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

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] per quota di 23/240 di piena proprietà e [redacted] er 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] il [redacted] quota di proprietà 125/240 [redacted] quota di proprietà 23/240 [redacted]

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

Ai sigg.: [redacted] anto 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] er 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] 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]anto 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] 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 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 [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] 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 "nòn 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] quota di piena proprietà di 23/240 d[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 d[redacted] r 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 (ventisettemilaeuro)**

Prezzo Base d'Asta: : € 27.000,00 (ventisettemilaeuro)

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

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 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 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 [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 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:

<u>LOTTO n. 1</u>

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 (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.

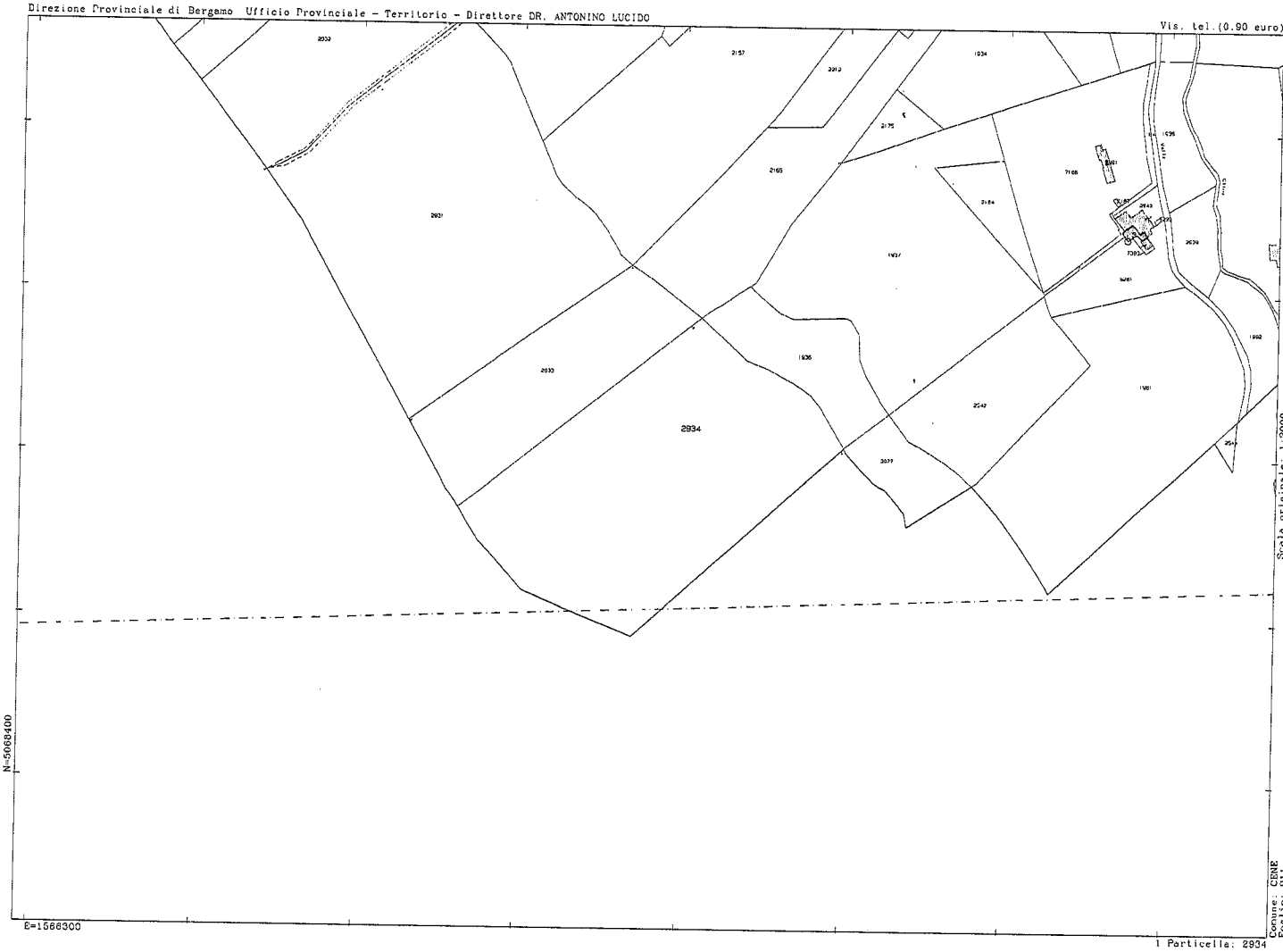
Allegati:

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

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO

Vis. tel.(0.90 euro)

21-Giu-2016 15:5:48
Prot. n. T235245/2016



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

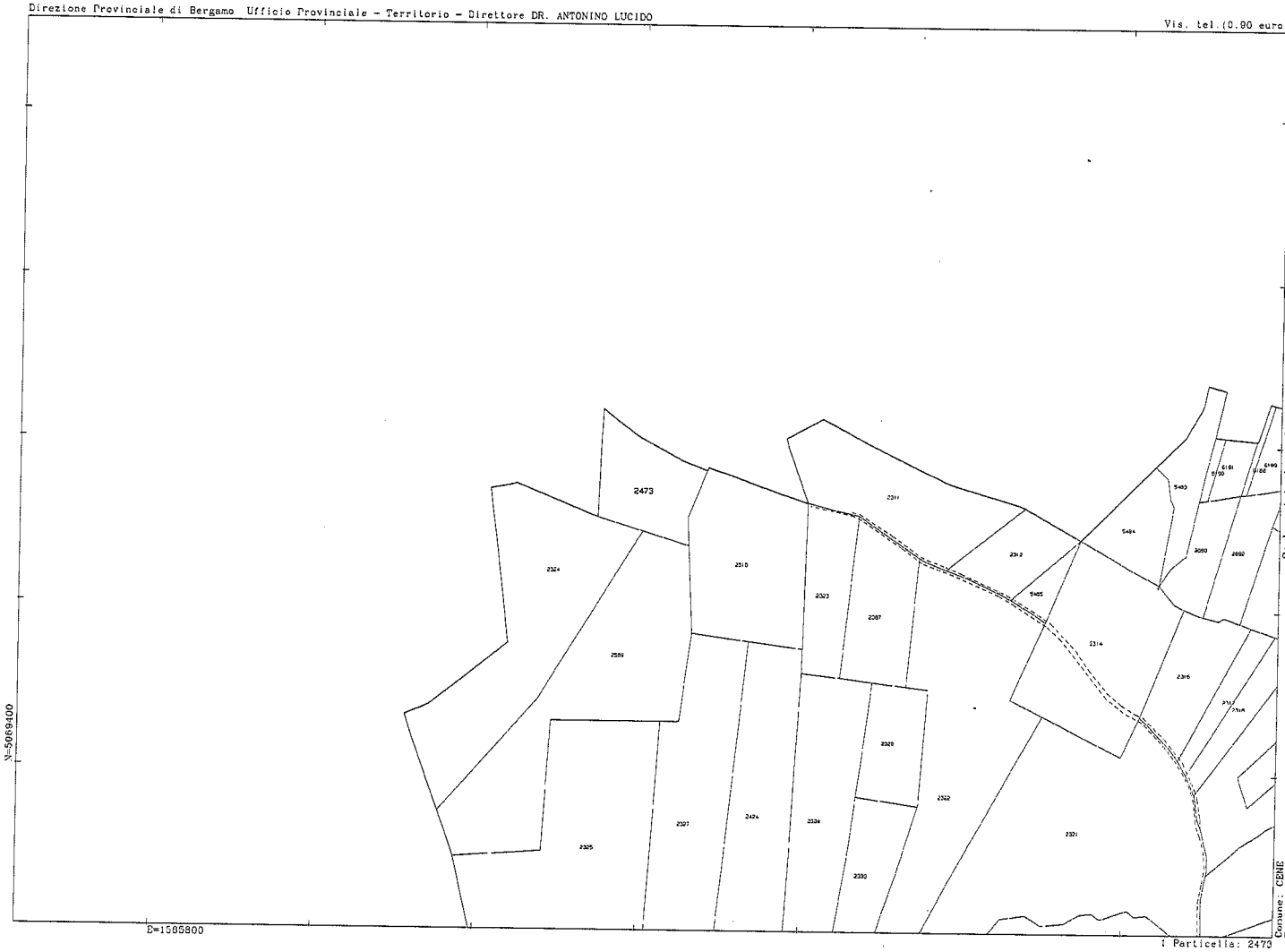
Comune: CENE
Foglio: 911

1 Particella: 2934

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO

Vis. tel.(0.90 euro)

21-Giu-2016 15:7:23
Prot. n. T236057/2016



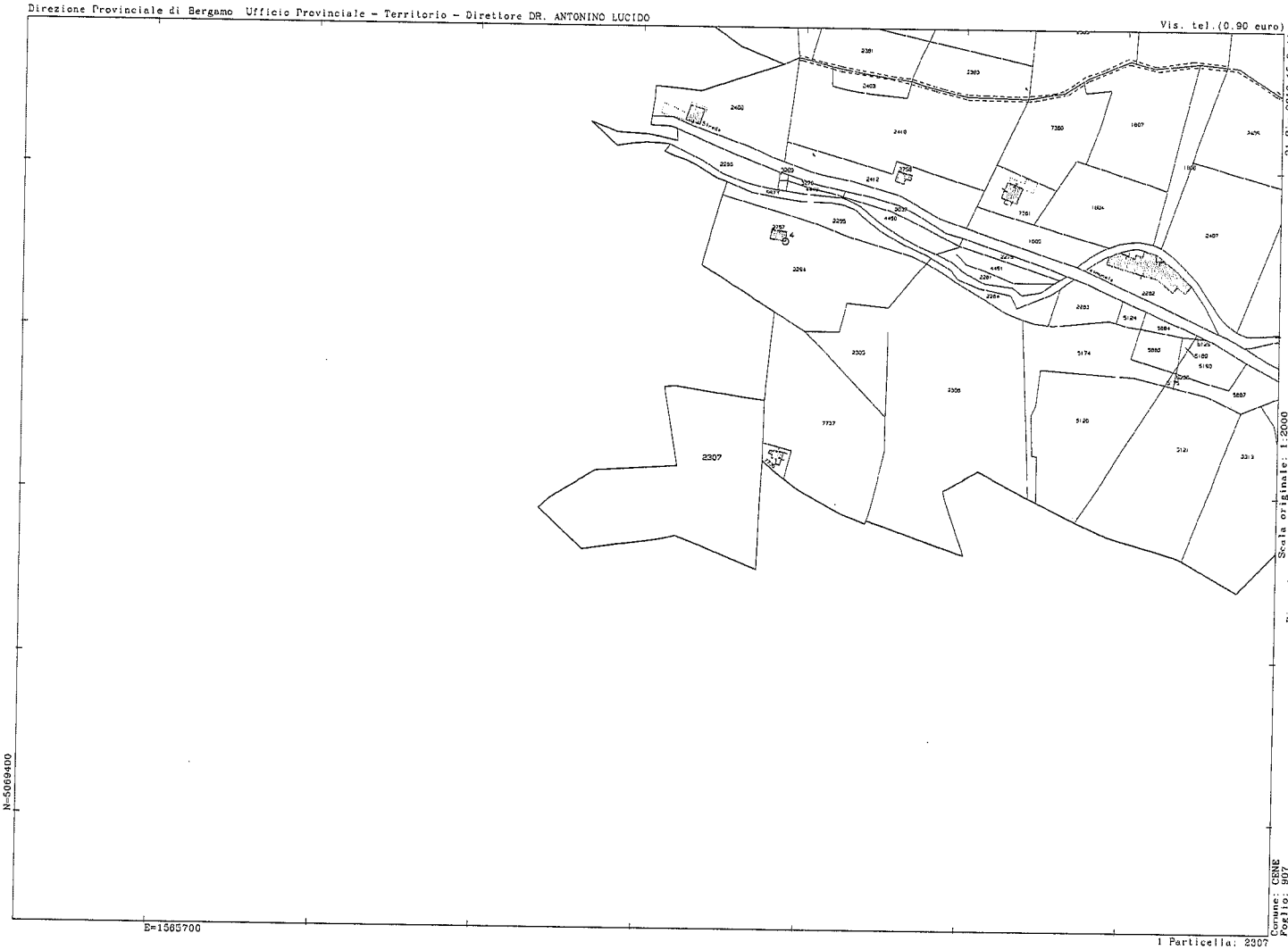
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CENE
Foglio: 911

1 Particella: 2473

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO

Vis. tel.(0.90 euro)



21-Giu-2016 15:0:44
Prot. n. T239782/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 X 532.000 metri

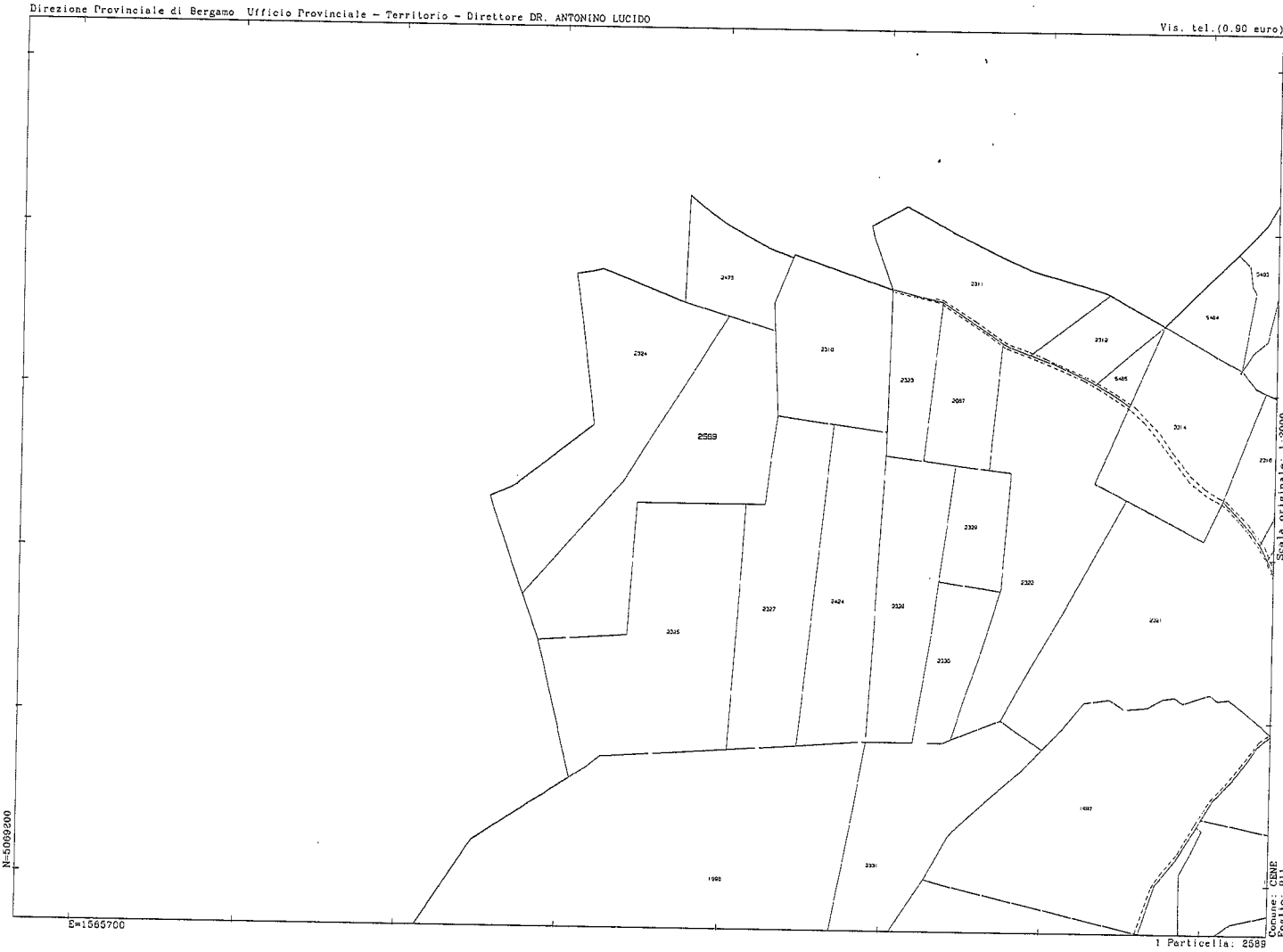
Comune: CENE
Foglio: 907

1 Particella: 2307

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO

Vis. tel.(0.90 euro)

21-Giu-2016 15:10:12
Prot. n. T237491/2016



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

N=5069200

E=1565700

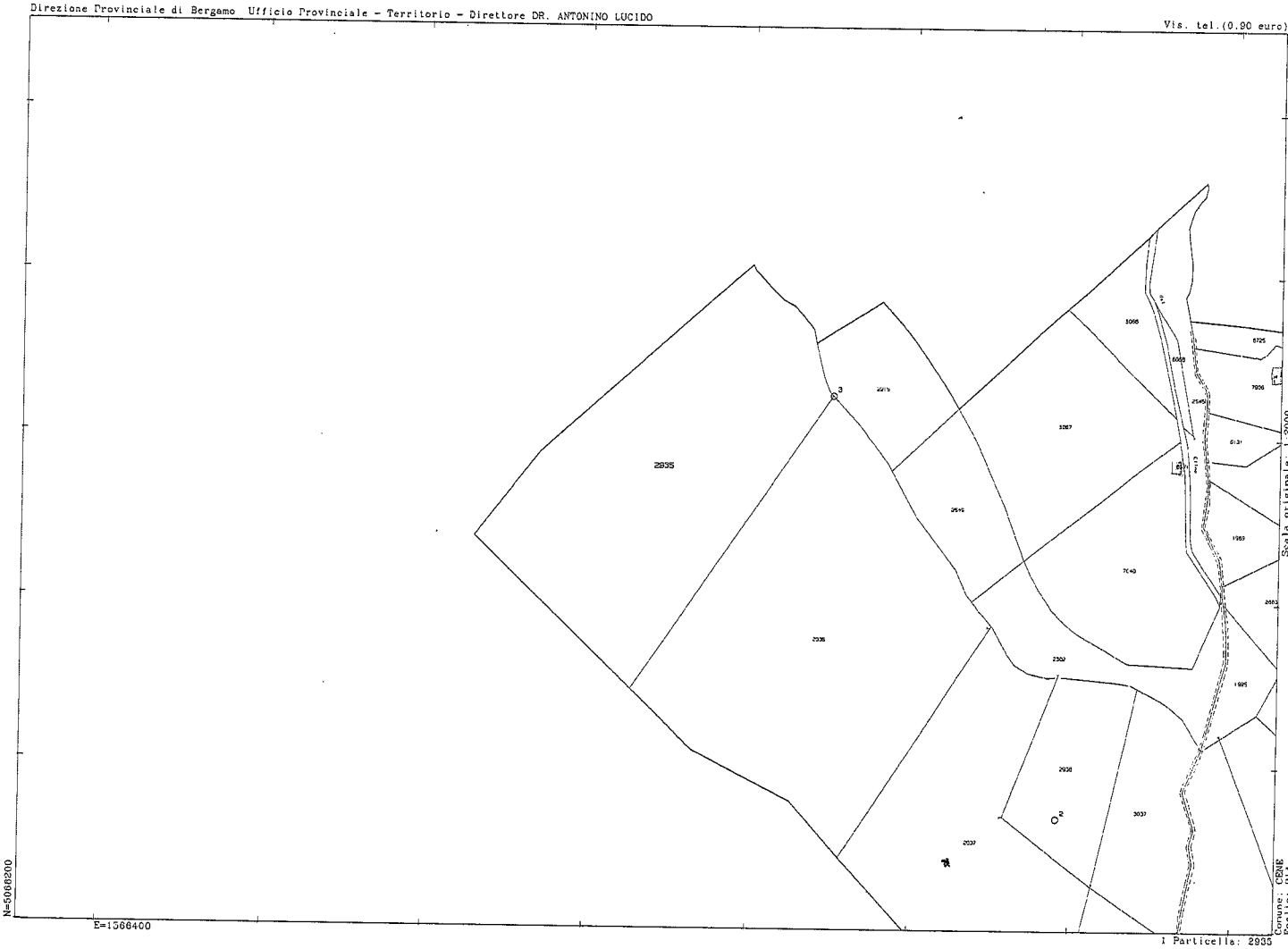
Comune: CENE
Foglio: 911

1 Particella: 2589

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO

Vis. tel.(0.90 euro)

21-Giu-2016 15:12:11
Prot. n. T238469/2016



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

Comune: CENE
Foglio: 914

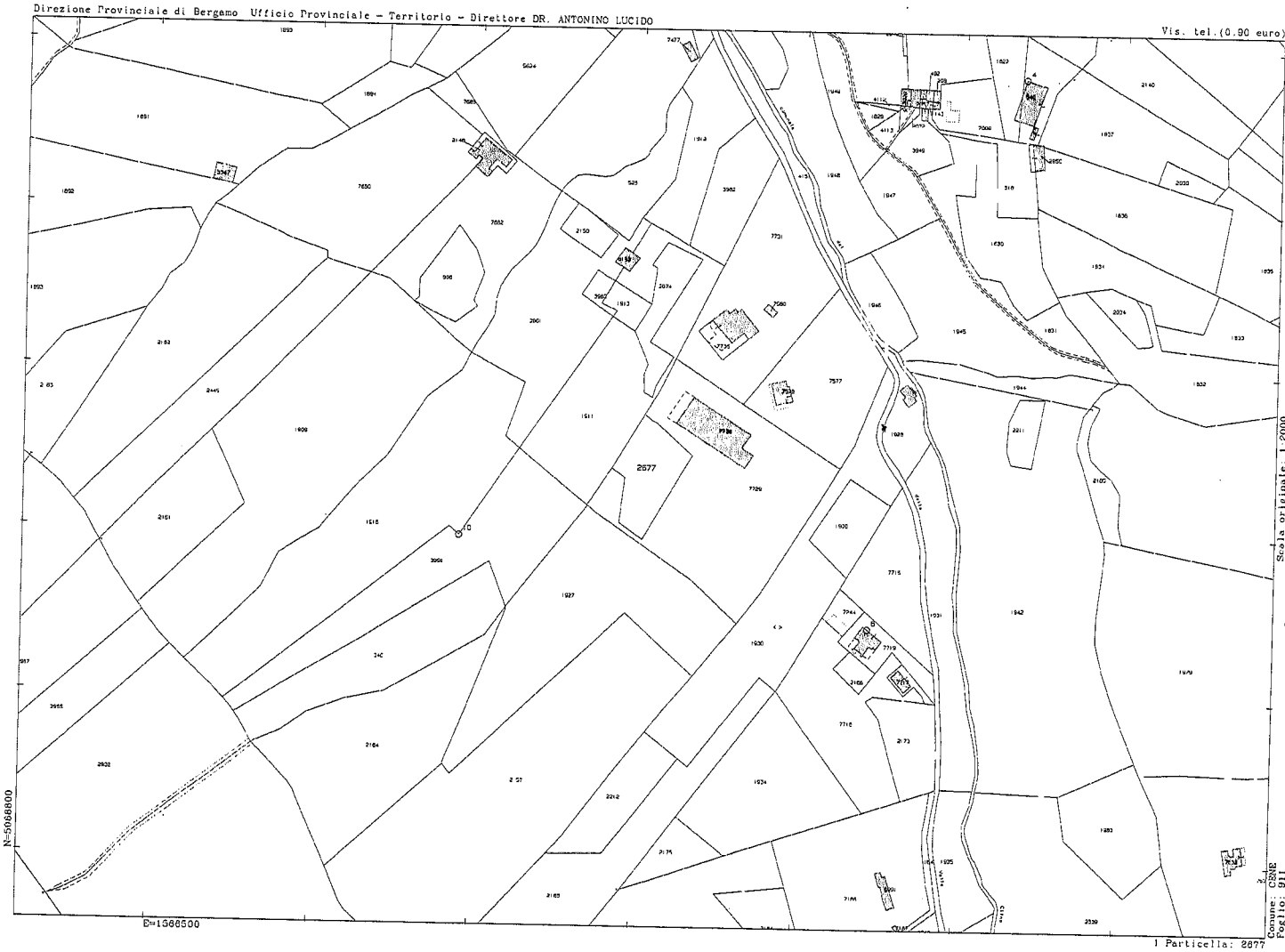
N=5066200

E=1566400

1 Particella: 2935

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DR. ANTONINO LUCIDO

Vis. tel.(0.90 euro)

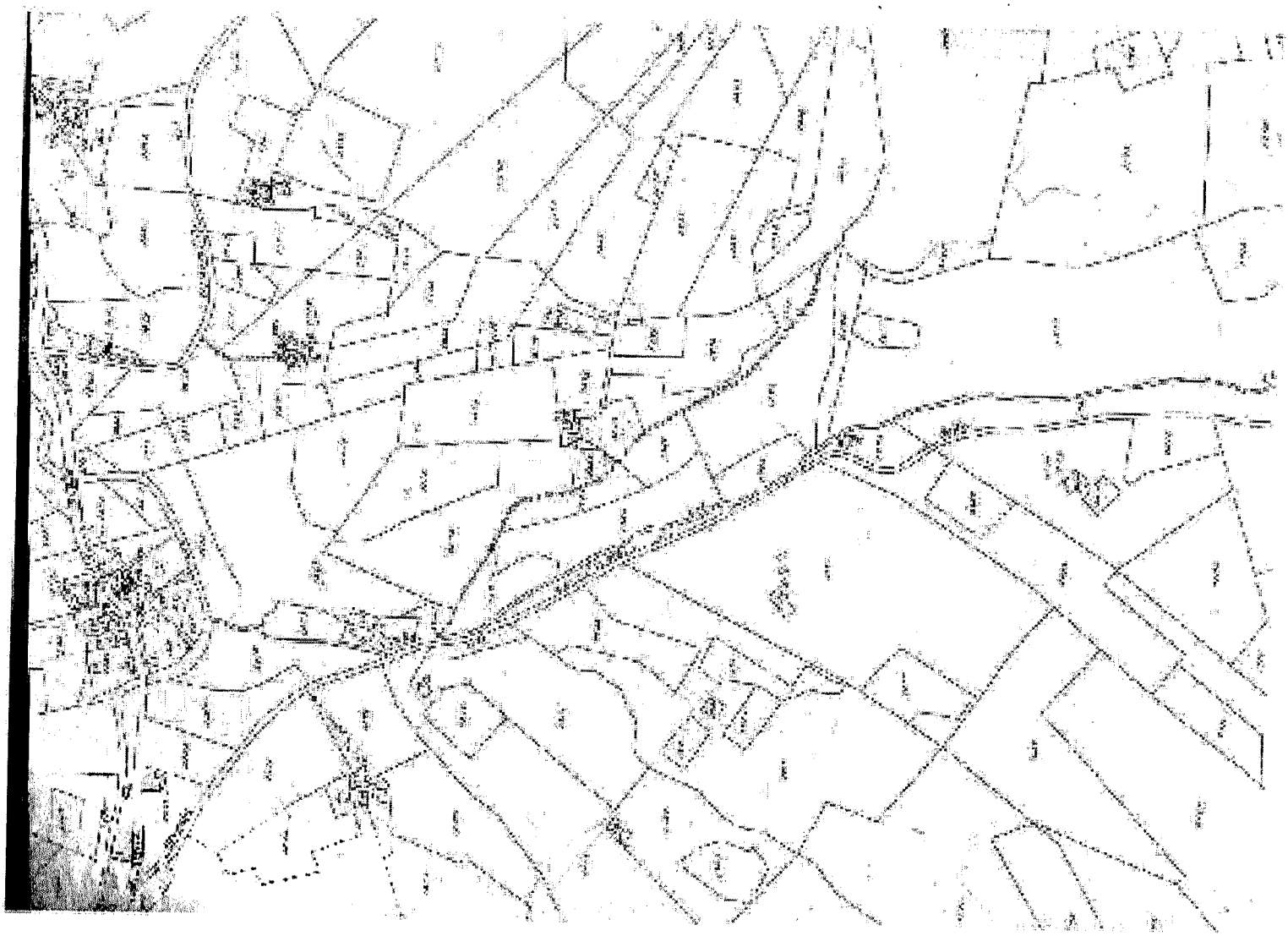


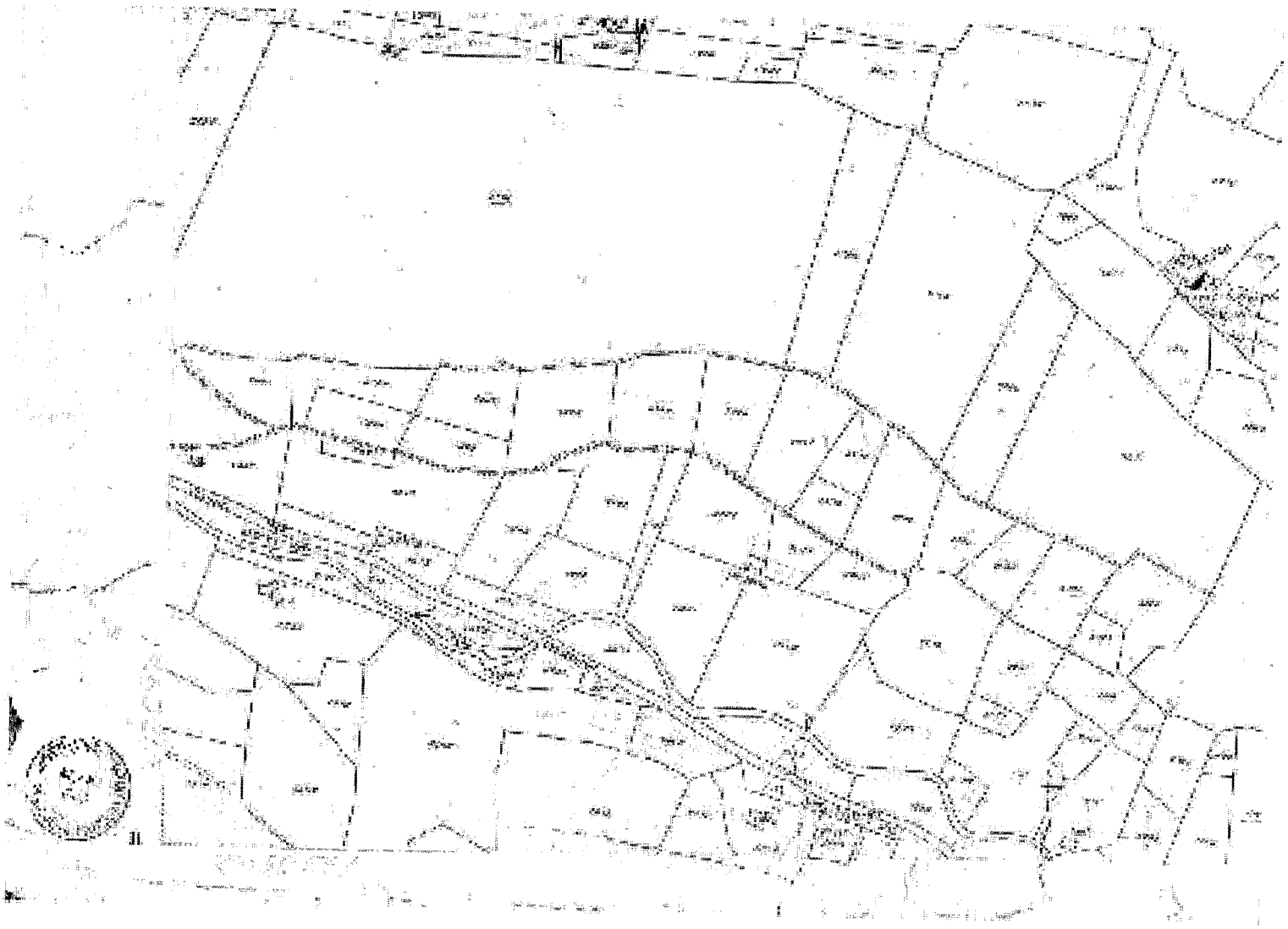
21-Giu-2016 14:59:23
Prot. n. T236347/2016

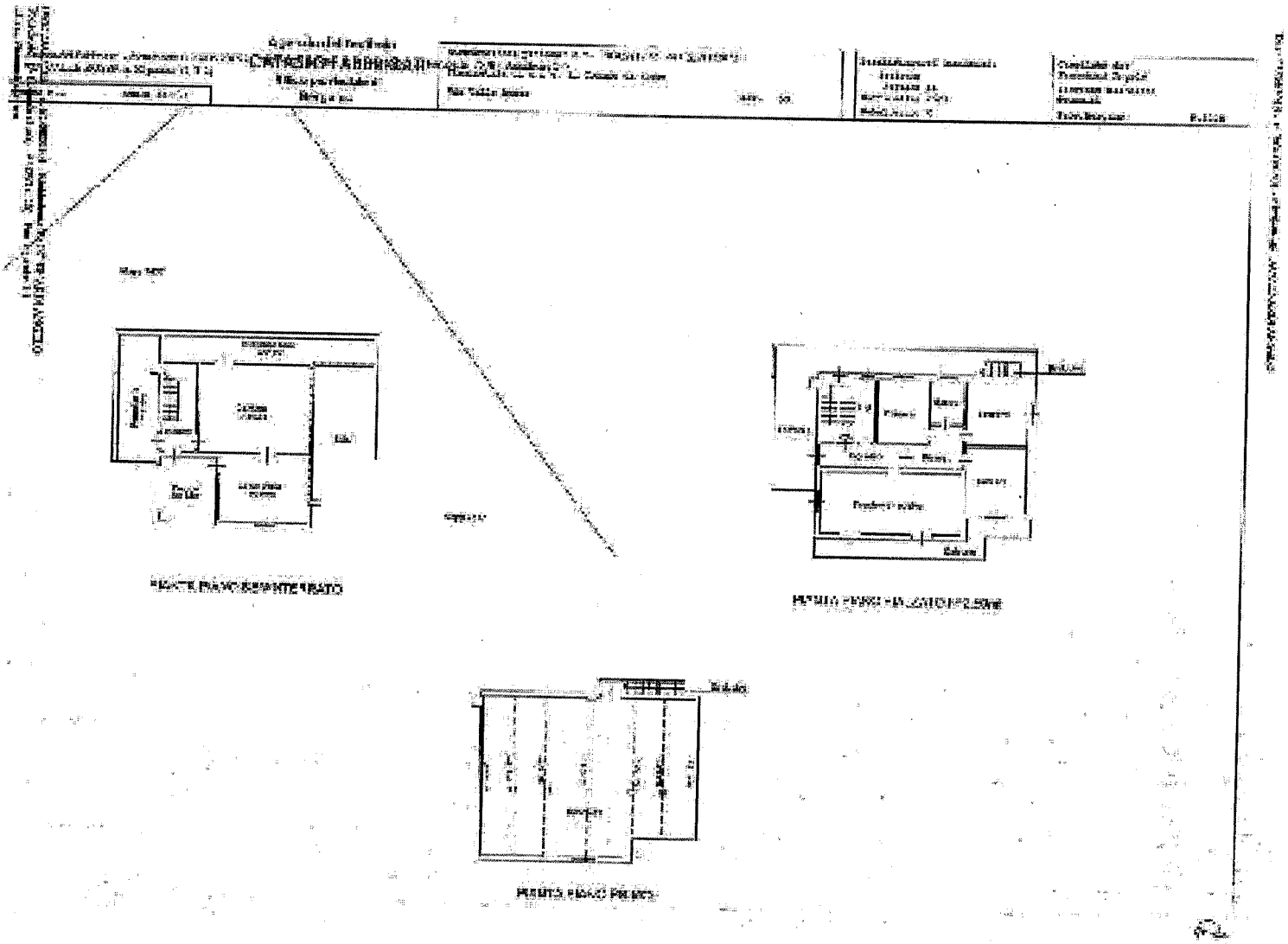
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 532.000 metri

Comune: CSNS
Foglio: 911

1 Particella: 2677





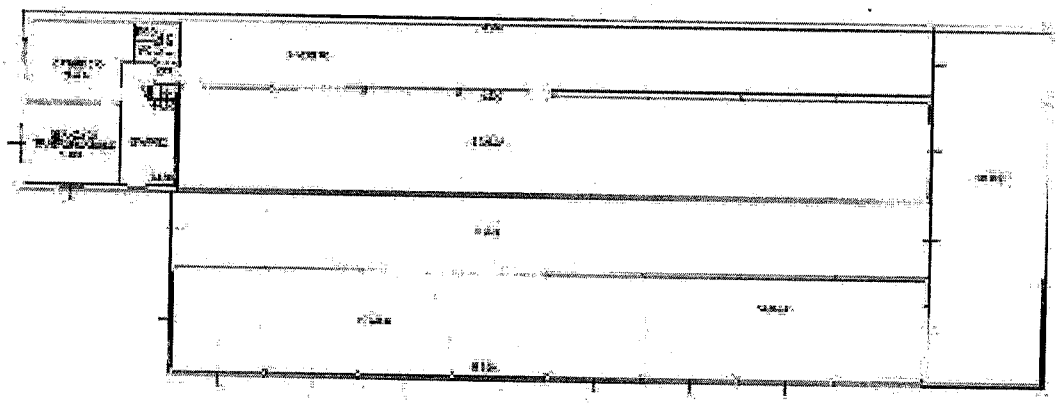


Agenzia del Territorio

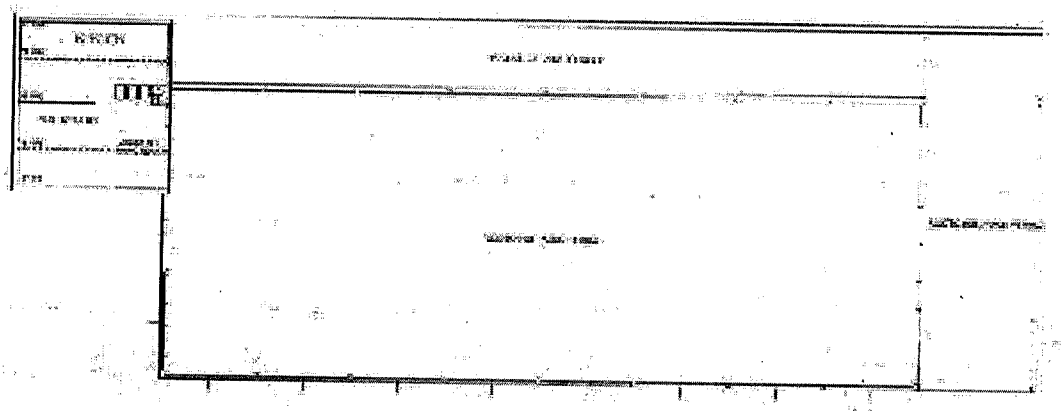
CATASTO FABBRICATI

Direzione

PIANO TERRA



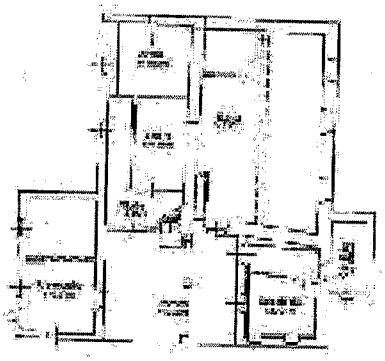
PIANO PRIMO

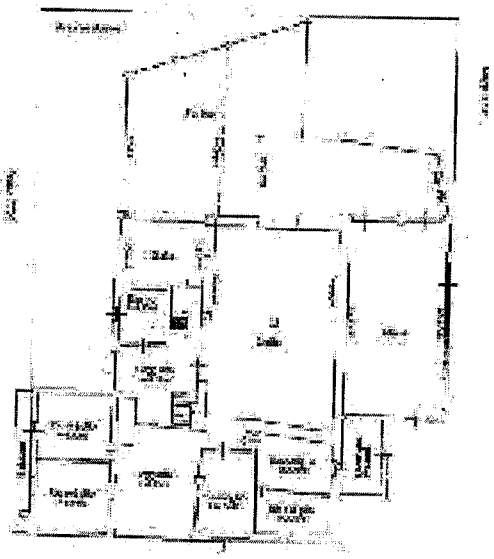


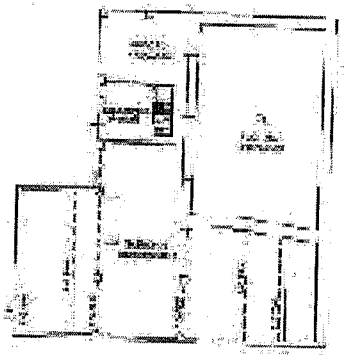
Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Dimostrazione







PIANTA PIANO PRIMO

Data: 23/06/2016 - n. BG0068016 - Richiedente: TACCHIMARDI ANGELO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Planimetria catastale n. 100237/2 del 29/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ciserano

Via Valle Rossa civ. SN

Dati Identificativi Catastali:
Bergamo
Foglio: 11
Particella: 7504
Subalterno: 1

Compilata da:
Franchini Angelo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 1885

Scheda n. 1 Scala 1:200

Mapp. 7501

Mapp. 7501

Mapp. 7505

Mapp. 7505

VIA VALLE ROSSA n. 40 Scala: SI

Tipo: Planimetria di u.i.u.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO h=2.05m.

Data: 23/06/2016 - n. BG0068016 - Richiedente TACCHIMARDI ANGELO
Tecnico incaricato: Comune di Ciserano - Ufficio Tecnico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0[illegible] del 29/11/2013

Planimetria di un'unità in Comune di Cene

Via Valle Brembana civ. 50

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 7538
Subalterno: 2

Compilata da:
Pezzoli Angelo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo N. 3285

Mapp. 7735

Mapp. 773

Mapp. 7737

Esterno

Ripostiglio attrezzi

Ripostiglio attrezzi

Esterno

PIANTA PIANO RIALZATO h=2.85mt

Ripostiglio attrezzi

Ripostiglio attrezzi

Esterno

PIANTA PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

Data: 25/06/2016 - n. B0000836 - Richiedente: TACCHINARDI ANGELO
Tipo catasto: T - Formato di origine: A4 (1/1) - Fogli: 1 - Scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0281[illegible] del 23/11/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cene

Via Valle Rossa civ. 50

Ultima Planimetria in atti

Scheda n. 1 Scala 1:200

Compilata da:
Franchini Angelo

Iscritto all'albo
Geometri

Prov. Bergamo N. 1[illegible]

Mapp.7577

Mapp.7577

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

VIA VALLE ROSSA n. 50 piano S1

Data: 23/06/2016 - n. T300031199 - Richiedente TACCHI GIOVANNI ANGELO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Via Valle Rossa

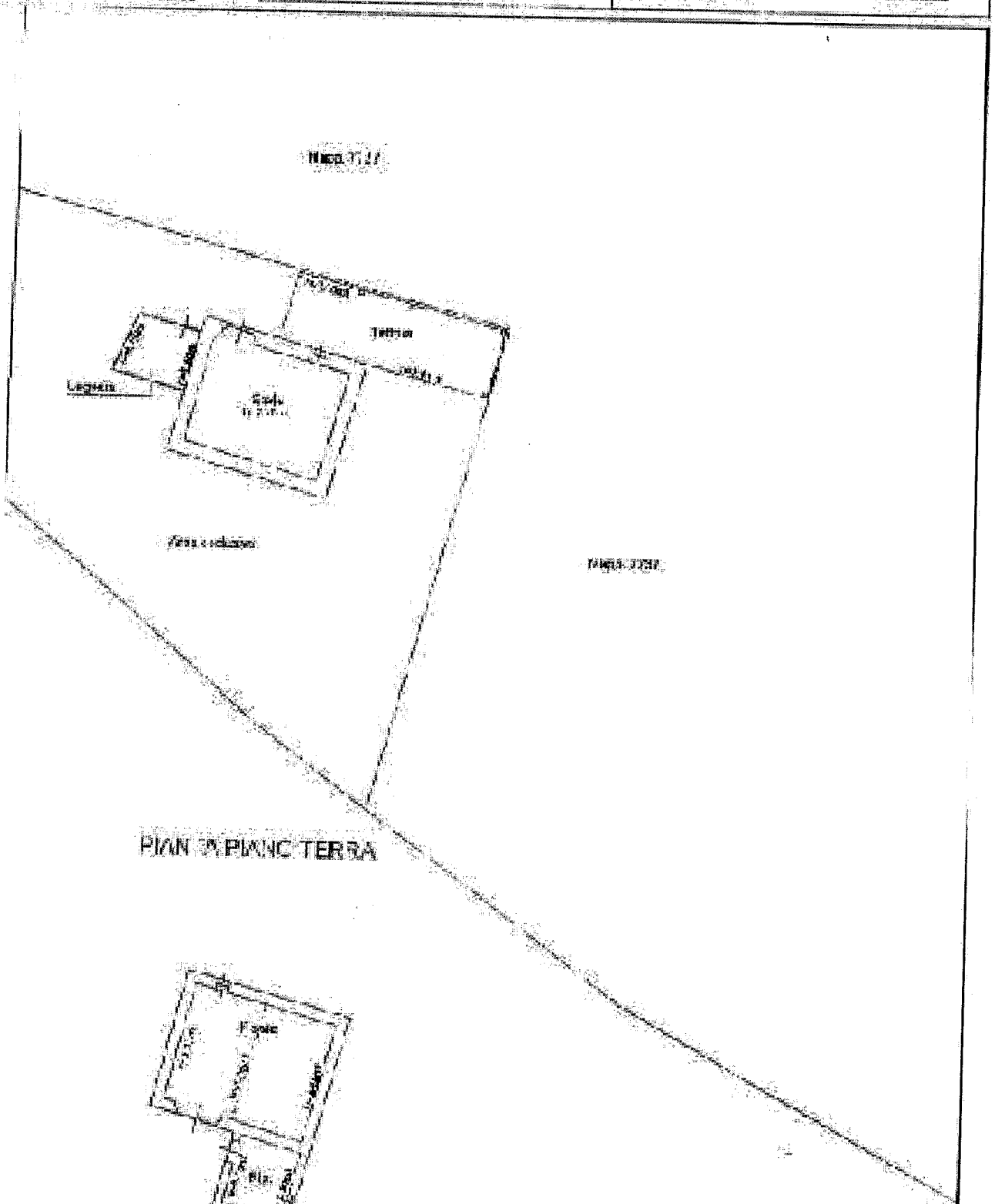
Identificazione catastale:
Comune:
Foglio: 7
Particella: 7736
Subalterno:

Compilata dal:
Geometri

Iscritto all'albo:
Geometri

Data: Bergamo

Scala 1:200



Data Planimetria:

Data: 23/06/2010 - n. BG0081190 - Richiedente TACCHINARDI ANDREA

Tot. elaborati 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Tot. elaborati 1

Agenzia Entrate

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

Dati della richiesta	[redacted] / Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	[redacted]

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
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	2324		AA	PRATO	3		28	00		Euro 5,78	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 FRUTTO			75	00		Euro 11,62	Euro 3,10		

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` 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			(1) Proprieta` per 2/15
3			(1) Proprieta` per 2/15
4			(1) Proprieta` per 2/15
[redacted]			(1) Proprieta` per 2/15
[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)		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	7736				C/6	1	58 m²	Totale: 83 m²	Euro 104,84	VIA VALLE ROSSA n. SN piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento 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	[redacted]	[redacted]	(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 [redacted] 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 Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	7578	1			C/6	2	32 m²	Totale: 38 m²	Euro 67,76	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	7578	2			A/7	1	9 vani	Totale: 272 m² Totale escluse aree scoperte**: 258 m²	Euro 673,98	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		11	7580	1			C/6	1	28 m²	Totale: 35 m²	Euro 50,61	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

4		11	7580	2			C/2	1	58 m²	Totale: 61 m²	Euro 113,83	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento 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 m² 118 Rendita: Euro 906,18

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(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)		

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	7735				D/10				Euro 2.408,00	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2013 protocollo n. BG0215810 in atti dal 26/11/2013 VARIAZIONE DI 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	[redacted]	[redacted]	(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
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	9	1917		-	BOSCO CEDUO	2	04	00		Euro 0,72 L. 1.400	Euro 0,06 L. 120	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
2	9	1927		-	PRATO	3	97	20		Euro 20,08 L. 38.880	Euro 30,12 L. 58.320	Impianto meccanografico del 01/06/1988	

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 L. 22.000	Euro 1,36 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 L. 99.015	Euro 4,38 L. 8.487	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
9	9	2934		-	BOSCO CEDUO	2	2	43	90		Euro 44,09 L. 85.365	Euro 3,78 L. 7.317	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
10	9	2935		-	BOSCO CEDUO	2	2	70	90		Euro 48,97 L. 94.815	Euro 4,20 L. 8.127	Impianto meccanografico del 01/06/1988	

Immobile 3: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 5: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 6: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 7: Annotazione: variazione colturale 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.	[redacted]AGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(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	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
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	7577		-	PRATO	2		47	96		Euro 13,62	Euro 17,34	FRAZIONAMENTO del 22/04/2011 protocollo n. BG0167866 in atti dal 22/04/2011 presentato il 19/04/2011 (n. 167866.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(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

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)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	7731		-	PRATO	2		64	24		Euro 18,25	Euro 23,22	FRAZIONAMENTO del 23/11/2012 protocollo n. BG0278979 in atti dal 23/11/2012 presentato il 21/11/2012 (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			(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

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2016

8. 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
							ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	9	7737		-	CAST FRUTTO	U	61	00		Euro 9,45	Euro 2,52		FRAZIONAMENTO del 23/11/2012 protocollo n. BG0279024 in atti dal 23/11/2012 presentato il 21/11/2012 (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			(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	)		

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).

Agenzia Entrate

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

Dati della richiesta	[redacted]
	Terreni e Fab[redacted] di BERGAMO
Soggetto individuato	[redacted]

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
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	2324		AA	PRATO	3		28	00		Euro 5,78	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 FRUTTO			75	00		Euro 11,62	Euro 3,10		

Immobile 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` 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			(1) Proprieta` per 2/15
3			(1) Proprieta` per 2/15
4			(1) Proprieta` per 2/15
5			(1) Proprieta` per 2/15
6			(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)

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	7736				C/6	1	58 m²	Totale: 83 m²	Euro 104,84	VIA VALLE ROSSA n. SN piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento 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	[redacted]	[redacted]	(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 Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	7578	1			C/6	2	32 m²	Totale: 38 m²	Euro 67,76	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	7578	2			A/7	1	9 vani	Totale: 272 m² Totale escluse aree scoperte**: 258 m²	Euro 673,98	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		11	7580	1			C/6	1	28 m²	Totale: 35 m²	Euro 50,61	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

4		11	7580	2			C/2	1	58 m²	Totale: 61 m²	Euro 113,83	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento 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 m² 118 Rendita: Euro 906,18

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(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[redacted] COSTITUZIONE del 23/11/2012 protocollo n. BG0281792 in atti dal 23/11/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 5568.1/2012)

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		11	7735				D/10				Euro 2.408,00	VIA VALLE ROSSA n. 50 piano: S1-T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/11/2013 protocollo n. BG0215810 in atti dal 26/11/2013 VARIAZIONE DI 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	[redacted]	[redacted]	(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
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	1917		-	BOSCO CEDUO	2	04	00		Euro 0,72 L. 1.400	Euro 0,06 L. 120	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
2	9	1927		-	PRATO	3	97	20		Euro 20,08 L. 38.880	Euro 30,12 L. 58.320	Impianto meccanografico del 01/06/1988	

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 L. 22.000	Euro 1,36 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 L. 99.015	Euro 4,38 L. 8.487	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
9	9	2934		-	BOSCO CEDUO	2	2	43	90		Euro 44,09 L. 85.365	Euro 3,78 L. 7.317	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
10	9	2935		-	BOSCO CEDUO	2	2	70	90		Euro 48,97 L. 94.815	Euro 4,20 L. 8.127	Impianto meccanografico del 01/06/1988	

Immobile 3: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 5: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 6: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario
Immobile 7: Annotazione: variazione colturale 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	[redacted]	[redacted]	(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	[redacted] (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/09/1996 [redacted] 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
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	7577		-	PRATO	2		47	96		Euro 13,62	Euro 17,34	FRAZIONAMENTO del 22/04/2011 protocollo n. BG0167866 in atti dal 22/04/2011 presentato il 19/04/2011 (n. 167866.1/2011)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(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(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	9	7731		-	PRATO	2		64	24		Euro 18,25	Euro 23,22	FRAZIONAMENTO del 23/11/2012 protocollo n. BG0278979 in atti dal 23/11/2012 presentato il 21/11/2012 (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			(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	)		

8. 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
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	9	7737		-	CAST FRUTTO	U		61	00		Euro 9,45	Euro 2,52	FRAZIONAMENTO del 23/11/2012 protocollo n. BG0279024 in atti dal 23/11/2012 presentato il 21/11/2012 (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** [redacted] **Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO**
Soggetto individuato	[redacted]

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

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

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
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	2677		-	PRATO	3		20	40		Euro 4,21 L. 8.160	Euro 6,32 L. 12.240	Impianto meccanografico del 01/06/1988	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	[redacted]		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 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
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	7729		-	PRATO	2		96	75		Euro 27,48	Euro 34,98	Tipo mappale del 05/11/2012 protocollo n. BG0264936 in atti dal 05/11/2012 presentato il 05/11/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 264936.1/2012)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	[redacted]	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 CERE
Prot. n. 1527
16 MAR 1984
Cat.

Ill.mo Sindaco del Comune di

CERE

Il sottoscritto [redacted] (olivicoltore diretto) residente in Comune di Cere, località Valle Rosse Valle del Cline n.50, con la presente chiede di poter rifare il solaio ed il tetto del locale ad uso deposito attrezzi agricoli, di sua proprietà, sito in Valle del Cline n.50, precisa che il tetto sarà in legno con manto in coppi.

Allegasi copia disegni

distinti saluti

Cere 21-3-1984

c.f. GBY PTR 32610 L7950 [redacted]

COMUNICAZIONE INTERNA
16.3.84

(Provincia di Bergamo)

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: Autorizzazione edilizia

al Signor [redacted]

Via [redacted] c.f.

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 uso deposito attrezzi agricoli.=

Via Valle Rosea n.50.=

Sentito 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).=

Cene, li 5 APRILE 1984.=

IL SINDACO

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

e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 9 APRILE 1984.=

IL SEGRETARIO COMUNALE

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale di CENE dichiara di

aver notificato oggi 10-4-84 la presente autorizzazione

al Signor [redacted] consegnandone

copia a [redacted]

[redacted]

Il Messo Comunale

PROV. DI BERGAMO

COMUNE DI CENE

PROGETTO RIFACIMENTO SOLAIO E TETTO DEL LOCALE AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI PER CONTO SIG. [redacted]

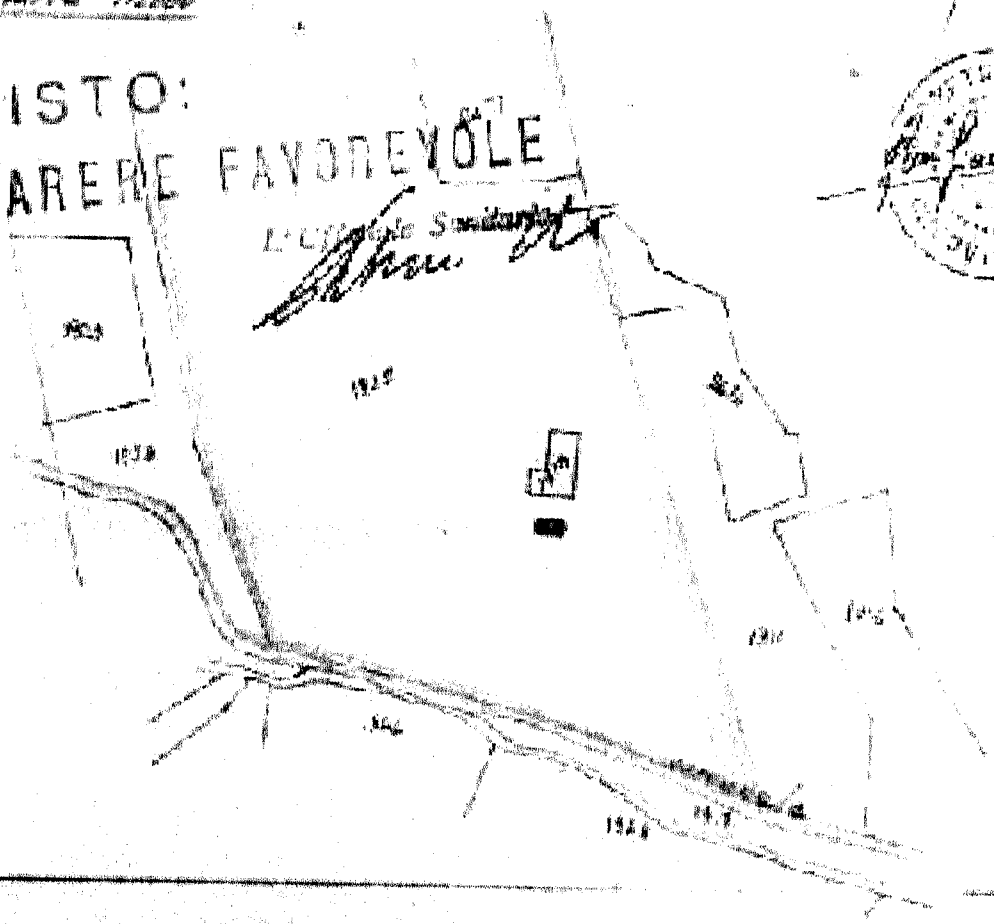
COMUNE DI CENE
N. 1537
Ricevuto il 20 DIC. 1984
Rilasciato il
Cat. ..... Fasc. .....

COMMISSIONE EDILIZIA
Seduta del 26.2.84 Delibera n° 37
PARERE FAVOREVOLE
IL PRESIDENTE IL SEGRETARIO

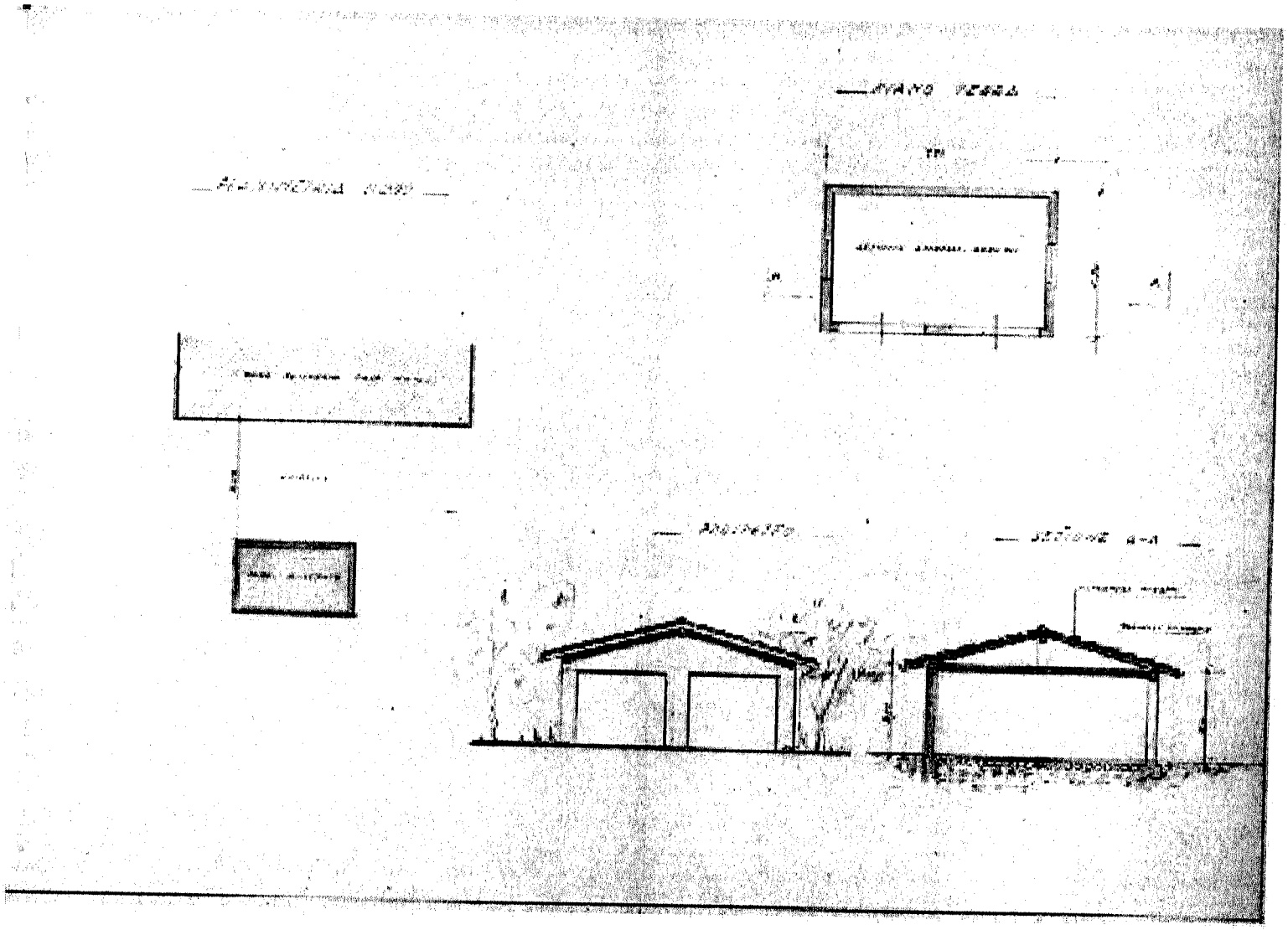
[redacted]

ESTRATTO MAPPA 1:2000

VISTO:
PARERE FAVOREVOLE
L'Ufficio Sanitario



ALLEGATI N.105



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

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

catastalmente 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, li 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.

E' 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

E' 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 staccionata 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 e 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 carrali: è prescritta la manutenzione ed il recupero di "strade" mediante l'utilizzo di materiali preferibilmente drenanti.

E' 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 variazione 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 E1, 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.l.p., dovrà attuarsi nel rispetto dell'unitarietà tipologica originaria.
- L'incremento della S.l.p. dovrà rispettare le distanze previste dalla normativa vigente
- L'incremento della S.l.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 carrale 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 variazione 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 barriere a verde nella misura massima del 30% del perimetro ed avente un'altezza non superiore al 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'edificato esistente e delle aree esterne pertinenziali è consentito:

- demolizione e ricostruzione
- riprogettazione tipologica complessiva
- incremento una tantum della S.l.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 giustifica in riferimento a le seguenti problematicità:
  - 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 dei 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.T)
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.l.p. di progetto, comprensiva della S.l.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 (porticati, bowindow, verande) nel limite massima 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 Slp 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'edificato), sia interni che esterni al corpo di fabbrica e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.
- Cantine con altezza massima non superiore a n 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 consentito ad immobili vincolati.

L'intervento edilizio deve garantire la dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e consentire un comodo e funzionale 'accesso carrale 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 variazione 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 interrati.
- Tipo logicamente 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 barriere 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° 783

Vista la domanda presentata il 22/7/1988 da [redacted]

C. F. [redacted] tendente ad ottenere la concessione per nuova casa civile a 1 piano e annessa attigua rimessa, sito in località Valle Rossa (Valle Olino) via Valle Rossa n. 50 in questo Comune per conto

Visti gli elaboratori tecnici allegati alla domanda;

Sentito 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);

RILASCIA LA CONCESSIONE EDILIZIA

a [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 USSL.=
2) Sia presentato inizio lavori e denuncia dei cementi armati.=

Essa si intende concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e nella intesa che le medesime non impegna il Comune all'infuori 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 12 e dovrà essere ultimato entro il termine di mesi 36 dalla data della notifica della presente concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel suindicato 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.

Addì 1 Aprile 1989

IL SINDACO
(E. Carminati)

Allegato: copia del Progetto debitamente vistata.

(1) Limitatamente ai soggetti di cui alla lett. b) - comma 1 - dell'art. 3 della L.R. 7.6.1990 n. 93

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere notificato copia della presente mediante consegna nelle mani di [illegible] oggi 24.6.89

Il Ricevente [redacted]

IL MESSO COMUNALE
(Messo Comunale)

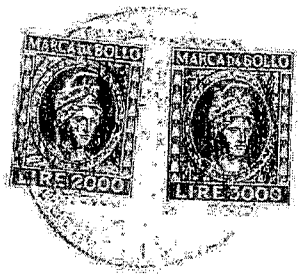
RELATA DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del messo comunale si certifica che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio di questo Comune in data 1.10.1989 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

Cene lì 12 OTT. 1989

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]

Nascente dall'atto di vincolo autenticato 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,

p r e m e 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 edificabilita':

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

densita' 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 cio' premesso

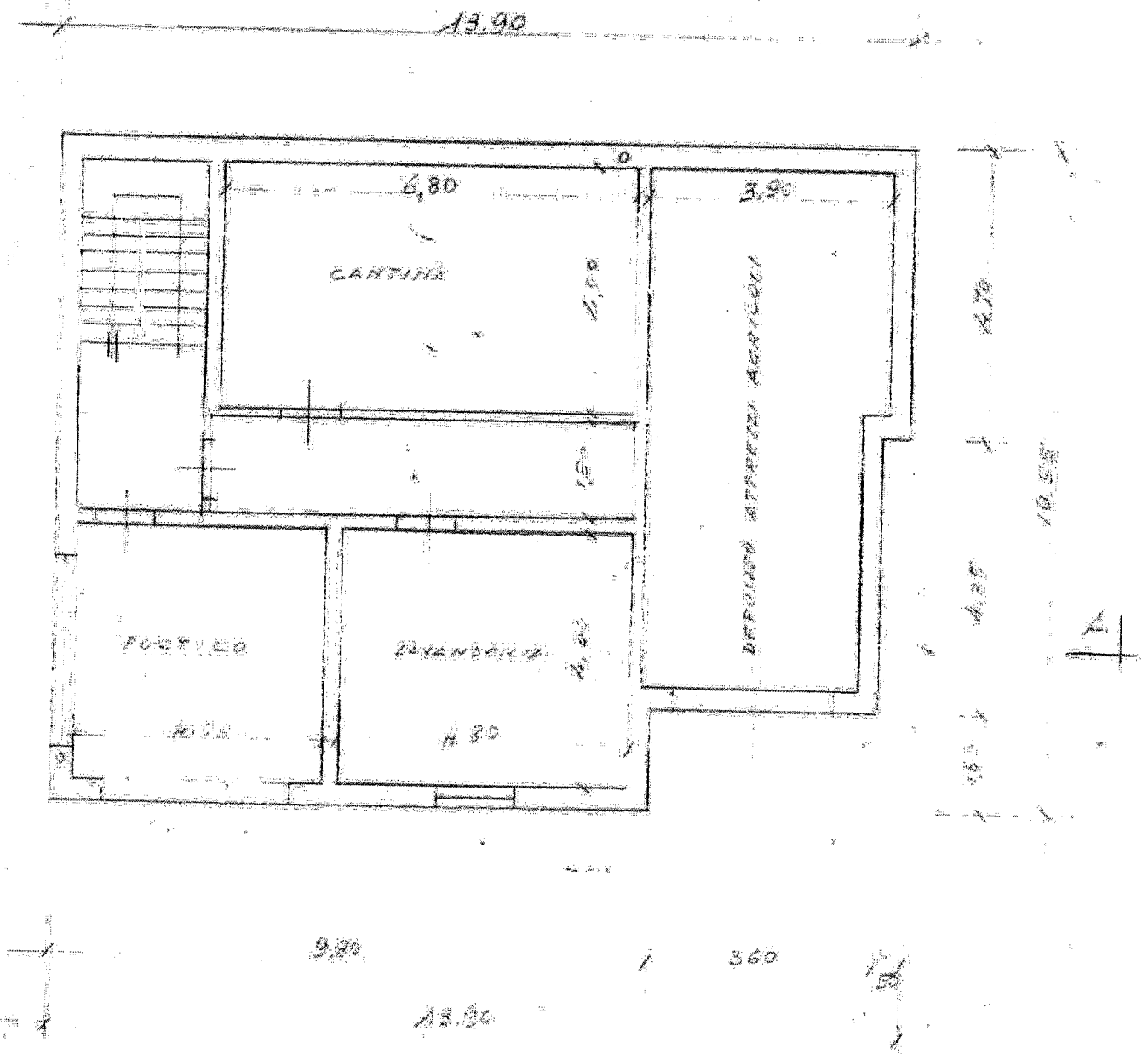
i signori [redacted] dichiaravano di vincolare,a favore del Comune di Cene, la superficie del mappale 1925 sopra descritto, a totale inedificabilita'.

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

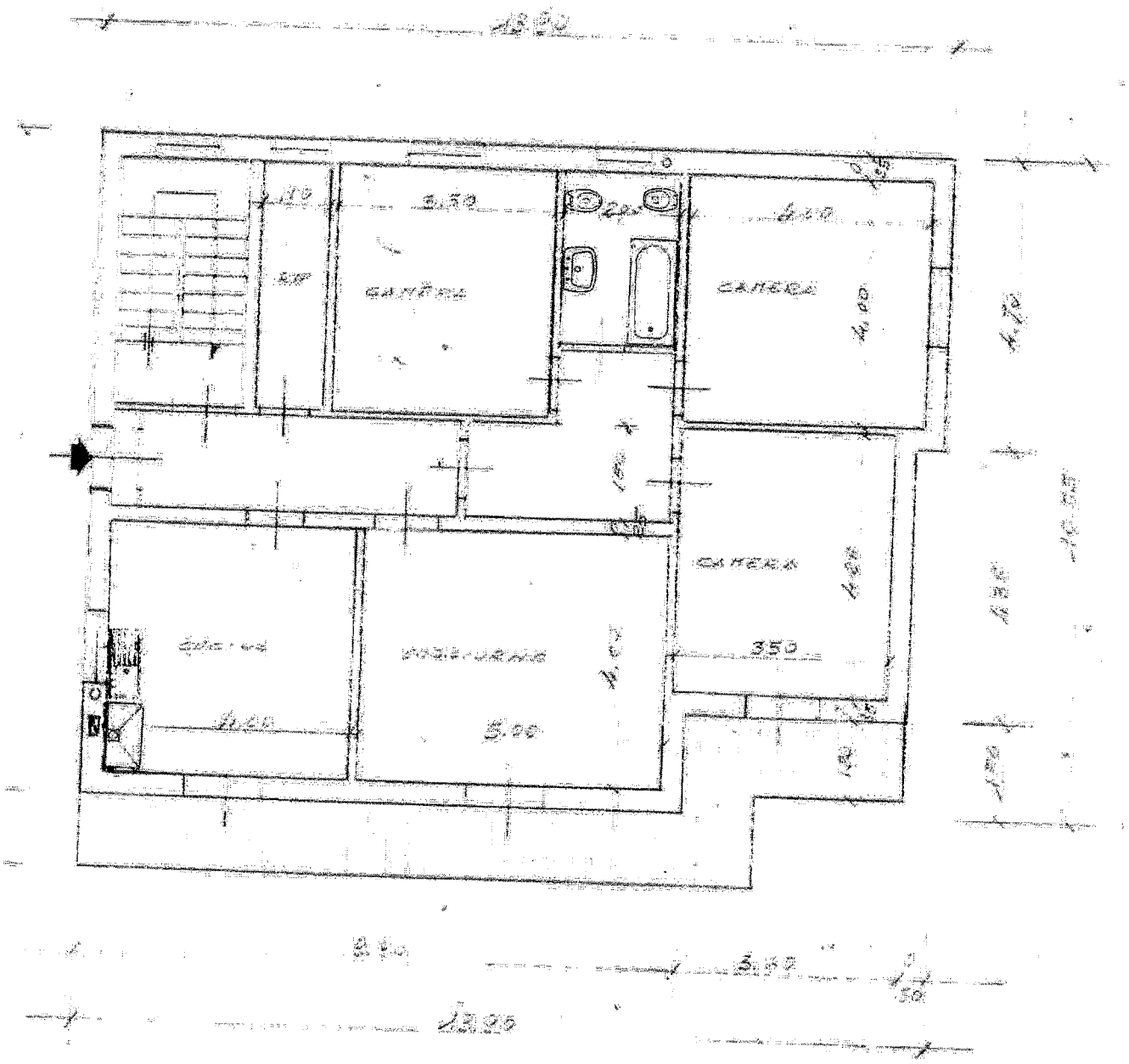
Il tutto ai sensi del sopra citato atto al quale si faccia pieno riferimento.

[redacted]

PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



PROV. DI BERGAMO

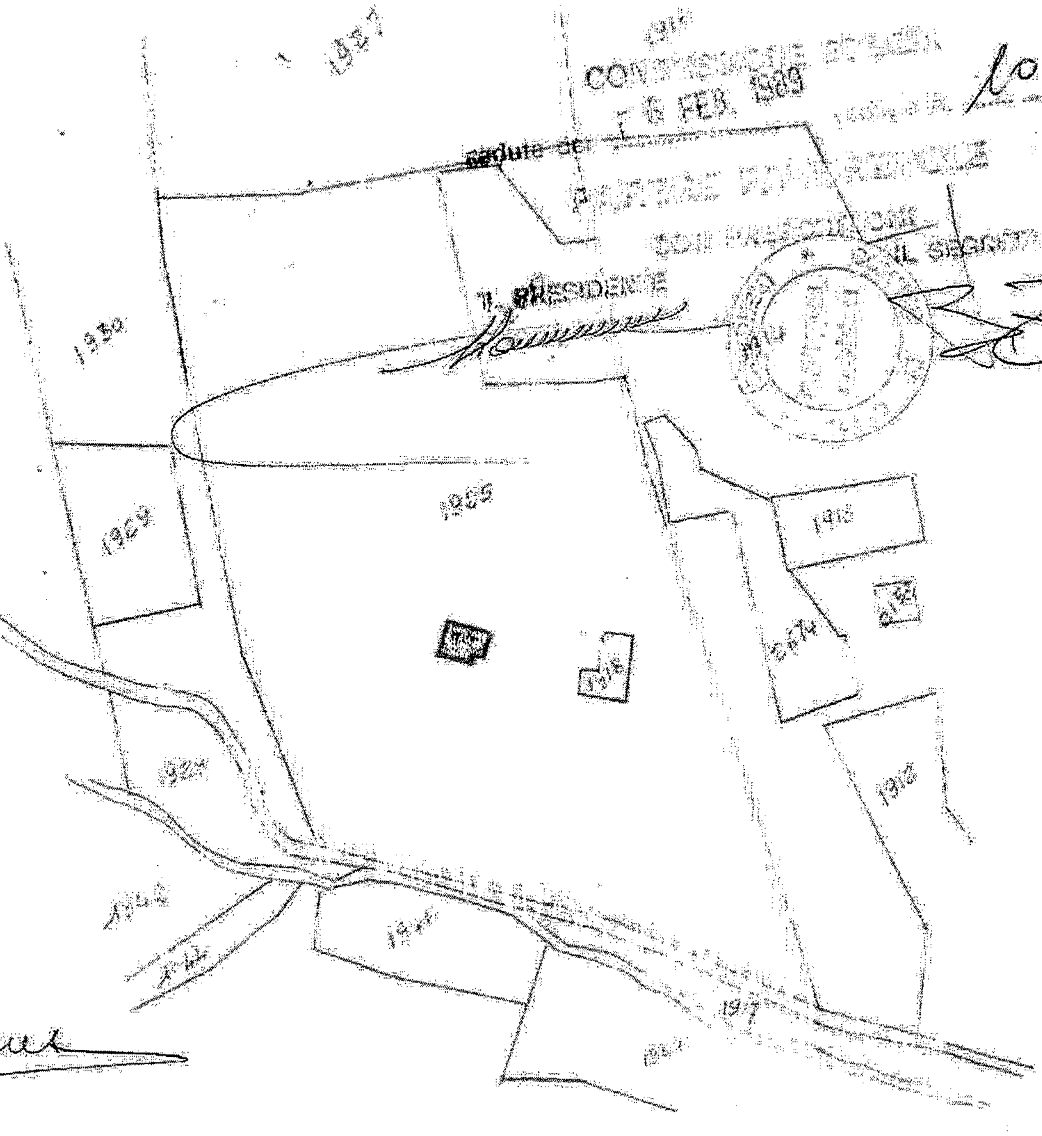
COMUNE DI CENE

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

SIGG. [redacted]

COMUNE DI CENE
Prot. N. 3916
[illegible] 12 LUG. 1988
Risposta
[illegible] Pos.

ESTRATTO MAPPA 1:2000



COMMISSIONE EDILIZIA
16 FEB. 1989
seduta del
verbale N. 10
PARERE FAVOREVOLE
CON PRESCRIZIONI
IL PRESIDENTE
IL SEGRETARIO

*(n. 53/X cat.) - ALLEGATO 2
Legge Regione Lombardia n. 93

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 ABITAZIONE 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,=
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. 952,00

2) Di progetto mq. ✓

TOTALE mq. 952,00 : 0,10 = mq. 9520,00

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 li 02.11.88

[redacted]

IL DICHIARANTE-CONCESSIONARIO

[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 V[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, PORTICO.-

sul terreno, catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di CENE

al Fg. ..... mapp. 1925

SI IMPEGNA

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

del costruendo immobile sopradescritto
della costruenda opera edilizia sopradescritta (2) al servizio esclusivo dell'attività agricola.

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 li 02.11.88

Il Dichiarante-Concessionario

[redacted]

(1) Descrizione analitica dell'opera edilizia da realizzare.
(2) Cancellare se il caso non ricorre.
(3) Ufficio competente per territorio.

[redacted]

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/ic;

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 31/07/09.

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 31/07/09.

L'IMPIEGATO ADDETTO

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

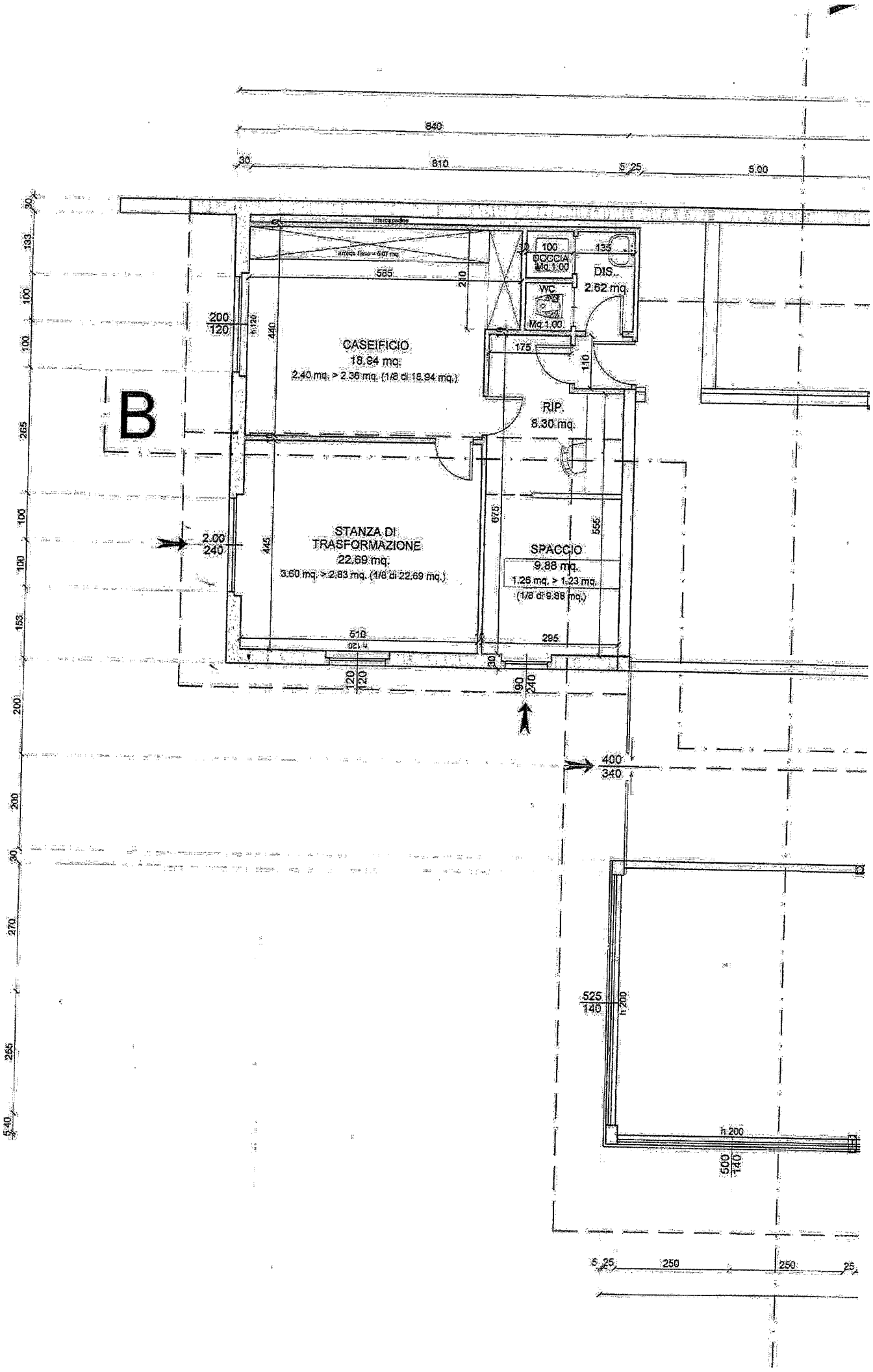
IL SEGRETARIO COMUNALE

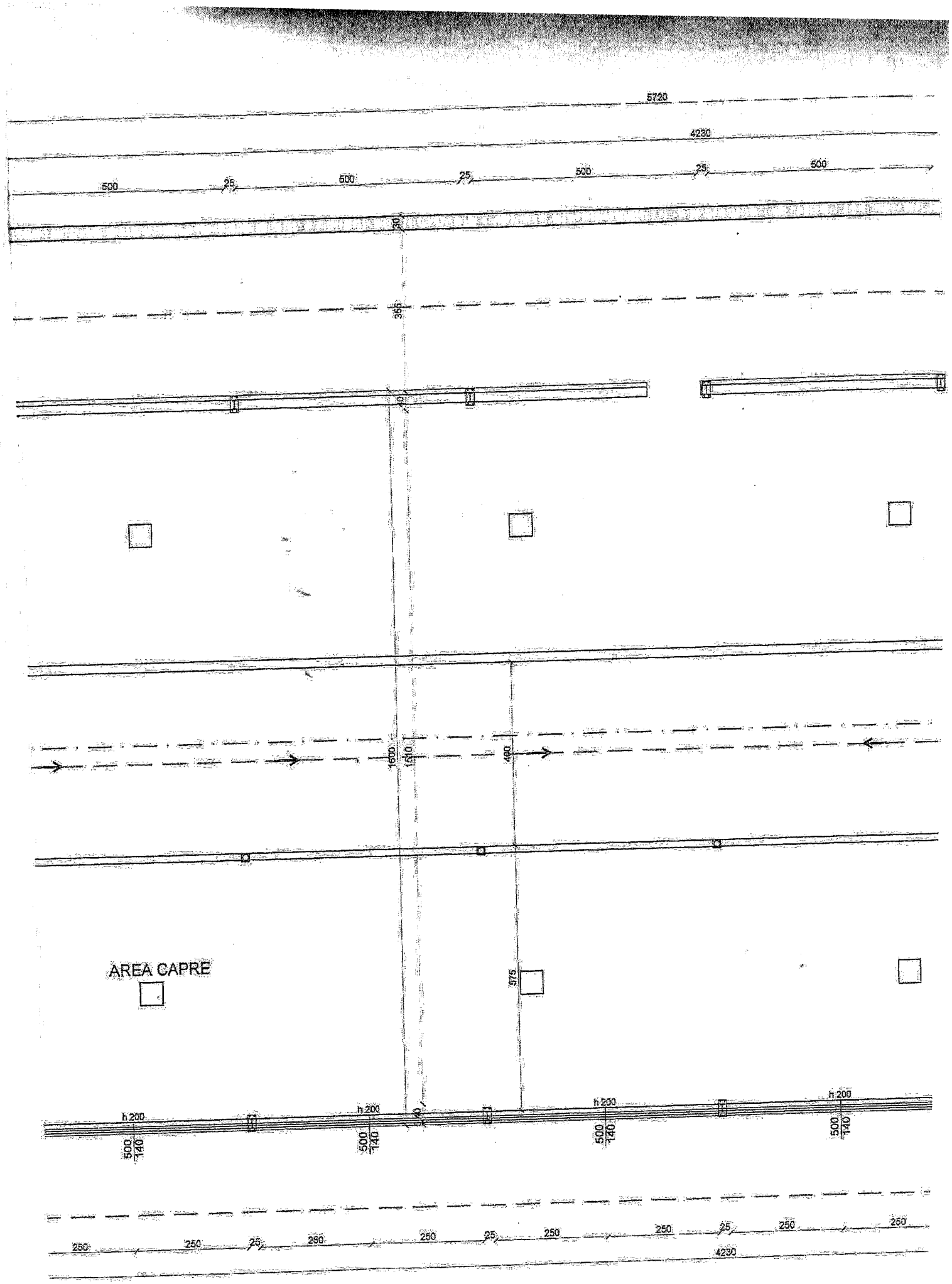
Il sottoscritto Messo Comunale di **CENE** dichiara di aver oggi notificato la presente concessione ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di [redacted].

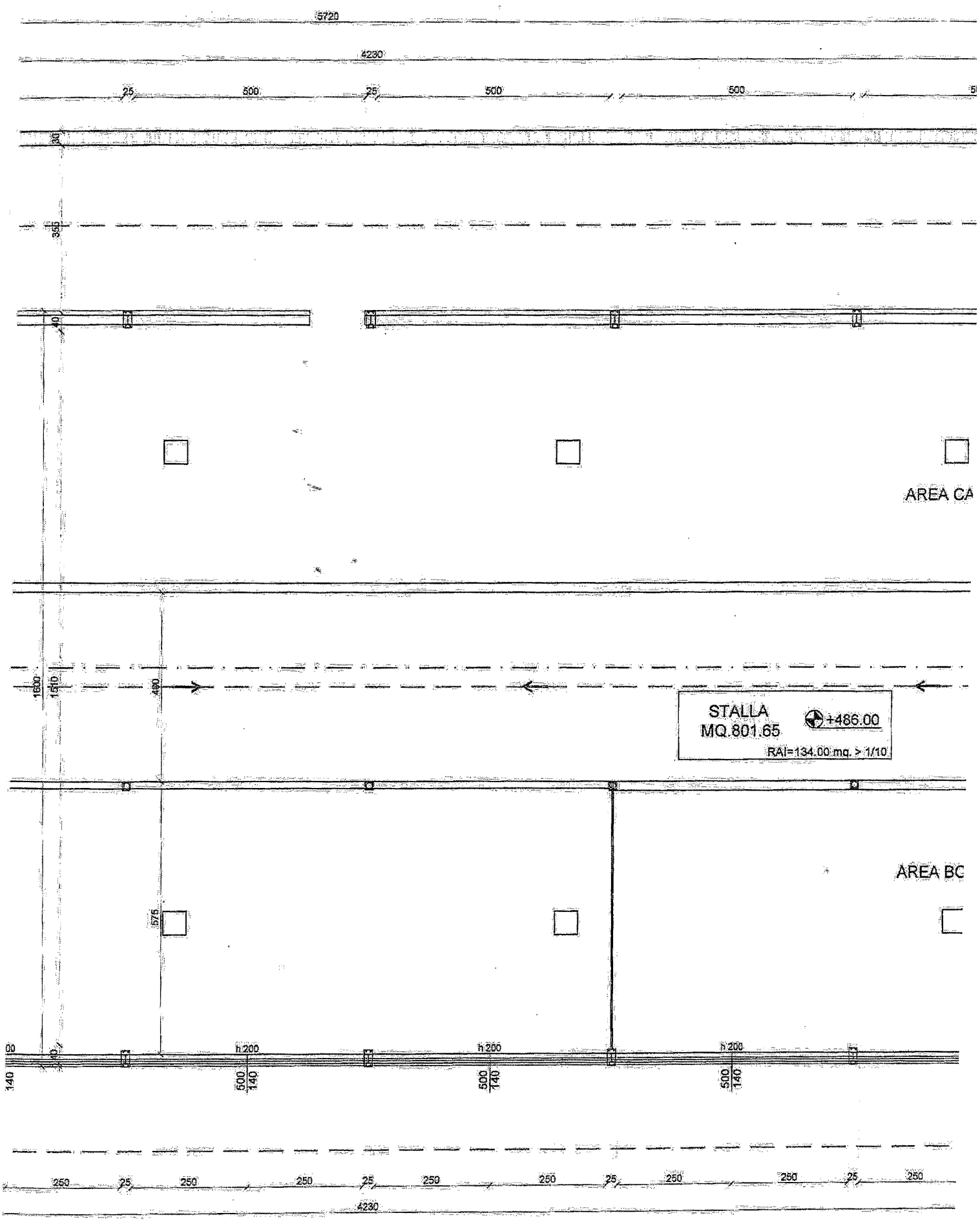
Addì 31/07/09

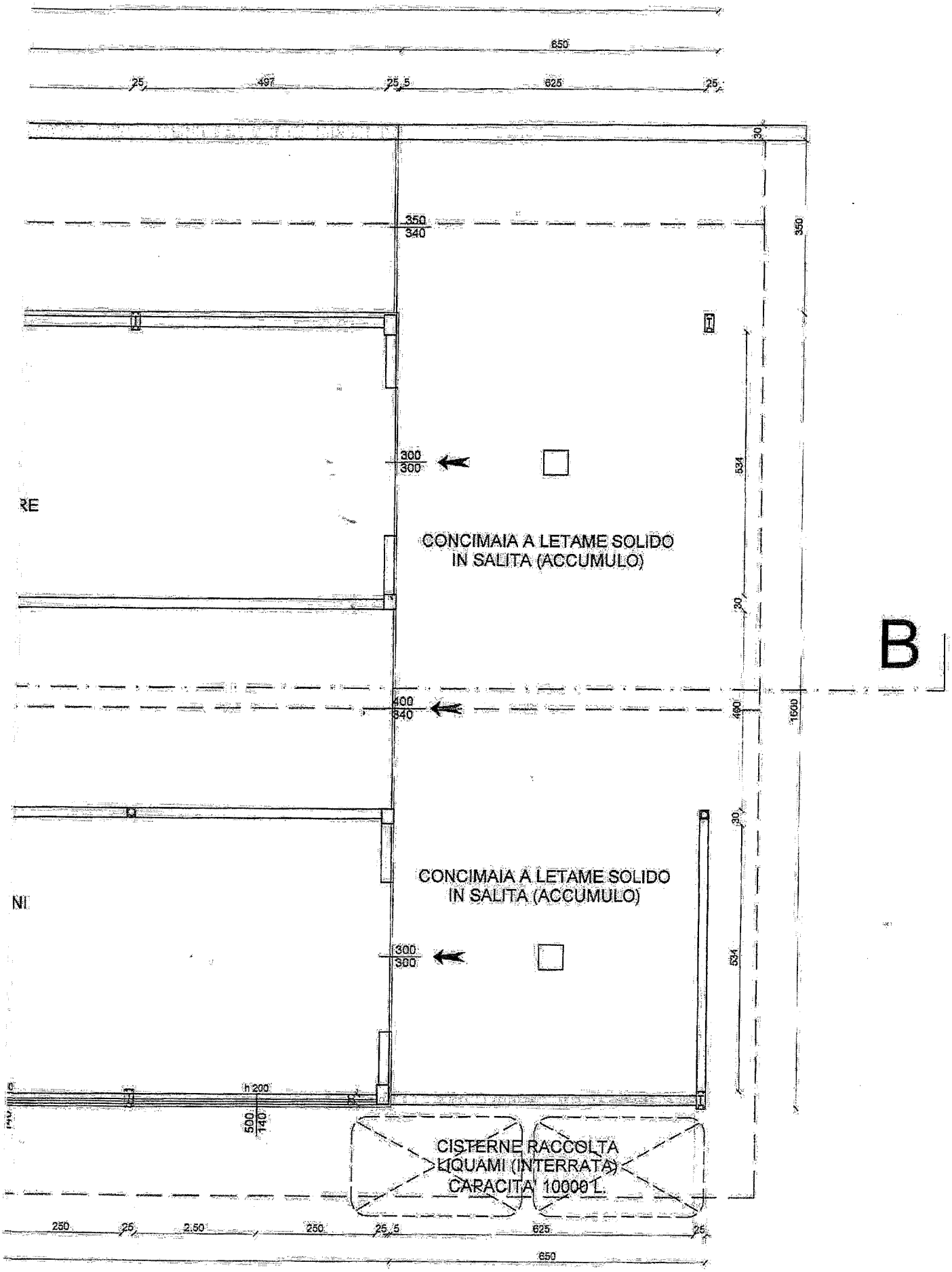
[redacted] IL RICEVENTE [redacted]

IL MESSO COMUNALE


B
CASEIFICIO
18,94 mq.
2,40 mq. > 2,36 mq. (1/8 di 18,94 mq.)
STANZA DI
TRASFORMAZIONE
22,69 mq.
3,60 mq. > 2,83 mq. (1/8 di 22,69 mq.)
SPACCIO
9,88 mq.
1,26 mq. > 1,23 mq.
(1/8 di 9,88 mq.)
RIP.
8,30 mq.
DIS.
2,62 mq.
COCCIA
Mq.1,00
WC
Mq.1,00
840
810
5,25
5,00
585
280
440
445
675
555
295
510
175
110
135
100
200
120
2,00
240
400
340
525
140
500
140
h 200
250
25


5720
4230
500
25
500
25
500
25
600
20
355
10
1600
1610
400
575
AREA CAPRE
h 200
500
140
h 200
500
140
40
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
30
355
40
AREA CA
1600
1510
490
STALLA
MQ.801.65
+486.00
RAI=134.00 mq. > 1/10
AREA BC
575
h.200
h.200
h.200
500
140
500
140
500
140
140
250
25
250
250
25
250
250
25
250
250
25
250
4230


650
25
497
25
5
625
25
30
350
340
350
300
300
534
RE
CONCIMAIA A LETAME SOLIDO
IN SALITA (ACCUMULO)
30
B
400
340
400
1600
30
CONCIMAIA A LETAME SOLIDO
IN SALITA (ACCUMULO)
NI
300
300
534
h 200
500
140
CISTERNE RACCOLTA
LIQUAMI (INTERRATA)
CAPACITA' 10000 L.
250
25
2.50
250
25
5
625
25
650

S T U D I O T E C N I C O
Merelli geom. Mattia

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

SCALA 1:100

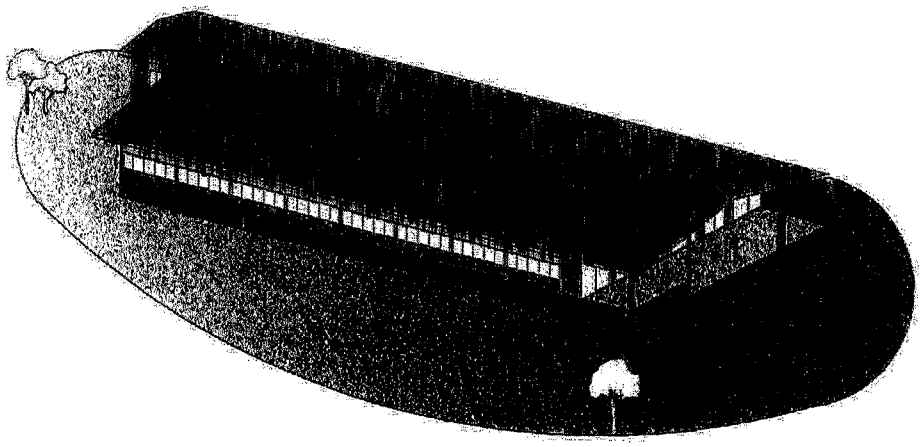
Data: Maggio 2012

Comune di CENE *PROVINCIA DI BERGAMO*	VIA VALLE ROSSA, 50	Mapp. 1925	Tavola: **3/7**
Committente:	[redacted]		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 Tecnico

Il Committente [redacted]



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

S T U D I O T E C N I C O
Merelli geom. Mattia

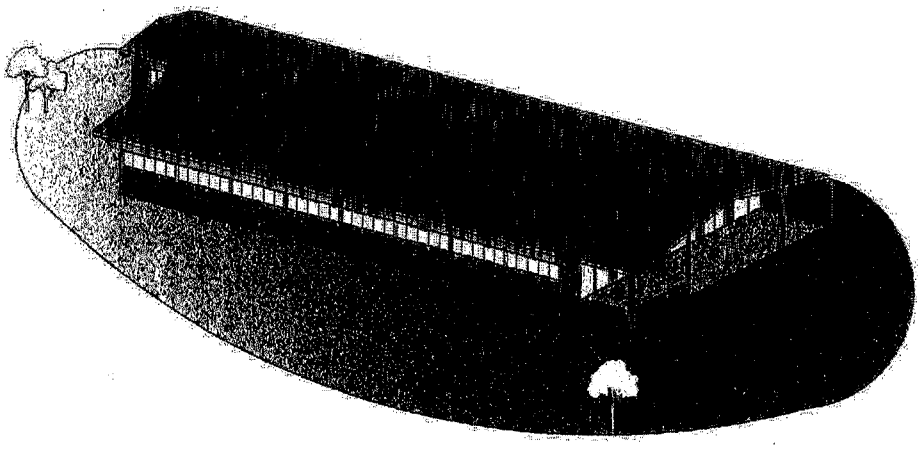
Via Manzoni 136/a 24025 GAZZANIGA (BG) Tel/Fax 035/738107 Email: merelligeom@gmail.com

SCALA	1:10		
Data:	Maggio 201		
Comune di CENE *PROVINCIA DI BERGAMO*	VIA VALLE ROSSA, 50	Mapp. 1925	Tavola: **4/7**
Committente:	[redacted]		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

Il Tecnico

[redacted]



copertura trasparente in policarbonato

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

terreno

+490.80

rivestimento in legno

355

386

464

395

496

200

120

386

200

Serramenti in ferro
colore verde

+486.00

lastri tipo ipe in ferro zincate opportunamente
carecci 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

Riservato 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. [redacted]
qui rappresentata dal Sig. [redacted] C.F. [redacted]
in qualità di Proprietario della stessa,
con sede in [redacted] via [redacted] n. [redacted] CAP [redacted]
codice fiscale _____ P.IVA [redacted]
tel. ____/_____ fax ____/_____ @mail _____

I° VARIANTE OPERE ESTERNE

AL COMUNE DI CENE

PROVINCIA DI BERGAMO

C.F. - P. IVA n. 00240600163

Tel. 035/718.111 - Fax 035/718087

Spazio riservato all'ufficio

COMUNE DI CENE
PROT. N. 1238
RICEVUTO 20 FEB 2013
ISCRITTO
CAT. X FASC. 10

Spazio riservato all'ufficio

Numero pratica edilizia **SCIA** 7 / 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. [redacted]
qui rappresentata dal Sig. [redacted] C.F. [redacted]
in qualità di Proprietario della stessa,
con sede in [redacted] via [redacted] n. [redacted]
codice fiscale _____ P.IVA [redacted]
tel. ____/_____ fax ____/_____ @mail _____

S T U D I O T E C N I C O
Merelli geom. Mattia

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

SCALA 1:20

Data: Febbraio 2013

Comune di CENE *PROVINCIA DI BERGAMO*	VIA VALLE ROSSA, 50	(EX Mapp. 1925) ORA 7729 - 7579	Tavola: **3/3**
ommittente:	[redacted]		Agg.to
ggetto:	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

[redacted]

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

S T U D I O T E C N I C O
Merelli geom Mattia
Via A. Manzoni 136/a 24025 GAZZANIGA, (BG)Tel / Fax 035/738107 Email: merelligeom@gmail.com

Comune di Cene
N. 0001238 E 28/02/2013
Cla: 10.10

COMUNE DI CENE
Provincia di Bergamo

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 lao ovest .

Il lato est meglio si presta a ricevere i vari clienti e /o 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 pianeggiate 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.

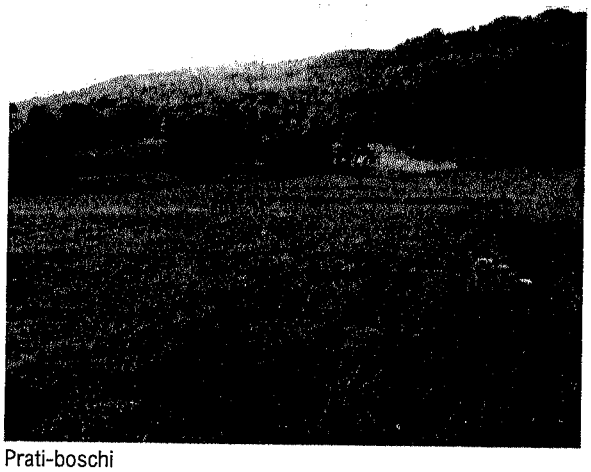
IL TECNICO

Gazzaniga, 28-02-2013

ALLEGATO N. 1 ALL'AUTORIZZAZIONE
DEL 07/08/2013 : 1238 DI PROT.

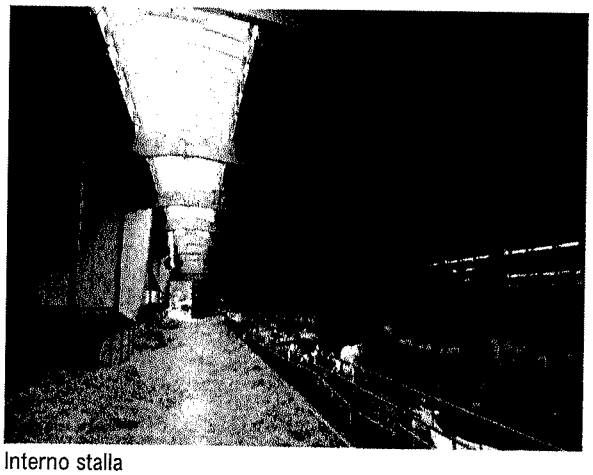
LOTTO 1

Prati-boschi



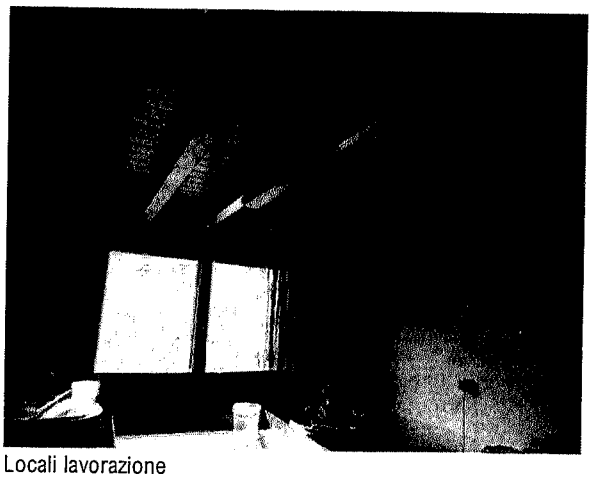
Prati-boschi

LOTTO 2

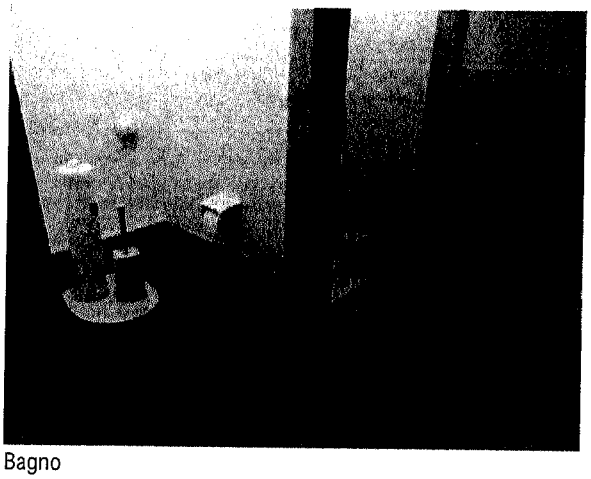


Interno stalla

Interno stalla con muro contro terra

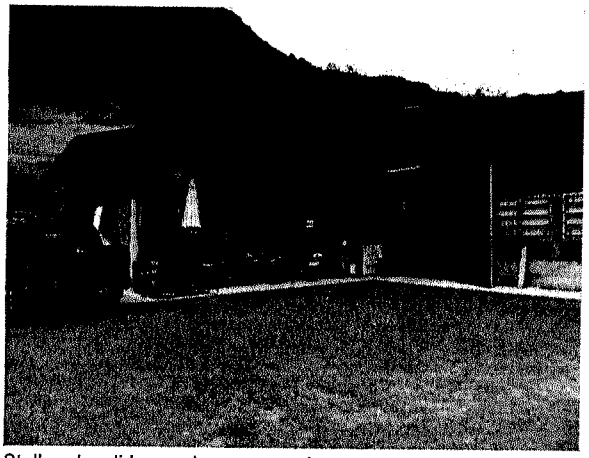


Locali lavorazione



Bagno

Sottotetto

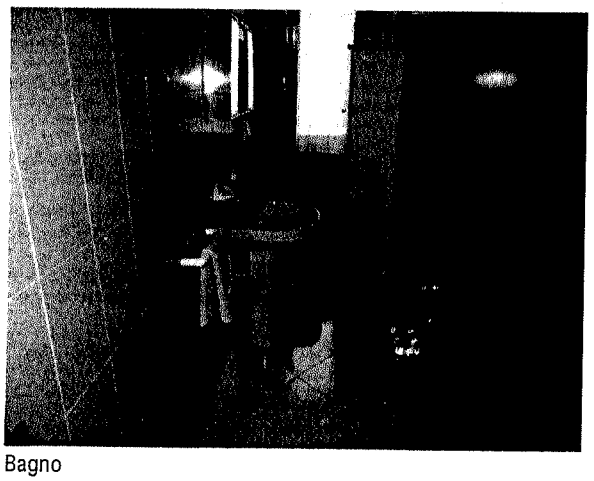


Stalla e locali lavorazione e spaccio

Prati e boschi retro stalla

LOTTO 3

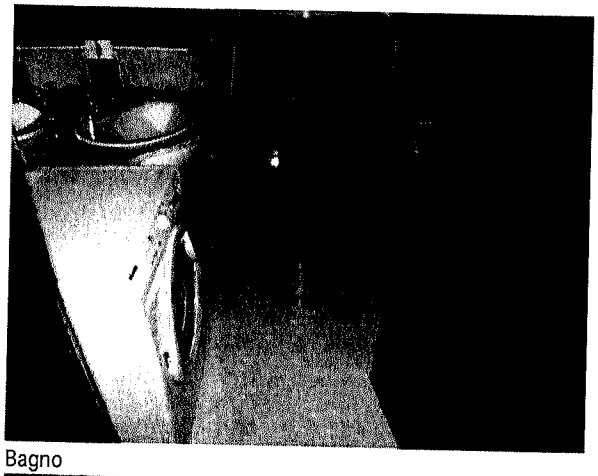
Vista fronte



Bagno

Soggiorno – cucina

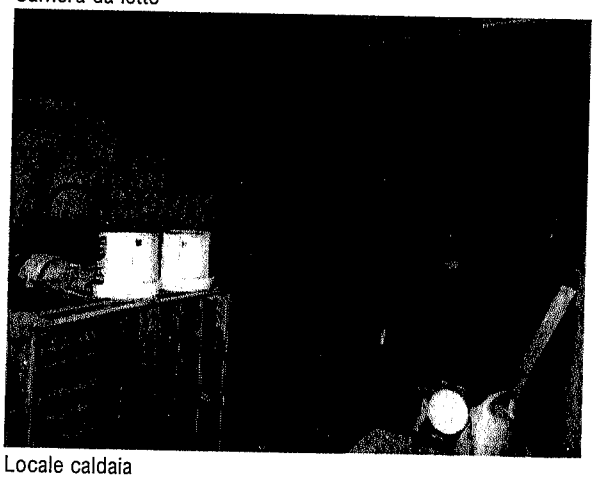
Soggiorno – cucina



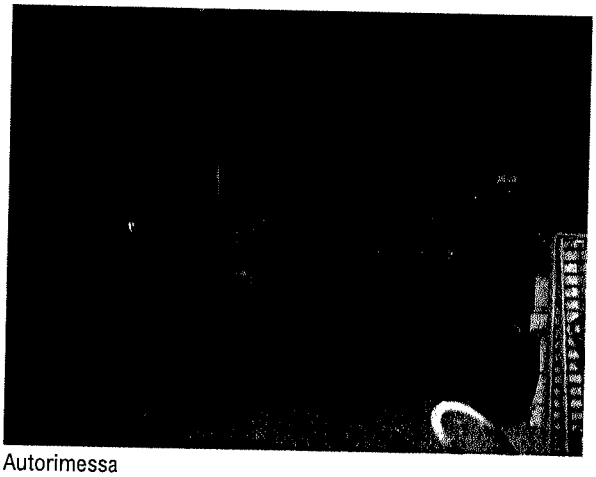
Bagno

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

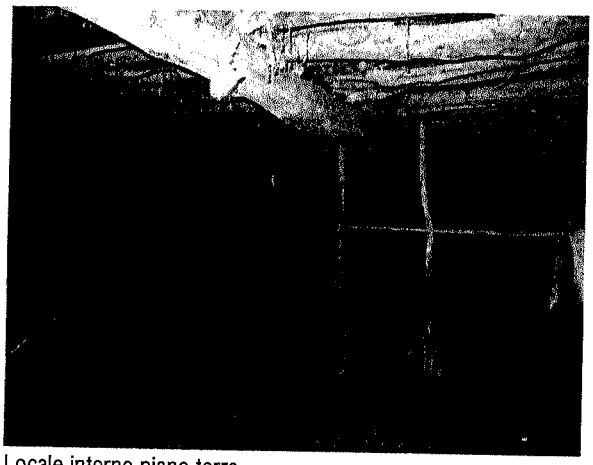
Fabbricato stalla-depositi

Fabbricato stalla-depositi

Porticato sul retro

LOTTO 5

Prospetto principale del rustico



Locale interno piano terra

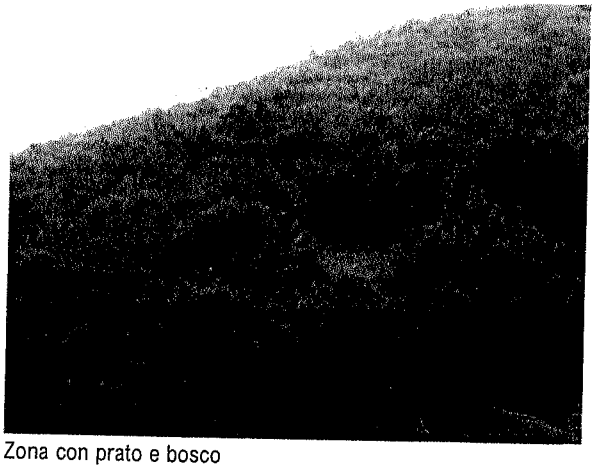
Prato dietro al rustico

Legnaia ed accesso al piano primo

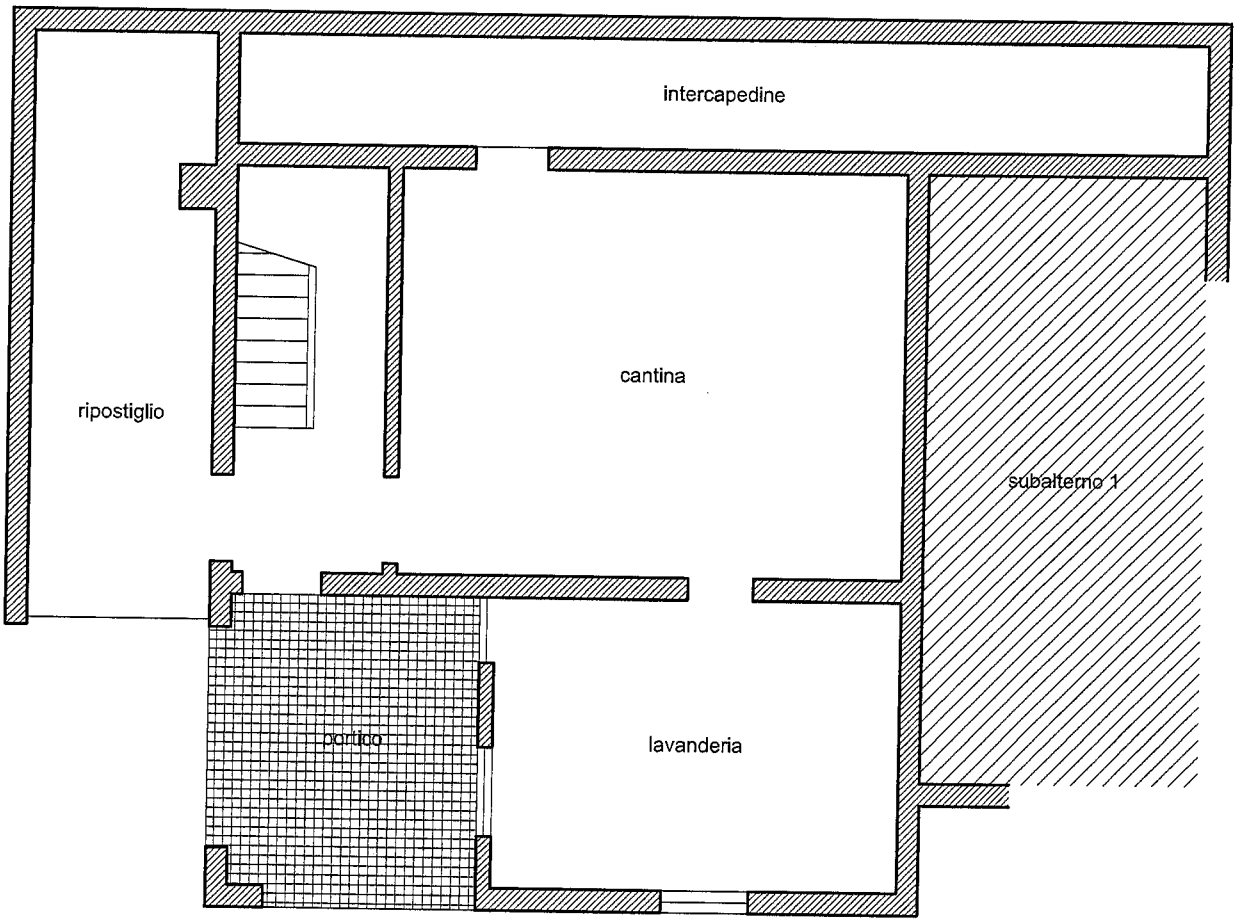
Prospetto retro

Tettoia semi crollata

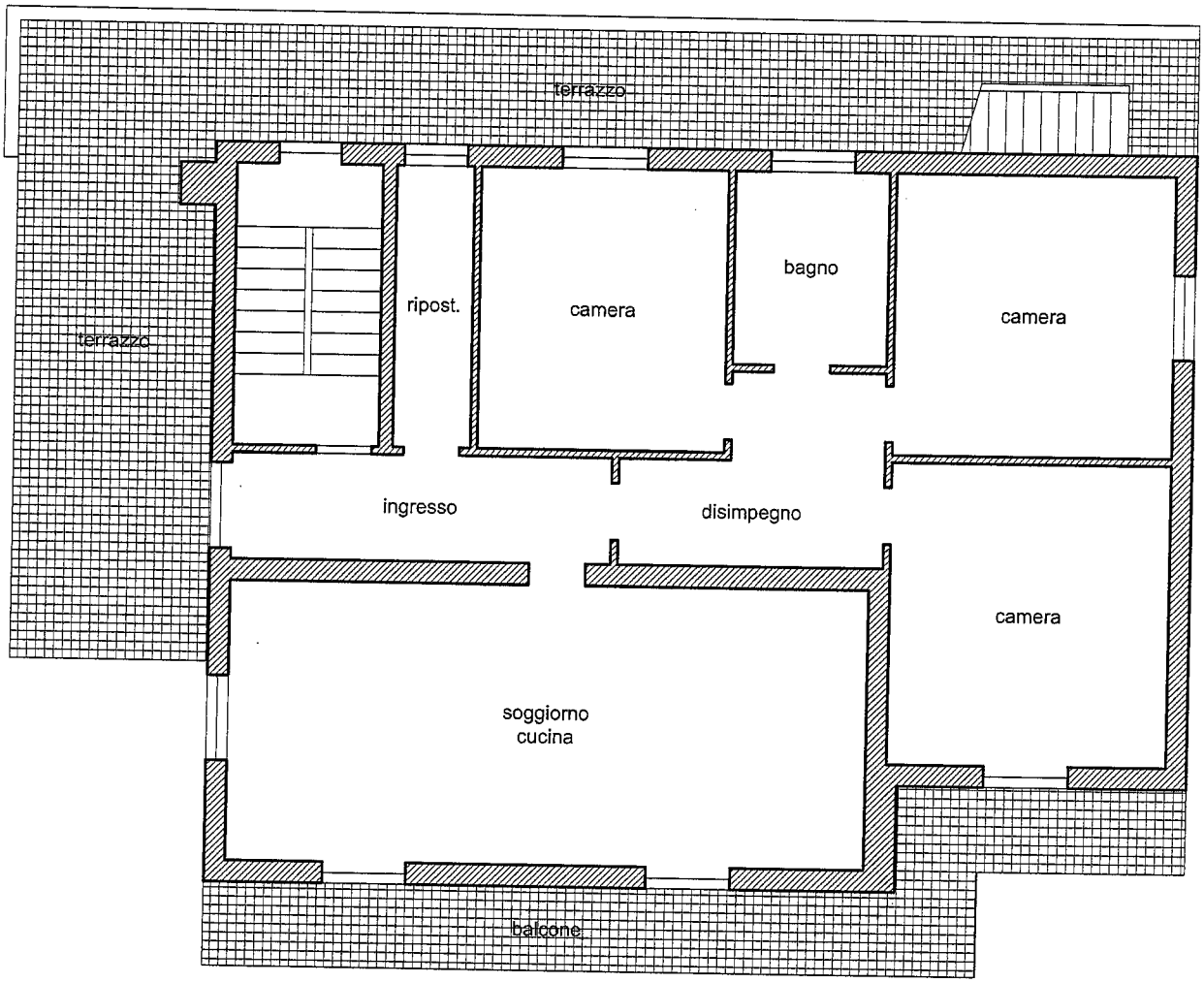
Sentiero di accesso



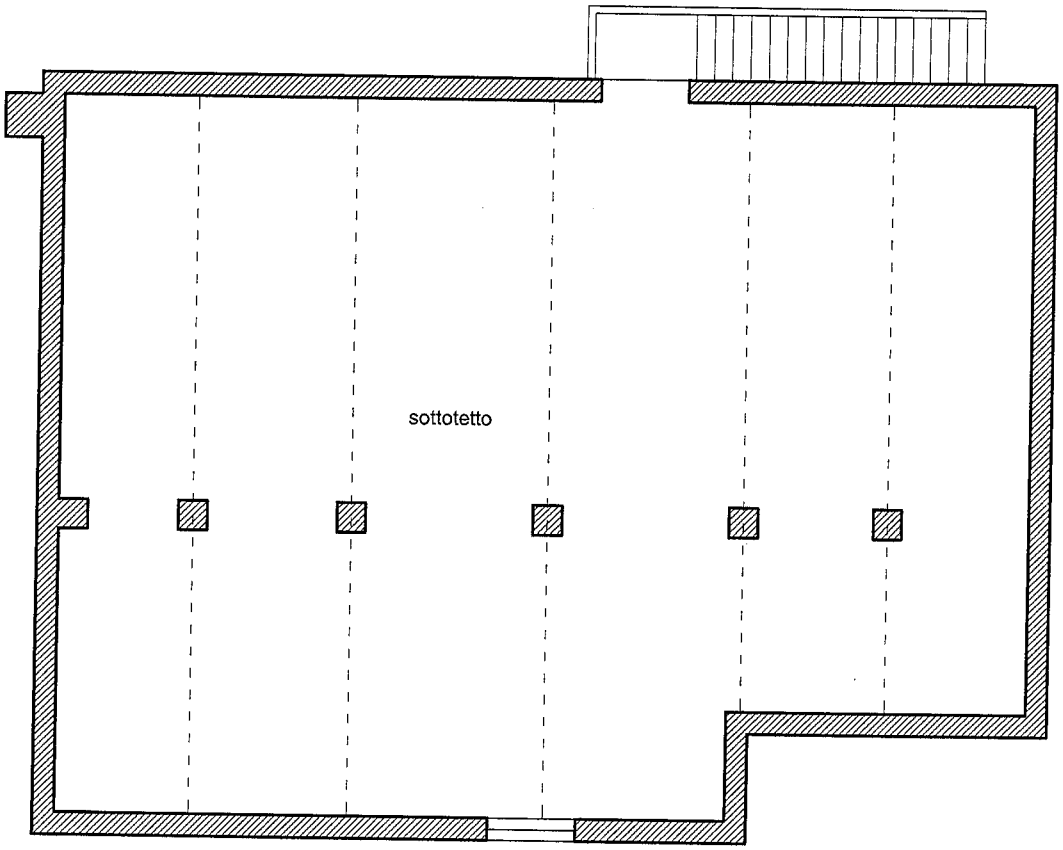
Zona con prato e bosco



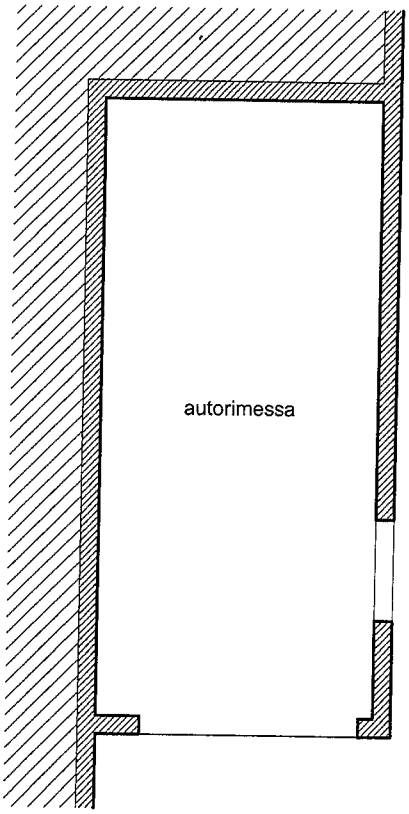
planimetria piano seminterrato / scala 1:100
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7578 - subalterno n.2**
disegno 1 di 4



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

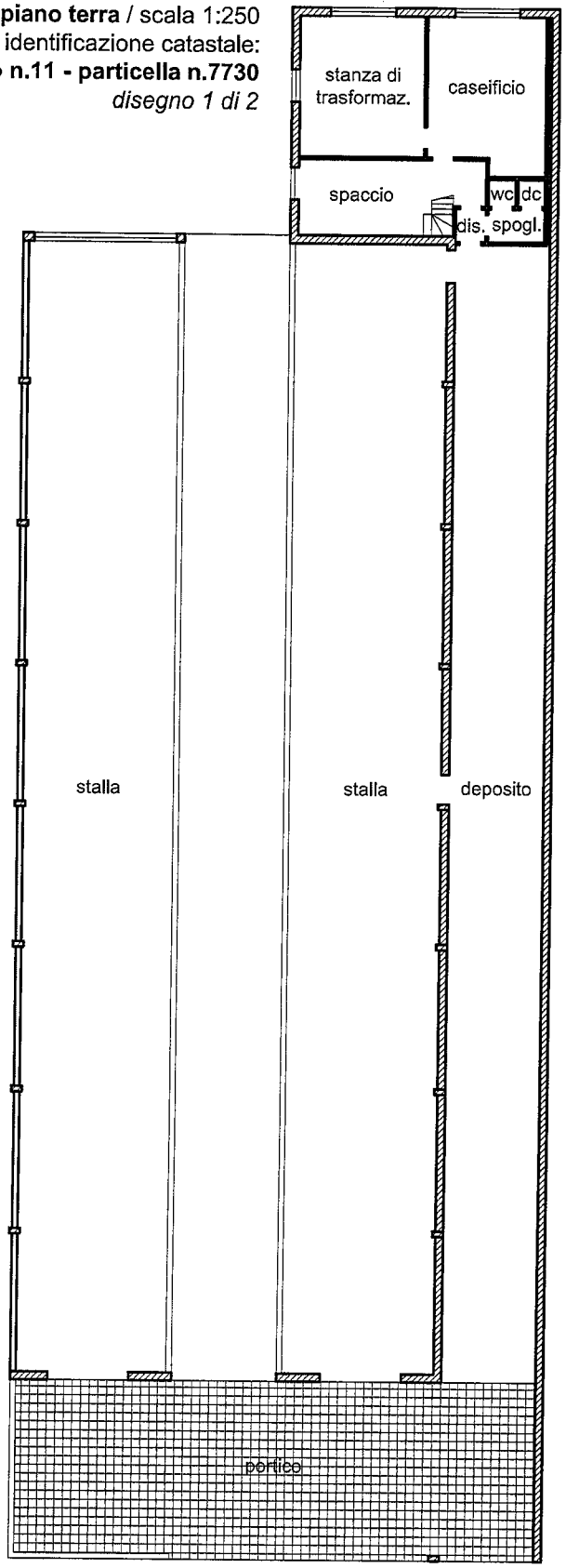


planimetria piano primo / scala 1:100
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7578 - subalterno n.2**
disegno 3 di 4



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

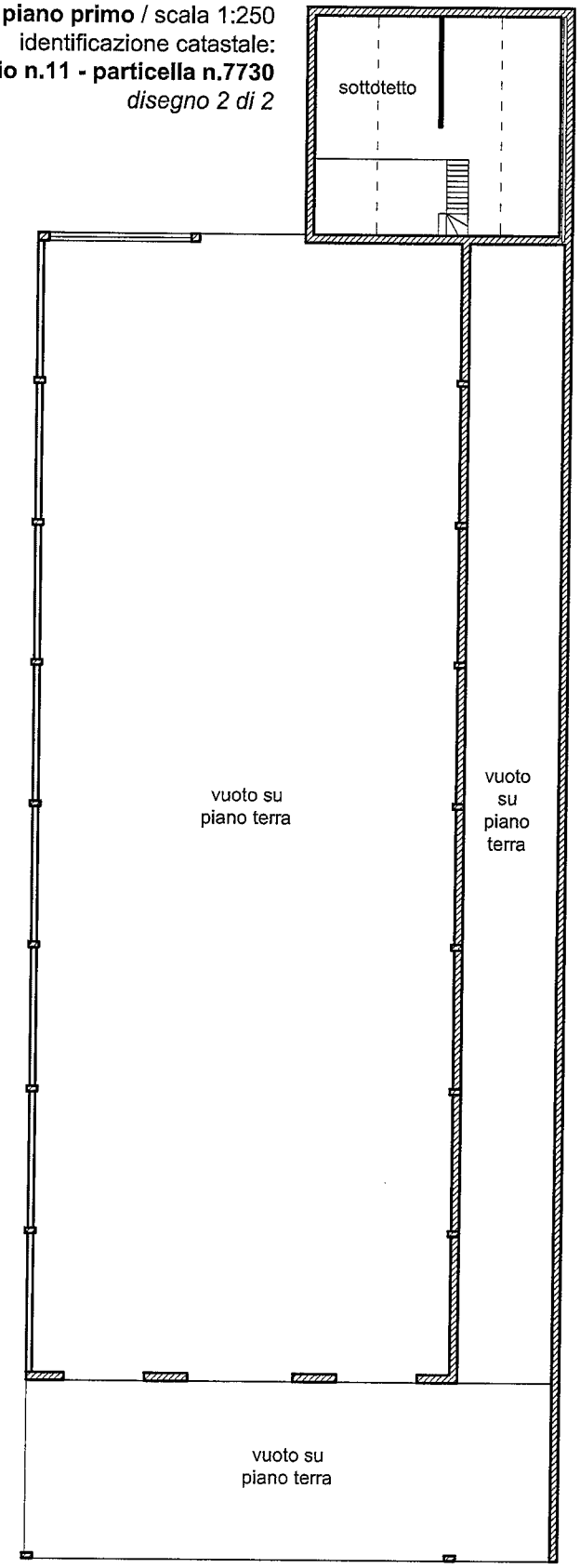
planimetria piano terra / scala 1:250
identificazione catastale:
foglio n.11 - particella n.7730
disegno 1 di 2



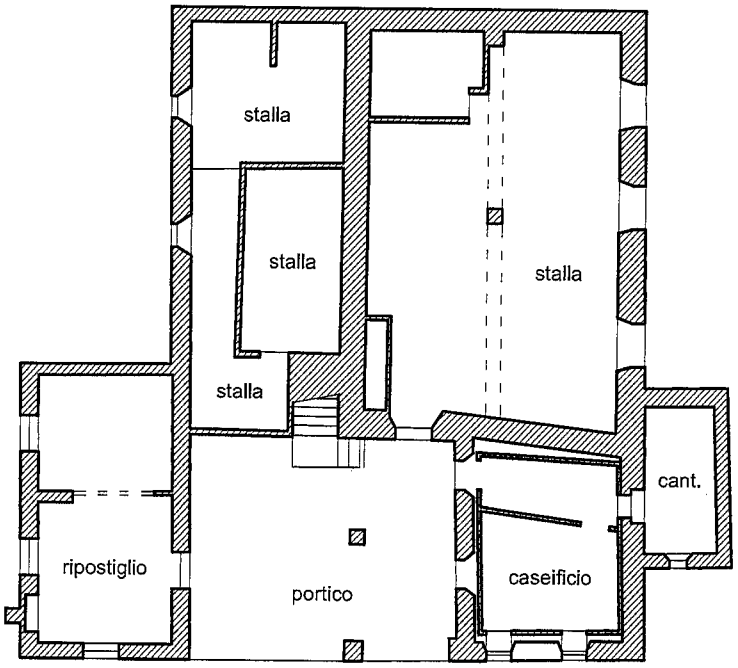
LOTTO **2**

TRIBUNALE DI BERGAMO / ESECUZIONE IMMOBILIARE n°870/2015
Immobile sito in comune di Cene (BG), via Valle Rossa

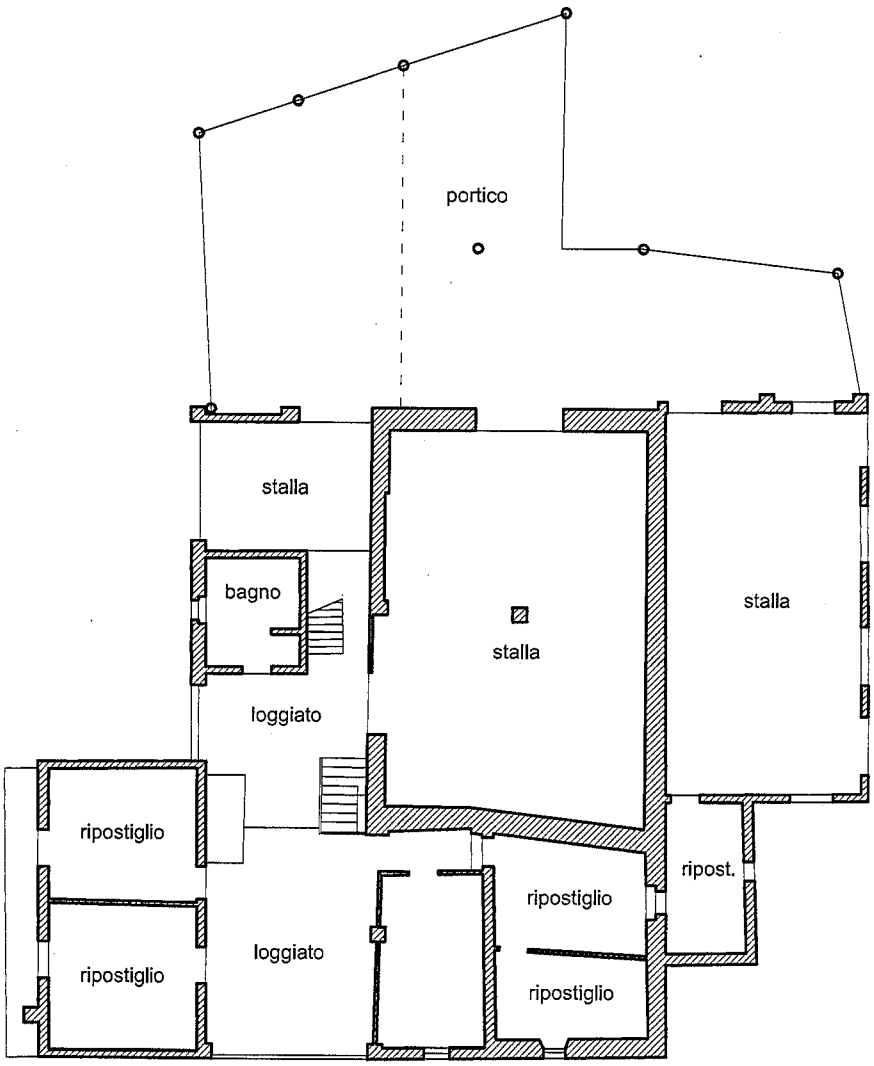
planimetria piano primo / scala 1:250
identificazione catastale:
foglio n.11 - particella n.7730
disegno 2 di 2



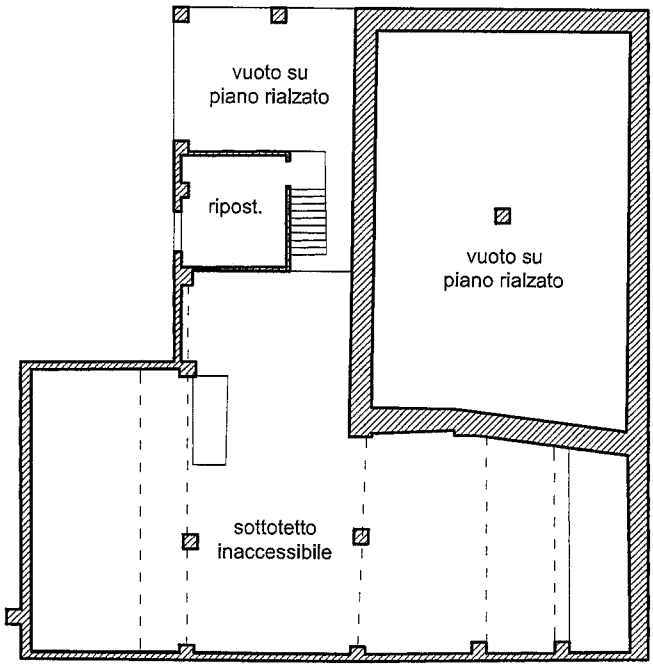
LOTTO **2**



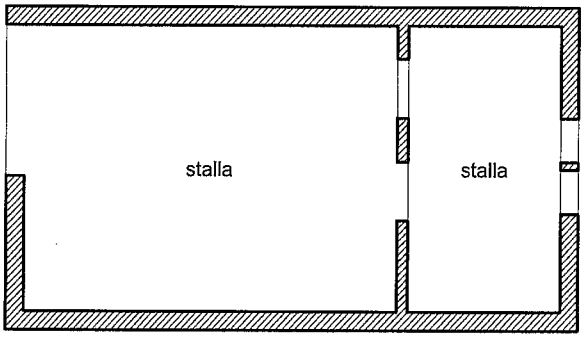
planimetria piano seminterrato / scala 1:200
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7735**
disegno 1 di 3



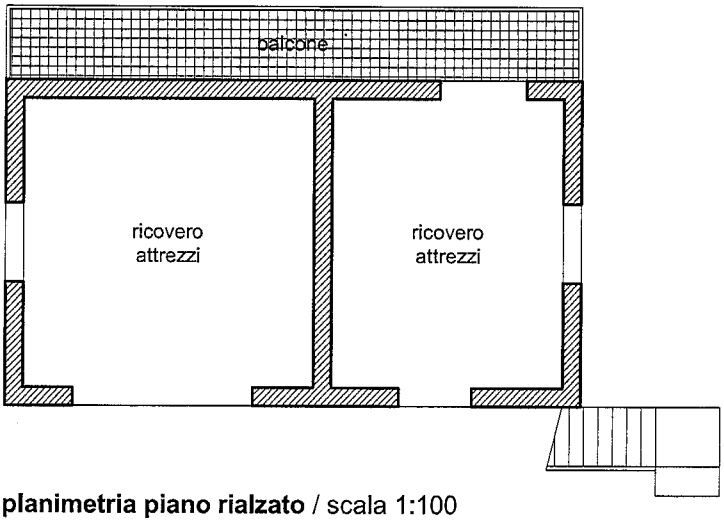
planimetria piano rialzato / scala 1:200
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7735**
disegno 2 di 3



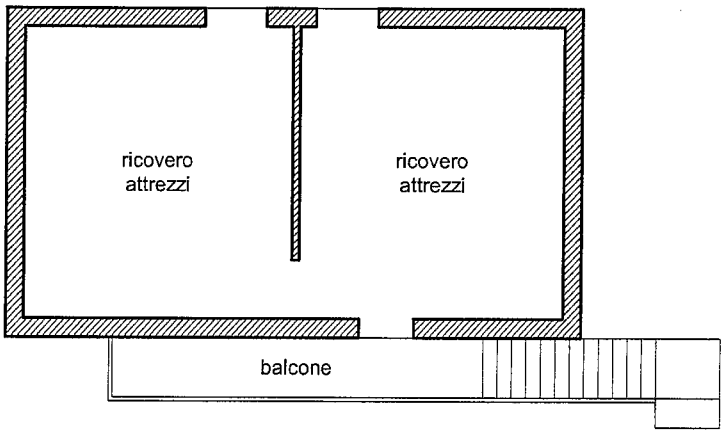
planimetria piano primo / scala 1:200
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7735**
disegno 3 di 3



planimetria piano seminterrato / scala 1:100
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7580 - subalterno n.1**
disegno 1 di 3

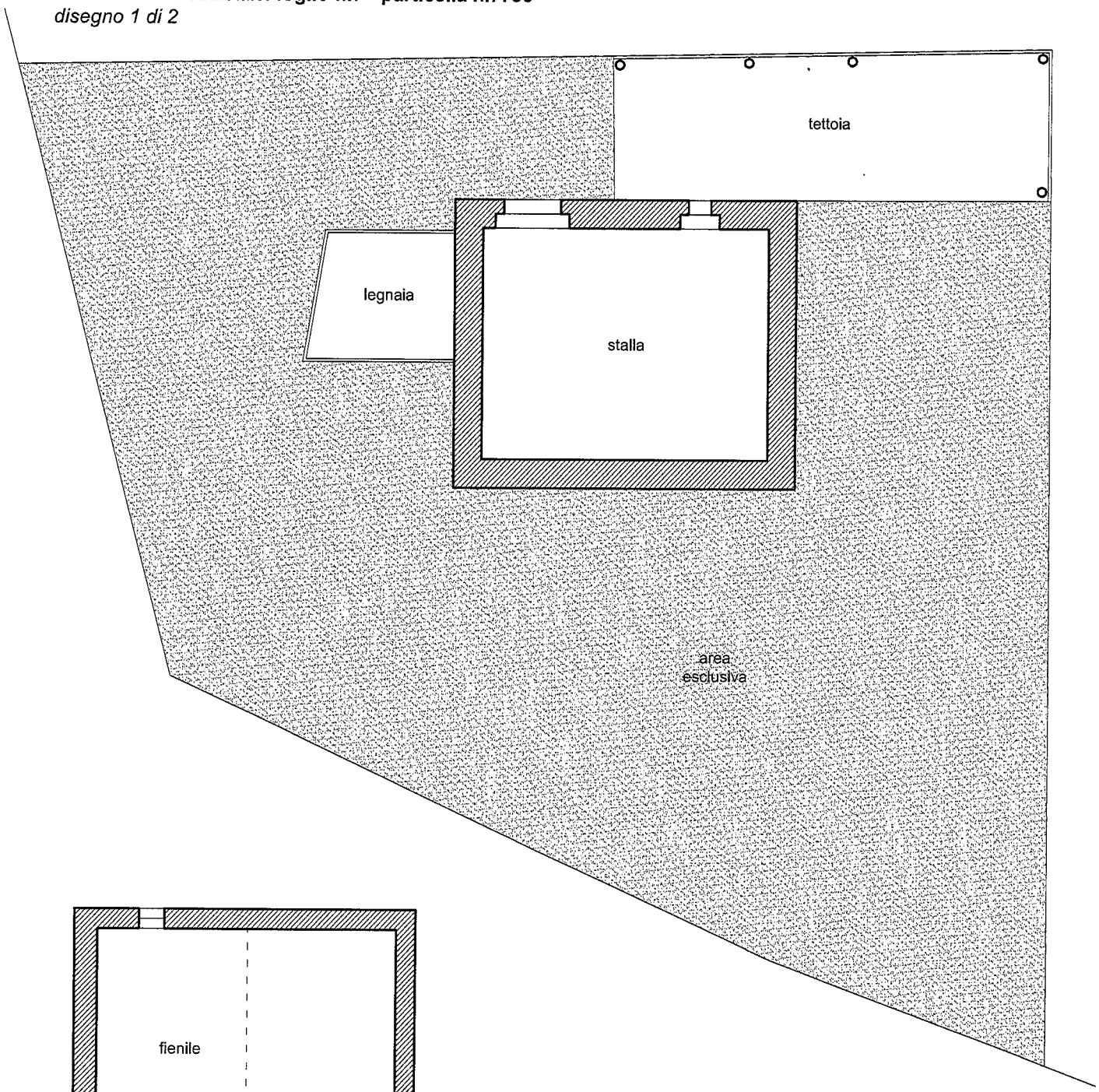


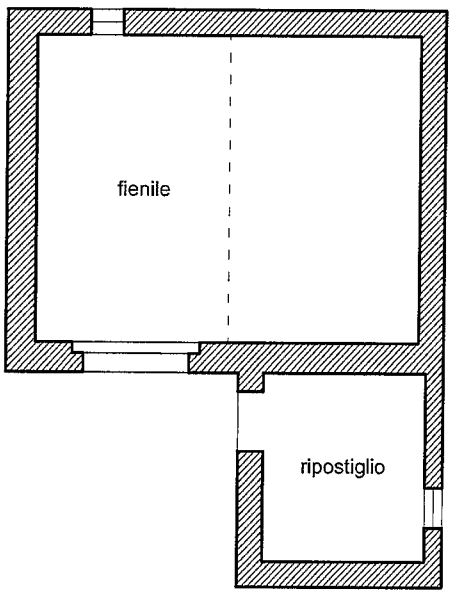
planimetria piano rialzato / scala 1:100
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7580 - subalterno n.2**
disegno 2 di 3



planimetria piano primo / scala 1:100
identificazione catastale: **foglio n.11 - particella n.7580 - subalterno n.2**
disegno 3 di 3

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**