226 f.2 , mapp. 31 f.5 Aree agricole di salvaguardia

mapp. 214-227-243 f.2 Fascia di Tutela canali privati



mapp. 10 f.5 parte in Fascia di Tutela canali privati, parte in Ambito di trasformazione

mapp.432- 389-391-401-404-24 f.5 parte Aree agricole di salvaguardia, parte in Ambito di trasformazione , parte in Ambito non soggetto di trasformazione

mapp.167 f.5 parte Aree agricole di salvaguardia , parte in Ambito non soggetto di trasformazione, parte in Fascia di tutela canali privati

mapp.393-395-397 f.5 Ambito di trasformazione

mapp.399 f.5 parte in Ambito di trasformazione parte in Ambito non soggetto di trasformazione

(allegato 3)

PROVENIENZA dei BENI e RICOSTRUZIONE ANALITICA dei PASSAGGI di PROPRIETA'

Alla data di notifica del pignoramento immobiliare, le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere di proprietà per intero del sig. [REDACTED]

I mapp. 214,218,226,227,243,10,24,26,31,167 sono stati dall'attuale proprietario con atto notaio L.Luosi rep.50775 del 29.12.89 trascritto a Bergamo il 19.1.90 ai n.ri 2237/1865.dal sig. [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] ha acquistato l'altro mezzo del mapp. 397 con atto notaio L.Luosi rep.93529 del 6.4.2000 trascritto il 17.4.2000 ai n.ri 14819/19868 dai sig.ri [REDACTED]

I signori [REDACTED] hanno venduto alla sig. [REDACTED] on atto notaio



Forlani rep.16628 del 4.11.90 trascritto a Bergamo il 9.11.90 ai n.ri 34621/25599 i mapp.23,25,28,30,59,88,166 f.5.

Il mapp.88 è stato soppresso è originato il mapp.375

Il mapp.166 è stato soppresso è originato il mapp.389

Il mapp.23 è stato soppresso è originato il mapp.391

Il mapp.25 è stato soppresso è originato il mapp.393

Il mapp.28 è stato soppresso è originato il mapp.395

Il mapp.30 è stato soppresso è originato il mapp.399

Il mapp.375 è stato soppresso è originato il mapp.401

Il mapp.59 è stato soppresso è originato il mapp.404

Il sig. [REDACTED] ha acquistato i mapp. 389,391,393,395,399,401,404 con atto notaio L.Luosi rep. 93529 del 6.4.2000 trascritto il 17.4.2000 ai n.ri 14828/10867 dalla sig. [REDACTED]

ISCRIZIONI IPOTECARIE e PIGNORAMENTI

Sugli immobili sono iscritte le seguenti formalità pregiudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 12.3.2014 ai n.ri 9241/6697 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO e DELLA FRANCIACORTA c.f. 00436650170 con sede in Pompiano in forza di atto giudiziario emesso dal tribunale di Bergamo rep. 3276 del 27.2.2014 pari a €. 2.101.429,99 al netto degli interessi.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 21.5.2009 ai n.ri 29441/4858 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO e DELLA FRANCIACORTA c.f. 00436650170 contro [REDACTED]



[REDACTED] debitore non datore , somma erogata capitale €. 1.800.000 somma iscritta €.3.240.000,00 durata anni 14 mesi 6.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo il 14.10.2009 ai n.ri 66740/10534 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia il 7.4.2009 n.2963/2009 contro il debitore a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA capitale €.1360.000,00

Ipoteca giudiziale (sentenza di condanna) iscritta a Bergamo il 4.5.2011 ai n.ri 22326/4588 in forza di decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Brescia il 10.3.2011 n.1003/20119 contro il debitore a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA capitale €.24.937,01

Decreto ingiuntivo di pagamento , provvisoriamente esecutivo , emesso dal Tribunale di Pavia il 4.3.2014 n. 612/2014 contro [REDACTED] favore della CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BINASCO somma capitale €. 17.485,28 al netto degli interessi.

STIMA degli IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili, ho ritenuto opportuno avvalermi del metodo di stima sintetico comparativo per analogia con immobili simili.

Il metodo consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato del bene in condizioni di ordinarietà, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite avvenute sul mercato locale, relativamente a beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima.

Considerato lo stato di fatto, la consistenza e l'ubicazione degli immobili, il grado di manutenzione, tenuto conto equamente di tutte le circostanze di luogo e di fatto influenti sugli l'immobile. Per i terreni rilevato lo scarso



mercato di immobili simili , considerata la destinazione agricola degli stessi ho ritenuto opportuno rilevare i prezzi dalla tabella provinciale dei valori dei terreni agricoli.

Riguardo al prezzo di mercato unitario del capannone ho assunto informative presso colleghi e agenzie immobiliari, nonché i listini immobiliari pubblicati.

Va evidenziato che il mercato immobiliare in questo periodo vede un forte calo delle compravendite.

Di tale circostanza, la scrivente ne ha comunque tenuto conto in sede di valutazione degli stessi. Deprezzando il valore del 20% al fine di facilitarne la collocazione sul mercato.

Valutazione immobili

La valutazione degli immobili periziati è riportata analiticamente nell'*allegato 6* alla perizia

Dal quali si rileva che l'ammontare dei beni periziati è di €2.051.484,00

Decurtamento del 20% per i motivi sopra esposti .

Valore complessivo per la vendita € 1.641.187

Che arrotondate diventano €1.641.000,00.

(unmilionesecentoquarantunomilaeuro,00 centesimi)

FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ritiene, che gli immobile se pur tecnicamente divisibili in più lotti, nel suo insieme costituisca una azienda agricola e come tale è meglio collocarla sul mercato in un unico lotto.



LOTTO UNICO

Capannone edificato con struttura prefabbricata formato da unico locale ad uso deposito agricolo, con superficie commerciale complessiva di mq. 600,00.

L'immobile è accessibile carrabilmente attraverso strade bianche ed è circondato da terreni della stessa proprietà e oggetto di perizia.

Terreni agricoli piani coltivati ivati con estensione complessiva di mp190.534,00 .

Identificativi catastali

Comune di Calcio



<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità cl</i>		<i>Sup.mq.</i>	<i>RD(eu)</i>	<i>RA(eu)</i>
5	432	SI	2	45.100	337,74	372,68
5	389	BC	U	390	1,11	0,12
5	391	SI	2	7.580	56,76	62,64
5	393	SI	2	4.440	33,25	36,69
5	395	SI	2	4.270	31,98	35,28
5	399	SI	2	15.400	115,32	127,25
5	401	PI	1	21.272	181,27	159,30
5	404	BC	U	1.142	3,24	0,35
5	397	SI	2	1.330	9,96	10,99
5	10	BC	U	610	1,73	0,19
5	24	SI	2	8.550	9,96	10,99
2	214	SI	2	300	2,48	2,48
		BC		60	0,17	0,02
2	218	SI	3	39.250	192,57	283,79
2	226	PRI	1	31.450	268,00	235,52



2	227	BC	U	1.550	4,40	0,48
2	243	BC	U	480	1,36	0,15
5	31	SI	2	130	0,97	1,07
5	167	SI	2	7.230	54,14	59,74

Comune di CALCIO sez. *fabbricati* -

ditta:

[REDACTED]

Foglio mapp. sub. Categ. Rendita €.

5 433 - D/10 3.374,00

Confini: partendo da nord in senso orario sui tre lati,

mapp. 215-217-220-2288(naviglio)-402-400-395-415-394-414-392-390-
strada provinciale

Valore Lotto €.1.641.000,00. (unmilione seicento quarantunomila euro,00 centesimi)

ATTUALI DETENTORI degli IMMOBILI

Gli immobili periziati sono locati alla società agricola [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contratto registrato all'ufficio del registro di Romano di Lombardia
il 24.01.2014 al n.97 serie 3
(allegato 4)

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili periziati non sono inseriti in edifici condominiali.

ONERI, SERVITU' DIRITTI d'USUFRUTTO, PROCEDURE

ESPROPRIATIVE per PUBBLICA UTILITA'

Gli immobili non sono gravati di particolari oneri, né sono in atto procedure espropriative per Pubblica Utilità



Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, il C.T.U. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bergamo, 21 novembre 2015

il C.T.U.

dott. arch. Alessandra Pasta

Allegati:

1. Estratti mappa Visura Catastale
2. Planimetria catastale
3. Certificato di destinazione urbanistica
4. Contratto d'affitto
5. Reperto fotografico
6. Prospetto valutazione



1. Estratti mappa –Visure Catastali



2. Planimetria Catastale



3.Certificato di destinazione urbanistica



4. Contratto d'affitto



5..Reperto fotografico



6. Prospetto Valutazione





TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione immobiliare n°238/2014

Promossa da:

Banca d Credito Coop di Pompiano e Franciacorta

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: dott. Elena Gelato

c.t.u. dott.arch. ALESSANDRA PASTA

Gorle – F. Turati 12/f –

RIASSUNTO CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

LOTTO UNICO

Capannone edificato con struttura prefabbricata formato da unico locale ad uso deposito agricolo, con superficie commerciale complessiva di mq. 600,00.

L'immobile è accessibile carrabilmente attraverso strade bianche ed è circondato da terreni della stessa proprietà e oggetto di perizia.

Terreni agricoli piani coltivati con estensione complessiva di mp190.534,00

Identificativi catastali

Comune di Calcio

[REDACTED]

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità cl</i>		<i>Sup.mq.</i>	<i>RD(eu)</i>	<i>RA(eu)</i>
5	432	SI	2	45.100	337,74	372,68
5	389	BC	U	390	1,11	0,12
5	391	SI	2	7.580	56,76	62,64
5	393	SI	2	4.440	33,25	36,69
5	395	SI	2	4.270	31,98	35,28

5	399	SI	2	15.400	115,32	127,25
5	401	PI	1	21.272	181,27	159,30
5	404	BC	U	1.142	3,24	0,35
5	397	SI	2	1.330	9,96	10,99
5	10	BC	U	610	1,73	0,19
5	24	SI	2	8.550	9,96	10,99
2	214	SI	2	300	2,48	2,48
		BC		60	0,17	0,02
2	218	SI	3	39.250	192,57	283,79
2	226	PRI	1	31.450	268,00	235,52
2	227	BC	U	1.550	4,40	0,48
2	243	BC	U	480	1,36	0,15
5	31	SI	2	130	0,97	1,07
5	167	SI	2	7.230	54,14	59,74

Comune di CALCIO sez. *fabbricati* -

ditta:



Foglio mapp.	sub.	Categ.	Rendita €.
5	433 -	D/10	3.374,00

Confini: partendo da nord in senso orario sui tre lati,

mapp. 215-217-220-2288(naviglio)-402-400-395-415-394-414-392-390-
strada provinciale

Valore Lotto €.1.641.000,00. (unmilione seicento quarantunomila euro,00
centesimi)

REGOLARITA' EDILIZIA ai sensi della legge 47/85

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale di Calcio
risulta quanto segue:

Il capannone periziato è stato edificato con licenza edilizia n.711 del 19.5.76

I lavori edili iniziarono nell'anno 1976 e finirono nel 1978.

La recinzione e la vasca di irrigazione furono edificati in base alla concessione edilizia n. 2328 prot.988 reg.c ostruzioni del 11.1.78

CERTIFICAZIONE ENERGERICA

Immobile è privo di impianto di riscaldamento, di conseguenza esente da certificazione energetica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta della scrivente il funzionario del Comune di Calcio in data 3.7.2015, mi è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, attestante la destinazione urbanistica degli immobili periziati dal quale che gli immobili sono così individuati::

mapp. 218-226 f.2 , mapp. 31 f.5 Aree agricole di salvaguardia

mapp. 214-227-243 f.2 Fascia di Tutela canali privati

mapp. 10 f.5 parte in Fascia di Tutela canali privati, parte in Ambito di trasformazione

mapp.432- 389-391-401-404-24 f.5 parte Aree agricole di salvaguardia, parte in Ambito di trasformazione , parte in Ambito non soggetto di trasformazione

mapp.167 f.5 parte Aree agricole di salvaguardia, , parte in Ambito non soggetto di trasformazione, parte in Fascia di tutela canali privati

mapp.393-395-397 f.5 Ambito di trasformazione

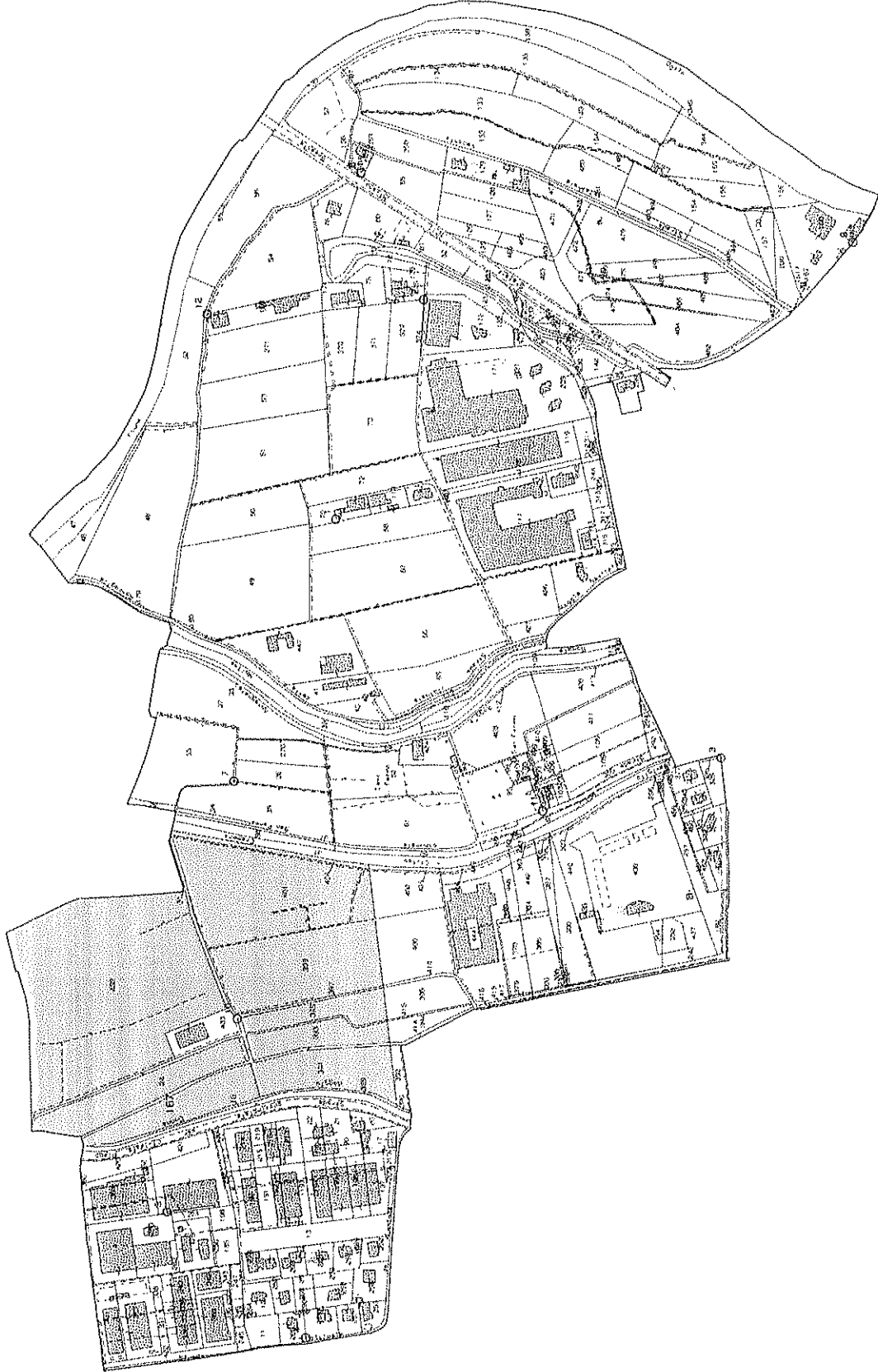
mapp.399 f.5 parte in Ambito di trasformazione parte in Ambito non soggetto di trasformazione

ATTUALI DETENTORI degli IMMOBILI

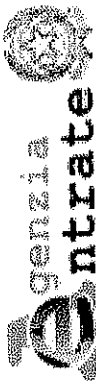
Gli immobili periziati sono locati alla società agricola [redacted]
[redacted] di
[redacted] contratto registrato all'ufficio del registro di Romano di Lombardia
il 24.01.2014 al n.97 serie 3

Bergamo, 21 novembre 2015

il C.T.U.
dott. arch. Alessandra Pasta







Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Data: 03/07/2015 - Ora: 22.04.01

Segue

Visura n.: T251082 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CALCIO (Codice: B395) Provincia di BERGAMO

Soggetto individuato

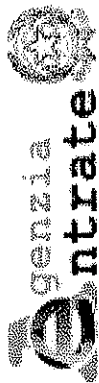
I. Unità Immobiliari site nel Comune di CALCIO(Codice B395) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	433				D/10			Euro 3.374,00	VIA SANDRO PERTINI n. SN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/07/2009 n. 24673.1/2009 in atti dal 21/07/2009 (protocollo n. BG0245034) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/08/2008 n. 3147.1/2008 in atti dal 08/08/2008 (protocollo n. BG0270404) Registrazione: COSTITUZIONE			



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Data: 03/07/2015 - Ora: 22.04.02

Segue

Visura n.: T251082 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di CALCIO(Codice B395) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati ulteriori		
1	5	432	-	-	SEMIN IRRIG	4	51 00	I/A	Dominicale Euro 337,74	Agrario Euro 372,68	FRAZIONAMENTO del 03/06/2008 n. 183014.1/2008 in atti dal 03/06/2008 (protocollo n. BG0183014)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1

3. Immobili siti nel Comune di CALCIO(Codice B395) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati ulteriori		
1	5	389	-	-	BOSCO CEDUO	03	90		Dominicale Euro 1,11 L. 2.145	Agrario Euro 0,12 L. 234	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.1/1999 in atti dal 09/08/1999
2	5	391	-	-	SEMIN IRRIG	75	80	I/A	Euro 56,76 L. 109.910	Euro 62,64 L. 121.280	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.2/1999 in atti dal 09/08/1999
3	5	393	-	-	SEMIN IRRIG	44	40	I/A	Euro 33,25 L. 64.380	Euro 36,69 L. 71.040	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.3/1999 in atti dal 09/08/1999
4	5	395	-	-	SEMIN IRRIG	42	70	I/A	Euro 31,98 L. 61.915	Euro 35,28 L. 68.320	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.4/1999 in atti dal 09/08/1999

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
 Servizi Catastali

N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	ALTR E INFORMAZIONI
5	399	-	-	-	SEMIN IRRIG	13 30	IIA	Euro 10,99 L. 21.280	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.6/1999 in atti dal 09/08/1999	
6	401	-	-	-	PRATO IRRIG	11 42	IIA	Euro 159,30 L. 308.444	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.7/1999 in atti dal 09/08/1999	
7	404	-	-	-	BOSCO CEDUO	11 42	IIA	Euro 0,35 L. 685	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.8/1999 in atti dal 09/08/1999	

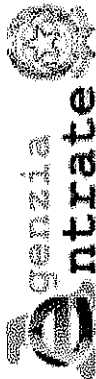
Totale: Superficie 05.44,94 Redditi: Dominicale Euro 422,93 Agrario Euro 421,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/04/2000 Trascrizione n. 10867.1/2000 in atti dal 16/10/2000 Repertorio n.: 93529 Rogante: LUOSI LUIGI Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

4. Immobili siti nel Comune di CALCIO(Codice B395) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	ALTR E INFORMAZIONI	
	Foglio Particella Sub	Porz Qualità Classe Superficie(m²) ha are ca	Deduz. Reddito	Dati derivanti da
1	5 397	- SEMIN IRRIG	IIA Euro 9,96 L. 19.285	FRAZIONAMENTO del 29/07/1999 n. 936873.5/1999 in atti dal 09/08/1999



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Data: 03/07/2015 - Ora: 22.04.02

Segue

Visura n.: T251082 Pag: 4

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

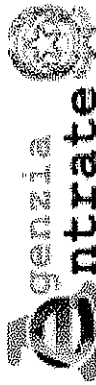
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 05/04/2000 Voltura n. 3068.1/2000 in atti dal 15/11/2005 (protocollo n. BG0254303) Repertorio n.: 93529 Rogante: NOTAIO LUOSI Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA n. 266 del 26/04/2000 VENDITA			

5. Immobili siti nel Comune di CALCIO (Codice B395) - 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	2	171		-	SEMIN IRRIG	38	20	IIA	Dominicale Euro 28,61 L. 55.390	Agrario Euro 31,57 L. 61.120	Impianto meccanografico del 01/10/1974

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/4
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1989 Voltura n. 1351.900/1990 in atti dal 12/04/1996 Repertorio n.: 30775 Rogante: LUIGI LUOSI Sede: FONTANELLA Registrazione: AP Sede: ROMANO DI LOMBARDIA n. 62 del 16/01/1990			



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Data: 03/07/2015 - Ora: 22.04.02

Segue

Visura n.: T251082 Pag: 5

6. Immobili siti nel Comune di CALCIO(Codice B395) - 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	5	10		-	BOSCO CEDUO	06 10		Dominicale Euro 1,73 L. 3.355	Agrario Euro 0,19 L. 366	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 180 in atti dal 10/01/1980
2	5	24		-	SEMIN IRRIG	85 50	IIA	Euro 64,03 L. 123,975	Euro 70,65 L. 136,800	Impianto meccanografico del 01/10/1974

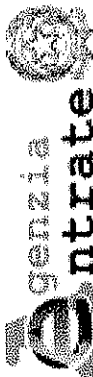
Totale: Superficie 91,60 Redditi: Dominicale Euro 65,76 Agrario Euro 70,84

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprietà per 1000/1000
DATI IDENTIFICATIVI									
SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1989 Voltura n. 1351.2/1990 in atti dal 12/04/1996 Repertorio n. 3077544874 Ante: LUIGI LUOSTI Sede: FONTANELLA Registrazione: AP Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume: S2V n. 62 del 16/01/1990									

7. Immobili siti nel Comune di CALCIO(Codice B395) - 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	2	214		AA	SEMIN IRRIG	03 00		Dominicale Euro 2,48	Agrario Euro 2,48	Tabella di variazione del 07/03/2007 n. 3867.1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. BG0069624) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
2	2	218		AB	BOSCO CEDUO	00 60	IIA	Euro 0,17	Euro 0,02	Impianto meccanografico del 01/10/1974



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Data: 03/07/2015 - Ora: 22.04.02

Fine

Visura n.: T251082 Pag: 6

3	2	226	-	PRATO IRRIG	1	3	14	50	IIA	Euro 268,00 L. 518.925	Euro 235,52 L. 456.025	Impianto meccanografico del 01/10/1974
4	2	227	-	BOSCO CEDUO	U	15	50			Euro 0,48 L. 930	Euro 0,48 L. 930	Impianto meccanografico del 01/10/1974
5	2	243	-	BOSCO CEDUO	U	04	80			Euro 1,36 L. 2.640	Euro 0,15 L. 288	Impianto meccanografico del 01/10/1974
6	5	31	-	SEMIN IRRIG	2	01	30	IIA		Euro 0,97 L. 1.885	Euro 1,07 L. 2.080	Impianto meccanografico del 01/10/1974
7	5	167	-	SEMIN IRRIG	2	72	30	IIA		Euro 54,14 L. 104.835	Euro 59,74 L. 115.680	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 180 in atti dal 10/01/1980

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

Totale: Superficie 08.04.50 Redditi: Dominicale Euro 524,09 Agrario Euro 583,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1989 Voltura n. 135190 in atti dal 2/7/09/1990 Repertorio It. 30775 Rogante: GI LUOSI Sede: FONTANELLA Registrazione: UR Sede: ROMANO DI LOMBARDIA Volume: S2V n: 62 del 16/01/1990		(1) Proprieta' per 1000/1000

Totale Generale: Rendita: Euro 3.374,00

Totale Generale: Superficie 19.43.54 Redditi: Dominicale Euro 1.389,09 Agrario Euro 1.490,96

Unita' immobiliari n. 20

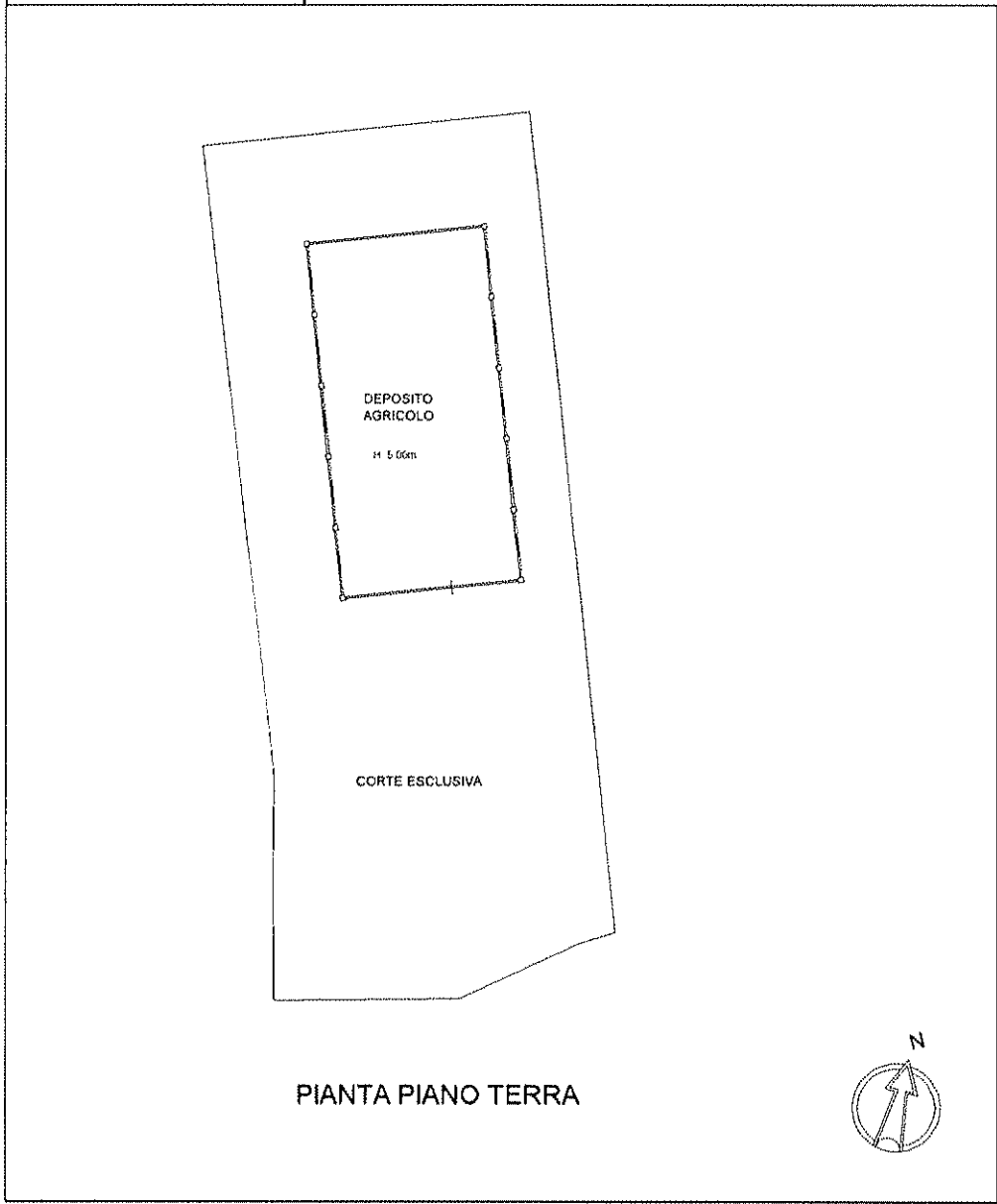
Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

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

Dichiarazione protocollo n. BG0270404 del 08/08/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Calcio Via Sandro Pertini civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 433 Subalterno:	Compilata da: Zambetti Paolo Isritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 3340

Scheda n. 1 Scala 1:500

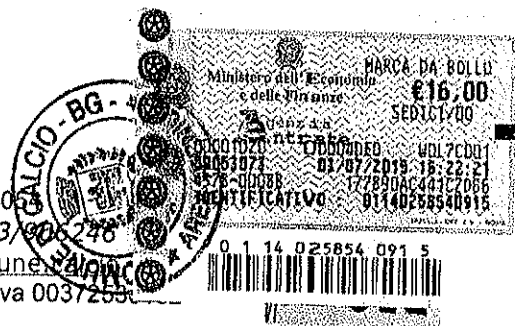


Data: 11/01/2015 - n. T13556 - Richiedente: PSTLSN64L581079Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

10 metri



COMUNE DI CALCIO
PROVINCIA DI BERGAMO
Via Papa Giovanni XXIII, 40 – Cap. 24033
Centralino 0363/968444 - Telefax 0363/906246
e-mail: info@comune.calcio.bg.it - www.comune.calcio.bg.it
PEC: info@cert.comune.calcio.bg.it Cod. Fiscale e P.Iva 00372550363



**AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

Prot. 8339

Calcio, 03/07/2015

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA la richiesta dell'arch. Alessandra Pasta in qualità di CTU presentata in data 16.06.2015 al prot. 7515 di certificazione urbanistica delle aree nel territorio di questo Comune;

VISTO l'art. 30 del D.Lgs. n.380 del 06.06.2001 e smi;

VISTO il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22.07.2010 così come rettificato con delibera di Consiglio Comunale n.19 del 25.07.2011 e variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n.25 del 18.11.2011;

VISTO l'art. 107 della legge n.267 del 18.08.2000 e smi;

CERTIFICA

Che i mappali censiti al N.C.T.R. del Comune Censuario di Calcio sono individuati urbanisticamente come segue:

Mappale 218-226 Foglio 2:

Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)

Mappale 214-227-243 Foglio 2:

Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) in **Fascia di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale** (9.6 comma 4.2 NTA del Piano delle Regole del PGT)

Mappale 10 Foglio 5:

Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) in **Fascia di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale** (9.6 comma 4.2 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 432 Foglio 5:

parte in Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) – **rispetto stradale** (art. 39 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 31 Foglio 5:

Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)

Mappale 167 Foglio 5:
parte in Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) – rispetto stradale (art. 39 NTA del Piano delle Regole del PGT) e
Fascia di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale (9.6 comma 4.2 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in zona destinata alla viabilità di previsione
parte in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 433 Foglio 5:
parte in Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) – rispetto stradale (art. 39 NTA del Piano delle Regole del PGT) e
parte in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 389-391 Foglio 5:
Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) in Fascia di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale (9.6 comma 4.2 NTA del Piano delle Regole del PGT)
in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 393-395-397 Foglio 5:
Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 399 Foglio 5:
Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)
Parte in Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT)- rispetto cimiteriale

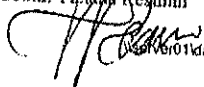
Mappale 401-404 Foglio 5:
parte in Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) – rispetto stradale (art. 39 NTA del Piano delle Regole del PGT),rispetto cimiteriale
parte in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

Mappale 24 Foglio 5:
parte in Aree agricole di salvaguardia (art. 34 NTA del Piano delle Regole del PGT)
parte in Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 36 NTA del Piano delle Regole del PGT) – rispetto stradale (art. 39 NTA del Piano delle Regole del PGT) e
parte in zona destinata alla viabilità di previsione
parte in Ambito di Trasformazione n.10 (art.27 NTA del Documento di Piano del PGT)

I mappali ricadono all'interno della perimetrazione del Parco Oglio Nord.

In marca da bollo per gli usi consentiti dalla Legge

Il Responsabile del procedimento
Geom. Tiziana Resmini



Responsabile dell' Area
Volpi Arch. Loredana





IL FUNZIONARIO
ANGELO BURCA

N. 97
SERIE 31
VOLUME
24 GEN 2014

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO CON DIRITTI ALL'AIUTO

AI SENSI DELL'ARTICOLO 23 DELLA LEGGE 11 FEBBRAIO 1971, N. 11 COME

SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 45 DELLA LEGGE 3 MAGGIO 1982, N. 203.

ROMANO DI LOMBARDIA, addì, 2 gennaio 2014

TRA

[Redacted]

[Redacted] di seguito,

per brevità, parte concedente), assistito per sua espressa e manifesta richiesta, dal sig. [Redacted]

[Redacted]

E

[Redacted]

[Redacted] per la quale parte interviene il/la

sig./sig.ra [Redacted] C.F. [Redacted]

[Redacted] qualita' di legale

rappresentante (di seguito, per brevità, parte affittuaria), assistito per sua espressa e manifesta

richiesta, dal sig. [Redacted]

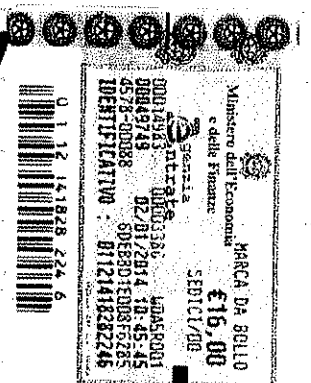
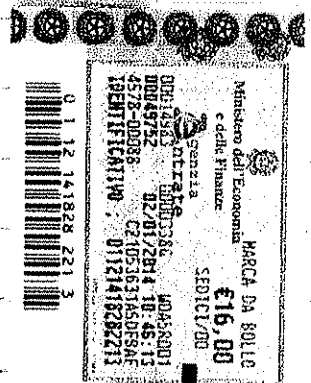
PREMESSO

- che la parte concedente è proprietaria di terreni identificati al Catasto Terreni come segue, di

cui intende concedere in affitto, con il presente contratto, la superficie sotto descritta:

10915 200,00
1081 308,00
571 45,20
E 554,20

Comune	Istat	Sez.	Fgl.	Part.	Sub.	RD(€)	RA(€)	Sup.(Ha)
CALCIO	B395		2	171		28.61	31.57	0.382
CALCIO	B395		2	214		2.65	2.50	0.036
CALCIO	B395		2	218		192.57	283.79	3.925
CALCIO	B395		2	226		268.01	235.52	3.145
CALCIO	B395		2	227		4.40	0.48	0.155



CALCIO	B395	2	243	1.36	0.15	0.048
CALCIO	B395	5	10	1.73	0.19	0.061
CALCIO	B395	5	24	64.03	70.65	0.855
CALCIO	B395	5	31	0.97	1.07	0.013
CALCIO	B395	5	167	54.14	59.74	0.723
CALCIO	B395	5	389	1.11	0.12	0.039
CALCIO	B395	5	391	56.77	62.64	0.758
CALCIO	B395	5	393	33.25	36.69	0.444
CALCIO	B395	5	395	31.97	35.28	0.427
CALCIO	B395	5	397	9.96	10.99	0.133
CALCIO	B395	5	399	115.32	127.25	1.54
CALCIO	B395	5	401	181.27	159.30	2.1272
CALCIO	B395	5	404	3.24	0.35	0.1142
CALCIO	B395	5	432	337.74	372.68	4.51
CALCIO	B395	5	433	0.00	0.00	0.273

per una superficie condotta complessiva di 19,7084 Ha.

La superficie catastale totale oggetto del presente contratto corrisponde a circa 60,54 pio' bresciani.

- che, in conformità con quanto previsto nel Regolamento (CE) n. 73 del 2009, la parte concedente è titolare dei diritti all'aiuto Pac come di seguito elencati:

Prog.Titolo DA	Prog.Titolo A	Tipo	Q.tà	Sup.unit.(Ha)	Valore unit.(€)
		Ordinario - Ex Di			
000003315861	000003315861	Ritiro	1	0.24	90.17
000003315862	000003315867	Ordinario	6	1	411.37
000003315877	000003315886	Ordinario	10	1	411.37



000003315887 000003315887 Ordinario 1 0.4 164.55

- che le parti, tramite la fattiva assistenza dei sopra indicati rappresentanti sindacali, nella piena consapevolezza dei rispettivi diritti ed obblighi derivanti dalla normativa in materia di contratti di affitto agrario, intendono stipulare il presente contratto di affitto per l'esercizio delle attività agricole ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile disciplinato dalle seguenti condizioni, in deroga alla disciplina vigente in materia di contratti agrari, secondo quanto previsto dall'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203;

- che la validità delle intese raggiunte per effetto della stipula del presente contratto è riconosciuta dagli articoli 23 e 29 della citata legge N.11 del 1971 nonché dagli articoli 45 e 58 della citata legge n. 203 del 1982;

TANTO PREMESSO

Le parti, come sopra assistite, contrattano, pattuiscono e stipulano quanto segue:

Art. 1) La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) La parte concedente affitta i terreni come descritti in premessa alle condizioni ed ai patti di seguito riportati. La parte affittuaria accetta le condizioni ed i patti di seguito formulati e dichiara di conoscere i terreni e di ritenersi idonei all'esercizio delle attività agricole. Unitamente ai terreni vengono concessi in affitto alla parte affittuaria i diritti all'aiuto Pac di cui in premessa.

Il titolare dei diritti all'aiuto Pac dichiara che i predetti sono liberi da pigni.

Art. 3) La parte concedente, nel dare atto che ai sensi dell'articolo 43, paragrafo 2 del Reg. (CE) n. 73 del 2009, "l'affitto o altri tipi di cessione sono invece consentiti soltanto se al trasferimento dei diritti all'aiuto si accompagna il trasferimento di un numero equivalente di ettari ammissibili", dichiara che i terreni oggetto del presente contratto rispondono ai criteri di ammissibilità previsti dall'articolo 34, comma 2, del predetto Reg. (CE) n. 73 e manleva e tiene indenne la parte affittuaria da qualsiasi responsabilità eventualmente conseguente al mancato



rispetto dei suddetti criteri in relazione all'efficacia del trasferimento temporaneo dei diritti all'aiuto Pac.

La parte concedente dichiara, altresì, di non trovarsi nella situazione di cui all'articolo 42 del Reg. (CE) n. 73 del 2009 (non utilizzo dei diritti all'aiuto Pac per un biennio) avendo presentato Domanda unica di Pagamento n.201300162523 del 1/5/2013

Art. 4) La durata del contratto, in deroga agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 11 novembre 2013 e scadenza al 10 novembre 2017 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982.

Alla scadenza, la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i beni oggetto del presente contratto nella piena disponibilità della parte concedente, che potrà pertanto ritornare in possesso dei beni, senza che la parte affittuaria abbia nulla a chiedere ed a pretendere per il rapporto di affitto esistito e fatta salva la raccolta degli eventuali frutti pendenti.

Art. 5) Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caso in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni a terzi, secondo le condizioni ed i termini ivi previsti.

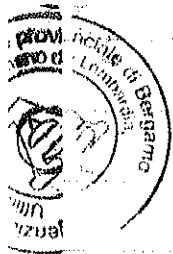
Art. 6) Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del presente contratto in € 86.542,04, di cui € 61.579,42 a titolo di affitto dei terreni e 24.962,62 a titolo di affitto dei diritti all'aiuto Pac, da pagarsi secondo le modalità e nei termini di seguito indicati: in canone complessivo (terra e titoli) annuo è di € 21.635,51 (ventunmilaseicentotrentacinque/51)

, che dovrà essere versato al domicilio della parte proprietaria in due soluzioni con scadenza, la prima quale acconto anticipato, pari ad € 15.000,00, entro la data dell'11 novembre dell'inizio dell'annata agraria, e la seconda, quale differenza a saldo, entro la data del 31 gennaio di ciascun anno di affittanza. Resta inteso che, in caso di riduzione dei benefici attualmente



accordati dalla normativa PAC, detto canone annuo sarà rivisto in diminuzione in funzione della riduzione dei suddetti benefici.

E' fatta salva la facoltà alla proprietà di recedere anticipatamente dal presente contratto al termine di ogni annata agraria, in modo parziale o totale, tramite richiesta a mezzo di lettera raccomandata R/R da inviarsi con almeno tre mesi di preavviso rispetto al termine dell'annata agraria prevista per il rilascio. Per quanto riguarda il fabbricato rurale di cui al foglio 5 mappale 433, la proprietà si riserva la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto tramite richiesta a mezzo lettera raccomandata R/R da inviarsi con almeno 30 giorni di preavviso rispetto alla data prevista per il rilascio. Una volta ricevuta tale richiesta la parte affittuaria riconsegnerà, al termine indicato, alla proprietà il fabbricato o la porzione di fondo rustico o tutto il fondo rustico richiesto con le modalità precedentemente illustrate, senza alcun indennizzo anche in caso di edificabilità dei terreni, in deroga all'art. 50 L. 203/82. La clausola che precede è essenziale, dichiarando le parti che senza la stessa mai si sarebbe giunti alla sottoscrizione del presente accordo.



Nel caso in cui il canone venga corrisposto mediante bonifico bancario, tale modalità di pagamento costituisce quietanza sempreché la relativa causale sia riferita al pagamento del canone.

L'affittuario dichiara espressamente di rinunciare a qualunque richiesta d'adeguamento del canone qualora i titoli utilizzabili siano inferiori, nel numero e/o nel valore, ai suddetti importi, fatta salva la facoltà del recesso; la parte concedente dichiara che potrà ricevere in restituzione, alla cessazione del contratto, titoli variati, nel numero e/o nel valore, a quelli trasferiti con il presente atto, in virtù di nuove normative.

Art. 7) In applicazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982, l'eventuale mancato pagamento del canone sopra pattuito per almeno una annualità costituisce grave inadempimento con conseguente risoluzione del contratto nel rispetto delle procedure previste

dalla citata disposizione di legge.

Qualora, nel corso dell'esecuzione del presente contratto, entrasse in vigore una nuova disciplina relativa alla politica agricola comunitaria che modifichi le attuali modalità di assegnazione e trasferimento dei diritti all'aiuto PAC, le parti si impegnano sin d'ora ad apportare le modifiche necessarie al presente contratto in conseguenza del mutato quadro normativo di riferimento. A tal fine, ciascuna parte potrà assumere l'iniziativa di convocare l'altra parte, in presenza delle rispettive Organizzazioni professionali agricole, per concordare dette modifiche.

Art. 8) La parte affittuaria si impegna a custodire i beni oggetto del presente contratto con la diligenza del buon padre di famiglia; si obbliga a curare la coltivazione dei terreni oggetto di affitto secondo le regole della buona tecnica agraria, nonché a rispettare gli obblighi inerenti alla normale e razionale coltivazione dei terreni stessi. La parte affittuaria ha, altresì, l'obbligo della perfetta conservazione dei confini di tutti i terreni oggetto del presente contratto, obbligandosi a comunicare immediatamente alla parte concedente qualunque modifica degli stessi operata da terzi.

La parte affittuaria si obbliga, inoltre, ad utilizzare i diritti all'aiuto Pac secondo le disposizioni del Reg. (CE) n. 73 del 2009, presentando le relative domande di pagamento e a condurre i terreni in modo da conservare i requisiti di ammissibilità necessari affinché i diritti all'aiuto Pac possano essere restituiti al soggetto titolare nel medesimo numero e valore al termine del presente affitto, fatte salve le eventuali trattenute effettuate dall'Organismo Pagatore.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Art. 9) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21 della legge n. 203 del 1982, è fatto divieto alla parte affittuaria di sub affittare, di concedere ad altri il godimento di tutti o parte dei terreni per



qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di cedere ad altri il presente contratto.

Il mancato rispetto di quanto sopra previsto è causa di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed in deroga a quanto previsto dall'articolo 5 della legge n. 203 del 1982.

Art. 10) La parte affittuaria potrà eseguire opere di miglioramento fondiario, addizioni e trasformazioni degli ordinamenti produttivi previa autorizzazione scritta della parte concedente, purché non sia modificata la destinazione agricola del fondo nel rispetto della legge n. 203 del 1982 e delle leggi vigenti in materia urbanistica, edilizia ed ambientale. La parte affittuaria che ha eseguito le opere secondo quanto sopra previsto ha diritto all'indennità di cui all'articolo 17 della legge n. 203 del 1982. Gli interventi realizzati in violazione di quanto sopra pattuito restano a beneficio del fondo senza che la parte affittuaria possa pretendere la predetta indennità o qualsiasi altro diritto eventualmente previsto in proposito dalla normativa vigente.

Art. 11) In caso di risoluzione incolpevole del presente contratto alla parte affittuaria sarà riconosciuto l'indennizzo di cui all'articolo 43 della legge n. 203 del 1982.

Art. 12) La parte affittuaria dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'utilizzo dei terreni concessi in affitto nonché il rischio dei mancati raccolti derivanti da avversità atmosferiche.

Art. 13) Le parti danno atto che il trasferimento dei diritti all'aiuto Pac di cui al presente contratto avrà efficacia a seguito della comunicazione di tale operazione all'Organismo Pagatore in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 14) Le imposte sui terreni oggetto del presente contratto sono ripartite come segue: la parte concedente è tenuta a dichiarare il reddito dominicale; la parte affittuaria il reddito agrario.

Art. 15) Il presente contratto è soggetto a registrazione nei termini e secondo le modalità di

calcolo dell'imposta previste dalla vigente normativa.

Ai fini dell'imposta di registro dovuta per l'affitto dei diritti all'aiuto Pac, le parti dichiarano che il valore complessivo delle annualità dei diritti all'aiuto di cui in premessa, attualizzato sulla base del tasso di interesse legale vigente alla data di stipulazione del presente contratto, è pari ad € 6.669,89.

La registrazione è a carico della parte affittuaria.

Art. 16) Ogni modificazione del presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto con l'assistenza delle Organizzazioni professionali agricole maggiormente rappresentative a livello nazionale ai sensi dell'articolo 23 della legge n. 11 del 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge n. 203 del 1982.

Il presente contratto viene accettato dalle parti con promessa di tenere fede agli impegni assunti. Le Organizzazioni professionali agricole sono intervenute nella predisposizione del presente contratto attraverso l'assistenza prestata alle parti contraenti dai soggetti sopra indicati i quali sottoscrivono unitamente alle parti il presente atto e ne confermano la validità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 23 della legge 11 febbraio 1971 come sostituito dall'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203.

Letto, confermato e sottoscritto alla data di cui sopra dalle parti per integrale accettazione.

- La parte concedente

[Redacted signature]

- La parte affittuaria

[Redacted signature]

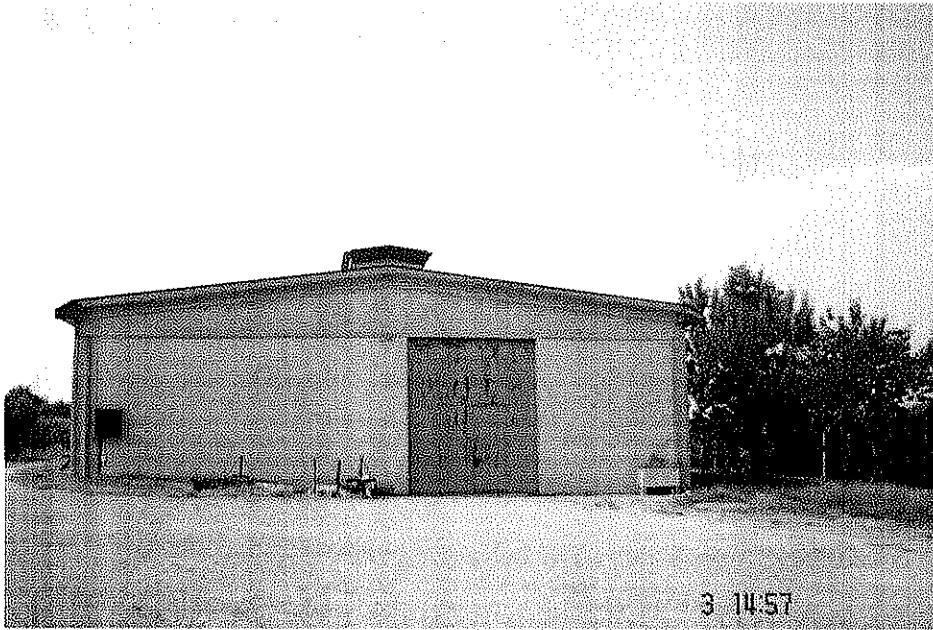
- Il titolare dei diritti all'aiuto Pac

[Redacted signature]

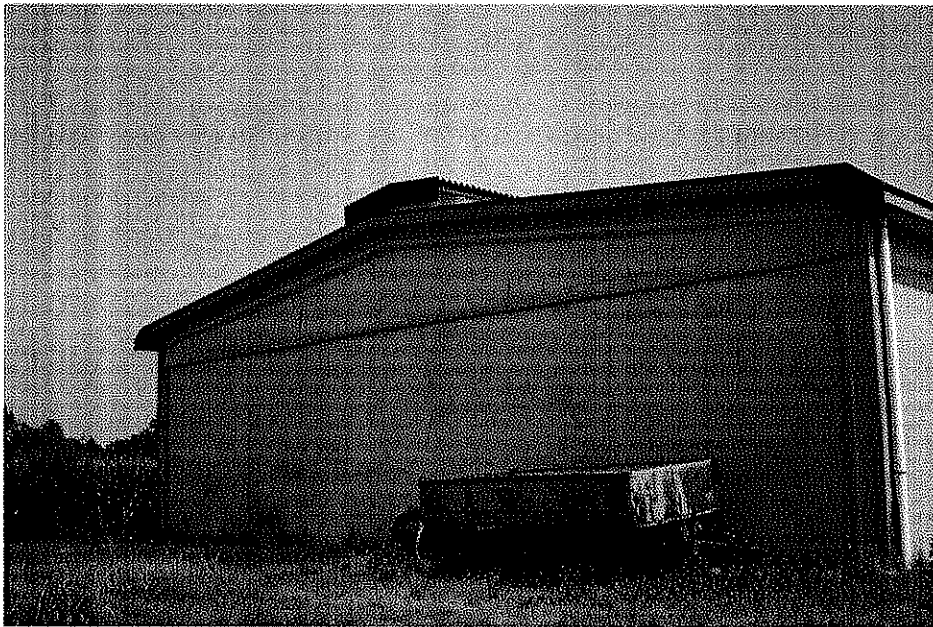


I rappresentanti delle Organizzazioni professionali

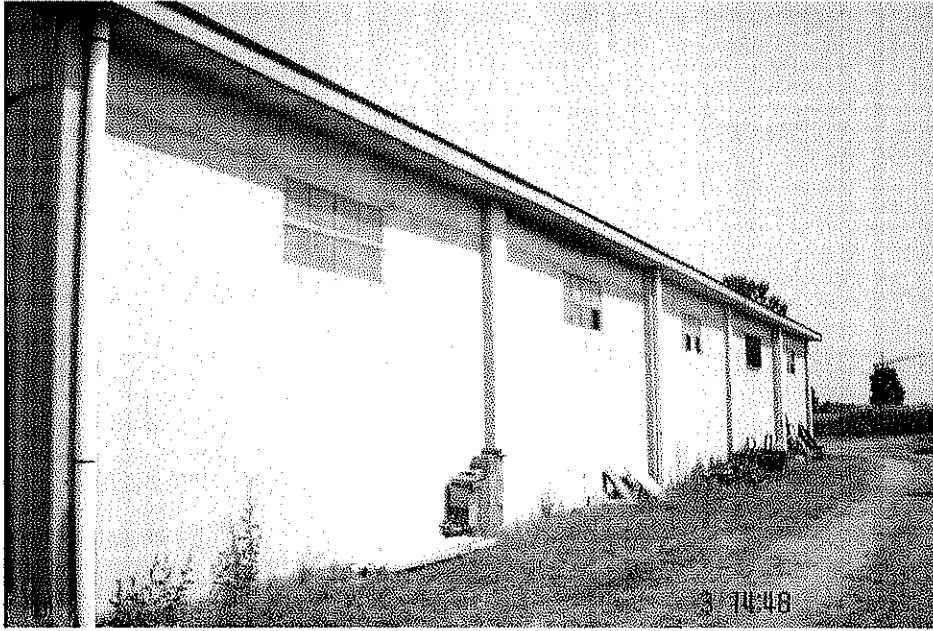




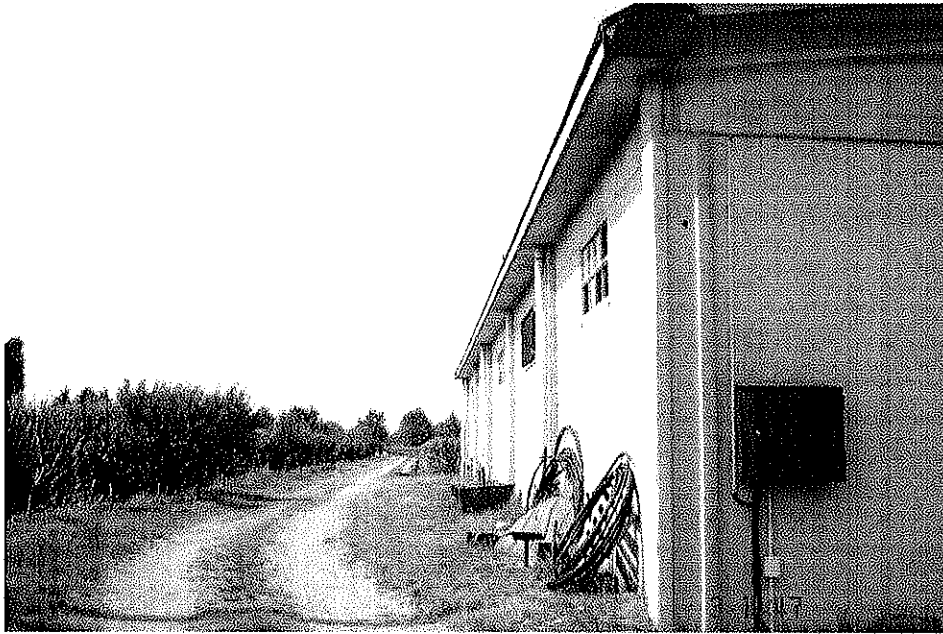
Vista esterna del capannone



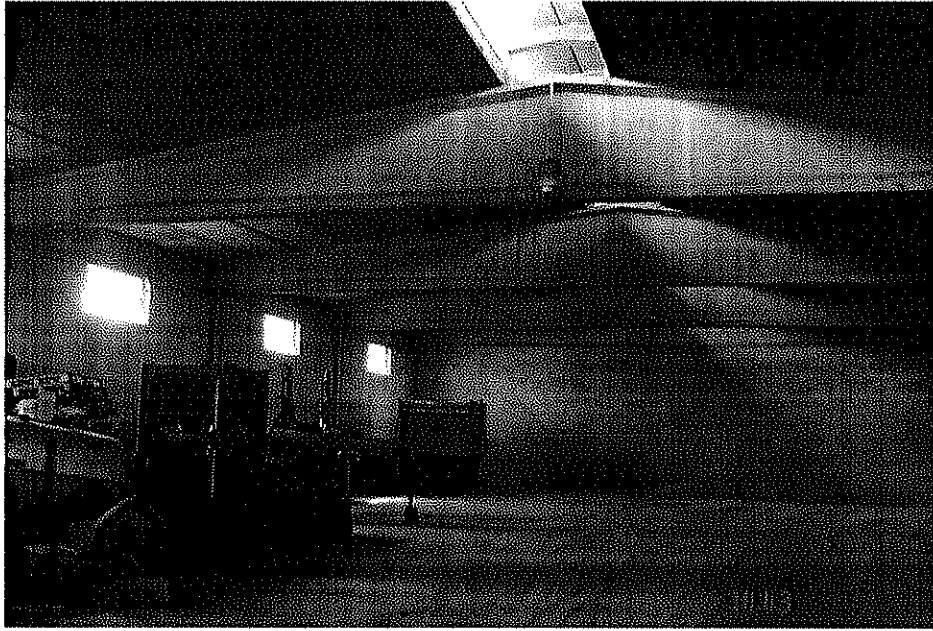
Vista esterna del capannone



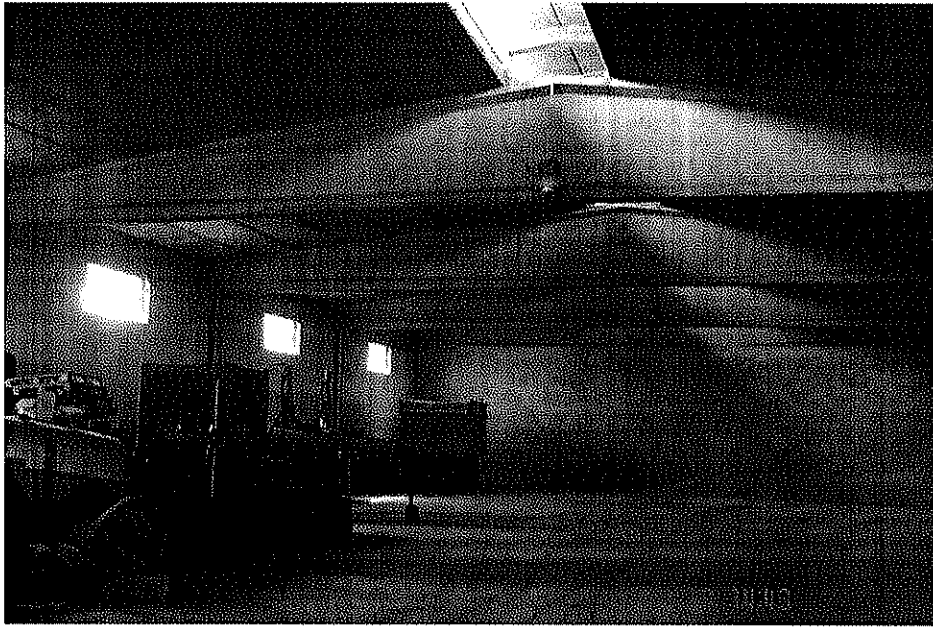
Vista esterna del capannone



Vista esterna del capannone



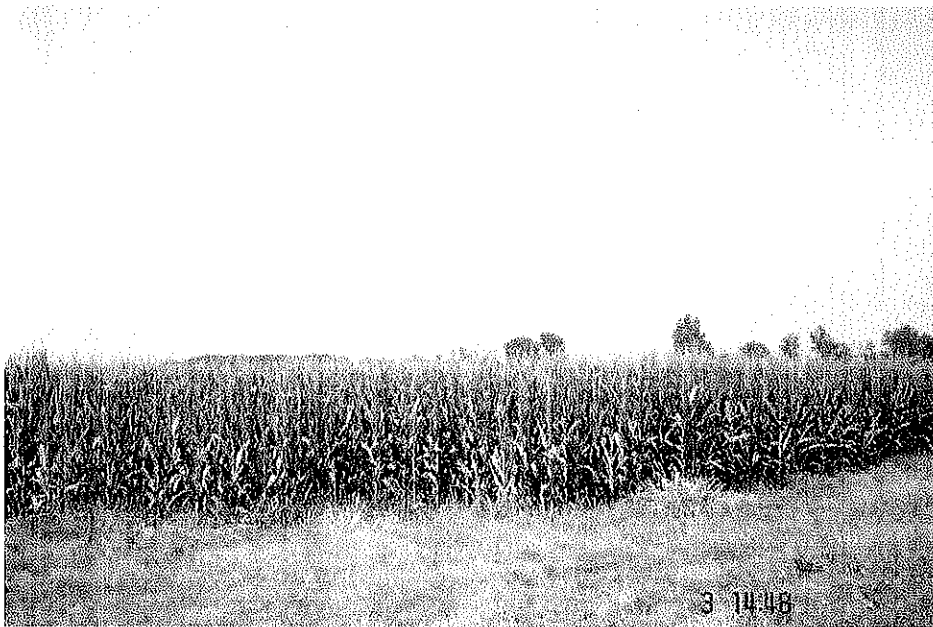
Vista interna capannone



Vista internacapannone



terreno



terreno



terreno



terreno

Tabella riepilogativa dei valori dei terreni imediata l'utilizzo della Tabella dei valori agricoli medi dei terreni regione agraria n. 10 sub. 1 emessa dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Bergamo

Mappale	Qualità	Superficie mq.	€/mq. da bollettino espropri	Totale
10	Bosco Ceduo	610	2,00	1.220,00
24	Seminativo I.	8.550	10,00	85.500,00
31	Seminativo I.	130	10,00	1.300,00
167	Seminativo I.	7.230	10,00	72.300,00
214	Seminativo I./Bosco Ceduo	360		3.120,00
218	Seminativo I.	39.250	10,00	392.500,00
226	Prato I.	31.450	10,00	314.500,00
227	Bosco Ceduo	1.550	2,00	3.100,00
243	Bosco Ceduo	480	2,00	960,00
389	Bosco Ceduo	390	2,00	780,00
391	Seminativo I.	7.580	10,00	75.800,00
393	Seminativo I.	4.440	10,00	44.400,00
395	Seminativo I.	4270	10,00	42.700,00
397	Seminativo I.	1330	10,00	13.300,00
399	Seminativo I.	15.400	10,00	154.000,00
401	Prato I.	21.272	10,00	212.720,00
404	Bosco Ceduo	1.142	2,00	2.284,00
432	Seminativo I.	45.100	10,00	451.000,00
Totali				1.871.484,00

Tabella valore Capannone paramertrato a mq

Mappale	Superficie mq.	€/mq.	Totale
433	600	300	180.000,00