

TRIBUNALE DI BERGAMO

- Esecuzioni Immobiliari n. 271/2009 riunita alla 507/2013

- Giudice Relatore dott. Giovanni Panzeri

- Prossima udienza : 26-06-2015

Esec. 271/2009 Promossa da :

Esec. 507/2013 Promossa da : Banca di Credito Coop. di Caravaggio con avv. S. Fiori

Interventi :

- Equitalia Nord

- Equitalia Esatri s.p.a. già Equitalia Bergamo s.p.a. -

- con avv. Luca Barcellini

- con avv. Eros Davide Bosco

- con avv. Rossini Lucrezia Clementina

- Edilcassa Artigiana di Bergamo - con avv. Enrico Pagliarini

- con avv. Geroni Marco

- con avv. A. Pasinetti

- con avv. Falchetti Ambrogio

- con avv. Agazzi Paolo

- Banca di Credito Coop. Di Caravaggio - con avv. Avv. Maria Grazia Tognoli

- con avv. Mazzacchi Simona

- con avv. Eros Davide Bosco

- con avv. Patrizia Beretta

nei confronti di :

[REDACTED]



**

Premesse

Il sottoscritto architetto Renato Talamo, libero professionista iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, già esperto estimatore nella procedura esecutiva 271/2009, veniva ulteriormente incaricato di aggiornare la precedente perizia sia in seguito alle osservazioni depositate in data 02/08/2013, che in relazione all'avvenuta riunione della procedura esecutiva originaria con la più recente procedura n. 507/2013. Quest'ultima riguardante porzioni immobiliari che, insieme a quelle oggetto della precedente procedura esecutiva, completano la consistenza del compendio immobiliare [REDACTED]

Sottolineato che tra la situazione di inquadramento urbanistico precedente e l'attuale sono intervenuti " importanti " cambiamenti derivanti dall'adozione del nuovo strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, che è in corso l'iter di approvazione definitiva del piano Cave Regionale e che sono intervenuti cambiamenti per quanto riguarda la situazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni. La presente relazione aggiorna sostituisce ed integra la precedente in quanto vengono trattati tutti gli argomenti dell'originario quesito.

Allo scrivente che accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e ritirava i fascicoli disponibili alla consultazione, veniva posto il seguente quesito :

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria provveda :

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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 dei beni
3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva di 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; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
5. Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della 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 emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge 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. A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgy. 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgy 03/03/2011 n.28) salvo che l'immobile si esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.
8. 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 di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
9. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica della vicenda relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento; della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
10. Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
11. Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, identificandò, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.
12. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
13. All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

14. All'accertamento se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

15. All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

16. Proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

17. Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto dei bandi d'asta immobiliare.

Svolgimento operazioni peritoli

Mediante comunicazione e mezzo raccomandata RE inviata il giorno 09/10/2014 all'esecutato e mediante Fax e ai legali dei creditori precedenti ed al Curatore della procedura di Fallimento [REDACTED] scrivente comunicava di aver fissato la



data d'inizio delle operazioni peritali, mediante accesso sui luoghi in Comune di Torre Pallavicina via Telgata, per il giorno 30-10-2014 con ritrovo alle ore 15.30

In tale occasione era presente il sig. [REDACTED] che rendeva i beni oggetto di procedura esecutiva accessibili e visibili per cui venivano sugli stessi effettuati accertamenti e verifiche in ordine a quanto utile allo svolgimento delle operazioni peritali.

Successivamente lo scrivente si recava alcune volte presso l'ufficio tecnico del comune di Torre Pallavicina per accertamenti urbanistici ed ancora presso i beni oggetto di trattazione per ulteriori controlli e verifiche e per il rilevamento necessari per la pratica di aggiornamento catastale di alcune porzioni immobiliari.

**

1. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali

In base alla situazione accertata presso l'agenzia del territorio di Bergamo

Lotto 1

In Comune di Torre Pallavicina località Telgata appezzamento di terreno formato da diversi mappali su parte dei quali sono insistenti un fabbricato capannone con tettoie, una costruzione ex locale " ritrovo cacciatori "; Edificio comprendente magazzino e locali di servizio a piano terra; edificio comprendente uffici a piano terra, autorimessa, portico ed abitazione a piano primo; Edificio contenente impianto di Betonaggio a piano terra; cabina elettrica.

Il tutto così identificato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo Territorio servizi Catastali

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Terreni foglio 10:

mappali n. 217-218-219-220-260 | ex 87]-88-147- 274(ex175); enti urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Fabbricati foglio 10:

- capannone con tettoie mappale 261;

edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 176;

- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702



- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3
- Abitazione a piano primo mapp. 82 sub. 703
- BCNC mapp. 82 sub. 701 (bene comune area manovra e portico tettoia)
- Gazebo condonato mapp. 275 (ex 175 terreni)

Confini dedotti dalle mappe catastali : da nord in unico corpo : Roggia, strada comunale Via Telgata (mapp.207-194-206), mapp.76; mappali 94-93-197 -198, strada consorziale, mappali 196-193 poi via Sencino Sp 106. Salvo più precisi confini in luogo.

Lotto 2

In Comune di Torre Pallavicina via Sencino strada provinciale 106 Capannone a destinazione produttiva con area di pertinenza circostante principalmente ad uso piazzali manovra.

Capannone a catasto fabbricati mappale foglio 9 mappale 182 sub.702;

Terreno CT foglio 9 mappale 184.

Confini dedotti dalle mappe catastali da nord in unico corpo : mappali 183 - 85 e corso d'acqua, mappale 168, mappale 112 con percorso consorziale, mappale 84.

2.Sommario descrizione dei beni

Lotto 1

In Comune di Torre Pallavicina località Telgata appezzamento di terreno formato da diversi mappali su parte dei quali sono insistenti un fabbricato capannone con tettoie, una costruzione ex locale " ritrovo cacciatori "; Edificio comprendente magazzino e locali di servizio a piano terra; edificio comprendente uffici a piano terra, autorimessa, portico ed abitazione a piano primo; Edificio contenente impianto di Betonaggio a piano terra; cabina elettrica.

Il tutto identificato all' Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo Territorio servizi Catastali

Comune di Torre Pallavicina - Catasto terreni foglio 10 :

mappali n. 217-218-219-220-260 (ex 87)-88-147- 274(ex175); enti urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Fabbricati foglio 10 :

- capannone con tettoie mappale 261;



- edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 174;
- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702
- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3
- Abitazione a piano primo mapp. 82 sub. 703
- BCNC mapp. 82 sub. 701 (area manovra e portico tettola)
- Gazbo condonato mapp. 275 (stralcio ex 175 terreni)

Premesse :

Si riportano di seguito le descrizioni beni rese nella precedente relazione, alla quale si aggiunge la descrizione dei beni inclusi nella procedura esecutiva 507/2013 costituiti dal fabbricato mappale 82 e subalferni ed ex 83 . La documentazione fotografica allegata alla presente integra e completa quella allegata alla precedente per i beni trattati nella stessa, così come per altra documentazione precedente dove ancora affinerente.

La proprietà oggetto di trattazione è costituita da un appezzamento formato da diversi terreni, da un fabbricato ad uso capannone deposito e da un secondo edificio la cui destinazione, abilitata in forza di condono edilizio del 1994, è locale ritrovo ricreativo con porticato.

Si aggiungono un corpo di fabbrica, situato nei pressi dell'accesso alla proprietà, rappresentato da un edificio ad uso magazzino e da una seconda costruzione, adiacente, che include a piano terra un ufficio con locali di servizio, porticato con autorimessa e a piano primo un'abitazione. Inoltre la proprietà edificata include una cabina elettrica e la costruzione che include l'impianto di betonaggio situato a quota inferiore rispetto al piazzale antistante l'ufficio di cui sopra.

Il tutto si trova in Comune di Torre Pallavicino in località " Telgata " con accesso da via Telgata, in zona periferica rispetto al centro abitato del piccolo Comune.

L'area era in precedenza parzialmente inclusa nel piano cave per estrazione di ghiaia e sabbia la cui fase estrattiva è da tempo ultimata (vedere verbale di conclusione attività estrattiva allegato alla precedente relazione). Ad oggi, come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, in attesa che il piano cave venga definitivamente approvato ed entri in vigore, non viene contemplata ulteriore capacità estrattiva.



fiva, malgrado il PGT inserisca parte della proprietà in zona estrattiva, naturalmente la cui regolamentazione e attuazione è subordinata a quanto verrà stabilito dal piano cave una volta vigente, nel caso venga prevista capacità estrattiva.

Fatta eccezione per le aree circostanti gli edifici e gli impianti parzialmente pavimentate con parti in calcestruzzo liscio e terra battuta mista ghiaia, la maggior parte della estensione scoperta del compendio immobiliare è rappresentata da terreno incolto e/o interessato da manto erboso. La porzione di proprietà situata in prossimità della nuova strada privata, da cui si accede in modo indipendente dalla strada Comunale via Telgato, include il capannone ad uso deposito con circostanti tettoie, zone pavimentate, vasche e impianti di produzione calcestruzzo, triturazione materiali e quanto affinerie alle attività svolte dalla società [REDACTED]

Altri impianti sono visibili nella zona nord del mappale 261 con adiacenti porzioni di area in terra battuta e ghiaia, che si aggiungono alle zone all'interno della proprietà adibite alla movimentazione di materiali, sono presenti silos, baracche da cantiere, nastri trasportatori ed altro connesso all'attività di cui sopra.

L'accesso alla proprietà avviene in modo abbastanza agevole da via Telgato al termine del quale si trova la sbarra con apertura automatica da cui si accede al piazzale parzialmente pavimentato antistante la palazzina uffici, abitazione e magazzino. Qui si trova anche l'impianto di pesatura a pavimento utilizzato durante l'attività produttiva della società, sono visibili alcune tombinature di "reti" varie interrate.

E' possibile inoltre accedere anche direttamente dalla via principale in prossimità dello svincolo fra la SP 106 e via Telgato, da qui si estende il tratto di strada "privata" realizzato dalla società [REDACTED] su richiesta del Comune di Tone Pallavicina allo scopo di "alleggerire" il traffico di automezzi "pesanti" sulla strada comunale, (foto 1-2-3-4-5-6-7- precedente relazione)

I terreni contraddistinti dai mappali 220 - 219 e parte del mappale 260 sono lungo il versante ovest adiacenti alla strada principale, ancora il mappale 260 è attraversato da un "corso d'acqua" di ridotte dimensioni solo parzialmente visibile, che delimita anche il confine est fra il terreno mappale 147 ed il mappale 260. La rappresentazione in



mappa catastale evidenzia graficamente la presenza di tracciati indicati con "linee" tratteggiate che interessano alcuni terreni.

Il capannone edificato sull'ex mappale 87 ha assunto in seguito alla pratica di accatastamento l'identificativo fg. 10 mappale n.261. Si tratta di una struttura prefabbricata molto semplice praticamente priva di serramenti e solo parzialmente chiusa lungo il perimetro con pareti in blocchi di calcestruzzo. I pavimenti sono in terra battuta rullata addizionata con stabilizzato fine, non sono presenti servizi né impianto di riscaldamento, mancano porte e portoni. All'interno è stato realizzato un locale deposito ricavato mediante partizione in blocchi di calcestruzzo. Le strutture sono prefabbricate la copertura è di tipo capriata a due falde con sovrastante manto di copertura che include lucernari in policarbonato. L'impianto di illuminazione comprende lampade a soffitto e faretti posizionati lungo alcune pareti e angoli esterni dell'edificio. Nell'ambito di un intervento di ampliamento sono state realizzate tre tettoie adiacenti alle pareti perimetrali, utilizzate principalmente per il ricovero degli automezzi da cantiere. Un locale esterno include l'impianto autoclave con copertura in eternit. Le tettoie hanno struttura in ferro e copertura in lamiera, anche qui mancano praticamente le chiusure perimetrali e gli impianti sono limitati alla sola illuminazione. (foto da 8 a 22 precedente relazione).

Le condizioni di manutenzione e conservazione, alla luce di quanto sopra detto constatata la quasi totale mancanza di finiture, sono considerabili apparentemente discrete. I terreni adiacenti la zona " lavorazioni " sono delimitati dalla strada per Covo SP 106 da cui si diparte il tratto di via Telgata. Il confine sud si trova in prossimità della costruzione "ritiro ricreativo" in precedenza citata; il terreno mappale 88 che segue pressappoco l'andamento dell'alveo del " vicino " fiume Oglio, determina il confine est. Sono presenti alcune specie arboree autoctone nella zona lungo il confine est zona mappale 88 e nei pressi del " ritrovo cacciatori " (foto da 23 a 30 precedente relazione).

Il secondo fabbricato incluso nella proprietà qui compresa nel lotto 1, già in precedenza descritto nella relazione di inizio 2011, è rappresentato da un edificio insistente sul terreno mappale 176 situato all'estremità sud dell'appezzamento. Si tratta di una costruzione di estrema semplicità la cui abilitazione urbanistica è conseguente al condo-



no edilizio inoltrata al Comune di Torre Pallavicina nel 1994, il cui titolo abilitativo in sanatoria non risulta ad oggi ancora stato rilasciato.

L'edificio ha strutture portanti in ferro e manto di copertura in lastre di eternit, il pavimento è in calcestruzzo liscio, quello della zona cucina è rivestito con piastrelle di gres porcellanato; le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati mentre i serramenti, in occasione del precedente sopralluogo, erano in alluminio con vetri semplici, oggi sono stati completamente asportati insieme alle porte, ai termocovertori a parete che costituivano l'impianto di riscaldamento, ed agli impianti elettrici.

E' evidente che la costruzione è stata visitata da vandali che hanno asportato quanto possibile di materiale ferroso vario. Del controsoffitto in pannelli di gesso restano solo alcune porzioni in quanto è stata asportata anche parte della struttura alla quale erano fissati, di conseguenza i pannelli sono caduti a pavimento rompendosi.

La costruzione include anche un ambiente cucina, il tutto condonato con destinazione, " centro ricreativo ", non sono presenti servizi igienici.

La struttura portante in travi di ferro del porticato sulla quale è posata la copertura in lamiera grecata, presenta avvallamenti e deformazioni nella parte centrale tali da rendere precaria la staticità del manufatto.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono oggi, rispetto a quanto accertato in occasione della precedente relazione, più che scadenti, mancano completamente gli impianti, sono stati asportati i serramenti ed i termocovertori, la costruzione è in totale stato di abbandono, completamente aperta.

Nei pressi dell'edificio sono presenti alcune baracche in legno e prefabbricate prive di titoli abilitativi, da rimuovere. Qui considerate prive di qualsiasi valore.

Con tutta probabilità all'interno di una delle baracche, inaccessibile al momento del sopralluogo, fatiscenti ed in pessime condizioni statiche, si trovavano i servizi igienici di cui è priva la struttura principale.

Non è stato possibile accertare o meno la presenza di reti idriche, allacciamenti alla fognatura e quanto altro riguardante le utenze. (foto 31 a 39 precedente relazione).



Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale allegata ed a quella fotografica che rappresenta la costruzione nelle attuali condizioni, foto 140/1/2/3/4.

In aggiunta ai terreni ed edifici sopra descritti, conseguentemente alla riunione tra la precedente procedura esecutiva del 2009 e quella del 2013 - creditore precedente Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio - il compendio immobiliare " [REDACTED]

[REDACTED] oggetto di frazione si completa con l'aggiunta del fabbricato mappale 82 e subalferni e con le aree di pertinenza di quest'ultimo; l'ex fabbricato rurale mappale 83, in forza dell'inserimento in banca dati catastale del tipo mappale del 1989 ha assunto il subalferni 2 del mappale 82, ora dopo l'ultimo aggiornamento mapp. 82 sub. 702.

Si tratta di una porzione di proprietà indispensabile per la completa fruibilità del compendio immobiliare, non solo per la presenza di manufatti utilizzati nell'ambito della attività produttiva, ma anche perché collegata direttamente all'accesso sulla comunale via Telgato, qui si trovano l'impianto di pesatura, quello di betonaggio, la cabina elettrica, gli uffici ed una abitazione.

L'area circostante il fabbricato uffici - abitazione-magazzino mappale 82 è per buona parte relativamente in quota con questi ultimi, ai quali da qui avvengono gli accessi. Mentre il manufatto che include l'impianto di betonaggio, sempre insistente sul mappale 82 porzione sud, si trova ad una quota più bassa rispetto al piazzale di cui sopra. Un percorso in terra battuta e ghiaia supera tale dislivello portando alla zona di accesso alla costruzione. La quasi totalità delle aree incluse nel compendio si trovano, rispetto al piazzale che dà su via Telgato ad una quota più bassa.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 101a 112.

Il corpo di fabbrica magazzino è una costruzione realizzata in due fasi successive, la prima ha riguardato la porzione di maggiori dimensioni realizzata con strutture portanti di tipo prefabbricato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo, la seconda, in ampliamento alla prima ha strutture in blocchi di calcestruzzo e tetto in travi di ferro appoggiate sulla parete che separa la struttura principale, e su quella in blocchi di calcestruzzo.



za dell'ampliamento. Ambedue hanno manto di copertura in eternit materiale che, come risaputo, deve essere o "breve" eliminato entro i termini, e secondo le varie circostanze che caratterizzano il materiale previste dalla normativa regionale.

Le finiture sono pressoché rappresentate dai soli pavimenti in calcestruzzo liscio, tra l'altro in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, per il resto le pareti interne del corpo principale sono intonacate al rustico mentre le altre sono in blocchi di calcestruzzo privi di intonaco; i serramenti e portoni di accesso, anche questi in condizioni scadenti, sono in ferro verniciato. Gli impianti di illuminazione ed elettrico sono fatiscenti, non è stata reperita alcuna certificazione di conformità riguardante gli stessi.

La campata di edificio adiacente la costruzione che include gli uffici a piano terra e abitazione a piano primo, separata dal magazzino da una parete intonacata, include due locali adibiti a spogliatoio e servizi igienici con antibagno.

Vi si accede dall'esterno attraverso porta in ferro e vetro, i locali dispongono di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile privo di tinteggiatura, le porte dei servizi sono in legno di tipo economico; Il dislivello tra il locale "spogliatoio" e quello che include i tre servizi igienici e la doccia viene superato da tre gradini piuttosto alti, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico mentre non esiste impianto di riscaldamento.

Il locale ricavato sopra il solaio di copertura dei suddetti locali, un tempo probabilmente accessibile con la scala in ferro ancora esistente nel magazzino, è stato unito all'abitazione a piano primo inclusa nella costruzione adiacente di cui si tratta più avanti.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei locali spogliatoio e servizi sono considerabili nel complesso accettabili.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 113 a 120.

L'edificio che include gli uffici a piano terra e abitazione a piano primo è costituito da una costruzione di grande semplicità a due piani, realizzata con strutture di muratura e c.a., manto di copertura in lastre di eternit. Della costruzione, come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, dato per esistente nei vari elaborati grafici.



non è stato però riscontrato la presenza di alcun titolo abilitativo. Il fronte prospettante sul piazzale include una tettoia in ferro con telo in p.v.c.; le facciate sono intonacate e tinteggiate, in generale la casa si presenta esternamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si accede ai locali a piano terra attraverso porta che dà sul corridoio disimpegno a sinistra del quale si trovano l'ufficio ed il bagno, la porta in fondo al corridoio porta in un ampio locale ripostiglio. I locali erano utilizzati nell'ambito delle attività produttive della [REDACTED] sono presenti mobili da ufficio vario, armadiature e scaffali di proprietà di quest'ultima, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti sono in legno dotati di tapparelle in p.v.c. Non esiste impianto di riscaldamento fisso ma sono presenti alcuni caloriferi elettrici montati su rotelle.

Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, sanitari e rubinetterie economici e piuttosto datati.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete, gli impianti elettrici sono sotto traccia, non sono state reperite certificazioni di conformità che li riguardano.

Si aggiungono un porticato ed un'autorimessa, rispettivamente situati tra la cabina elettrica e dietro gli uffici in aderenza al vano che include i servizi igienici. Il porticato ha copertura in lastre di eternit e struttura in travi di ferro, l'autorimessa pareti perimetrali in muratura e pavimento in calcestruzzo liscio.

Per maggiori dettagli ed informazioni di rimando alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 121 a 124.

Sul lato destro della porta degli uffici sopra descritti, si trova la porta che dà accesso al vano scale per mezzo del quale si sale all'appartamento a piano primo abitato dal sig.

[REDACTED] dalla sua famiglia, di cui si tratta nel successivo capitolo riguardante l'occupazione e utilizzazione dei beni

Vi si accede attraverso la "lunga" rampa di scale che raggiunge la porta di accesso all'abitazione direttamente collegata con il locale soggiorno, si aggiungono la cucina, un piccolo disimpegno dai quali si accede al bagno ed all'unica camera da letto.



Inoltre, come detto in precedenza, è stato accorpato all'abitazione, praticando un'apertura di collegamento nella parete del soggiorno, che include i gradini per superare il dislivello di pavimento, un locale di limitata altezza accomunabile a soffitto, ricavato sopra lo spogliatoio e servizi igienici a piano terra, apparentemente utilizzata come ripostiglio.

Le finiture dell'appartamento sono in generale di tipo economico, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno, le pareti sono intonacate al civile fideggiato i serramenti sono in legno di colore bianco con lapparelle e doppi vetri

Il riscaldamento è costituito da singoli termoconvettori elettrici a parete marca " Vorlice ", l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete, esistono alcune macchie che denotano la presenza di fenomeni di ponte termico.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 125 a 132.

La consistenza edificata del compendio immobiliare, oltre a quanto sopra elencato, comprende anche la struttura in blocchi di calcestruzzo e parte pareti in c.a., pannelli in ferro e vetro e travi di copertura in ferro, all'interno della quale si trova l'impianto di betonaggio ed è disponibile anche un discreto spazio libero. L'impianto di betonaggio appare da tempo inutilizzato.

Il manto di copertura è in lastre di eternit, per cui da rimuovere in ottemperanza a quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

La costruzione è poco più che una " ricovera " dove le uniche finiture riscontrate sono la pavimentazione il calcestruzzo liscio, in condizioni scadenti, e l'impianto di illuminazione di cui non disponibile la certificazione di conformità. Per il resto si tratta della infrastruttura a protezione dell'impianto di betonaggio probabilmente destinata agli automezzi per il carico e scarico materiali, il portone è un telaio in ferro con pannelli in lamiera. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono particolarmente scadenti. Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 133 a 136.



A tutto quanto sopra elencato, si aggiunge una piccola struttura in legno "Gazebo " situata nei pressi dell'accesso su via Telgato, realizzata in pannelli di legno, priva di copertura e serramenti, e ricavata su un basamento in calcestruzzo.

Il manufatto è stato considerato, anche se di valore veramente esiguo, in quanto è stato oggetto di sanatoria edilizia per cui abilitato secondo le quantità rappresentate sull'elaborato grafico che corredo il titolo abilitativo. Per tale ragione è stato anche introdotto a catasto fabbricati mediante pratica di accatastamento.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 137 a 140.

Dimensionamenti

La superficie catastale dell'appezzamento è determinata dalla somma delle superfici catastali dei singoli terreni e dagli enti urbani che rappresentano la superficie catastale dei terreni su cui insistono i fabbricati (compresi) ove dotati di area circostante.

| Mappale | Superficie catastale mq. |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 88- bosco ceduo | 5.160 |
| 147- seminativo irriguo | 8.490 |
| 274 (ex 175)- seminativo irriguo | 33.599 |
| 217 - seminativo irriguo | 26.215 |
| 218- seminativo irriguo | 1.350 |
| 219- Marcita | 7.180 |
| 220- Marcita | 610 |
| Ex 87 (ora 260) - seminativo irriguo | 55.825 |
| 174 ente urbano compreso edificio | 3.155 |
| 82 ente urbano compreso edifici | 3.070 |
| 275 ente urbano compreso edificio | 46,00 |
| Sommano | 144.700 |

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate graficamente sulla scorta delle planimetrie catastali, al lordo delle murature interne ed esterne, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta.

| Mappale | Destinazione / Tipo | Superficie circa mq. |
|-------------|-----------------------------------|----------------------|
| 281 | Capannone | 463,00 |
| | Tettoie/autoclave | 582,00 |
| 176 | Locale ricreativo | 103,00 |
| | porticato | 85,00 |
| 82 sub. 702 | Uffici e accessori a piano terra* | 54,00 |
| | Magazzino ** | 290,00 |



| | | |
|------------|--|--------|
| | Edificio impianto di betonaggio | 230,00 |
| | Porticato comune a tutti i sub.* | 22,00 |
| 82 sub.3 | Autorimessa e portico* | 48,00 |
| 82 sub.703 | Vano scale esclusiva e appartamento a piano primo* | 119,00 |
| Mapp. 275 | Gazebo condonato | 46,00 |

Lotto 2

In Comune di Torre Pallavicina Capannone a catasto fabbricati mappale foglio 9 mappale 182 sub.702; terreno CT foglio 9 mappale 184.

Si tratta di un capannone con struttura prefabbricata ed area scoperta di pertinenza prevalentemente ad uso piazzali, situato lungo via Sarcino (strada provinciale 106) a breve distanza dalla proprietà trattata nel lotto precedente; il tutto in zona periferica rispetto al centro abitato ad una distanza di circa quattro chilometri e mezzo dal centro del vicino Comune di Sarcino.

Il capannone è realizzato con strutture portanti verticali e di copertura prefabbricate così come i pannelli di tamponamento che lo delimitano. L'accesso avviene direttamente su via Sarcino. Una volta superato il " ponte ", gravato da servitù di passaggio, sopra il tratto di roggia che costeggia la via, viene raggiunto il cancello carrabile e pedonale da cui avviene l'ingresso all'interno della proprietà recintata. In prossimità dell'ingresso si trovano i manufatti che contengono la cabina elettrica ed il locale tecnico collegato generatore apparentemente collegato all' impianto anti incendio,

L'ampio piazzale circostante il fabbricato ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio, viene utilizzato per la manovra e lo stazionamento degli automezzi che operano all'interno dell'attività svolta , e per le operazioni di carico e scarico; una piccola parte di detta area, in prossimità del confine lungo via Sarcino, comprende delle aiuole tenute a prato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione esterne sono considerabili mediocri sia in relazione alla vetustà del fabbricato che per il fatto che sono visibili su parte delle



pareti perimetrali alcune macchie di umidità dovute a rotture dei canali di raccolta acque piovanti in copertura; il piazzale antistante il fronte principale del capannone è interessato da macchie di grasso e rotture che determinano la formazione di qualche pozza d'acqua e alcune sconessioni.

Il conduttore società ██████████ che ne detiene l'uso in forza di contratto d'affitto sottoscritto con la società ██████████, svolge un'attività di recupero e smaltimento terreni, fanghi di depurazione, attività per la quale è in possesso di specifiche "autorizzazioni" dei vari enti competenti in materia.

In relazione a quanto sopra detto per la parte di capannone destinato all'attività lavorativa ove avviene lo stoccaggio di materiali ed il trattamento, sono presenti solo le infrastrutture principali e gli impianti minimi necessari a tale attività; manca l'impianto di riscaldamento ed i pavimenti in getto di calcestruzzo liscio sono ingombri di materiale in attesa di trattamento. Tutto ciò per sottolineare l'importanza di verificare che l'attività in corso, una volta dismessa, non abbia provocato, nella fattispecie dei pavimenti, dei piazzali e delle zone a diretto contatto con le materie trattate, situazioni di "contaminazione" e la conseguente necessità di provvedere ad eventuali interventi di "bonifica", prima di procedere a nuovi insediamenti. Circostanza non specificatamente contemplata e regolamentata nel contratto di affitto ma che potrebbe rivelarsi di una certa rilevanza economica, per cui è stata prudenzialmente considerata nei criteri di stima adottati.

Le finiture comprendono oltre alle pavimentazioni in calcestruzzo liscio sopra indicate, serramenti e portoni in metallo, impianto di illuminazione con lampade a soffitto, porte uscite di sicurezza, rete anti incendio ed illuminazione perimetrale esterna. Degli impianti, antincendio compreso, non è stato possibile verificare la funzionalità e la presenza di certificazioni di conformità, ma alla luce dell'attività svolta dal conduttore che presuppone la presenza di tali documentazioni ed il rispetto delle varie normative, è lecito immaginare che la questione in essere sia monitorata.

Nella porzione di edificio situata in corrispondenza degli accessi canale e pedonale si trova la zona uffici disposta tra i piani terra e primo, qui si trovano anche gli spogliatoi e servizi adibiti alle maestranze.



In forza della segnalazione certificata di inizio attività del 2014, ancora in essere i cui lavori al momento del sopralluogo non erano ancora terminati, parte del piano primo soppalcato ed una delle due scale di collegamento interne al capannone sono stati eliminati rimane ancora una porzione di piano primo non accessibile: la SCIA di cui sopra ha riguardato anche la realizzazioni di impianti e infrastrutture collegate all'attività produttiva, anche di una certa rilevanza. La documentazione di corredo al titolo abilitativo non riporta riferimenti al fatto che la proprietà dell'immobile " [REDACTED] [REDACTED] abbia autorizzato i lavori.

La zona uffici comprende a piano terra un piccolo porticato di accesso, un ufficio in cui vengono svolte le attività amministrative, antibagno e bagno, al primo piano si trovano due uffici, locale archivio disimpegno e bagno. La restante porzione di piano primo è costituita da una zona soppalcata solo parzialmente accessibile dove è stato ricavato un ambiente non contemplato sui disegni di progetto della SCIA di cui sopra.

Le finiture degli uffici includono pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate al civile integgiato, riscaldamento con mobiletti tipo fan-coil collegati a caldaia a metano ed all'impianto di condizionamento. I pavimenti degli uffici a piano primo sono in parquet e piastrelle di gres porcellanato, la scala che collega gli uffici a piano terra con quelli a primo piano è anch'essa provvista di rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato di buona fattura e qualità.

I serramenti sono in alluminio e dispongono di doppi vetri, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali-buone anche per quanto riguarda la zona spogliatoi e servizi delle maestranze.

Il terreno mappale 184, incluso nella proprietà che costituisce il lotto 2, è una porzione di area di forma rettangolare situata in fregio al corso d'acqua che costeggia via Sordino. [Foto da n. 40 a foto 60 precedente relazione]

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione catastale aggiornata ed alla documentazione fotografica attuale foto da 141 a 152.

Dimensionamenti



Le quantità di seguito riportate sono calcolate graficamente sulla scorta delle planimetrie catastali, sono di lordo delle murature esterne ed interne per cui con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo di calcolo comporta. Le superfici scoperte sono quelle dedotte dagli elaborati catastali.

| Mappale | Destinazione / Tipo | Superficie circa mq. |
|-------------|-----------------------|----------------------|
| 182 sub 702 | Capannone | 2.806,00 |
| | Uffici P.T. | 109,00 |
| | Servizi P.T. | 73,00 |
| | Uffici aP.1° | 126,00 |
| | Soppalco | 164,00 |
| | Portico a piano terra | 10,00 |

Superficie catastale ante urbano mappale 182 mq. 6.067,00 (area e capannone)

Superficie catastale mappale 184 mq. 134,00.

Accertamenti Urbanistici generali

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile

i fabbricati sono stati costruiti successivamente al 02.09.1967.

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

Lotto 1

L'attività estrattiva svolta si è conclusa come comprovato dalla documentazione reperita presso l'ufficio ecologia del Comune di Torre Pallavicina (allegata in copia alla precedente relazione)

- In data 29.05.2009 è stato effettuato il sopralluogo finale presso i beni oggetto di attività estrattiva di sabbia e ghiaia - determinazione Dirigenziale Provinciale n. 10/2007 - prot. 2026 del 29.05.2009. Dalla verifica dello stato finale è stato verbalizzato quanto segue :

- a) l'attività estrattiva risulta correttamente terminata
- b) la ditta ha ottemperato alle direttive impartite con propria ordinanza diffida 1044/2009
- c) i punti fissi risultano regolarmente posizionati



- d) le pendenze sono rispettate
- e) vengono effettuate undici trincee esplorative
- f) non si rileva presenza di rifiuti nell'intero area

A fronte del risultato del sopralluogo che conferma che la ditta ha eseguito correttamente il recupero ambientale, con comunicazione prot. 2852 del 29.07.2009 viene svincolata la polizza fidejussoria a suo tempo rilasciata.

Situazione in ordine all'imminente approvazione definitiva del Piano Cave

La procedura di fallimento [REDACTED] rappresentata dal Curatore Avvocato Nicoletta Vannini, si è avvalsa della consulenza della società [REDACTED]

[REDACTED] per inoltrare a mezzo pec "osservazione" alla Regione Lombardia " DG Ambiente Energia e Sviluppo Sostenibile " ed alla Provincia di Bergamo " Settore Tutela Risorse Naturali Ufficio Cave ", alla proposta del Nuovo Piano Cave della Provincia di Bergamo del giugno 2014 relativamente all'ambito ATEg13 in località Torre Pallavicina, del quale con l'osservazione è stata richiesta la conferma di mantenere la capacità estrattiva precedente.

L'osservazione è stata catalogata al n.47 in data 08/09/2014 arrivata il 03/09/2014 prot.40.360.

Dall'osservazione di cui sopra, trasmessa allo scrivente per conoscenza dal Curatore della procedura di fallimento, è possibile evincere sia le circostanze precedenti al deposito del piano Cave del 2014, che quanto lo stesso ha per ora contemplato per la proprietà in questione.

In particolare : (stralcio testo osservazione)

Dal capitolo " I Premessa "



[REDACTED] ha svolto, da decenni, attività estrattiva di sabbia e ghiaia in loc.

Torre del comune di Torre Pallavicina (Bg).

La cava è stata individuata e confermata nel primo Piano Cave provinciale, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione 21 marzo 90 n. IV/1968 ed inserita come CAVA DI PRODUZIONE Ae9g.

- La revisione del Piano Cave di Bergamo, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 9 aprile 1997 VI/555 non solo conferma l'Ambito estrattivo Ae9g, ma ne prevede un ampliamento nel settore occidentale.

- Il Piano Cave approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n VIII/619 del 14/05/2008 riconfermava ed ampliava ulteriormente l'ambito estrattivo denominandolo ATEg13.

- Tale piano, come è noto, a seguito di sentenza del TAR Lombardia è decaduto ed è in corso una procedura di VAS, che contiene una "proposta di Piano Cave", elaborata dai commissari ad acta, nominati dal TAR.

- Tale nuova proposta, per la quale è in corso la fase di acquisizione osservazioni e proposte, inserisce l'ATEg13 (ex polo Ae9g) tra gli ambiti stralciati ed esclusi dalle previsioni di piano.

L'intento della presente osservazione è di contestare sulla base di considerazioni di carattere giacimentologico ed ambientale le scelte fatte nell'ambito della proposta di cui sopra o riproporre di conseguenza la conferma dell'ambito estrattivo ATEg13.

Il documento allegato " B " esame delle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione della proposta del piano dal 20/06/2014 al 05/09/2014 e in data 22/10/2014 (2°



Conferenza VAS e forum aperto al pubblico); Allegato B.1 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione del Piano; Allegato B.2 Schede di Valutazione ambientale del dicembre 2014,(vedere stralcio allegato) in merito all'osservazione in questione riporto quanto segue :

OSSERVAZIONE N. 47

SOGGETTO PROPONENTE: Avv. Vannini Data 08/09/2014 arrivata 03/09/2014 Prot. 40.360

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE Ambito estrattivo: ATEg13 - Comune di Torre Pallavicina

Si chiede il reinserimento dell'ATEg13 comprensivo dell'ampliamento richiesto dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Oss. n. 30) in quanto il giacimento non è uniformemente sfruttato ed esiste un insediamento estrattivo dotato di capacità tecniche economiche strutture e mezzi.

PREVISIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO PUBBLICATA

Vedi allegata scheda e cartografia originaria pubblicata al 20/06/2014 VALUTAZIONE

DELL'OSSERVAZIONE: Non ammissibile

Motivazioni: A seguito delle verifiche effettuate l'assetto dell'area è stato già definito attraverso precedenti provvedimenti di autorizzazione di cava. Le valutazioni ambientali (Allegato B.2) hanno evidenziato che trattasi di un'area di pregio ambientale con risorsa esigua, pertanto la richiesta non è accolta in applicazione del criterio generale di valutazione delle osservazioni indicato al punto n. 2 del paragrafo 3 dell'Allegato B al Piano "Esame delle Osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione della Proposta di Piano".

PROPOSTA FINALE : Si conferma la proposta originaria



Attualmente il piano cave non è ancora stato definitivamente approvato in attesa della discussione finale in consiglio regionale, dopo di che per entrare in vigore dovrà essere pubblicato sul BURL Regione Lombardia. L'iter di approvazione ha concluso le "audiizioni" pubbliche ove è vengono sostenute ed esplicate verbalmente eventuali proposte di modifica al piano cave. Secondo quanto comunicatomi dal geologo incaricato dalla procedura di fallimento, quest'ultimo ha partecipato ad una di queste audizioni per ribadire i concetti espressi nell'osservazione che non è stata accolta.

A meno di ulteriori cambiamenti nella versione definitiva del piano cave, ad oggi non è contemplata la possibilità di effettuare attività di estrazione mineraria.

Di tale circostanza è stato tenuto conto nei criteri di stima adottati per l'identificazione del valore dei beni, considerando prudenzialmente che le indicazioni del piano cave definitivamente approvato sia analoghe alle attuali per cui non contemplino alcuna capacità estrattiva per i beni oggetto di trattazione in particolare per le aree dotate di tale prerogativa.

Tetto 1

Fabbricato insistente sull'ex mappale 87 pol, in seguito ad accatastamento, identificato con il mappale 261

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia n. 23/90 prot. 2675 del 04.11.1993 avente per oggetto " nuova costruzione capannone per ricovero automezzi in zona vincolata " rilasciata a [REDACTED]

- Concessione edilizia n.27/97 prot. 3309/97 del 14.11.1997 avente per oggetto " ampliamento e tamponamento capannone esistente in via Telgata su terreno censito a catasto con il mappale 87 foglio 10 " su richiesta della società [REDACTED]. Decreto del Sindaco n. 04 del 13.10.97, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1497 del 29.06.1939; Opere in subdelega.

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 26/97 prot. 3308/97 del 21.11.97 avente per oggetto " pavimentazione in calcestruzzo e fognatura interna per raccolta ed allontanamento acque meteoriche " via Telgata insistente su terreno censito al mappale 87



foglio 10; su richiesta di [REDACTED] legale rappresentate della [REDACTED]

- Richiesta agibilità protocollo n. 3616 del 15.09.1998 riguardante la C.E. n. 27/97 (ad oggi non risulta rilasciata)

- D.i.a. in data 07.12.2000 prot. 4595 avente per oggetto formazione basamento di fondazione per nuovo impianto di triturazione macerie. Variante in data 23.01.2001 prot. 270.

- D.i.a. in data 23.01.2001 prot. 270 avente per oggetto " formazione basamento per nuovo impianto di triturazione macerie " da instalarsi in Torre Pallavicina via Cascina Telgata.

- Autorizzazione edilizia pratica n. 10/00 n. 01/2001 prot. 4068/2000 avente per oggetto " installazione impianto di triturazione inerti in via Telgata.

- Autorizzazione temporanea all'utilizzo e sistemazione di strada di campagna parallela a via Telgata prot. 3435 del 02/08/2001.

- Ordinanza sindacale ordinanza n. 18 del 12.09.2002 prot. 3256 avente per oggetto: la richiesta di realizzazione di una strada privata parallela a quella comunale passante sui mappali 217 - 175 foglio n.10, come da elaborato grafico presentato in data 03.05.2002, nonché la messa a dimora di adeguata piantumazione autoctona ad alto fusto lateralmente su ambo i lati; pratica esaminata dalla commissione edilizia con seduta del 20.07.02. " La strada asfaltata dovrà essere eseguita a cura e spese della ditta [REDACTED] a quale provvederà anche alla successiva manutenzione " (non risultano rilasciati titoli abilitativi ma la sola ordinanza)

- Denuncia inizio attività in sanatorio prot.2143 del 06/06/2009 avente per oggetto formazione recinzione e pavimentazione piazzale e parcheggio. L'elaborato grafico allegato alla DIA in questione riporta anche il progetto di " gazebo in legno " pertinenziale all'abitazione del custode ed un tratto di recinzione in rete plastificata e paletti in ferro situata lungo la strada esistente asfaltata. Il gazebo è risultato di poco più largo rispetto a quanto riportato sui disegni allegati alla Dia di cui sopra.

Dal generico confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici che corredano la concessione edilizia 23/90 e successiva 27/97, riguardanti il fabbricato capomane



deposito edificato sul mappale 87, poi in seguito all'accatastamento, mappale 261, si è potuto riscontrare quanto segue :

Il fabbricato principale realizzato in forza della C.E. 23/90 presenta una maggiore altezza rispetto a quella indicata negli elaborati grafici con riferimento sotto trave - capriata. L'altezza autorizzata è di mt. 4,00 mentre quella misurata risulta essere maggiore di circa una sessantina di centimetri. Le tavole di progetto riportano una incongruenza riguardante la dimensione massima dell'edificio indicata in mt. 39,00, e la somma delle entità parziali - comprese pilastri - il cui totale algebrico è di mt. 37,90. Considerando la lunghezza massima dell'edificio autorizzata pari a quella riportata sui disegni (mt. 39,00) il capannone ha comunque una volumetria maggiore rispetto a quella autorizzata dovuta alla maggiore altezza. All'interno della costruzione è stato realizzato un locale ad uso deposito non presente sugli elaborati grafici, altre differenze riguardano le aperture perimetrali.

Gli ampliamenti realizzati in forza della C.E. 27/97 avvenuti per oggetto la realizzazione di tre corpi di fabbrica in aggiunta al capannone esistente presentano alcune differenze rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici che corredano la concessione edilizia suddetta. In particolare : (premesso che vengono in questa sede considerati "autorizzati" gli ampliamenti come dimensionati sull'elaborato grafico C.E. 27/97, che riporta dimensioni del fabbricato originario diverse rispetto quelle presenti nella precedente C.E. n. 23/90, ma corrette sotto l'aspetto delle somme algebriche parziali).

- La tettoia di dimensioni maggiori adiacente il versante ovest del capannone risulta essere leggermente più lunga e leggermente più stretta, l'altezza esterna è di circa mt. 5,35 mentre quella autorizzata è di mt. 4,75; l'altezza lato interno è di circa mt. 6,60 mentre quella autorizzata è di mt. 5,50. La volumetria è maggiore di quella approvata mentre la superficie è leggermente minore. Va detto che che l'elaborato grafico che correda la concessione riporta (come sopra detto) le dimensioni totali dell'edificio esistente oggetto degli ampliamenti inferiori a quanto autorizzato con la precedente 23/90.

- La tettoia ricovero automezzi situata in adiacenza al fronte sud del capannone è leggermente più lunga e larga rispetto quanto autorizzato, la copertura prevista inclinata



è stata invece realizzata pressoché in piano con un'altezza interna di circa mt. 8,50, mentre in progetto erano indicate altezze diverse e minori di mt. 6,55 - 6,00 - 7,20 a seconda della posizione della quota sotto la copertura inclinata. Sia la superficie che la volumetria del manufatto sono superiori a quella approvata.

- La tettoia situata lungo il lato est del capannone ha dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato in corrispondenza del locale autoclave più stretto rispetto alla tettoia. L'altezza interna realizzata è di circa mt. 3,75 contro mt. 4,00 autorizzati, quella esterna di circa mt. 3,45 contro mt. 3,70 autorizzati. Per cui la struttura ha superficie e volumetria inferiore a quella autorizzata.

Fabbricati insistenti sui mappale B2 e subalterni (le costruzioni si sono aggiunte al compendio in precedenza trattato in seguito alla riunione delle due procedure esecutive indicate a margine).

- Sanatoria edilizia n. 2342 del 8 ottobre 1988 rilasciata alla società [REDACTED] a fronte della domanda di condono edilizio prot. 2452 del 27 settembre 1986.

Dalla documentazione allegata alla sanatoria edilizia si è potuto accertare che si tratta del manufatto " impianto di betonaggio "

La concessione edilizia n. 23/90 prot. 2675 del 04.11.1993 avente per oggetto " nuova costruzione capannone per ricovero automezzi in zona vincolata ", riguardante la costruzione di nuovo capannone già citato in precedenza, rappresenta anche gli edifici insistenti sul mappale B2 qui dati già per esistenti, dei quali, fatta eccezione per l'edificio impianto di betonaggio condonato, non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico alcun titolo abilitativo precedente. L'elaborato grafico allegato alla pratica identificato con il prot. 2534 del 26 settembre 1990, riporta anche l'ampliamento del fronte principale del capannone esistente. Ampliamento che non risulta realizzato come di fatto non citato nel titolo abilitativo che riporta la sola costruzione di nuovo capannone.

- Concessione edilizia numero 37/91 protocollo numero 2456 del 13 settembre 1991 avente per oggetto ampliamento e risanamento di fabbricato esistente sul mappale B2 da adibirsi ad uso industriale, rilasciata a [REDACTED]



- Concessione gratuita per opere edilizie numero 28/97 protocollo generale 3310/97 avente per oggetto la costruzione di cabina Enel censita in catasto mappale 83 richiedente [REDACTED]. Nella pratica edilizia non è stata riscontrata la presenza di documentazione grafica].

Si segnala inoltre che la CE 27/97, riguardante gli ampliamenti del capannone insistente sul mappale 87 sopra trattato, riporta graficamente, probabilmente come esistenti, parte della costruzione a piano terra all'interno dei quali si trova l'ufficio, l'autorimessa, la cabina ENEL, il portico e le scale che portano al piano primo abitazione. Inoltre viene rappresentato anche lo spogliatoio ed i servizi igienici, il primo incluso nella porzione di edificio data per esistente nella CE 37/91, il secondo incluso invece nella porzione in ampliamento alla esistente di cui alla stessa CE.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi sopra citati, salvo la presenza di ulteriore documentazione non reperita presso l'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare quanto segue :

La C.E. 23/90 riporta l'ingombro del fabbricato come esistente e l'ampliamento di quest'ultimo mai realizzato; riporta le quote del fabbricato esistente in mt. 22,10 x 8,50, risultate di pochi centimetri maggiori detta anche che le pareti non sono tra di loro completamente ortogonali. L'altezza minima indicata è di mt. 4,60.

La C.E. 37/91 riguardante l'ampliamento e risanamento di fabbricato esistente, effettivamente realizzato, riporta anche alcune quote dell'edificio ampliato. Quest'ultimo risulta rispetto allo stato dei luoghi di pochi centimetri più corto e di pochi centimetri più largo; l'altezza riportata sui disegni è di mt. 4,60 all'intradosso della gronda e di mt. 7,00 al cornicione del tetto. Le altezze misurate all'interno della costruzione minima e massima sono rispettivamente di circa mt. 4,49 e di circa mt. 5,45 sotto trave. Le entità sono difficilmente confrontabili con quanto autorizzato vista la mancanza di pavimenti e riferimenti certi di quota.

L'ampliamento è quotato sui disegni in mt. 4,90 x mt. 21,70, risulta sul posto essere di poco più largo e di poco più corto, al netto della parete divisoria porzione uffici autorimessa, rispetto a quanto riportato sui disegni.



L'altezza dell'ampliamento riportata sui disegni, riferita all'intradosso della gronda, è pari a mt. 5, l'altezza minima rilevata all'interno sotto trave è di circa mt. 4,23, la massima di circa mt. 4,94. Anche qui le entità sono difficilmente confrontabili in rapporto ai punti e quote di riferimento. La destinazione dell'ampliamento è ricovero automezzi, inoltre sia all'interno del fabbricato dichiarato esistente nelle C.E. 23/90 e C.E. 37/91, che nell'ampliamento autorizzato con la C.E. 37/91 sono stati realizzati dei locali interni non contemplati nelle concessioni edilizie suddette.

In particolare nel primo è stato ricavato un ambiente adibito probabilmente a spogliatoi, da qui si accede poi al secondo ambiente ricavato nell'ampliamento. Qui si trova un corridoio antibagno con servizi igienici e docce. In aderenza alla parete che separa il locale principale magazzino dallo spogliatoio di cui sopra, è stata realizzata una scala in ferro che sale al piano primo ricavato sopra lo spogliatoio. Il locale è oggi collegato all'abitazione a piano primo, ma probabilmente in origine era utilizzato come pertinenza sottotetto del magazzino esistente. Le altezze interne sono molto basse sotto il limite dell'abitabilità.

Anche questo ambiente non compare nei disegni di progetto.

Per le restanti porzioni immobiliari censite a catasto, effettivamente esistenti, rappresentate da ufficio a piano terra con locali accessori, autorimessa a piano terra con porticato, cabina elettrica e appartamento a piano primo, gli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico comunale sia nome di [REDACTED] che a nome sig. [REDACTED]

[REDACTED] non hanno rilevato la presenza di titoli abilitativi accomunabili specificamente a tali porzioni.

Si sottolinea che gli elaborati grafici allegati alle licenze di cui sopra indicano genericamente come esistenti gli ingombri planimetrici dei fabbricati al solo piano terra senza alcun riferimento alla presenza di manufatti a piano primo, né tanto meno è possibile identificare l'epoca di costruzione delle porzioni dichiarate "esistenti". Il cui unico riscontro alla luce degli accertamenti sin qui svolti, è rappresentato dalle planimetrie catastali redatte nel 1989 impianto meccanografico del 1990.

Alla luce di quanto sopra è evidente la presenza di alcune situazioni di difformità edilizie, anche di natura sostanziale, rispetto quanto autorizzato e/o di incertezza sulla da-



lizzazione di costruzione dei fabbricati dichiarati esistenti e sulla dotazione degli stessi di titoli abilitativi. La questione comporta la necessità di normalizzare e regolarizzare, ove urbanisticamente ammissibile, le varie situazioni abilitative difformi in rapporto allo stato di fatto ed alla consistenza in cui si trovano le costruzioni.

In tale ambito deve essere considerato anche la presenza di vincolo " non edificandi " a favore del Comune di Torre Pallavicina trascritto con nota n. 28011/2967 del 18.06.2004 (per ampliamento [redacted] incolati catastali mq. 41.072), riguardante i terreni a catasto particelle 88-147-ex 87(ora 260-261) come identificati nell'elaborato planimetrico allegato all'atto di vincolo.

Nel merito, alla luce del fatto che lo strumento urbanistico vigente al momento dell'impegno di " vincolo non edificandi " di cui sopra, è stato ad oggi sostituito dal recente Piano di Governo del Territorio che ha introdotto per le proprietà gravate da vincolo indicazioni urbanistiche parzialmente diverse rispetto le precedenti, si riportano di seguito i contenuti del vincolo in questione reperito presso l'ufficio tecnico comunale (allegato in copia alla presente relazione insieme alla " tabella rapporto di copertura allegata alla pratica 3/2004), ciò per meglio informare della situazione in essere rispetto a tale circostanza.

" Premessa che

- la Società a responsabilità limitata [redacted]

[redacted] ha chiesto al Comune di Torre Pallavicina (pratica edilizia n.3/2004) di poter costruire un ampliamento del proprio insediamento produttivo artigianale di circa mq. 2053,60 sui propri terreni al fg. 10 mapp. 166 e 227, ricadenti in zona omogenea D2 con i seguenti indici e parametri edilizi Rc= 5%; H= ml.7 salvo maggiori altezze per particolari e comprovate esigenze tecnologiche; Ds= ml.15,00 Dc= ml.15,00; De ml.15,00 ai sensi dell'art. 26 del vigente P.R.G. di Torre Pallavicina:



- che per verificare la superficie necessaria al richiesto ampliamento occorre vincolare una ulteriore superficie di mq. 41.072,00;

- che si intende procedere all'ampliamento di cui sopra in Comune di Torre Pallavicina, il quale Ente ha subordinato il rilascio della richiesta concessione alla presentazione di un vincolo di "non aedificandi" su una superficie atta a verificare il rispetto dei vigenti indici del rapporto di copertura;

- che aderendo alla richiesta del Comune la società [REDACTED] ha deciso di vincolare nell'interesse della società [REDACTED] con vincolo non "aedificandi" per il rapporto di copertura terreni della superficie complessiva di ha. 04,10,72 come sotto specificata in Comune di Torre Pallavicina, di cui è proprietaria

- che le suddette vincolate superfici di terreno sono idonee a soddisfare gli standard volumetrici edili sindacati;

Tutto ciò premesso :

La società [REDACTED] come sopra rappresentata ai fini del rispetto del vincolo " non aedificandi per il rapporto di copertura " dichiara di costituire, come costituisce a favore del Comune di Torre Pallavicina vincolo non aedificandi per il rapporto di copertura su terreni della superficie coperta di ha. 4,10,72 costituita da terreni in Comune di Torre Pallavicina (Bg), verificando così complessivamente la richiesta superficie coperta di mq. 2.053,60 come segue :

Comune di Torre Pallavicina

Fg. 10 mapp. 88 bosca cedua cl. U ha 0,51,60.....;

Fg.10 mapp.147 semin. irrig. Cl.2ª ha 0. 84,90



Fg 10 mappa: 87 semin. in. Cl.2° ha 5.70,70. Rd. Euro 442,11; Ra Euro 471,59 **limitatamente ad una superficie di ha. 2.74,22.**

Sommario ha. 4,10,72

Confini

Il suddetto terreno come sopra vincolato è identificato con colorazione perimetrale in tinta gialla nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera " A ",

La sottoscritta [REDACTED] conosce altresì che tale vincolo sarà modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica,

inoltre la sottoscritta [REDACTED] obbliga a far mantenere dai beneficiari della copertura la destinazione produttiva dei fabbricati edificati a seguito del presente atto di vincolo al servizio dell'attività artigianale esercitata, riconoscendo che tale vincolo decadrà a seguito dell'eventuale variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata alla costruzione.

Infine autorizza la trascrizione del presente atto,..... "

Dal documento " tabella rapporto di copertura " allegata alla pratica 3/2004, prot. 2053 del 19/06/2004; allegata al documento è presente anche un estratto di mappa catastale che riporta analogo colorazione al documento che corredo l'atto di vincolo di cui sopra.

* oggetto: [REDACTED]

A) zona D/2 esercizio attività estrattiva; B) indice annesso Rc, 5%; C) superficie impiantata mq. 2053,60; D) area impegnata 2053,60 x20 = mq. 41.072,00 "

n.b.



Si evidenzia la presenza di una incoerenza tra la descrizione "testuale" di quanto oggetto di vincolo e la rappresentazione grafica planimetrica a cui lo stesso fa riferimento citata esplicitamente come allegato "A".

Il testo riporta " La società ██████████ " dichiara di costituire, come costituisce a favore del Comune di Torre Pallavicina, vincolo non edificandi per il rapporto di copertura su terreni della superficie coperta di ha. 4.10,72 costituita da terreni in Comune di Torre Pallavicina (Bg), verificando così complessivamente la richiesta superficie coperta di mq. 2.053,60 come segue :

Comune di Torre Pallavicina

Fg. 10 mapp. 88 bosca ceduo cl. U ha 0.51,60.....;

Fg.10 mapp.147 semin. Irrig. Cl.2ª ha 0. 84,90

Fg 10 mapp. 87 semin irr. Cl.2ª ha 5.70.70 Rd. Euro 442,11; Ra Euro 471,59 limitatamente ad una superficie di ha. 2.74,22. Sommano ha. 4.10.72

L'elaborato grafico planimetrico, che come detto in atto, identifica " con colorazione perimetrale in tinta gialla nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera " A", quanto oggetto di vincolo, non include nella perimetrazione l'intero mappale 88 ma solo in parte. Riporta inoltre all'interno di dette aree quella che è probabilmente la superficie che delle stesse viene vincolata. In particolare all'interno dell'area mappale 147 sono indicati mq. 8.490 (come di fatto la superficie catastale riportata nell'atto di vincolo), all'interno della porzione del mappale 87 (ora 260-261) l'indicazione riporta mq. 30.324 mentre, per tale mappale, nell'atto l'area vincolata era limitata ad una superficie di ha 2.74,22. All'interno dell'area mappale 88 sull'elaborato grafico colorato, il mappale è qui solo parzialmente interessata dalla perimetrazione "gialla", si leggono mq. 2.059, mentre secondo



quanto citato in atto di vincolo il mappale 88 era interamente interessato per tutta la superficie catastale.

Sta di fatto che la somma delle superfici riportate nell'elaborato grafico all'interno della perimetrazione (mq. 8490+30.524+2059) risulta di mq. 41.073 di un metro quadro superiore all'entità che rappresenta l'area oggetto di vincolo indicata in atto (mq.41.072)

Stabilire quale delle due circostanze sia quella corretta presupporrebbe un confronto con le "figure" che ormai undici anni fa hanno formalizzato la questione.,

La maggiore superficie dell'area vincolata è indicativamente dedotta graficamente per sovrapposizione tra la planimetria allegata al vincolo e l'azonamento di PGT, per la quasi totalità in zona urbanistica - piena delle regole - contraddistinta da tessuti agricoli - urbani marginale, zone di interesse naturalistico, e altro , e solo per una limitata estensione in zona " PI produttivo consolidato ". Il tutto salvo più specifici accertamenti diretti ad identificare esattamente le aree in questione, obiettivo che non costituisce oggetto della presente relazione, nella quale le indicazioni espresse sono solo di carattere generico e puramente informative.

Si tratterà inoltre di verificare in sede di confronto con l'amministrazione comunale e l'ufficio tecnico preposto alla gestione del territorio di verificare anche se il vincolo di cui sopra sia ancora o meno e per quanto vigente, visto che lo stesso atto che lo ha introdotto precisa alcune circostanze secondo le quali le condizioni potrebbero essere modificabili o si concretizzano nuovi presupposti in funzione dei cambiamenti della normativa urbanistica.

Prudenzialmente nei criteri di stima adottati la presenza del vincolo è stata considerata ancora in essere ed il mappale 88 è stato interamente considerato gravato da tale gravame.



Le difformità edilizia che hanno comportato incrementi di superficie e volumetria potranno essere sanate mediante accertamento di conformità solo a condizione che le indicazioni urbanistiche vigenti alla data della realizzazione delle difformità, e quelle attuali, siano compatibili con le difformità realizzate, questione in ogni caso da affrontare in fase progettuale, alla luce delle indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Prudenzialmente i conteggi di stima svolti per l'identificazione dei valori non hanno contemplato le porzioni immobiliari per le quali non è stato riscontrata la presenza di alcun titolo abilitativo, quindi considerate prive di valore malgrado dichiarate esistenti; mentre per le porzioni risultate difformi parzialmente rispetto a quanto autorizzato, il valore è stato fortemente abbattuto a compensazione dei costi che andranno sostenuti per la normalizzazione, ove se compatibile e fattibile, considerate le incidenze per i costi amministrativi, tecnici e gli esborsi per sanzioni e oneri comunali, o in alternativa la circostanza che imponga il ripristino dei manufatti alle condizioni originarie autorizzate. Tenuto in ogni caso conto che le costruzioni per le quali non sono stati trovati riscontri abilitativi sono edifici di grande semplicità e valore commerciale molto contenuto, in condizioni di conservazione generali scadenti, obsolete sotto l'aspetto impiantistico, dotate per lo più di coperture in eternit. Per le quali sostenere costi di sanatoria potrebbe essere economicamente poco vantaggioso rispetto alla sostituzione con "altro" edificio da realizzarsi in applicazione degli attuali indici di regolamentazione urbanistica, rapportati alla "capacità" di sviluppo visto che le strutture sono incluse nella porzione di area con destinazione "Tessuto produttivo consolidato".

Le conclusioni sopra riportate sono da considerare puramente indicative in quanto l'effettiva sanabilità dei beni potrà essere verificata e ottenuta solo previa progettazione esecutiva, esatto rilevamento ed individuazione delle superfici fondiarie disponibili (non catastali), situazione urbanistica vigente al momento della realizzazione delle costruzioni prive di titolo abilitativo e attuale, confronto con l'amministrazione comunale per quanto riguarda le procedure e l'aspetto urbanistico, e non ultimo nel rispetto dei vincoli di varia natura ove esistenti dove comportano l'obbligo di acquisire preventivamente i vari pareri.



E' stato riscontrato inoltre che la strada realizzata su ordinanza comunale è priva della piantumazione prescritta.

Le costruzioni leggere, baracche e manufatti e altro, realizzati a carattere provvisorio o in correlazione alle attività produttive precedente svolte devono essere rimosse in quanto prive di titolo abilitativo e di nessun valore economico.

Inoltre in aggiunta a quanto sopra è stata riscontrata la presenza di alcuni titoli abilitativi che riguardano specificatamente le infrastrutture, gli impianti e quanto altro correlato all'attività svolta dalla società [REDACTED] che va ricordato risulta essere fallita con sentenza in data 38/03/2014, Curatore avvocatessa Nicoletta Vannini.

Si tratta di autorizzazioni che riguardano impianti e infrastrutture varie che, ove costituiscono beni " asportabili ", a condizione del rispetto e ripristino del sedime su cui insistono, dovrebbero rientrare ed essere parte dell' attivo della procedura di fallimento. Non trattandosi di beni immobili colpiti da procedura esecutiva, non sono stati in questa sede oggetto di valutazione, ma rientreranno tra i beni che la procedura di fallimento alienerà.

Sono state invece considerati nella valutazione dei beni immobili i manufatti stradali, tombature, pavimentazioni, basamenti di fondazione, vasche, manufatti interrati, ecc che, anche se oggetto di specifica autorizzazione legata alle attività produttive, sono per tipologia, posizione, utilizzazione e quanto altro considerabili "inamovibili" in quanto parte integrante delle aree su cui insistono, considerato che la rimozione di tali manufatti ne comporterebbe l'impossibilità di riutilizzo e manomissioni del suolo da ripristinare in modo oneroso.

Per la natura, tipologia, collocazione dei manufatti e quanto altro specifico riguardante i titoli abilitativi di seguito riportati, non sono stati effettuati confronti sulla conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato in quanto, detto che si tratta sostanzialmente di autorizzazioni che non interessano incrementi dell'edificio ma bensì che riguardano impianti e quanto altro collegato all'attività produttiva in precedenza svolta dalla società [REDACTED] ora fallita.



- C.E. n. 1448/2000 pratica edilizia n. 03/2000 del 02/08/2000 avente per oggetto nuova installazione impianto di betonaggio, Rilasciata a [REDACTED]
- DIA n. 4595 del 07/12/2000 avente per oggetto formazione di basamento di fondazione per nuovo impianto di triturazione macerie rilasciata a [REDACTED]
- Variante alla DIA di cui sopra n. 270 del 23/01/2001:
- Autorizzazione edilizia n. 01/2000 prof. 4068/2000 pratica edilizia n. 10/2000 del 10/05/2001, avente per oggetto installazione impianto di triturazione inerti,
- Variante alla CE 03/2000 DIA prof. 2505 del 14/06/2001
- Variante n. 2 alla CE 03/2000 DIA prof. 3513 del 04/09/2001;
- CE n. 15/2002 prof. 101/2002 pratica edilizia n. 04/2000 del 04/09/2002 avente per oggetto nuova costruzione vasche di sedimentazione,
- Autorizzazione paesistica n. AP02/2002 per pratica 101,
- Variante alla autorizzazione 10/2000 DIA prof. 3171 del 05/09/2002
- Parere favorevole alla svincolo ambientale per la realizzazione di un impianto di messa in riserva e recupero di rifiuti inerti prof. 3203 del 07/09/2002.

Edificio mappale 176 foglio 10

- Autorizzazione n. 464 del 14/03/1988 avente per oggetto costruzione temporanea rifugio smontabile. Durata giorni 90.
- Ordinanza di revoca della autorizzazione del 18/07/1992, revoca prof. 51 n. 4/94 del 25/05/1994
- Istanza di sanatoria per abusi edilizie ai sensi del D. L. 551/1994 [condono edilizio] protocollata il 14.02.1995 al n. 557. Ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e non risultano richieste, da parte del Comune di Torre Pallavicina che abbiano interrotto la procedura abilitativa, né richieste di integrazione di pagamento obolazione.
- Verbale n. 2 del 10/11/2001 parere sospensivo per intervento di ristrutturazione edificio esistente e cambio di destinazione d'uso fabbricato. Comunicazione del parere sospensivo lettera prof. 4552 del 22/11/2001.



Da un sommario confronto tra quanto oggetto di condono edilizio e l'attuale consistenza del bene si rilevano diversità per quanto riguarda la posizione e dimensione della aperture esterne ed una maggiore altezza di pochi centimetri in corrispondenza della tettoia esterna lungo la parete dell'edificio, probabilmente dovuta al tipo di struttura di copertura adottata.

Le dimensioni sono di pochi centimetri diverse sia in larghezza che in lunghezza, di fatto alla luce delle condizioni in cui si trova il manufatto il valore è puramente costituito dalla superficie e volumetria condonata.

La baracca in lamiera situata a breve distanza dalla costruzione di cui sopra, salvo la presenza di documentazione che ne attesti la regolarità - ad oggi non reperita presso l'ufficio tecnico comunale, è priva di titolo abilitativo e per tale ragione deve essere rimossa. Nelle valutazioni è stata considerata priva di valore così come le consistenze che esulano da quanto autorizzato.

Come indicato nel capitolo riguardanti le descrizioni, si sottolinea che ad oggi la struttura si trova in condizioni di manutenzione e conservazione fatiscenti dovute allo stato di abbandono ed al fatto che la costruzione è stata depredata di tutto quanto di materiale ferroso o elettrico.

Letto 2 -

Il fabbricato è stato costruito in forza del rilascio dei seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia n. 45/91 prof. 2690 del 25.01.1992 avente per oggetto la costruzione di nuovo capannone rilasciata alla società [REDACTED]
 - Concessione edilizia n. 03/93 prof. 389 del 06.04.1993 avente per oggetto realizzazione opere di urbanizzazione lottizzazione [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 - Concessione edilizia n. 02/93 del 18.01.93 variante alla c.e. 45/91 avente per oggetto ampliamento capannone artigianale rilasciata alla società [REDACTED]
 - Concessione Edilizia n.02/2002 prof. 2673/2001 avente per oggetto cambio di destinazione d'uso per capannone artigianale in [REDACTED] con bar e ristorante ai sensi della L.R. 01/2001
- n.b.



la suddetta C.E. è stata annullata con delibera di giunta n. 34 del 13.05.2003 è stata autorizzata la restituzione del contributo di concessione edilizia per opere non realizzate.

- Variante alla CE n. 02/2002 con Dio Prot. 975 del 27/05/2003 Cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale, come in origine.

- Permesso di costruire n. 01/2005 prot. 2655 pratica edilizia n. 04/04 del 05.01.2005 avente per oggetto modifiche a fabbricato industriale in Torre Pallavicina via Sarcino fg. 9 mapp. 182 sub. 701, rilasciata alla società [REDACTED]

- Denuncia inizio Attività n. 20/2005 prot. 4193 del 20.12.2005 in variante al permesso di costruire n. 01/2005 avente per oggetto modifiche interne capannone esistente con formazione uffici, servizi e spogliatoio rilasciata a [REDACTED]

- Fine lavori e richiesta agibilità protocollo n. 1824 del 05.05.2006. (ad oggi non rilasciata)

- Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prot. 1181 del 01/04/2014 avente per oggetto manutenzione straordinaria e modifiche interne rilasciata alla società [REDACTED]

[REDACTED] si tratta dell'inquilino che ha in uso l'immobile in forza di regolare contratto di affitto, la documentazione esaminata non riporta alcun riscontro al fatto che la proprietà abbia autorizzato i lavori o quanto meno ne sia stata messa al corrente].

Denuncia opere in c.a. prot.1181 del 01/04/2014; Relazione di struttura ultimata protocollata in data 25/08/2014 prot. 3019; Verbale di collaudo statico protocollato in data 25/08/2014 prot. 3019.

Dalla descrizione riportata sulla relazione tecnica di asseverazione :

" L'intervento risulta essere correlato all'agglomeramento tecnologico dell'attività industriale, mediante installazione di nuovi impianti. Saranno effettuati modesti lavori edili per la realizzazione di una struttura metallica amovibile, procedendo all'abbattimento di parte di quella preesistente. Non avverrà alcuna realizzazione di nuovi vani, aumento di unità immobiliari o incremento dei parametri urbanistici. Le opere saranno dirette a soddisfare le esigenze ed il miglioramento dell'attività stessa "

Da un sommario esame tra la consistenza attuale dell'edificio e quanto autorizzato con regolari titoli abilitativi si è potuto riscontrare quanto segue :



Le dimensioni originarie del capannone comprensivo di ampliamento, come riportate negli elaborati grafici che corredano le C.E. n. 45/91 e n.02/93 erano di mt. 74,00 x 39,00 per una superficie totale di mq. 2.886,00 e volume mc. 18.470. Le dimensioni dell'edificio riportate nel permesso di costruire n. 01/2005 e successiva D.I.a. in variante sono di mt. 75,00 x 40,00 per cui con superficie coperta di mq. 3.000,00 e volume di mc. 19.200,00. Ciò ha comportato, senza riscontro di titoli abilitativi di supporto ove sia stato evidenziato l'ampliamento, un incremento della superficie coperta di mq. 114,00 e del volume complessivo di mc. 730,00. Sono state inoltre riscontrate alcune diversità interne di lieve entità.

Inoltre a piano primo soppalco (rispetto a quanto riportato sulla SCIA di cui sopra) è stato realizzato un ambiente non presente sui disegni di progetto al quale si accede dalle scale interne ufficio; la cabina enel e il locale generatore situati nei pressi dell'accesso appaiono nella variante 20/05 ma non vi è riscontro al fatto che sia nuova costruzione, prima non erano presenti.

Ai sensi del PRG, precedente al vigente PGT, l'edificio ricadeva in zona " B4 " artigianale ed industriale di completamento i cui indici principali di edificabilità erano il. 3,00 mc/mq., altezza massima mt. 9,00, oltre ai parametri di distanze.

Dall'esame degli elaborati di progetto si evidenzia che se applicati detti indici alla superficie del lotto, come riportata nel permesso di costruire n. 01/2005 indicata in mq. 6.934,00, deriva una potenzialità edificatoria massima di mc. 20.802,00 (mq.6.934,00 x 3,00 mc/mq) superiore alla volumetria esistente pari a mc. 19.200,00, come riportata e dichiarata nel permesso di costruire suddetta. Per cui l'incremento di volumetria derivante dalla differenza tra quanto in origine autorizzato e la volumetria realizzata , rientrerebbe nei parametri massima di edificabilità del PRG.

Oggi il PGT inserisce la proprietà in questione in zona " P1 Tessuto produttivo consolidato " i cui parametri principali sono H, max mt. 10,00; Rapporto di copertura 50%, indice fondario 0,50 mq./mq.

I conleggi e quanto sopra riportato sono da considerare puramente indicativi in quanto l'effettiva sanabilità dei beni potrà essere verificata ed ottenuta solo previa progettazione esecutiva, esatto rilevamento ed individuazioni delle superfici fondarie dispo-



nibili e volumetrie esistenti, confronto con l'amministrazione comunale per quanto riguarda le procedure e l'aspetto urbanistico. Non ultimo per quanto riguarda l'aspetto abilitativo l'obbligo di ottenere le necessarie autorizzazioni preventive e/o deroghe e la compatibilità igienico sanitaria, nulla osta vigili del fuoco, superfici drenanti, parcheggi, eventuale conteggio delle infrastrutture esistenti se ritenute influenti sulla superficie edificata e volumetria già esistente, e quanto altro valutabile solo in fase di progettazione. Di tali circostanze, sotto l'aspetto del minor valore dovuto alla sussistenza di difformità edilizie, è stato prudenzialmente tenuto conto in sede di valutazione in relazione agli oneri e gravami conseguenti.

..

5. Per i terreni, allego il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

E' allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Pallavicina in data 03/10/2014 prot.3549/UTC

n.b

Alla data attuale, a differenza di quanto riportato sul c.d.u. rilasciato prima della definitiva entrata in vigore del P.G.T (periodo di salvaguardia) avvenuta con la pubblicazione sul BURL in data 15/10/2014 servizi e avvisi n. 42, sono vigenti le norme del PGT, visto che quest'ultimo è ora lo strumento vigente.

Il documento di cui sopra precisa quanto segue : (PGT)

- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 82-83-175(parte)-260(parte)-261 ed al Fa 9 Mapp. 182-184 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica P1: "Tessuto artigianale e industriale consolidato";
- I terreni di cui al Fa 10 Mapp. 147-175 (parte)-176-260(parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica TPU: "Tessuto agricolo periurbano";
- I terreni di cui al al Fa 10 Mapp. 175 (parte)-217 (parte)-219-220 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica: TUM: "Tessuto urbano marginale";



- I terreni di cui al Fg. 10 Mapp. 175 (parte)-217 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica P2: "Tessuto estrattivo";
- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica "Zona di interesse naturalistico—paesistico";
- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica "Riserva naturale istituita (L.R. 86/83)";

Dall'esame della documentazione urbanistica costituita dalle NTA del piano delle regole e dall'elaborato grafico tavola " PR01c" si evince sinteticamente quanto segue .

- I terreni inseriti in ambito Tessuti Produttivi "P1 Artigianale e Industriale consolidato" sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art. 10;
- I terreni inseriti in ambito agricolo " TPU Tessuto Agricolo Periurbano" sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.13;
- I terreni inseriti in ambito agricolo " TMU Tessuto Urbano Marginale " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.13;
- I terreni inseriti in ambito Tessuti produttivi " P2 Tessuto estrattivo " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.11;
- I terreni inseriti in ambito Aree del piano territoriale di coordinamento del parco dell'Oglio " zona di interesse naturalistico - paesistico " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.15;
- I terreni inseriti in ambito Aree del piano territoriale di coordinamento del parco dell'Oglio " riserva naturale (L.R. 86/83) " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.15;

Inoltre si segnala :

- La tavola grafica " P501c" piano dei servizi azzonamento evidenzia la presenza di un " pezzo civile attivo " situato in prossimità del piazzale antistante l'edificio che include l'abitazione a piano primo. (qui sotto)
- La tavola grafica " P502 (carta eco paesistico) evidenzia per la proprietà oggetto di trattazione (qui sotto) la presenza di " vincolo paesistico - fascia di rispetto del fiume Oglio (D.Lgs. 42/2004); di perimetrazione che identifica " Bellezze d'insieme (terri-



torio di notevole interesse pubblico D.M. del 31/03/1981); di simbologia che identifica " Varchi da deframmentare al termine dell'attività estrattiva a favore della connessione tra il sito della Rete Natura 2000 e le aree del territorio comunale "; simbologia che identifica " Ambito estrattivo AC9g per il quale è auspicabile un recupero a fini naturalistici al termine dell'attività di coltivazione ".

- La tavola " C03 " Carta dei vincoli evidenzia sia per i beni inclusi nel lotto 1 che per quelli inclusi nel lotto 2, la simbologia grafica che contraddistingue " Ambiti di particolare interesse ambientale-paesistico: ambito di continuità al Parco Nord" . Inoltre per i soli beni inclusi nel lotto 1 si aggiunge la simbologia che caratterizza le zone interessate da " Bellezze d'insieme | territorio di notevole interesse pubblico D.M. del 31/03/1981. Ancora per parte dei beni inclusi nel lotto 1, " fascia di rispetto stradale fuori dei centri abitati (DPR 495/92) – 30 m. Per ambedue i lotti sono presenti "fasce di rispetto del reticolo minore", e per i beni inclusi nel lotto 1 anche " fasce di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004).

Il lotto 2 è interamente incluso nella perimetrazione che contraddistingue il centro edificato – centro abitato, mentre solamente parte del lotto 2 è incluso in tale perimetrazione.

- La tavola " E01 sistema ambientale e piano paesistico comunale " evidenzia in aggiunta a tutto quanto sopra già elencato per i beni inclusi nel lotto 1, la presenza di una simbologia che identifica " corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione"; inoltre viene precisato che " tutto il territorio comunale è classificato dal P.P.R del P.T.R. come ambito di interesse ambientale paesistico, in quanto ambito di continuità al Parco dell'Oglio Nord. Aree prioritarie per biodiversità : tutto il territorio comunale appartiene all'area prioritaria AP 27 – Fascia centrale dei fontanili; la porzione orientale del territorio comunale rientra nell'area prioritaria AP 12 – Fiume Oglio.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda ad un'attenta lettura e analisi della normativa urbanistica vigente in particolar modo in aggiunta e per maggiori precisazioni rispetto quanto sopra sinteticamente riportato ai soli fini conoscitivi generici. Sottolineato che qualsiasi utilizzazione delle aree in questione potrà essere eventualmente concretizzata solo in ambito progettuale in applicazione di quanto regolamentato e



contemplate da tutte le normative vigenti in materia, alla luce anche delle pattuizioni e obblighi già sottoscritti.

Di quanto sopra è stato, in ogni caso prudenzialmente, è stato tenuto in debita considerazione nei criteri di stima adottati per l'identificazione del valore dei beni.

6. Identificazione catastale degli immobili.

Lotto 1 -

Premesse : Durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali nell'ambito della precedente relazione, sul terreno mappale 87 è stata riscontrata l'esistenza di un fabbricato, di tipo capannone, non accatastato.

Per cui lo scrivente, ottenuta l'autorizzazione del G.R. ha provveduto, come richiesto dal quesito all'accatastamento dell'edificio ed inserimento in mappa a catasto terreni dello stesso.

Inoltre sono state aggiornate le planimetrie catastali del fabbricato che si è aggiunto al compendio immobiliare in seguito alla riunione delle due procedure, sono stati inseriti in mappa i fabbricati mancanti e parte di essi nella fattispecie del " gazebo " condonato, tettoia, ampliamento magazzino.

Con istanza all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali, lo scrivente ha richiesto il corretto inserimento in mappa del fabbricato insistente sui mappali 82-83, alla luce del tipo mappale del 1989 da tempo depositato ma mai inserito d'ufficio.

Non sono state oggetto di variazione catastale, per contenere i costi di procedura, le differenze ove minime e di natura tale da non comportare variazioni della consistenza catastale apprezzabili.

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali, Catasto Terreni Comune di Tore Pallavicina codice I.976 foglio 10

Intestazione :

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propri. 1/1 |



Dati:

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|----------------|---------------|--------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 10 | 88 | Bosco Ceduo | U | | 51 | 60 | 14,66 | 1,60 |
| 10 | 147 | Semin. Iriguo | 2° | | 84 | 90 | 65,77 | 70,16 |
| 10 | 274 (ex175) | Semin. Iriguo | 2° | 03 | 35 | 99 | 260,29 | 277,64 |

Intestazione:

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propr. 1/1 |

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|-------|---------------|--------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 10 | 217 | Semin. Iriguo | 2° | 02 | 62 | 15 | 203,08 | 216,62 |
| 10 | 218 | Semin. Iriguo | 2° | | 13 | 50 | 10,46 | 11,16 |
| 10 | 219 | Marcita | U | | 71 | 80 | 59,33 | 59,33 |
| 10 | 220 | Marcita | U | | 06 | 10 | 5,04 | 5,04 |

Ente urbano fg. 10 particella n. 82 sul quale insiste il fabbricato mappale 82 subaltemi 3-701 (BCNC)-702-703

Dalla soppressione dell'originario mappale n. 87, in forza di denuncia di cambiamento del 30.04.2010 n. 135438.1/2010 prof. BG0135438 presentata il 29.04.2010, sono derivati i mappali 260 a catasto terreni ed il mappale 261 a catasto fabbricati corrispondente all'edificio in precedenza non accatastrato insistente sul terreno ex mappale 87 oggetto di procedura esecutiva.

Catasto Terreni Comune di Torre Pallavicina codice L376

Dati:

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|-------|---------------|--------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 10 | 260 | Semin. Iriguo | 2° | 05 | 58 | 25 | 432,47 | 461,30 |



| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propr. 1/1 |

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

Dati :

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|---------------------------------------|------|------|------|--------|--------|--------------------|-----------|------------|
| 10 | 174 | | | B/1 | U | 323 m ² | | 200,18 |
| Indirizzo : Via Sarcino n. sn piano T | | | | | | | | |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propr. 1/1 |

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|---------------------------------------|------|------|------|--------|--------|-------------|-----------|------------|
| 10 | 261 | | | D/7 | | | | 5.442,80 |
| Indirizzo : Via Sarcino n. sn piano T | | | | | | | | |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propr. 1/1 |

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

In seguito a variazione per aggiornamento dei fabbricati mapp. 82 sub. 1-2 -4 son derivati i mapp. 82 sub. 701 (BCNC) -702-703

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|---|------|------|------|--------|----------------|--------------------|-----------|------------|
| 10 | 82 | 702 | | C/3 | 3 ^a | 537 m ² | | 942,95 |
| Indirizzo : Via Telgata n. 5n piano T.1 | | | | | | | | |
| 10 | 82 | 3 | | C/6 | 2 ^a | 42 m ² | | 71,58 |
| Indirizzo : Via Telgata n. 5n piano T. | | | | | | | | |
| 10 | 82 | 703 | | A/3 | 2 ^a | 6 | | 325,37 |
| Indirizzo : Via Telgata n. 5n piano T-1 | | | | | | | | |

Intestazione :

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propr. 1/1 |



Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

In seguito a nuovo accatastamento

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|--|------|------|------|-------------------|--------|-------------|-----------|------------|
| 10 | 275 | | | Unità col-labenti | | | | |
| Indirizzo : Via Telgata n. 5n piano T. | | | | | | | | |

Intestazione :

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propri. 1/1 |

Lotto 2

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276 foglio 9

Dati

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Co- | Rendita €. |
|---|------|------|------|--------|--------|-------------|-----------|-----|------------|
| 9 | 182 | 702 | | D/7 | | | | | 18.164,00 |
| Indirizzo : Strada Provinciale n.106 piano T.-1 | | | | | | | | | |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propri. 1/1 |

In occasione dello svolgimento delle operazioni peritali è stata riscontrata la presenza di alcune diversità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale, per cui si è provveduto all'aggiornamento. Analogamente sono stati inserite le costruzioni accessorie cabina elettrica e locale generatore elettrico.

Catasto Terreni Comune di Torre Pallavicina codice L276 foglio 9

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|-------|----------------|----------------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 9 | 184 | Semin. irriguo | 2 ^a | | 01 | 34 | 1,00 | 1,11 |



| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| | | | Propr. 1/1 |

Certificazione energetica

(vedere allegato attestato di prestazione energetica)

Lotto 2 mapp. 182 sub. 702 - Uffici e servizi

Codice certificazione: 16217 - 00009/16 registrata il 06/06/2015

Classe energetica " E " 50,74 KWh/m²a

8-9: accertamenti, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio....

- **Pignoramento** immobiliare Tribunale di Bergamo sez. Treviglio in data 19 marzo 2009 n.

735/2009, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 aprile 2009 nn. 20745-11461; a

favore

per euro 62.258,04 più interessi, gravante su beni in Comune di Torre Pallavicina,

Elenco dei beni pignorati :

In Comune di Torre Pallavicina catasto Terreni foglio 10 mappali 217 - 218 - 219 - 220 -

67 -88 -147 - 175.

In Comune di Torre Pallavicina catasto Terreni foglio 9 mappale 184

* In Comune di Torre Pallavicina catasto Terreni foglio 9 mappale 218

In Comune di Torre Pallavicina catasto Fabbricati foglio 10 mappale 176

In Comune di Torre Pallavicina catasto Fabbricati foglio 9 mappale 182 sub. 701

Alla data di notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario degli immobili presenti nello stesso.

* **Fatta eccezione per il terreno foglio 9 mappale 218, anch'esso incluso nel pignoramento ma la cui ricostruzione dei titoli di provenienza non ha confermato la proprietà in testa alla società esecutata per cui si tratta di un bene di "terzi " e quindi deve essere escluso dal pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione.**



In relazione a quanto sopra la scrivente ha potuto verificare sommariamente che l'errore di intestazione è conseguente la voltura catastale dell'atto del notaio Luigi Luosi rep. 21817 del 1992 con il quale la società [redacted] acquista il mappale 218, anziché indicare in voltura catastale il foglio 10 (corretto) viene indicato il foglio 9 il cui mappale 218 è in capo a terzi.

Nel 1976 è stata presentata istanza al catasto per il ripristino della corretta intestazione, evasa definitivamente il 4 marzo 2005 (due mesi fa); l'attuale intestazione catastale è diversa da [redacted] e deriva dalla rettifica inserita il 4 marzo 2015.

- **Pignoramento** immobiliare Tribunale di Bergamo sezione di Treviglio in data 2 aprile 2013 n. 745, registrata //, trascritta a Bergamo in data 19 aprile 2013 nn. 16220-11394; a favore della Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio contro [redacted] gravante su beni in comune di Torre Palavicina catasto terreni fg. 10 mapp. 82 FR ore 30.30; mapp. 83 FR ore 0.40; catasto fabbricati fg. 10 mapp. 82 subalterni 2-3-4-, per l'importo di preceffo di € 165.818,19.

n.b.

La corrispondente nota di trascrizione è a nome [redacted] anziché [redacted]
[redacted]

Alla data di notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario degli immobili presenti nello stesso.

B. Accertamenti sulla provenienza dei beni...

Comune di Torre Palavicina foglio 10 mappali 82-83-87 -88

- In forza di atto 29.8.1975 n. 3949 di rep. Notaio di L. Luosi registrato a Romano di Lombardia il 3.9.1975 al n. 1237 vol. 125, trascritto a Bergamo in data 4. 9.1975 al nn. 14486/12625. in società [redacted] - società in nome collettivo di [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] in Comune di Torre Palavicina " terreno da utilizzare per l'estrazione di ghiaia e sabbia ", di catasto rustico foglio 10 mappali 82-83-87-88 di totali ha 06.53.00.



Dal titolo di compravendita condizioni generali:

...3) " i fondi in contratto sono ceduti con una dotazione d'acqua pari a ore 6 settimanali a fine ruota. "

...4) Si intende esclusa dalla presente vendita rimanendo quindi in proprietà del venditore la sponda corrente in fregio al fosso che costeggia il mappale 87 compravenduto, per una larghezza costante di metri uno; mentre il venditore si riserva il diritto di sponda senza la proprietà della striscia di un metro per la residua sponda del fosso detta, fino a raggiungere la proprietà Valsecchi; in quanto occorra, si costituisce la corrispondente servitù."

- Con atto di cessione di quota di società del notaio Luigi Luosi in data 10 luglio 1978 rep. n. 7350-4073, registrato a Romano di Lombardia in data 19 luglio 1978 n. 1149 vol. 2, trascritto a Bergamo in data 22 luglio 1978 nn. 16484-13962; la società [REDACTED]

[REDACTED] assumeva la nuova denominazione sociale [REDACTED]

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappale 147

- Con atto di compravendita del notaio Luigi Luosi in data 10 marzo 1980 rep. n. 10110-5440, registrato a Romano di Lombardia in data 20 marzo 1980 n° 444 vol. 3 mod. 52A, trascritto a Bergamo in data 24 marzo 1980 nn. 7006-5934; la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava in Torre Pallavicina terreno agricolo da destinare ad escavazione, al NCTR Ig. 10 mapp. 147 (ex 86/b) ore 84,90.

Si segnala :

- In forza di atto in data 18.6.2004 n. 28011/2967 di rep. Notaio dr. G. F. Cristaldi trascritto



in data 22.6.2004 al nn. 32463/21945 è stato costituito vincolo a favore del Comune di Torre Pallavicina.

Stralcio dalla nota di trascrizione : " il presente vincolo è stato stipulato a favore della

[REDACTED] che ha chiesto al comune di Torre Pallavicina (pratica edilizia n.3/2004) di poter costruire un ampliamento del proprio insediamento produttivo artigianale di circa mq. 2053,60 su propri terreni fg.10 mappali 166- 227; che per verificare la superficie necessaria al richiesto ampliamento occorre vincolare una ulteriore superficie di mq. 41,072 e che si intende procedere all'ampliamento di cui sopra in Comune di Torre Pallavicina, il quale ente ha subordinato il rilascio della richiesta concessione alla presentazione di un vincolo di " non edificandi " su una superficie atta a verificare il rispetto dei vigenti indici del rapporto di copertura. Che aderendo alla richiesta del comune la società [REDACTED]

[REDACTED] ha deciso di vincolare nell'interesse della società [REDACTED] con vincolo non edificandi per il rapporto di copertura, terreni della superficie complessiva di ha. 04,10,72 come sotto specificato in comune di Torre Pallavicina di cui è proprietaria" .

Nella nota di trascrizione sono indicati in Comune di Torre Pallavicina foglio 10 i mappali 88 -147-87-

n.b. : per maggiori informazioni si rimanda al capitolo accertamenti urbanistici.

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappali 175 -176 (ex 160 ex 86)

- Con atto di compravendita del notulu Luigi Luosi in data 24 ottobre 1986 rep. n. 32484-12420, registrato a Romano di Lombardia in data 13 novembre 1986 n. 1331 serie 2, trascritto a Bergamo in data 20 novembre 1986 nn. 29745-19896; la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava in Torre Pallavicina terreno da stralciansi



dall'originario fg. 10 mapp. 86 (ex 86/a) are 649.80 ed ora distinta con il nuovo fg. 10 mapp. 140 (ex 86/b) are 368.00.

Accesso dalla via Telgata che si immette sulla Provinciale Torre Pallavicina -Sancino.

- Con atto del notaio Elio Luosi in data 8 agosto 1995 rep. n. 7199, registrato //, trascritto a Bergamo in data 11 agosto 1995 nn. 25809-18912; la società [REDACTED] delibera la trasformazione sociale in [REDACTED]

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappali 217 -218 -219 -220 -

- Con atto di compravendita del notaio Elio Luosi in data 23 aprile 1998 rep. n. 21817, registrato //, trascritto a Bergamo in data 29 aprile 1998 nn. 14559-11456, la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava da [REDACTED] in comune di Torre Pallavicina terreno in NCTR fg. 10 mapp. 217 (ex 192/a) are 262.15; 218 (ex 192/b) are 13.50; - 219 (ex 195/a) are 71.80 ; - 220 (ex 195/b) are 6.10.

L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale Sancino - Torre Pallavicina ubicata in lato Ovest.

Provenienza :

Con atto di compravendita del notaio Luigi Luosi in data 13 novembre 1982 rep. n. 16359-8129, registrato a Romano di Lombardia in data 1 dicembre 1982 n. 1521 vol. 8, trascritto a Bergamo in data 11 dicembre 1982 nn. 27941-23361, la sig.ra [REDACTED] acquistava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 81 are 8.10 - 85 are 82.50 - 86 (ex 86/a) are 649.80.

Comune di Torre Pallavicina foglio 9 mappali 182-184 (ex 168 -167)



- In forza di atto 27.6.2002 n. 44123/16501 di rep. Notaio dr. E. Luosi trascritto in data

2.7.2002 al nn. 28735/20872, la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED]

[REDACTED] in Comune di Torre Pallavicina foglio 9 il mappale 182 di are 60,67 e il map-

pale 184 di are 01,34. Sul mappale 182 insiste fabbricato in corso di costruzione costrui-

to in forza della C.E. n. 45/91 del 25.01.1992, variante n. 2/93 del 18.03.93 e C.E. n.

02/2002 del 21.02.2002; Denuncia al NCEU di nuova costruzione n. 7975 del 19.04.1996

da cui i mappali 182 sub. 2-3-4-5-6-7 con annessa area di pertinenza mappale 182

sub.1 bene comune non censibile.

Si richiamano le servitù e le convenzioni di locizzazione :

-Atto del notaio Luigi Luosi in data 13 marzo 1993 rep. n. 72295, registrato //, trascritto a

Bergamo in data 7 aprile 1993 nn. 10941-7984; convenzione edilizia a favore del Comu-

ne di Torre Pallavicina contro [REDACTED] gravante in Torre Pallavicina NCTR

fg. 9 mapp. 167-168.

- Atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso del notaio Alberto Pezzoli in data 7 no-

vembre 1997 rep. n. 114754, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 novembre

1997 nn. 37550-29277; servitù di elettrodotta a favore Enel spa contro [REDACTED] gravan-

te in Torre Pallavicina NCTR fg. 9 mapp. 182.

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Luigi Luosi in data 27 luglio

1999 rep. n. 91622, registrato //, trascritto a Bergamo in data 9 agosto 1999, nn. 34156-

25094; servitù di passo pedonale e canale a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore beni in Torre Pallavicina NCTU fg. 9 mapp. 182/7 e CT fg. 9 mapp. 184;

NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6 e NCTR fg. 9 mapp. 168, e a carico dei mapp. 85-86

foglio 9.



- Atto del notaio Luigi Luosi in data 7 giugno 2001 rep. n. 97469, registrato //, trascritto a Bergamo in data 22 giugno 2001 al nn. 24247-17898; convenzione edilizia a favore del Comune di Torre Pallavicina contro [REDACTED] e [REDACTED] grava in Torre Pallavicina NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7 e NCTR fg. 9 mapp. 168 are 4.62 - 184 are 1.34 - 183 are 3.39.

Dalla nota di trascrizione :

" L'attuazione del piano di utilizzazione presentata dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] riferente agli immobili di rispettiva proprietà siti nel comune di Torre Pallavicina distinti al NCEU foglio 9 mappali 183-184-168 e mappali 182 sub2-3-4-5-6-7- ... avverrà in conformità alle norme di cui alla trascrivendo convenzione per quanto riguarda ulteriori patti ed obblighi qui non riportati su fa espresso riferimento al trascrivendo atto."

Provenienza :

- In forza di atto 5.1.1.1967 trascritto in data 26.3.1968 al nn. 5681/4360 i beni in questione erano di proprietà del sig. [REDACTED]

- Con atto di compravendita del notaio Stefania Russo in data 17 luglio 1991 rep. n. 19246-5525, registrato a Bergamo in data 30 luglio 1991 n. 4681, trascritto a Bergamo in data 24 luglio 1991 nn. 22481-16915, la società [REDACTED] acquistava in Torre Pallavicina NCTR fg. 15 (ensata) mapp. 168 are 4.62 - 167 are 65.40 (ex 65/D).

- Atto di compravendita del notaio Gianni Tulano del 14 gennaio 1994 rep. n. 25584-1307, registrato //, trascritto a Bergamo in data 2 febbraio 1994 nn. 3368-2541; la [REDACTED] acquistava in Torre Pallavicina NCTR fg. 9 mapp. 86 are 3.30 - 85 are



41.60.

- In forza di atto di rettifica di dati catastali e vendita del 30.12.1995 n. 84858-84859 di rep. Notaio dr. L. Luosi trascritto in data 24.1.1996 al nn. 2981/2313, registrato a Romano di Lombardia in data 19 gennaio 1996 n° 70 serie 2V. E' stato rettificato il numero del foglio da 15 a foglio 9 corretto per i mappali 167 - 168; viene venduto il mappale 168 e porzione del mappale 167 alla società [REDACTED] Come indicato nella planimetria allegata " B"

Unitamente alle aree suddette e altresì trasferita alla società acquirente la proprietà di un capannone industriale, privo di identificazione catastale, in corso di costruzione sulla porzione di mappale 167 foglio 9 in forza della concessione edilizia n. 45/91 del 25.01.1992 e della successiva variante n. 2/93 del 18.03.1993 ultimato al ruslico. In detto atto le parti si impegnano a sottoscrivere atto di identificazione catastale e dichiarano di accettare e rispettare tutti i patti e le condizioni contenuti nella convenzione urbanistica di cui all'atto 13.3.1993 n. 72295 di rep. Notaio dr. L. Luosi trascritto in data 7.4.1993 al nn. 10941/7984.

- Atto di identificazione catastale del notaio Luigi Luosi in data 27 luglio 1999 rep. n. 91622-28824, registrato a Romano di Lombardia in data 9 agosto 1999 n° 517 serie 1V, trascritto a Bergamo in data 9 agosto 1999 nn. 34155-25093; si identificano beni in Torre Pallavicina NCTR fg. 9 mapp. 182 (ex 167/a) are 60,67 - 184 (ex 167/c) are 1,34 con capannone in NCEU fg. 9 mapp. 162/2-3-4-5-6-7.

Stralcio dal titolo :

" ... In primo luogo : L'appezzamento di terreno sito in Comune di Torre Pallavicina di cui all'atto in data 30.12.1995 n. 84858-84859 rep. notaio L. Luosi corrisponde al map-



pari foglio 9 n. 182 (ex 167/a) e n. 184 (ex 167/c); il capannone insistente sul mappale 182 è identificato al NCEU con i mappali 182 sub.2-3-4-5-6-7- area comune cortile via mapp. 182 sub.1."

" ... in seconda luogo : La società [REDACTED] quale proprietaria in Torre Palavicina foglio 9 del mappali 86 -85 costituisce su una parte dei terreni (colorazione gialla nella allegata planimetria) perpetua servitù di passaggio pedonale e carale, fino a raggiungere la strada provinciale n. 106 attraverso il ponte di collegamento, a favore degli immobili di proprietà della società [REDACTED] in Torre Palavicina foglio 9 mappali 168 di are 04,62 - 184 (ex 167/c) di are 01,34 nonché ai mappali NCEU 182 sub. 2-3-4-5-6-7- mappale 182 sub.1; mappali al NCEU tutti corrispondenti alla particella 182 (ex 167/a) foglio 9 di are 60,67. Le spese di manutenzione dell'area gravata dalla presente servitù, nonché del ponte, saranno ripartite tra le due società in eguali proporzioni. La società [REDACTED] si obbliga nei confronti della società [REDACTED] ad assumere in propria ed esclusivo carico l'onere di attemperare a tutti gli obblighi di urbanizzazione derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Torre Palavicina e la società [REDACTED] liberando la stessa dell'impegno assunto con la più volte citata convenzione. Precbando le parti che detta urbanizzazione riguarda gli immobili ora di proprietà de [REDACTED] in Comune di Torre Palavicina ed a favore dei quali è stata effettuata la costituzione del servitù. "

- In forza di atto in data 7.11.1997 n. 114754 di rep. Notaio dr. A. Pezzoli trascritto in data 14.11.1997 al nn. 37550/29277 il mappale 182 è gravato da servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL.



- Atto di scissione e modifica denominazione sociale del notaio Mario Mistretta in data 31 dicembre 1999 rep. n. 68681, registrato a Brescia in data 4 gennaio 2000 n° 53 serie 1, trascritto a Bergamo in data 26 gennaio 2000 nn. 3055-222, con il quale la [REDACTED] assume la nuova denominazione di [REDACTED] beni in Torre Pallavicina NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7-1 e NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34.
- Atto integrativo ad atto di scissione del notaio Luigi Luosi in data 7 giugno 2001 n. 97667, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 giugno 2001 nn. 22910-16917; integrazione beni in Torre Pallavicina NCTR fg. 9 mapp. 168 are 4,62.

Precozioni Catastali

- Il fabbricato in NCEU Revisionato, al fg. 9 mapp. 182/701, deriva dalla denuncia di variazione per fusione e ultimazione di fabbricato urbano del 03.01.2006 n° 101 (prot. BG0001053) del fg. 9 mapp. 182 da sub. 1 a sub. 7; il tutto edificato su NCTR fg. 9 mapp. 182 are 60,67 ente urbano, tipo mappale del 18.03.1996 n° 621431, a sua volta derivato dal frazionamento del 18.03.1996 n° 621430 del fg. 9 mapp. 167 are 65,40, già derivato dal frazionamento del 18.06.1986 n° 3 del fg. 9 mapp. 85 are 107,00.
- Il fabbricato in NCEU Revisionato, al fg. 10 mapp. 176/-, deriva dalla denuncia di nuova costruzione del 04.07.1995 n° 13406; edificato su NCTR fg. 10 mapp. 176 are 31,55 ente urbano, tipo mappale del 30.05.1995 n° 539476, derivato dal frazionamento del 30.05.1995 n° 539475 del fg. 10 mapp. 160 are 368,00, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 649,80 già di are 734,70.
- Il fabbricato in NCEU Revisionato, al fg. 10 mapp. 261/-, deriva dalla denuncia di



- nuova costruzione del 29.05.2010 n° 1538 (prot. BG0172815); sorto su NCTR fg. 10 mapp. 261 are 12,45 ente urbano, tipo mappale del 30.04.2010 n° 135438, derivante dal frazionamento del 30.04.2010 n° 135438 dal fg. 10 mapp. 87 are 570,70.
- Il fabbricato al NCEU Revisionato, al fg. 10 mapp. 82 subb. 2-3-4, in banca dati dal impianto di meccanizzazione, risulta edificato su NCTR fg. 10 mapp. 82 are 30,70 ente urbano, tipo mappale del 27.05.1989 n° 3608, per fusione del fg. 10 mapp. 82 are 30,30 fabbricato rurale e mapp. 83 are 0,40 fabbricato rurale.
 - Il terreno in NCTR al fg. 10 mapp. 260, deriva dal frazionamento del mapp. 30.04.2010 n° 135438 dal fg. 10 mapp. 87 are 570,70.
 - Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 175, deriva dal frazionamento del 30.05.1995 n° 539475, del fg. 10 mapp. 160 are 368,00, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 649,80 già are 734,70.
 - Il terreno in NCTR fg. 9 mapp. 184, deriva dal frazionamento del 18.03.1996 n° 621430, del fg. 9 mapp. 167 are 65,40, già derivato dal frazionamento del 18.06.1986 n° 3 del fg. 9 mapp. 85 are 107,00.
 - Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 147, deriva dal frazionamento del 06.02.1980 n° 2, del fg. 10 mapp. 86 are 734,70,
 - Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 217, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274 del fg. 10 mapp. 192 are 275,65, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 281,80 già are 649,80 già are 734,70.
 - Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 218, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274, del fg. 10 mapp. 192 are 275,65, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 281,80 già are 649,80 già are 734,70.



- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 219, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274, del fg. 10 mapp. 195 are 77.90, già derivato dal frazionamento del 14.10.1997 n° 703979 del fg. 10 mapp. 85 are 82.50.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 220, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274, del fg. 10 mapp. 195 are 77.90, già derivato dal frazionamento del 14.10.1997 n° 703979 del fg. 10 mapp. 85 are 82.50.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 88, è in banca dati dall'impianto di catasto terreni.

Formalità Pregiudiziali - A carico della società [REDACTED]

Aggiornamento al 03/03/2015.

- Atto di mutuo del notaio Luigi Luosi in data 17 ottobre 1975 rep. n. 4040, registrato a Romano di Lombardia in data 28 ottobre 1975 n. 1518 vol. 125, iscritto a Bergamo in data 3 novembre 1975 nn. 17779-2129; ipoteca a favore Banca Popolare di Bergamo contro [REDACTED] somma iscritta £. 37.500.000, / somma capitale £. 25.000.000, durata 5 anni, mediante n° 10 cambiali ipotecarie; grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 82 FR are 30.30 - 83 FR are 0.40 - 87 are 570.70 - 88 are 51.60. Non Annotata Di Cancellazione Ne Rinnovata
- **Ipoteca volontaria** nota n. 2955/14560 del 29.04.98, derivante da concessione a garanzia di mutuo grava su immobili in Comune di Torre Pallavicina .. Annotazione n. 1507 del 03.06.2004 per cancellazione totale.
- **Ipoteca legale** nota n. 3433/13688 del 26.03.2002 , pubblica ufficiale Bergamo esattoriale derivante da ruoli esattoriali grava su immobili in Torre Pallavicina.... Annotazione n.733 del 17.12.2002 Cancellazione totale.



- **ipoteca volontaria** nota n. 7590/28736 del 02.07.2002 Atto di mutuo del notaio Elio Luosi in data 27 giugno 2002 rep. n. 44124 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede in Caravaggio contro [REDACTED] somma iscritta di € 1.200.000,00.= somma capitale € 600.000,00.= durata anni 7, grava su beni in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7 (con diritto al mappale 182/1) e NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1.34.

Annotata di atto modificativo nota nn. 46324/7989 del 16/07/2007 proroga per ulteriori anni 8 dalla scadenza originaria, trascrizione gravante in Torre Pallavicina fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7- | con diritto al mappale 182/1) e al NCTR foglio 9 mappale 184.

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota nn. 37159/10143 del 7.8.2002; atto di mutuo del notaio Elio Luosi in data 5 agosto 2002 rep. n. 44778, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede in Caravaggio, somma iscritta di € 700.000,00.= somma capitale € 350.000,00.= durata anni 10; grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570.70 - 88 are 51.60 - 147 are 84.90 - 175 are 336.45, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262.15 - 218 are 13.50 - 219 are 71.80 - 220 are 6.10; NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4.

Annotata di atto modificativo con annotamento del 16.07.2007 nn. 46323-7988 proroga per ulteriori anni 5 rispetto alla scadenza originaria;

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota n. 37160/10144 in data 7.8.2002; atto di mutuo del notaio Elio Luosi in data 5 agosto 2002 rep. n. 44781, a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio Società Cooperativa a Responsabilità Limitata" con sede in Caravaggio contro [REDACTED] somma iscritta di € 900.000,00.= somma capi-



- tale € 450.000,00.= durata anni 10, debitore non datore di ipoteca Colcestruzzi Telgata s.r.l.; gravà in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 – 88 are 51,60 – 147 are 84,90 – 175 are 336,45, NCEU revisionata fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 – 218 are 13,50 – 219 are 71,80 – 220 are 6,10, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4.

Annotata di atto modificativo con annotamento del 14.07.2007 al nn. 44325-7990; proroga per ulteriori anni 5 alla scadenza originaria.

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota n. 74173/18260 in data 22.11.2006; Atto di mutuo del notaio Elio Luosi in data 21 novembre 2006 rep. n. 68067-30339,

a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio – Società Cooperativa" con sede in Caravaggio contro [REDACTED], somma iscritta di Euro 1.000.000,00.= somma capitale Euro 500.000,00.= durata anni 15, gravà in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 – 88 are 51,60 – 147 are 84,90 – 175 are 336,45, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 – 218 are 13,50 – 219 are 71,80 – 220 are 6,10, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4, NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34 e NCEU Revisionato fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota n. 48053/9793 in data 25.7.2008; atto di mutuo del notaio Elio Luosi in data 22 luglio 2008 rep. n. 75432-35946 a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio – Società Cooperativa" con sede in Caravaggio contro [REDACTED] somma iscritta di Euro 1.200.000,00.= somma capitale Euro 600.000,00.= durata anni 1 e 7 mesi gravà in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 – 88 are 51,60 – 147 are 84,90 – 175 are 336,45, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 – 218 are 13,50 – 219 are 71,80 – 220 are 6,10.



NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4, NCTR fg. 10 mapp. 82 are 30,30 – 83 are 0,40;

NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701.

Annotata di atto modificativo con annotamento del 02.03.2010 al nn.11178-2713

" convengono di modificare la data di scadenza dell'apertura di credito in conto corrente, dal 22 febbraio 2010 al 22 agosto 2011, restano validi ed efficaci tutti i patti e le condizioni dell'originario atto di finanziamento, "

Annotata di atto modificativo con annotamento del 10.08.2011 ai nn. 44052-9532

" convengono di modificare la data di scadenza dell'apertura di credito in conto corrente, dal 22 agosto 2011 al 22 febbraio 2012, restano validi ed efficaci tutti i patti e le condizioni dell'originario atto di finanziamento,...."

Annotata di atto modificativo con annotamento del 29.02.2012 al nn. 9614-1879

" convengono di modificare la data di scadenza dell'apertura di credito in conto corrente, dal 22 febbraio 2012 al 30 giugno 2012, restano validi ed efficaci tutti i patti e le condizioni dell'originario atto di finanziamento, ivi compresa la garanzia ipotecaria sui beni ipotecati ... "

- **Ipoteca legale** iscritta con nota n. 75345/14640 in data 3.12.2008 a favore di " Equitalia Esatri Spa " con sede in Milano contro [REDACTED], somma iscritta di €

29.641,22.= a garanzia del credito di € 14.820,61.= Gravata su beni in Torre Pallavicina foglio 9 mapp. 182 sub.701

- **Finanziamento** Tribunale di Bergamo sez. Treviglio, in data 19 marzo 2007 n. 735/2007, registrato //, trascritto a Bergamo in data 16 aprile 2009 nn. 20745-11461; a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per euro 62.258,04 più interessi, gravante in



Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220-87-88-147-175, fg. 9 mapp. 184-218,
NCEU fg. 10 mapp. 176/- e fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 14 settembre 2009 rep. n. 18394, registrato //; iscritta a Bergamo in data 9 novembre 2009 nn. 73524-11832; ipoteca a favore [REDACTED], somma iscritta € 696.053,40 / somma decreto € 696.053,40; grava in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 14 settembre 2009 rep. n. 18394, registrato //; iscritta a Bergamo in data 15 gennaio 2010 nn. 2503-333; ipoteca a favore [REDACTED], somma iscritta € 696.053,40 / somma decreto € 696.053,40; grava in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 9 mapp. NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 - 88 are 51,60 - 147 are 84,90 - 175 are 336,45, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 - 218 are 13,50 - 219 are 71,80 - 220 are 6,10, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4, NCTR fg. 10 mapp. 82 are 30,30 - 83 are 0,40; NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701. Ipoteca presentata in estensione della precedente isc. 09.11.2009 nn. 73524-11832.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 3 marzo 2010 rep. n. 1255/2010, registrato //; iscritta a Bergamo in data 29 marzo 2010 nn. 13004-2973; ipoteca a favore [REDACTED] somma iscritta € 29.000,00 / somma decreto € 21.380,23; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4 e CT fg. 10 mapp. 83 FR; terreni al fg. 10 mapp. 87-88-



147-175, NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220; NCEU fg. 9 mapp. 182/701 e NCTR fg. 9 mapp. 184.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 17 maggio 2010 rep. n. 2738/2010, registrato //; iscritta a Bergamo in data 9 giugno 2010 nn. 31.575-5806; ipoteca a favore [REDACTED] contro [REDACTED] somma iscritta € 187.000,00 / somma decreto € 145.934,93; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4 e CT fg. 10 mapp. 83 FR; terreni al fg. 10 mapp. 87-88-147-175, NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220; NCEU fg. 9 mapp. 182/701 e NCTR fg. 9 mapp. 184.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 9 ottobre 2010 rep. n. 1048/2010, registrato //; iscritta a Bergamo in data 21 ottobre 2010 nn. 55272-10939; ipoteca a favore Edilcassa Artigiana di Bergamo contro [REDACTED] somma iscritta € 25.052,36 / somma decreto € 14.052,36; grava su beni in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 88-260-261, NCEU fg. 10 mapp. 261/-; NCTR fg. 10 mapp. 82-83; NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4; NCTR fg. 10 mapp. 147-175-176; NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220, Fg. 9 mapp. 184 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 21 maggio 2010 rep. n. 567/10, registrato //; iscritta a Bergamo in data 21 ottobre 2010 nn. 55273-10940; ipoteca a favore Edilcassa Artigiana di Bergamo contro [REDACTED] somma iscritta € 28.198,61 / somma decreto € 17.198,61; grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 88-260-261, NCEU fg. 10 mapp. 261/-; NCTR fg. 10 mapp. 82-83; NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4; NCTR fg. 10 mapp. 147-175-176; NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220, Fg. 9 mapp. 184 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701.



- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine in data 11 dicembre 2010 rep. n. 2848 registrata //; iscritta a Bergamo in data 29 dicembre 2010 nn. 68859-14213; ipoteca a favore Hypo Alpe Adria Bank spa contro [REDACTED] somma iscritta € 50.000,00 / somma decreto € 32.615,80; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU fg. 10 mapp. 176/-, fg. 9 mapp. 182/701, fg. 10 mapp. 261/- e NCTR fg. 10 mapp. 88-147-175, fg. 9 mapp. 184-218, fg. 10 mapp. 260-217-218-219-220-82-83 e NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4.

- **ipoteca legale** emessa dall' Equitalia Esatrl spa sede Milano in data 22 febbraio 2011 rep. n. 1355/19, registrata //; iscritta a Bergamo in data 28 febbraio 2011 al nn. 10445-1899; ipoteca a favore Equitalia Esatrl spa contro [REDACTED] somma iscritta € 273.011,36 / somma decreto € 136.505,68; grava in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/4.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 4 aprile 2012 rep. n. 792/2012 registrata //; iscritta a Bergamo in data 25 maggio 2012 nn. 22491-3537; ipoteca a favore [REDACTED] somma iscritta € 68.553,39 / somma decreto € 62.099,93; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU fg. 10 mapp. 176/-, fg. 9 mapp. 182/701, fg. 10 mapp. 261/- e NCTR fg. 10 mapp. 88-147-175, fg. 9 mapp. 184, fg. 10 mapp. 260-217-218-219-220 e NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4.

- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Bergamo sezione di Treviglio in data 2 aprile 2013 n. 745, registrata //, trascritto a Bergamo in data 19 aprile 2013 nn. 16220-11394; a favore della Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio contro [REDACTED] [REDACTED] gravante in comune di Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 82 FR are 30,30 - B3 FR are 0,40 e NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4, per l'imporlo di precetto di € 165.818,19.



N.B.: trascritto come [REDACTED] come unica "parte".

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emesso dal Tribunale di Bergamo in data 27 marzo 2014 n. 122, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 aprile 2014 nn. 13663-9908; a favore Massa dei Creditori del Fallimento della società [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] grava in Torre Palavicina NCTR fg. 10 mapp. 82-83, NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220-176; NCEU fg. 10 mapp. 176/- e fg. 9 mapp. 182/701; NCTR fg. 10 mapp. 261 e NCEU fg. 10 mapp. 261/-; NCTR fg. 10 mapp. 88-147-175-260 e fg. 9 mapp. 184.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda ad un'attenta lettura dei titoli e note sopra elencati.

10. Determinazione del valore degli immobili pignorati

Criteri di stima :

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona , viabilità locale ordinaria, comodità accessi.
- Relativa vicinanza (casello di Treviglio) dell'autostrada BRE.BE.MI da cui avvengono collegamenti diretti autostradali verso Brescia e Milano.
- Condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e materiali utilizzati, vetustà degli immobili sta-



- to d'uso, eventuale necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trova l'immobile in uso alla società ██████████, alla luce delle attività dalla stessa svolte. Presenza di coperture in eternit.
- Situazione urbanistica in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione, prescrizioni ed indicazioni in relazione ad eventuali potenzialità di sviluppo, ove e se esistenti; presenza ed incidenza - prudenziale - sulle valutazioni dovute alla esistenza del vincolo " non edificandi " di cui si argomenta nel capitolo accertamenti urbanistici, per quanto e ove insistente sulle proprietà oggetto di trattazione.
 - Si rimanda in ogni caso ad un'attenta lettura della normativa vigente in materia nel momento in cui verranno trasferiti i beni, ed all'allegata certificato di destinazione urbanistica. La valutazione delle aree è stata forfezzata mediante l'applicazione di un parametro unitario di valore applicato alle superfici secondo le destinazioni urbanistiche principali, considerati i vincoli di varia natura esistenti.
 - Attuali prescrizioni incluse nel piano cave il cui iter di approvazione definitiva non è ancora concluso, che " ad oggi " escludono la possibilità di effettuare attività estrattive, fatti salve ulteriori sviluppi e indicazioni che saranno definitivi una volta concluso l'iter di approvazione del piano cave Regionale - Provinciale.
 - Situazione in ordine alle accertate difformità edilizie in relazione ai costi da sostenute per la normalizzazione urbanistica (sanatorie onerose), spese tecniche e tutto quanto connesso per l'ottenimento dei titoli abilitativi , ove ammissibile secondo la normativa, e ritenuto economicamente vantaggioso avvalersi di sanatoria edilizia onerosa, una volta analizzate attentamente le varie circostanze in essere. Sono stati presi in considerazione i costi presumibili per la demolizione rimozione delle porzioni non sanabili. I valori sono stati inoltre penalizzati per la presenza di ampie superfici di copertura in eternit.
 - Prudenzialmente le porzioni immobiliari totalmente prive di titolo abilitativo, per le quali non è stata possibile identificare con certezza l'anno di costruzione o la presenza di autorizzazioni edilizie, sono state qui considerate totalmente prive di valo-



re. Considerato anche il fatto che si tratta di edifici di grande semplicità, alcuni privi di finiture interne, di limitato valore commerciale, in condizioni di manutenzione e conservazione più che scadenti, per lo più provvisti di tetti con copertura in eternit. Considerato anche che la maggiore consistenza che ha determinato il "valore" del lotto "1" è determinata dalla vasta estensione di area scoperta che include porzioni con destinazione urbanistica di varia natura.

- Dimensioni e superfici calcolate secondo i criteri indicati nei capitoli descrittivi, o superfici catastali. Morfologia e corografia del compendio immobiliare [REDACTED] per la presenza di vaste superfici interne alla proprietà tra le quali sono presenti differenze di quota.
- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni, all'appelabilità ed interesse economico che gli immobili in questione possono rivestire in sede di compravendita, considerato il "periodo" di nota e diffusa depressione economica del settore immobiliare, notoriamente "maggiore" rispetto al periodo della precedente valutazione. In particolare modo per quanto riguarda tipologie edilizie non residenziali che il mercato difficilmente "assorbe" a maggior ragione se con caratteristiche strutturali "sorpassate". Difficoltà di accesso al credito bancario d'impresa, esistenza della procedura di fallimento della società [REDACTED], per cui è difficilmente ipotizzabile la prosecuzione di attività produttive che fraggano vantaggio e possano avvalersi delle strutture, impianti ed infrastrutture esistenti.
- Classificazione energetica delle porzioni immobiliari dotate di impianto di riscaldamento secondo i risultati delle certificazioni d'attestazione energetica redatte.
- Utilizzazione dei beni in rapporto all'esistenza di contratti di affitto in essere, considerato che la società [REDACTED] è fallita per cui sono state interrotte tutte le attività svolte nel compendio immobiliare dalla stessa occupata.
- Eventuali costi, se necessari, per lo smantellamento degli impianti ed infrastrutture nel caso di dismissione dell'attività attualmente svolta dalla società [REDACTED] se non sostenuti dallo stesso secondo i termini previsti dal contratto di affitto che però non specificano alcuna particolarità in tal senso. Mentre per quanto ri-



- guarda i costi di smantellamento e /o spostamento degli impianti presenti nel compendio ex estrattivo, saranno con buona probabilità a carico della procedura di fallimento, proprietario degli impianti stessi che ne costituiscono parte dell'attivo; così come per quanto riguarda la rimozione di macchinari, automezzi e quanto altro non riconducibile alla parte immobiliare.
- Le valutazioni comprendono le incidenze determinate dalle "immobilizzazioni" non asportabili e/o separabili dalla parte immobiliare (pavimentazioni, impianti interrati, fognature, basamenti di fondazione, reti di distribuzione in genere, viabilità.) Eventuali oneri e costi per allacciamenti ad utenze pubbliche sono in ogni caso a carico dell'acquirente.
 - Quanto altro possa aver influito sulla valutazione in ordine all'applicazione di coefficienti correttivi sul valore normale dei beni secondo le varie circostanze riscontrate.
 - Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari quali Osservatorio Mobiliare Italiano e Istiti edili da diverse componenti del settore immobiliare provinciale. Indagini sui vari motori di ricerca che pubblicano offerte immobiliari, per quanto possibile accessibili alle proprietà oggetto di trattazione.
 - Alla luce di quanto sopra detto, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione del più attendibile valore di beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, sono stati individuati i seguenti valori, stimati a corpo, comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto, apparenti e non, passive o attive. I valori sono arrotondati per difetto.

Valori :

Lotto 1. Valore di stima: Euro 1.920.000,00 -

(un milione novecento ventimila euro)

Compendio immobiliare in Comune di Torre Pallavicina via Felgata, rappresentato da edifici e terreni, così identificati al catasto fabbricati e catasto terreni foglio 10:

mappali n. 217-218-219-220-260 (ex 87)-88-147- 274(ex175); enti urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Fabbricati foglio 10 :



- capannone con tettoia mappale 261;
- edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 176;
- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702
- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3
- Abitazione a piano primo mapp. 82 sub. 703
- BCNC mapp. 82 sub, 701 (area manovra e portico tettoia)
- Gazebo condonato mapp. 275 (ex 175 terreni)

Lotto 2 – valore Euro 1.685.000,00

(un milione seicento ottantacinque mila/ Euro)

In Comune di Torre Pallavicino Fg.9 Mappale 182 sub, 702 capannone con uffici a piano terra e primo, soppalco;

area scoperta circostante il capannone piazzali pavimentati, duale e mappale 184 a catasto terreni,

**

11. Formazione di lotti per gruppi omogenei ...

12. Accertamento della comoda divisibilità dei beni.

La natura e tipologia dei beni ha determinato la formazione di due lotti omogenei. In sostanza si tratta dei beni rispettivamente insistenti sul foglio di mappa catastale 10 fabbricati e terreni , e beni insistenti sul foglio di mappa 9 capannone con area di pertinenza esclusiva in uso alla società ██████████ da cui sono derivati i lotti 1 e 2,

**

13 . Accertamenti dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ...

Le proprietà oggetto di trattazione non sono oggetto di gestione di tipo condominiale. Si rimanda al capitolo accertamenti di natura urbanistica e formali pregiudizievole per quanto riguarda la presenza di vincoli di natura urbanistica incidenti sull'attività edificatoria e come tali considerati nei criteri di stima.



Lotto 1

I beni inclusi nel lotto 1, fatta eccezione per l'abitazione a piano primo di cui più avanti, erano, al momento della precedente relazione di stima, utilizzati dalla società esecutiva, ora fallita, nell'ambito dell'attività estrattiva di ghiaia e sabbia – terminata – e nel settore dell'attività di triturazione inerti e commercio calcèstruzzi. Attualmente le attività sono state interrotte.

L'abitazione a piano primo è abitata dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia in forza di contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato che riguarda appartamento al piano primo in via Cascina Telgata n.13, solato box e posto auto. Non viene indicata la data di inizio locazione, la data riportata in calce al contratto è 24/01/2013.

Il conduttore ha mostrato alla scrivente il suddetto contratto che risulta registrato in data 21 aprile 2015 al n. 849. [per maggiori informazioni si rimanda all'allegato contratto]

Lotto 2

L'edificio e la superficie di pertinenza ad esso circostante è in uso alla società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] forza di contratto di affitto sottoscritto in data 19.07.2004 registrato a Chiari il 22.07.2004 al n. 100030 serie 3. Secondo quanto dichiarato dal locatore il contratto verrà facilmente rinnovato in quanto non è pervenuta alcuna richiesta di disdetta da parte del conduttore né è stata trasmessa comunicazione di cessazione contratto alla fine del primo periodo.

I principali contenuti del contratto sono i seguenti :

Durata locazione anni sei con decorrenza dal 01.10.2004 e termine il 30.09.2010 rinnovabile tacitamente alle medesime condizioni per ulteriori sei anni, come di fatto avvenuto. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, in qualsiasi momento, dando preavviso di almeno 6 mesi con lettera raccomandata.

Il canone di locazione iniziale convenuto in Euro 38.000.000 oltre I.v.a. da pagare in rate trimestrali anticipate; il canone sarà soggetto ad aumento ISTAT a partire dal secondo anno. Attualmente la rata di canone trimestrale per il periodo da 01/04/2015 al 31/06/2015 ammonta ad Euro 10.168,00 oltre iva. [come comunicatomi dal Curatore



delle procedura di fallimento);

I locali vengono concessi per l'uso di Attività di raccolta differenziata dei rifiuti, utilizzo che implica il contatto diretto con il pubblico, con possibilità di sublocazione, domiciliazione o cessione anche parziale ma esclusivamente a società del gruppo che esercitano la medesima attività, e con facoltà per il conduttore di richiedere eventuali variazioni della destinazione d'uso.

Il locatore, premesso e riconfermato che ogni spesa rimarrà in capo al conduttore, si impegna ad accettare che al momento del rilascio il conduttore non debba ripristinare i locali eliminando innovazioni e migliorie; le medesime verranno esclusivamente ritenute di proprietà della società locatrice senza che questa debba corrispondere nulla al conduttore e che questi a sua volta non debba alcun corrispettivo per il ripristino delle opere stesse.

**

13. Accertamento in ordine all'esistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Alla data odierna non risultano in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

**

14. Allegati planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Sono allegati le planimetrie catastali e documentazione fotografica.

**

15. Voltura catastale.

Nel caso di vendita, se richiesto, verrà presentata la voltura catastale.

**

16. Separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formali, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima lo

E' allegata alla presente succinta descrizione dei lotti

**

Allegati:

- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione fotografica.



- Planimetrie catastali e planimetrie catastali aggiornate,
- Estratti di mappa e visure catastali
- Stralcio PGT n.l.a e azionamento piano delle regole;
- Riepilogo per bando d'asta
- Dichiarazione di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

Bergamo 05 giugno 2015.

architetto Renato Talamo

- DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI -

Con la presente il sottoscritto architetto Renato Talamo, c.f.u. nelle procedure esecutive indicata a margine della presente relazione, dichiara di aver depositato l'elaborato con allegati a mezzo sistema telematico, e come tale a disposizione degli utenti abilitati alla consultazione. Invita gli avvocati dei creditori e la parte esecutata a trasmettere allo scrivente eventuali osservazioni.

Inoltre la relazione è stata trasmessa ai legali dei creditori precedenti e intervenuti a mezzo Posta elettronica certificata.

Creditori precedenti :

- Avv. Emano Masseroni per Panta Distribuzione s.p.a. -

emanno.masseroni@bergamo.pecavvocati.it

- Avv. Sergio Fiori per Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio -

sergio.fiori@crema.pecavvocati.it

Creditori intervenuti :

- Equitalia Nord -

- Equitalia Esatri s.p.a. - equitalianord@pec.equitalianord.it



Architetto Renato Talamo
Piazzale San Paolo n. 2- 24128 Bergamo

[REDACTED] avv. Luca Barcellini - luca.barcellini@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] avv. Eros Davide Bosco - eros.bosco@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] avv. Rossini Luara Clementina - avvluarorossini@bergamo.pecavvocati.it

- Edilcasta Artigiana di Bergamo - avv. Enrico Pagliarini -

enrico.pagliarini@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] avv. Geroni Marco - marco.geroni@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] Avv. A. Pasinelli - antonio.pasinelli@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] avv. Falchetti Ambrogio - ambrogio.falchetti@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] avv. Agazzi Paolo - paoloagazzi@bergamo.pecavvocati.it

- Banca di Credito Coop. Di Caravaggio con avv. Avv. Maria Grazia Tognoli -

mglognoli@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] avv. Mazzocchi Simona - avvsimonamazzocchi@puntopec.it

[REDACTED] avv. Eros Davide Bosco -

eros.bosco@bergamo.pecavvocati.it

[REDACTED] - Avv. Patrizia Beretta -

patrizia.beretta@bergamo.pecavvocati.it

Parte esecutata : (nella persona del Curatore della procedura di fallimento avvocato

Nicoletta Vannini) avvnicolettavannini@bergamo.pecavvocati.it

**

Bergamo 05.06.2015

Architetto Renato Talamo



TRIBUNALE DI BERGAMO

- Esecuzioni Immobiliari n. 271/2009 riunita alla 507/2013

- Giudice Relatore dott. Giovanni Panzeri

- Prossima udienza : 26-06-2015

Esec. 271/2009 Promossa da : //..//

Esec. 507/2013 Promossa da : //..//

Interventi :

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

- //..//

nei confronti di :

//..//

..

Premesse

Il sottoscritto //...//, libero professionista iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Bergamo ed all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, già esperto estimatore nella procedura esecutiva 271/2009, veniva ulteriormente incaricato di aggiornare la precedente perizia sia in seguito alle osservazioni depositate in data 02/08/2013, che in relazione all'avvenuta riunione della procedura esecutiva originaria con la più recente procedura n. 507/2013. Quest'ultima riguardante porzioni immobiliari che, insieme a quelle oggetto della precedente procedura esecutiva, completano la consistenza del compendio immobiliare //...//.

Sottolineato che tra la situazione di inquadramento urbanistico precedente e l'attuale sono intervenuti "importanti" cambiamenti derivanti dall'adozione del nuovo strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, che è in corso l'iter di approvazione definitiva del piano Cave Regionale e che sono intervenuti cambiamenti per quanto riguarda la situazione delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni. La presente relazione aggiorna sostituisce ed integra la precedente in quanto vengono trattati tutti gli argomenti dell'originario quesito.

Allo scrivente che accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e ritirava i fascicoli disponibili alla consultazione, veniva posto il seguente quesito :

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria provveda :

1. all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuna, 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 dei beni
3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva di 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; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
5. Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della 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 emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge 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. A predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lgv. 19/08/2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lgv 03/03/2011 n.28) salvo che l'immobile si esente ex art.9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario.
8. 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 di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;
9. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
10. Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
11. Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, identificando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.
12. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
13. All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attività edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
14. All'accertamento se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
15. All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.
16. Proceda in caso di vendita degli immobili a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
17. Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formali, 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 dei bandi d'asta immobiliare.

Svolgimento operazioni peritali

Mediante comunicazione a mezzo raccomandata RR inviata il giorno 09/10/2014 all'esecutato e mediante Fax e ai legali dei creditori precedenti ed al Curatore della procedura di Fallimento //...// la scrivente comunicava di aver fissato la data d'inizio

delle operazioni peritali, mediante accesso sui luoghi in Comune di Torre Pallavicina via Telgata, per il giorno 30-10-2014 con ritrovo alle ore 15.30

In tale occasione era presente //...// che rendeva i beni oggetto di procedura esecutiva accessibili e visibili per cui venivano sugli stessi effettuati accertamenti e verifiche in ordine a quanto utile allo svolgimento delle operazioni peritali.

Successivamente lo scrivente si recava alcune volte presso l'ufficio tecnico del comune di Torre Pallavicina per accertamenti urbanistici ed ancora presso i beni oggetto di trattazione per ulteriori controlli e verifiche e per il rilievi necessari per la pratica di aggiornamento catastale di alcune porzioni immobiliari,

**

1. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali ,...

In base alla situazione accertata presso l'agenzia del territorio di Bergamo

Lotto 1

In Comune di Torre Pallavicina località Telgata appezzamento di terreno formato da diversi mappali su parte dei quali sono insistenti un fabbricato capannone con tettoie , una costruzione ex locale " ritrovo cacciatori "; Edificio comprendente magazzino e locali di servizio a piano terra; edificio comprendente uffici a piano terra, autorimessa, portico ed abitazione a piano primo; Edificio contenente impianto di Betonaggio a piano terra; cabina elettrica,

Il tutto così identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo Territorio servizi Catastali

Comune di Torre Pallavicina – Catasto terreni foglio 10 :

mappali n. 217-218-219-220-260 (ex 87)-88-147- 274| ex175); enti urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina – Catasto Fabbricati foglio 10 :

- capannone con tettoie mappale 261;

- edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 176;

- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702

- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3
- Abilazione a piano primo mapp. 82 sub. 703
- BCNC mapp. 82 sub. 701 (area manovra e portico tettoia)
- Gazebo condonato mapp. 275 | ex 175 terreni)

Confini dedotti dalle mappe catastali : da nord in unico corpo : Raggia, strada comunale Via Telgata (mapp.207-194-206), mapp.76; mappali 94-93-197 -198, strada consortile, mappali 196-193 poi via Sencino Sp. 106. Salvo più precisi confini in luogo.

Lotto 2

In Comune di Torre Pallavicina via Sencino strada provinciale 106 Capannone a destinazione produttiva con area di pertinenza circostante principalmente ad uso piazzali manovra.

Capannone a catasto fabbricati mappale foglio 9 mappale 182 sub.702;

Terreno CT foglio 9 mappale 184.

Confini dedotti dalle mappe catastali da nord in unico corpo : mappali 183 - 85 e corso d'acqua, mappale 168, mappale 112 con percorso consortile, mappale 84.

2.Sommario descrizione dei beni

Lotto 1

In Comune di Torre Pallavicina località Telgata appezzamento di terreno formato da diversi mappali su parte dei quali sono insistenti un fabbricato capannone con tettoie , una costruzione ex locale " ritrovo cacciatori ": Edificio comprendente magazzino e locali di servizio a piano terra; edificio comprendente uffici a piano terra, autorimessa, portico ed abilazione a piano primo; Edificio contenente impianto di Betonaggio a piano terra; cabina elettrica.

Il tutto identificato all'Agenda delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo Territorio servizi Catastrali

Comune di Torre Pallavicina - Catasto terreni foglio 10 :

mappali n. 217-218-219-220-260 | ex 87)-88-147- 274(ex175); enti urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Fabbricati foglio 10:

- capannone con tettoie mappale 261;

- edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 176;
- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702
- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3
- Abitazione a piano primo mapp. 82 sub. 703
- BCNC mapp. 82 sub. 701 (area manovra e portico lettoia)
- Gazebo condonato mapp. 275 (stralcio ex 175 terreni)

Premesse :

Si riportano di seguito le descrizioni dei beni rese nella precedente relazione, alla quale si aggiunge la descrizione dei beni inclusi nella procedura esecutiva 507/2013 costituiti dal fabbricato mappale 82 e subtemi ed ex 83. La documentazione fotografica allegata alla presente integra e completa quella allegata alla precedente per i beni trattati nella stessa, così come per altra documentazione precedente dove ancora attinente.

La proprietà oggetto di trattazione è costituita da un appezzamento formato da diversi terreni, da un fabbricato ad uso capannone deposito e da un secondo edificio la cui destinazione, abilitata in forza di condono edilizio del 1994, è locale ritrovo ricreativo con porticato.

Si aggiungono un corpo di fabbrica, situato nei pressi dell'accesso alla proprietà, rappresentato da un edificio ad uso magazzino e da una seconda costruzione, adiacente, che include a piano terra un ufficio con locali di servizio, porticato con autorimessa e a piano primo un'abitazione. Inoltre la proprietà edificata include una cabina elettrica e la costruzione che include l'impianto di betonaggio situata a quota inferiore rispetto al piazzale antistante l'ufficio di cui sopra.

Il tutto si trova in Comune di Torre Pallavicino in località " Telgata " con accesso da via Telgata, in zona periferica rispetto al centro abitato del piccolo Comune.

L'area era in precedenza parzialmente inclusa nel piano cava per estrazione di ghiaia e sabbia la cui fase estrattiva è da tempo ultimata (vedere verbale di conclusione attività estrattiva allegato alla precedente relazione). Ad oggi, come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, in attesa che il piano cava venga definitivamente approvato ed entri in vigore, non viene contemplata ulteriore capacità estrat-

tiva, malgrado il PGT inserisca parte della proprietà in zona estrattiva, naturalmente la cui regolamentazione e attuazione è subordinata a quanto verrà stabilito dal piano cave una volta vigente, nel caso venga prevista capacità estrattiva.

Fatta eccezione per le aree circostanti gli edifici e gli impianti parzialmente pavimentate con parti in calcestruzzo liscio e terra battuta mista ghiaia, la maggior parte della estensione scoperta del compendio immobiliare è rappresentata da terreno incolto e/o interessato da manto erboso. La porzione di proprietà situata in prossimità della nuova strada privata, da cui si accede in modo indipendente dalla strada Comunale via Telgata, include il capannone ad uso deposito con circostanti tettoie, zone pavimentate, vasche e impianti di produzione calcestruzzo, triturazione materiali e quanto affinerie alle attività svolte dalla società //...//

Altri impianti sono visibili nella zona nord del mappale 261 con adiacenti porzioni di area in terra battuta e ghiaia, che si aggiungono alle zone all'interno della proprietà adibite alla movimentazione di materiali, sono presenti silos, baracche da cantiere, nastri trasportatori ed altro connesso all'attività di cui sopra.

L'accesso alla proprietà avviene in modo abbastanza agevole da via Telgata al termine del quale si trova la sbarra con apertura automatica da cui si accede al piazzale parzialmente pavimentato antistante la palazzina uffici, abitazione e magazzino. Qui si trova anche l'impianto di pesatura a pavimento utilizzato durante l'attività produttiva della società, sono visibili alcune lamiere di "reti" varie interrate.

E' possibile inoltre accedere anche direttamente dalla via principale in prossimità dello svincolo tra la SP 106 e via Telgata, da qui si estende il tratto di strada "privata" realizzato dalla società //...//, su richiesta del Comune di Torre Pallavicina, allo scopo di "alleggerire" il traffico di automezzi "pesanti" sulla strada comunale. (foto 1-2-3-4-5-6-7- precedente relazione)

I terreni esentredistinti dai mappali 220 - 219 e parte del mappale 260 sono lungo il versante ovest adiacenti alla strada principale, ancora il mappale 260 è attraversato da un "corso d'acqua" di ridotte dimensioni solo parzialmente visibile, che delimita anche il confine est tra il terreno mappale 147 ed il mappale 260. La rappresentazione in

mappa catastale evidenzia graficamente la presenza di tracciati indicati con "linee" tratteggiate che interessano alcuni terreni.

Il capannone edificato sull'ex mappale 87 ha assunto in seguito alla pratica di accatastamento l'identificativo fg. 10 mappale n.261. Si tratta di una struttura prefabbricata molto semplice praticamente priva di serramenti e solo parzialmente chiusa lungo il perimetro con pareti in blocchi di calcestruzzo. I pavimenti sono in terra battuta sultata addizionata con stabilizzato fine, non sono presenti servizi né impianto di riscaldamento, mancano porte e portoni. All'interno è stato realizzato un locale deposito ricavato mediante partizione in blocchi di calcestruzzo. Le strutture sono prefabbricate la copertura è di tipo capriata a due falde con sovrastante montato di copertura che include lucernari in policarbonato. L'impianto di illuminazione comprende lampade a soffitto e fari posizionati lungo alcune pareti e angoli esterni dell'edificio. Nell'ambito di un intervento di ampliamento sono state realizzate tre tettoie adiacenti alle pareti perimetrali, utilizzate principalmente per il ricovero degli automezzi da cantiere. Un locale esterno include l'impianto autoclave con copertura in eternit. Le tettoie hanno struttura in ferro e copertura in lamiera, anche qui mancano praticamente le chiusure perimetrali e gli impianti sono limitati alla sola illuminazione. (foto da 8 a 22 precedente relazione).

Le condizioni di manutenzione e conservazione, alla luce di quanto sopra detto constatata la quasi totale mancanza di finiture, sono considerabili apparentemente discrete.

I terreni adiacenti la zona " lavorazioni " sono delimitati dalla strada per Covo SP 106 da cui si diparte il tratto di via Telgato, il confine sud si trova in prossimità della costruzione "ritiro creativo" in precedenza citata; il terreno mappale 88 che segue pressappoco l'andamento dell'alveo del " vicino " fiume Oglio, determina il confine est. Sono presenti alcune specie arboree autoctone nella zona lungo il confine est zona mappale 88 e nei pressi del " ritrovo cacciatori " (foto da 23 a 30 precedente relazione).

Il secondo fabbricato incluso nella proprietà qui compresa nel lotto 1, già in precedenza descritto nella relazione di inizio 2011, è rappresentato da un edificio insistente sul terreno mappale 176 situato all'estremità sud dell'appezzamento. Si tratta di una costruzione di estrema semplicità la cui abilitazione urbanistica è conseguente al condo-

no edilizia inoltrata al Comune di Torre Pallavicina nel 1994, il cui titolo abilitativo in sanatoria non risulta ad oggi ancora stato rilasciato.

L'edificio ha strutture portanti in ferro e manto di copertura in lastre di eternit, il pavimento è in calcestruzzo liscio, quello della zona cucina è rivestito con piastrelle di gres porcellanato; le pareti perimetrali sono realizzate con pannelli prefabbricati mentre i serramenti, in occasione del precedente sopralluogo, erano in alluminio con vetri semplici, oggi sono stati completamente asportati insieme alle porte, ai termoconvettori a parete che costituivano l'impianto di riscaldamento, ed agli impianti elettrici.

E' evidente che la costruzione è stata visitata da vandali che hanno asportato quanto possibile di materiale ferroso vario. Del controsoffitto in pannelli di gesso restano solo alcune porzioni in quanto è stata asportata anche parte della struttura alla quale erano fissati, di conseguenza i pannelli sono caduti a pavimento rompendosi.

La costruzione include anche un ambiente cucina, il tutto condonato con destinazione "centro ricreativo", non sono presenti servizi igienici.

La struttura portante in travi di ferro del porticato sulla quale è posata la copertura in lamiera grecata, presenta avvallamenti e deformazioni nella parte centrale tali da rendere precaria la staticità del manufatto.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono oggi, rispetto a quanto accertato in occasione della precedente relazione, più che scadenti, mancano completamente gli impianti, sono stati asportati i serramenti ed i termoconvettori, la costruzione è in totale stato di abbandono, completamente aperta.

Nei pressi dell'edificio sono presenti alcune baracche in legno e prefabbricate prive di titoli abilitativi, da rimuovere. Qui considerate prive di qualsiasi valore.

Con tutta probabilità all'interno di una delle baracche, inaccessibile al momento del sopralluogo, fatiscenti ed in pessime condizioni statiche, si trovavano i servizi igienici di cui è priva la struttura principale.

Non è stato possibile accertare o meno la presenza di reti idriche, allacciamenti alla fognatura e quanto altro riguardante le utenze. (foto 31 a 39 precedente relazione).

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione planimetrica catastale allegata ed a quella fotografica che rappresenta la costruzione nelle attuali condizioni, foto 140/1/2/3/4.

In aggiunta ai terreni ed edifici sopra descritti, conseguentemente alla riunione tra la precedente procedura esecutiva del 2009 e quella del 2013 - creditore precedente *///...* - il compendio immobiliare *///...* oggetto di trattazione si completa con l'aggiunta del fabbricato mappale 82 e subaltemi e con le aree di pertinenza di quest'ultimo; l'ex fabbricato rurale mappale 83, in forza dell'inserimento in banca dati catastale del tipo mappale del 1989 ha assunto il subaltemo 2 del mappale 82, ora dopo l'ultimo aggiornamento mapp. 82 sub. 702.

Si tratta di una porzione di proprietà indispensabile per la completa fruibilità del compendio immobiliare, non solo per la presenza di manufatti utilizzati nell'ambito della attività produttiva, ma anche perché collegata direttamente all'accesso sulla comunale via Telgato, qui si trovano l'impianto di pesatura, quello di betonaggio, la cabina elettrica, gli uffici ed una abitazione.

L'area circostante il fabbricato uffici - abitazione-magazzino mappale 82 è per buona parte relativamente in quota con questi ultimi, ai quali da qui avvengono gli accessi. Mentre il manufatto che include l'impianto di betonaggio, sempre insistente sul mappale 82 porzione sud, si trova ad una quota più bassa rispetto al piazzale di cui sopra. Un percorso in terra battuta e ghiaia supera tale dislivello portando alla zona di accesso alla costruzione. La quasi totalità delle aree incluse nel compendio si trovano, rispetto al piazzale che dà su via Telgato ad una quota più bassa.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 101a 112.

Il corpo di fabbrica magazzino è una costruzione realizzata in due fasi successive, la prima ha riguardato la porzione di maggiori dimensioni realizzata con strutture portanti di tipo prefabbricato e tamponamenti in blocchi di calcestruzzo, la seconda, in ampliamento alla prima ha strutture in blocchi di calcestruzzo e tetto in travi di ferro appoggiate sulla parete che separa la struttura principale, e su quella in blocchi di calcestruzzo dell'ampliamento. Ambedue hanno manto di copertura in eternit materiale che,

come risaputa, deve essere a "breve" eliminato entro i termini, e secondo le varie circostanze che caratterizzano il materiale previste dalla normativa regionale.

Le finiture sono pressoché rappresentate dai soli pavimenti in calcestruzzo isolato, tra l'altro in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, per il resto le pareti interne del corpo principale sono intonacate al rustico mentre le altre sono in blocchi di calcestruzzo privi di intonaco; i serramenti e portoni di accesso, anche questi in condizioni scadenti, sono in ferro verniciato. Gli impianti di illuminazione ed elettrico sono fatiscenti, non è stato reperito alcuna certificazione di conformità riguardante gli stessi.

La campata di edificio adiacente la costruzione che include gli uffici a piano terra e abitazione a piano primo, separata dal magazzino da una parete intonacata, include due locali adibiti a spogliatoio e servizi igienici con antibagno.

Vi si accede dall'esterno attraverso porta in ferro e vetro, i locali dispongono di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile privo di tinteggiatura, le porte dei servizi sono in legno di tipo economico; il dislivello tra il locale "spogliatoio" e quello che include i tre servizi igienici e la doccia viene superato da tre gradini piuttosto alti, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico mentre non esiste impianto di riscaldamento.

Il locale ricavato sopra il solaio di copertura dei suddetti locali, un tempo probabilmente accessibile con la scala in ferro ancora esistente nel magazzino, è stato unito all'abitazione a piano primo inclusa nella costruzione adiacente di cui si tratta più avanti.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei locali spogliatoio e servizi sono considerabili nel complesso accettabili.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 113 a 120.

L'edificio che include gli uffici a piano terra e abitazione a piano primo è costituito da una costruzione di grande semplicità a due piani, realizzata con strutture di muratura e c.a., manto di copertura in lastre di eternit. Della costruzione, come detto nel capitolo riguardante gli accertamenti urbanistici, data per esistente nei vari elaborati grafici, non è stata riscontrata però la presenza di alcun titolo abilitativo. Il fronte prospettante

sul piazzale include una tettoia in ferro con telo in p.v.c.; le facciate sono intonacate e tinteggiate, in generale la casa si presenta esteriormente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si accede ai locali a piano terra attraverso porta che dà sul corridoio disimpegno a sinistra del quale si trovano l'ufficio ed il bagno, la porta in fondo al corridoio porta in un ampio locale ripostiglio. I locali erano utilizzati nell'ambito delle attività produttive della società //... sono presenti mobili da ufficio varia, armadiature e scaffali di proprietà di quest'ultima. I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti sono in legno dotati di tapparelle in p.v.c. Non esiste impianto di riscaldamento fisso ma sono presenti alcuni caloriferi elettrici montati su grate.

Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, sanitari e rubinetterie economici e piuttosto datati.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete, gli impianti elettrici sono sotto traccia, non sono state reperite certificazioni di conformità che li riguardano.

Si aggiungono un porticato ed un'autorimessa, rispettivamente situati tra la cabina elettrica e dietro gli uffici in aderenza al vano che include i servizi igienici. Il porticato ha copertura in lastre di eternit e struttura in travi di ferro, l'autorimessa pareti perimetrali in muratura e pavimento in calcestruzzo liscio.

Per maggiori dettagli ed informazioni di rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 121 a 124;

Sul lato destro della porta degli uffici sopra descritti, si trova la porta che dà accesso al vano scale per mezzo del quale si sale all'appartamento a piano primo abitato //... di cui si tratta nel successivo capitolo riguardante l'occupazione e utilizzazione dei beni.

Vi si accede attraverso la "lunga" rampa di scale che raggiunge la porta di accesso all'abitazione direttamente collegata con il locale soggiorno, si aggiungono la cucina, un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno ed all'unica camera da letto.

Inoltre, come detto in precedenza, è stata occupata all'abitazione, praticando un'apertura di collegamento nella parete del soggiorno, che include i gradini per supera-

re il dislivello di pavimento, un locale di limitata altezza accmunabile sottoletto, ricavato sopra lo spogliatoio e servizi igienici a piano terra, apparentemente utilizzato come ripostiglio.

Le finiture dell'appartamento sono in generale di tipo economico, i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato così come i rivestimenti del bagno, le pareti sono intonacate al civile l'integgrato i serramenti sono in legno di colore bianco con tapparelle e doppi vetri

Il riscaldamento è costituito da singoli termoconvettori elettrici a parete marca " Verlice ", l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili discrete, esistono alcune macchie che denotano la presenza di fenomeni di ponte termico.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 125 a 132.

La consistenza edificata del compendio immobiliare, oltre a quanto sopra elencato, comprende anche la struttura in blocchi di calcestruzzo e parte pareti in c.a., pannelli in ferro e vetro e travi di copertura in ferro, all'interno della quale si trova l'impianto di betonaggio ed è disponibile anche un discreto spazio libero. L'impianto di betonaggio appare da tempo inutilizzato.

Il manto di copertura è in lastre di eternit, per cui da rimuovere in attesa di quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

La costruzione è poco più che una " nicovero " dove le uniche finiture riscontrate sono la pavimentazione il calcestruzzo liscio, in condizioni scadenti, e l'impianto di illuminazione di cui non disponibile la certificazione di conformità. Per il resto si tratta della infrastruttura a protezione dell'impianto di betonaggio probabilmente destinata agli automezzi per il carico e scarico materiali. Il portone è un telaio in ferro con pannelli in lamiera. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono particolarmente scadenti. Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 133 a 136.

A tutto quanto sopra elencato, si aggiunge una piccola struttura in legno "Gazebo" situata nei pressi dell'accesso su via Telgata, realizzata in pannelli di legno, priva di copertura e serramenti, e ricavata su un basamento in calcestruzzo.

Il manufatto è stato considerato, anche se di valore veramente esiguo, in quanto è stato oggetto di sanatoria edilizia per cui abilitato secondo le quantità rappresentate sull'elaborato grafico che corredo il titolo abilitativo. Per tale ragione è stato anche introdotto a catasto fabbricati mediante pratica di accatastamento.

Per maggiori dettagli ed informazioni si rimanda alla documentazione catastale ed a quella fotografica foto da 137 a 140.

Dimensionamenti

La superficie catastale dell'appezzamento è determinata dalla somma delle superfici catastali dei singoli terreni e dagli enti urbani che rappresentano la superficie catastale dei terreni su cui insistono i fabbricati (compresi) ove dotati di area circostante.

| Mappale | Superficie catastale mq. |
|--|--------------------------|
| 88- bosco ceduo | 5.160 |
| 147- seminativo irriguo | 8.490 |
| 274 (ex 175)- seminativo irriguo | 33.599 |
| 217 – seminativo irriguo | 26.215 |
| 218- seminativo irriguo | 1.350 |
| 219- Marcita | 7.180 |
| 220- Marcita | 610 |
| Ex 87 (ora 260) - seminativo irriguo | 55.825 |
| 176 ente urbano compreso edificio | 3.155 |
| 82 ente urbano compreso edifici | 3.070 |
| 275 ente urbano compreso edificio | 46.00 |
| Sommario | 144.700 |

Le superfici di seguito elencate sono state calcolate graficamente sulla scorta delle planimetrie catastali, al lordo delle murature interne ed esterne, pertanto con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo comporta.

| Mappale | Destinazione / Tipo | Superficie circa mq. |
|-------------|-----------------------------------|----------------------|
| 261 | Capannone | 663,00 |
| | Tettoie/autoclave | 582,00 |
| 176 | Locale ricreativo | 103,00 |
| | porticato | 85,00 |
| 82 sub. 702 | Uffici e accessori a piano terra* | 54,00 |
| | Magazzino ** | 290,00 |

| | | |
|------------|--|--------|
| | Edificio impianto di betonaggio | 230,00 |
| | Porticato comune a tutti i sub.* | 22,00 |
| 82 sub.3 | Autoimessa e portico* | 48,00 |
| 82 sub.703 | Vano scale esclusivo e appartamento a piano primo* | 119,00 |
| Mapp. 275 | Gazebo condonato | 46,00 |

Lotto 2

In Comune di Torre Pallavicina Capannone a catasto fabbricati mappale foglio 9 mappale 182 sub.702; terreno C1 foglio 9 mappale 184.

Si tratta di un capannone con struttura prefabbricata ed area scoperta di pertinenza prevalentemente ad uso piazzali, situato lungo via Sancino (strada provinciale 106) a breve distanza dalla proprietà trattata nel lotto precedente; il tutto in zona periferica rispetto al centro abitato ad una distanza di circa quattro chilometri e mezzo dal centro del vicino Comune di Sancino.

Il capannone è realizzato con strutture portanti verticali e di copertura prefabbricate così come i pannelli di tamponamento che lo delimitano. L'accesso avviene direttamente su via Sancino. Una volta superato il " ponte ", gravato da servizi di passaggio, sopra il tratto di roggia che costeggia la via, viene raggiunto il cancello canale e pedonale da cui avviene l'ingresso all'interno della proprietà recintata. In prossimità dell'ingresso si trovano i manufatti che contengono la cabina elettrica ed il locale tecnico collegato generatore apparentemente collegato all' impianto anti incendio.

L'ampio piazzale circostante il fabbricato ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio, viene utilizzato per la manovra e lo stazionamento degli automezzi che operano all'interno dell'attività svolta, e per le operazioni di carico e scarico; una piccola parte di detta area, in prossimità del confine lungo via Sancino, comprende delle aiuole tenute a prato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione esterne sono considerabili mediocri sia in relazione alla vetustà del fabbricato che per il fatto che sono visibili su parte delle

pareti perimetrali alcune macchie di umidità dovute a rotture dei canali di raccolta acque piovani in copertura; il piazzale antistante il fronte principale del capannone è interessato da macchie di grasso e rotture che determinano la formazione di qualche pozza d'acqua e alcune sconnessioni.

Il conduttore //... che ne detiene l'uso in forza di contratto d'affitto sottoscritto //... , svolge un'attività di recupero e smaltimento terreni, fanghi di depurazione, attività per la quale è in possesso di specifiche " autorizzazioni " dei vari enti competenti in materia.

In relazione a quanto sopra detto per la parte di capannone destinata all'attività lavorativa ove avviene lo stoccaggio di materiali ed il trattamento, sono presenti solo le infrastrutture principali e gli impianti minimi necessari a tale attività; manca l'impianto di riscaldamento ed i pavimenti in getto di calcestruzzo liscio sono ingombri di materiale in attesa di trattamento. Tutto ciò per sottolineare l'importanza di verificare che l'attività in corso, una volta dismessa, non abbia provocato, nella fattispecie dei pavimenti, dei piazzali e delle zone a diretto contatto con le materie trattate, situazioni di " contaminazione " e la conseguente necessità di provvedere ad eventuali interventi di " bonifica ", prima di procedere a nuovi insediamenti. Circostanza non specificatamente contemplata e regolamentata nel contratto di affitto ma che potrebbe rivelarsi di una certa rilevanza economica, per cui è stata prudenzialmente considerata nei criteri di stima adottati.

Le finiture comprendono oltre alle pavimentazioni in calcestruzzo liscio sopra indicate, serramenti e portoni in metallo, impianto di illuminazione con lampade a soffitto, porte uscite di sicurezza, rete anti incendio ed illuminazione perimetrale esterna. Degli impianti, antincendio compreso, non è stato possibile verificare la funzionalità e la presenza di certificazioni di conformità, ma alla luce dell'attività svolta dal conduttore che presuppone la presenza di tali documentazioni ed il rispetto delle varie normative correlate, è lecito immaginare che la questione in essere sia monitorata.

Nella porzione di edificio situata in corrispondenza degli accessi carale e pedonale si trova la zona uffici disposta tra i piani terra e primo, qui si trovano anche gli spogliatoi e servizi adibiti alle maestranze.

In forza della segnalazione certificata di inizio attività del 2014, ancora in essere i cui lavori al momento del sopralluogo non erano ancora terminati, parte del piano primo soppalcato ed una delle due scale di collegamento interne al capannone sono stati eliminati; rimane ancora una porzione di piano primo non accessibile; la SCIA di cui sopra ha riguardato anche la realizzazioni di impianti e infrastrutture collegate all'attività produttiva, anche di una certa rilevanza. La documentazione di comoda al titolo abilitativo non riporta riferimenti al fatto che la proprietà dell'immobile " //...//.. abbia autorizzato i lavori.

La zona uffici comprende a piano terra un piccolo porticato di accesso, un ufficio in cui vengono svolte le attività amministrative, antibagno e bagno, al primo piano si trovano due uffici, locale archivio disimpegno e bagno. La restante porzione di piano primo è costituita da una zona soppalcata solo parzialmente accessibile dove è stato ricavato un ambiente non contemplato sui disegni di progetto della SCIA di cui sopra.

Le finiture degli uffici includono pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate di civile integgiato, riscaldamento con mobiletti tipo fan-coil collegati a caldaia a metano ed all'impianto di condizionamento. I pavimenti degli uffici a piano primo sono in parquet e piastrelle di gres porcellanato, la scala che collega gli uffici a piano terra con quelli a primo piano è anch'essa provvista di rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato di buona fattura e qualità.

I serramenti sono in alluminio e dispongono di doppi vetri. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono considerabili normali-buone anche per quanto riguarda la zona spogliatoi e servizi delle maestranze.

Il terreno mappale 184, incluso nella proprietà che costituisce il lotto 2, è una porzione di area di forma rettangolare situata in fregio al corso d'acqua che costeggia via Soncino. (Foto da n. 40 a foto 60 precedente relazione)

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda alla documentazione catastale aggiornata ed alla documentazione fotografica attuale (foto da 141 a 152).

Dimensionamenti.

Le quantità di seguito riportate sono calcolate graficamente sulla scorta delle planimetrie catastali, sono al lordo delle murature esterne ed interne per cui con il conseguente margine di approssimazione che tale metodo di calcolo comporta. Le superfici scoperte sono quelle dedotte dagli elaborati catastali.

| Mappale | Destinazione / Tipo | Superficie circa mq. |
|-------------|---------------------|----------------------|
| 182 sub 702 | Capannone | 2.806,00 |
| | Uffici P.T. | 109,00 |
| | Servizi P.T. | 73,00 |
| | Uffici aP.1° | 128,00 |
| | Soppalco | 164,00 |
| | Porticato a p.t. | 10,00 |

Superficie catastale ente urbano mappale 182 mq. 6.067,00 (area e capannone)

Superficie catastale mappale 184 mq. 134,00.

Accertamenti Urbanistici generali

3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 02.09.1967, ove non sia reperibile

I fabbricati sono stati costruiti successivamente al 02.09.1967.

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

Lotta I

L'attività estrattiva svolta si è conclusa come comprovato dalla documentazione reperita presso l'ufficio ecologia del Comune di Torre Pallavicina (allegata in copia alla precedente relazione)

- In data 29.05.2009 è stato effettuato il sopralluogo finale presso i beni oggetto di attività estrattiva di sabbia e ghiaia - determinazione Dirigenziale Provinciale n. 10/2007 - prot. 2026 del 29.05.2009. Dalla verifica dello stato finale è stato verbalizzato quanto segue:

- a) l'attività estrattiva risulta correttamente terminata;
- b) la ditta ha ottemperato alle direttive impartite con propria ordinanza diffida 1044/2009;
- c) i punti fissi risultano regolarmente posizionati

- d) le pendenze sono rispettate
- e) vengono effettuate undici trincee esplorative
- f) non si rileva presenza di rifiuti nell'intera area

A fronte del risultato del sopralluogo che conferma che la ditta ha eseguito correttamente il recupero ambientale, con comunicazione prot. 2852 del 29.07.2009 viene svincolata la polizza fidejussoria a suo tempo rilasciata.

Situazione in ordine all'imminente approvazione definitiva del Piano Cave

La procedura di fallimento //...//, rappresentata dal Curatore //...//, si è avvalsa della consulenza della società " //...// ", per inoltrare a mezzo pec " osservazione" alla Regione Lombardia " DG Ambiente Energia e Sviluppo Sostenibile " ed alla Provincia di Bergamo " Settore Tutela Risorse Naturali Ufficio Cave ", alla proposta del Nuovo Piano Cave della Provincia di Bergamo del giugno 2014 relativamente all'ambito ATEg13 in località Torre Pallavicina, dal quale con l'osservazione è stato richiesto la conferma di mantenere la capacità estrattiva precedente.

L'osservazione è stata catalogata al n.47 in data 08/09/2014 arrivata il 03/09/2014 port.40360.

Dall'osservazione di cui sopra, trasmessa allo scrivente per conoscenza dal Curatore della procedura di Fallimento, è possibile evincere sia le circostanze precedenti al deposito del piano Cave del 2014, che quanto lo stesso ha per ora contemplato per la proprietà in questione.

In particolare : (stralcio testo osservazione)

Dal capitolo " I Premessa "

"11.. ha svolto, da decenni, attività estrattiva di sabbia e ghiaia in loc. Torre del comune di Torre Pallavicina (Bg).

La cava è stata individuata e confermata nel primo Piano Cave provinciale, approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione 21 marzo 90 n. IV/1968 ed inserita come CAVA DI PRODUZIONE Ae9g.

- La revisione del Piano Cave di Bergamo, approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione 9 aprile 1997 VI/555 non solo conferma l'Ambito estrattivo Ae9g, ma ne prevede un ampliamento nel settore occidentale.

- Il Piano Cave approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia, con deliberazione n VIII/619 del 14/05/2008 riconfermava ed ampliava ulteriormente l'ambito estrattivo denominandolo ATEg13.

- Tale piano, come è noto, a seguito di sentenza del TAR Lombardia è decaduto ed è in corso una procedura di VAS, che contiene una "proposta di Piano Cave", elaborata dai commissari ad acta, nominati dal TAR.

- Tale nuova proposta, per la quale è in corso la fase di acquisizione osservazioni e proposte, inserisce l'ATEg13 (ex polo Ae9g) tra gli ambiti stralciati ed esclusi dalle previsioni di piano.

L'intento della presente osservazione è di contestare sulla base di considerazioni di carattere glaciomentologico ed ambientale le scelte fatte nell'ambito della proposta di cui sopra e riproporre di conseguenza la conferma dell'ambito estrattivo ATEg13.

Il documento allegato " 8 " esame delle osservazioni prevenienti nel periodo di pubblicazione della proposta del piano dal 20/06/2014 al 05/09/2014 e in data 22/10/2014 [2^a

Conferenza VAS e forum aperto al pubblico); Allegato 8.1 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione del Piano; Allegato 8.2 Schede di Valutazione ambientale del dicembre 2014,(vedere stralcio allegato) in merito all'osservazione in questione riporta quanto segue :

OSSERVAZIONE N. 47

SOGGETTO PROPONENTE: //...//... arrivata 03/09/2014 Pref. 40.360

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE Ambito estrattivo: ATEg13 - Comune di Torre Pallavicina

Si chiede il reinserimento dell'ATEg13 comprensivo dell'ampliamento richiesto del //...//...

(Oss. n. 30) in quanto il giacimento non è uniformemente sfruttato ed esiste un insediamento estrattivo dotato di capacità tecnico economica strutture e mezzi.

PREVISIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO PUBBLICATA

Vedi allegata scheda e cartografia originaria pubblicata al 20/06/2014 **VALUTAZIONE**

DELL'OSSERVAZIONE: Non ammissibile

Motivazioni: A seguito delle verifiche effettuate l'assetto dell'area è stato già definito attraverso precedenti provvedimenti di autorizzazione di cava. Le valutazioni ambientali (Allegato 8.2) hanno evidenziato che trattasi di un'area di pregio ambientale con risorsa esigua, pertanto la richiesta non è accolta in applicazione del criterio generale di valutazione delle osservazioni indicato al punto n. 2 del paragrafo 3 dell'Allegato B al Piano "Esame delle Osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione della Proposta di Piano".

PROPOSTA FINALE : Si conferma la proposta originaria

Attualmente il piano cave non è ancora stato definitivamente approvato in attesa della discussione finale in consiglio regionale, dopo di che per entrare in vigore dovrà essere pubblicato sul BURL Regione Lombardia. L'iter di approvazione ha concluso le " audizioni " pubbliche ove è vengono sostenute ed esplicate verbalmente eventuali proposte di modifica al piano cave. Secondo quanto comunicatomi dal geologo incaricato dalla procedura di fallimento, quest'ultimo ha partecipato ad una di queste audizioni per ribadire i concetti espressi nell'osservazione che non è stata accolta.

A meno di ulteriori cambiamenti nella versione definitiva del piano cave, ad oggi non è contemplata la possibilità di effettuare attività di estrazione mineraria.

Di tale circostanza è stato tenuto conto nei criteri di stima adottati per l' identificazione del valore dei beni, considerando prudenzialmente che le indicazioni del piano cave definitivamente approvato sia analoghe alle attuali per cui non contemplino alcuna capacità estrattiva per i beni oggetto di trattazione in particolare per le aree dotate di tale prerogativa.

Lotto 1

Fabbricato insistente sull' ex mappale 87 poi, in seguito ad accatastamento, identificato con il mappale 261.

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Concessione edilizia n. 23/90 prot. 2675 del 04.11.1993 avente per oggetto " nuova costruzione capannone per ricovero automezzi in zona vincolata " rilasciata //...//..
- Concessione edilizia n.27/97 prot. 3309/97 del 14.11.1997 avente per oggetto " ampliamento e tamponamento capannone esistente in via Telgata su terreno censito a catasto con il mappale 87 foglio 10 " su richiesta //...//.. ; Decreto del Sindaco n. 06 del 13.10.97, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1497 del 29.06.1939, Opere in subdelega.
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 26/97 prot. 3308/97 del 21.11.97 avente per oggetto " pavimentazione in calcestruzzo e fognatura interna per raccolta ed allontana-mento acque meteoriche " via Telgata insistente su terreno censito al mappale 87 foglio 10; su richiesta di //...//.. legale rappresentate della //...//..

- Richiesta agibilità protocollo n. 3616 del 15.09.1998 riguardante la C.E. n. 27/97 [ad oggi non risulta rilasciata]
 - D.l.a. in data 07.12.2000 prof. 4595 avente per oggetto formazione basamento di fondazione per nuovo impianto di triturazione macerie. Variante in data 23.01.2001 prof. 270.
 - D.l.a. in data 23.01.2001 prof. 270 avente per oggetto " formazione basamento per nuovo impianto di triturazione macerie " da installarsi in Torre Pallavicina via Cascina Telgata.
 - Autorizzazione edilizia pratica n. 10/00 n. 01/2001 prof. 4068/2000 avente per oggetto " installazione impianto di triturazione inerti in via Telgata.
 - Autorizzazione temporanea all'utilizzo e sistemazione di strada di campagna parallela a via Telgata - prof. 3435 del 02/08/2001.
 - Ordinanza sindacale ordinanza n. 18 del 12.09.2002 prof. 3256 avente per oggetto la richiesta di realizzazione di una strada privata parallela a quella comunale passante sui mappali 217 - 175 foglio n.10, come da elaborato grafico presentato in data 03.05.2002, nonché la messa a dimora di adeguata piantumazione autoctona ad alto fusto lateralmente su ambo i lati; pratica esaminata dalla commissione edilizia con seduta del 20.07.02. " La strada asfaltata dovrà essere eseguita a cura e spese della //...//... la quale provvederà anche alla successiva manutenzione " (non risultano rilasciati titoli abitativi ma la sola ordinanza)
 - Denuncia inizio attività in sanatorio prof.2143 del 06/06/2009 avente per oggetto formazione recinzione e pavimentazione piazzale e parcheggio. L'elaborato grafico allegato alla DIA in questione riporta anche il progetto di " gazebo in legno " pertinenziale all'abitazione del custode ed un tratto di recinzione in rete plastificata e paletti in ferro situata lungo la strada esistente asfaltata. Il gazebo è risultato di poco più largo rispetto a quanto riportato sui disegni allegati alla Dia di cui sopra.
- Dal generico confronto tra quanto rappresentato sugli elaborati grafici che corredano la concessione edilizia 23/90 e successiva 27/97, riguardanti il fabbricato copernone deposito edificato sul mappale 87, poi in seguito all'accatastamento, mappale 261, si è potuto riscontrare quanto segue :

Il fabbricato principale realizzato in forza della C.E. 23/90 presenta una maggiore altezza rispetto a quella indicata negli elaborati grafici con riferimento sotto trave – capriata. L'altezza autorizzata è di mt. 6,00 mentre quella misurata risulta essere maggiore di circa una sessantina di centimetri. Le tavole di progetto riportano una incongruenza riguardante la dimensione massima dell'edificio indicata in mt. 39,00, e la somma delle entità parziali - comprese piastre - il cui totale algebrico è di mt. 37,90. Considerando la lunghezza massima dell'edificio autorizzata pari a quella riportata sui disegni (mt. 39,00) il capannone ha comunque una volumetria maggiore rispetto a quella autorizzata dovuta alla maggiore altezza. All'interno della costruzione è stato realizzato un locale ad uso deposito non presente sugli elaborati grafici, altre differenze riguardano le aperture perimetrali.

Gli ampliamenti realizzati in forza della C.E. 27/97 aventi per oggetto la realizzazione di tre corpi di fabbrica in aggiunta al capannone esistente presentano alcune differenze rispetto a quanto rappresentato sugli elaborati grafici che corredano la concessione edilizia suddetta. In particolare : (premesso che vengono in questa sede considerati "autorizzati" gli ampliamenti come dimensionati sull'elaborato grafico C.E. 27/97, che riporta dimensioni del fabbricato originario diverse rispetto quelle presenti nella precedente C.E. n. 23/90, ma correffe sotto l'aspetto delle somme algebriche parziali),

- La tettoia di dimensioni maggiori adiacente il versante ovest del capannone risulta essere leggermente più lunga e leggermente più stretta; l'altezza esterna è di circa mt. 5,35 mentre quella autorizzata è di mt. 4,75; l'altezza lato interna è di circa mt. 6,60 mentre quella autorizzata è di mt. 5,50. La volumetria è maggiore di quella approvata mentre la superficie è leggermente minore. Va detto che che l'elaborato grafico che corredo la concessione riporta (come sopra detto) le dimensioni totali dell'edificio esistente oggetto degli ampliamenti inferiori a quanto autorizzato con la precedente 23/90.

- La tettoia ricovero automezzi situata in adiacenza al fronte sud del capannone è leggermente più lunga e larga rispetto quanto autorizzato. la copertura prevista inclinata è stata invece realizzata pressoché in piano con un'altezza interna di circa mt. 8,50, mentre in progetto erano indicate altezze diverse e minori di mt. 6,55 – 6,00 – 7,20 a

seconda della posizione della quota sotto la copertura inclinata. Sia la superficie che la volumetria del manufatto sono superiori a quella approvata.

- La tettoia situata lungo il lato est del capannone ha dimensioni minori rispetto a quanto autorizzato in corrispondenza del locale autoclave più stretto rispetto alla tettoia. L'altezza interna realizzata è di circa mt. 3,75 contro mt. 4,00 autorizzati; quella esterna di circa mt. 3,45 contro mt. 3,70 autorizzati. Per cui la struttura ha superficie e volumetria inferiore a quella autorizzata.

Fabbricati insistenti sul mappale 82 e subalterni (le costruzioni si sono aggiunte al compendio in precedenza trattato in seguito alla riunione delle due procedure esecutive indicate a margine).

- Sanatoria edilizia n. 2342 del 8 ottobre 1988 rilasciata //...// a fronte della domanda di condono edilizio prot. 2452 del 27 settembre 1986.

Dalla documentazione allegata alla sanatoria edilizia si è potuto accertare che si tratta del manufatto " impianto di betonaggio "

La concessione edilizia n. 23/90 prot. 2675 del 04.11.1993 avente per oggetto " nuova costruzione capannone per ricovero automezzi in zona vincolata ", riguardante la costruzione di nuovo capannone già citato in precedenza, rappresenta anche gli edifici insistenti sul mappale 82 qui dati già per esistenti, dei quali, fatto eccezione per l'edificio impianto di betonaggio condonato, non è stato rinvenuto presso l'ufficio tecnico alcun titolo abilitativo precedente. L'elaborato grafico allegato alla pratica identificato con il prot. 2534 del 26 settembre 1990, riporta anche l'ampliamento del fronte principale del capannone esistente. Ampliamento che non risulta realizzato come di fatto non citato nel titolo abilitativo che riporta la sola costruzione di nuovo capannone.

- Concessione edilizia numero 37/91 protocollo numero 2456 del 13 settembre 1991 avente per oggetto ampliamento e risanamento di fabbricato esistente sul mappale 82 da adibirsi ad uso industriale, rilasciata a //...//.

- Concessione gratuita per opere edilizie numero 28/97 protocollo generale 3310/97 avente per oggetto la costruzione di cabina Enel censita in catasto mappale 83 richie-

dente //... (Nella pratica edilizia non è stata riscontrata la presenza di documentazione grafica).

Si segnala inoltre che la CE 27/97, riguardante gli ampliamenti del capannone insistenti sul mappale 87 sopra trattato, riporta graficamente, probabilmente come esistenti, parte della costruzione a piano terra all'interno del quale si trova l'ufficio, l'autorimessa, la cabina ENEL, il portico e le scale che portano al piano primo abilitazione. Inoltre viene rappresentato anche lo spogliatoio ed i servizi igienici, il primo incluso nella porzione di edificio data per esistente nella CE 37/91, il secondi inclusi invece nella porzione in ampliamento alla esistente di cui alla stessa CE.

Dal sommario confronto tra lo stato dei luoghi e quanto è stato oggetto dei titoli abilitativi sopra citati, salvo la presenza di ulteriore documentazione non reperita presso l'ufficio tecnico comunale, si è potuto accertare quanto segue :

La C.E. 23/90 riporta l'ingombro del fabbricato come esistente e l'ampliamento di quest'ultimo mai realizzato: riporta le quote del fabbricato esistente in mt. 22,10 x 8,50, risultate di pochi centimetri maggiori detto anche che le pareti non sono tra di loro completamente ortogonali. L'altezza minima indicata è di mt. 4,60.

La C.E. 37/91 riguardante l'ampliamento e risanamento di fabbricato esistente, effettivamente realizzato, riporta anche alcune quote dell'edificio ampliata. Quest'ultimo risulta rispetto allo stato dei luoghi di pochi centimetri più corto e di pochi centimetri più largo; l'altezza riportata sui disegni è di mt. 4,60 all'intradosso della gronda e di mt. 7,00 al colmo del tetto. Le altezze misurate all'interno della costruzione minima e massima sono rispettivamente di circa mt. 4,49 e di circa mt. 5,45 sotto trave. Le entità sono difficilmente confrontabili con quanto autorizzato vista la mancanza di pavimenti e riferimenti certi di quota.

L'ampliamento è quotato sui disegni in mt. 4,90 x mt. 21,70, risulta sul posto essere di poco più largo e di poco più corto, al netto della parete divisoria porzione uffici autorimessa, rispetto a quanto riportato sui disegni.

L'altezza dell'ampliamento riportata sui disegni, riferita all'intradosso della gronda, è pari a mt. 5, l'altezza minima rilevata all'interno sotto trave è di circa mt. 4,23; la massi-

ma di circa mq. 4,94. Anche qui le entità sono difficilmente confrontabili in rapporto ai punti e quote di riferimento. La destinazione dell'ampliamento è ricovero automezzi. Inoltre sia all'interno del fabbricato dichiarato esistente nelle C.E. 23/90 e C.E. 37/91, che nell'ampliamento autorizzato con la C.E. 37/91 sono stati realizzati dei locali interni non contemplati nelle concessioni edilizie suddette.

In particolare nel primo è stato ricavato un ambiente adibito probabilmente a spogliatoi, da qui si accede poi al secondo ambiente ricavato nell'ampliamento. Qui si trova un corridoio antibagno con servizi igienici e docce. In aderenza alla parete che separa il locale principale magazzino dalla spogliatoia di cui sopra, è stata realizzata una scala in ferro che sale al piano primo ricavato sopra la spogliatoia. Il locale è oggi collegato all'abitazione a piano primo, ma probabilmente in origine era utilizzato come pertinenza sottotetto del magazzino esistente. Le altezze interne sono molto basse sotto il limite dell'abitabilità.

Anche questo ambiente non compare nei disegni di progetto.

Per le restanti porzioni immobiliari censite a catasto, effettivamente esistenti, rappresentate da ufficio a piano terra con locali accessori, autorimessa a piano terra con porticato, cabina elettrica e appartamento a piano primo, gli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico comunale sia nome di //...//... che a nome //...//... non hanno rilevato la presenza di titoli abilitativi accomunabili specificamente a tali porzioni.

Si sottolinea che gli elaborati grafici allegati alle licenze di cui sopra indicano genericamente come esistenti gli ingombri planimetrici dei fabbricati al sola piano terra senza alcun riferimento alla presenza di manufatti a piano primo, né tanto meno è possibile identificare l'epoca di costruzione delle porzioni dichiarate "esistenti", il cui unico riscontro alla luce degli accertamenti sin qui svolti, è rappresentato dalle planimetrie catastali redatte nel 1989 impianto meccanografico del 1990.

Alla luce di quanto sopra è evidente la presenza di alcune situazioni di difformità edilizie, anche di natura sostanziale, rispetto quanto autorizzato e/o di incertezza sulla datazione di costruzione dei fabbricati dichiarati esistenti e sulla dotazione degli stessi di titoli abilitativi. La questione comporta la necessità di normalizzare e regolarizzare, ove

urbanisticamente ammissibile, le varie situazioni abilitative difformi in rapporto allo stato di fatto ed alla consistenza in cui si trovano le costruzioni,

In tale ambito deve essere considerato anche la presenza di vincolo " non edificandi " a favore del Comune di Torre Pallavicina trascritto con nota n. 28011/2967 del 18.06.2004 (per ampliamento edifici //...//... vincolati catastali mq. 41.072), riguardante i terreni a catasto particelle 88-147-ex 87(ora 260-261) come identificati nell'elaborato planimetrico allegato all'atto di vincolo.

Nel merito, alla luce del fatto che lo strumento urbanistico vigente al momento dell'impegno di " vincolo non edificandi " di cui sopra, è stato ad oggi sostituito dal recente Piano di Governo del Territorio che ha introdotto per le proprietà gravate da vincolo indicazioni urbanistiche parzialmente diverse rispetto le precedenti, si riportano di seguito i contenuti del vincolo in questione reperito presso l'ufficio tecnico comunale (allegato in copia alla presente relazione insieme alla " tabella rapporto di copertura allegata alla pratica 3/2004), ciò per meglio informare della situazione in essere rispetto a tale circostanza.

" Premesso che

- la Società a responsabilità limitata //...//... con sede

..... ha chiesto al Comune di Torre Pallavicina (pratica edilizia n.3/2004) di poter costruire un ampliamento del proprio insediamento produttivo artigianale di circa mq. 2053,60 sui propri terreni al fg.10 mapp. 166 e 227,ricadenti in zona omogenea D2 con i seguenti indici e parametri edilizi R_c= 5%; H= ml.7 salvo maggiori altezze per particolari e comprovate esigenze tecnologiche; D_s= ml.15,00 D_c= ml.15,00; D_e ml.15,00ai sensi dell'art. 26 del vigente P. R. G. di Torre Pallavicina;

- che per verificare la superficie necessaria al richiesto ampliamento occorre vincolare una ulteriore superficie di mq. 41.072,00;

- che si intende procedere all'ampliamento di cui sopra in Comune di Torre Pallavicina, il quale Ente ha subordinato il rilascio della richiesta concessione alla presentazione di un vincolo di "non aedificandi" su una superficie atta a verificare il rispetto dei vigenti indici del rapporto di copertura;

- che aderendo alla richiesta del Comune la società //...//... ha deciso di vincolare nell'interesse della società //...//... con vincolo non "aedificandi" per il rapporto di copertura terreni della superficie complessiva di ha. 04.10.72 come sotto specificato in Comune di Torre Pallavicina, di cui è proprietaria.....

- che le succitate vincolate superfici di terreno sono idonee a soddisfare gli standard volumetrici edili sindacati;

Tutto ciò premesso :

La società //...//... come sopra rappresentata ai fini del rispetto del vincolo " non aedificandi per il rapporto di copertura " dichiara di costituire, come costituisce a favore del Comune di Torre Pallavicina vincolo non aedificandi per il rapporto di copertura su terreni della superficie coperta di ha. 4.10.72 costituita da terreni in Comune di Torre Pallavicina (Bg), verificando così complessivamente la richiesta superficie coperta di mq. 2.053,60 come segue :

Comune di Torre Pallavicina

Fg. 10 mapp. 88 basco ceduo cl. U ha 0.51.60.....;

Fg. 10 mapp. 147 semin. Irig. Cl.2° ha 0, 84.90;

Fg. 10 mapp. 87 semin. Ir. Cl.2° ha 5.70,70 Rd. Euro 442,11; Ra Euro 471,59 **limitatamente ad una superficie di ha. 2,74,22.**

Somma ha. 4.10.72

Contini

Il suddetto terreno come sopra vincolato è identificato con colorazione perimetrale in tinta gialla nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera "A".

La sottoscritta //...//... riconosce altresì che tale vincolo sarà modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

Inoltre la sottoscritta //...//... si obbliga a far mantenere dai beneficiari della copertura la destinazione produttiva dei fabbricati edificati a seguito del presente atto di vincolo al servizio dell'attività artigianale esercitata, riconoscendo che tale vincolo decadrà a seguito dell'eventuale variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata alla costruzione.

Infine autorizza la trascrizione del presente atto..... "

Dal documento " tabella rapporto di copertura " allegata alla pratica 3/2004, prot. 2053 del 19/06/2004; allegato al documento è presente anche un estratto di mappa catastale che riporta analoga colorazione al documento che corredo l'atto di vincolo di cui sopra.

* oggetto : //...//..

A) zona D/2 esercizio attività estrattiva; B) indice ammesso Rc. 5%; C) superficie ampieggiamento mq. 2053,60; D) area impegnata $2053,60 \times 20 =$ mq. 41.072,00 *

n.b.

Si evidenzia la presenza di una incoerenza tra la descrizione "testuale" di quanto oggetto di vincolo e la rappresentazione grafica planimetrica a cui lo stesso fa riferimento citata esplicitamente come allegato "A".

Il testo riporta: " La società //...//... .. " dichiara di costituire, come costituisce a favore del Comune di Torre Pallavicina, vincolo non edificandi per il rapporto di copertura su terreni della superficie coperta di ha. 4.10,72 costituita da terreni in Comune di Torre Pallavicina (Bg), verificando così complessivamente la richiesta superficie coperta di mq. 2.053,60 come segue :

Comune di Torre Pallavicina

Fg. 10 mapp. 88 bosco ceduo cl. U ha 0.51.60.....;

Fg.10 mapp.147 semin. Irrig. Cl.2ª ha 0. 84.90;

Fg 10 mapp. 87 semin irr. Cl.2ª ha 5.70.70 Rd. Euro 442,11; Ra Euro 471,59 limitatamente ad una superficie di ha. 2.74,22. Sommano ha. 4.10.72

L'elaborato grafico planimetrico, che come detto in atto, identifica " con colorazione perimetrale in tinta gialla nella planimetria che si allega al presente atto sotto lettera " A", quanto oggetto di vincolo, non include nella perimetrazione l'intero mappale 88 ma solo in parte. Riporta inoltre all'interno di dette aree quella che è probabilmente la superficie che della stessa viene vincolata. In particolare all'interno dell'area mappale 147 sono indicati mq. 8.490 (come di fatto la superficie catastale riportata nell'atto di vincolo), all'interno della porzione del mappale 87 (tra 260-261) l'indicazione riporta mq. 30.524 mentre, per tale mappale, nell'atto l'area vincolata era limitata ad una superficie di ha 2.74,22. All'interno dell'area mappale 88 sull'elaborato grafico colorato, il mappale è qui solo parzialmente interessata dalla perimetrazione "gialla", si leggano mq. 2.059, mentre secondo quanto citato in atto di vincolo il mappale 88 era interamente interessato per tutta la superficie catastale.

Sia di fatto che la somma delle superfici riportate nell'elaborato grafico all'interno della perimetrazione (mq. 8490+30.524+2059) risulta di mq. 41.073 di un metro quadro superiore all'entità che rappresenta l'area oggetto di vincolo indicata in atto (mq.41.072)

Stabilire quale delle due circostanze sia quella corretta presupporrebbe un confronto con le "figure" che ormai undici anni fa hanno formalizzato la questione

La maggiore superficie dell'area vincolata è indicativamente, dedotta graficamente per sovrapposizione tra la planimetria allegata al vincolo e l'azzonamento di PGT, per la quasi totalità in zona urbanistica - piano delle regole - contraddistinta da tessuti agricoli - urbano marginale, zone di interesse naturalistico, e altro , e solo per una limitata estensione in zona " Pt produttivo consolidato ". Il tutto salvo più specifici accertamenti diretti ad identificare esattamente le aree in questione, obiettivo che non costituisce oggetto della presente relazione, nella quale le indicazioni espresse sono di carattere generico e puramente informative.

Si tratterà inoltre di verificare in sede di confronto con l'amministrazione comunale e l'ufficio tecnico preposto alla gestione del territorio di verificare anche se il vincolo di cui sopra sia ancora o meno e per quanto vigente, visto che lo stesso atto che lo ha introdotto precisa alcune circostanze secondo le quali le condizioni potrebbero essere modificabili o si concretizzano nuovi presupposti in funzione dei cambiamenti della normativa urbanistica.

Prudenzialmente nei criteri di stima adottati la presenza del vincolo è stato considerato ancora in essere ed il mappale 88 è stato interamente considerato gravato da tale gravame.

Le difformità edilizia che hanno comportato incrementi di superficie e volumetria potranno essere sanate mediante accertamento di conformità solo a condizione che le

Indicazioni urbanistiche vigenti alla data della realizzazione delle difformità, e quelle attuali, siano compatibili con le difformità realizzate, questione in ogni caso da affrontare in fase progettuale, alla luce delle indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

Prudenzialmente i conteggi di stima svolti per l'identificazione dei valori non hanno contemplato le porzioni immobiliari per le quali non è stato riscontrato la presenza di alcun titolo abilitativo, quindi considerate prive di valore malgrado dichiarate esistenti; mentre per le porzioni risultate difformi parzialmente rispetto a quanto autorizzato, il valore è stato fortemente abbattuto a compensazione dei costi che andranno sostenuti per la normalizzazione, ove se compatibile e fattibile, considerate le incidenze per i costi amministrativi, tecnici e gli esborsi per sanzioni e oneri comunali, o in alternativa la circostanza che imponga il ripristino dei manufatti alle condizioni originarie autorizzate.

Tenuto in ogni caso conto che le costruzioni per le quali non sono stati trovati riscontri abilitativi sono edifici di grande semplicità e valore commerciale molto contenuta, in condizioni di conservazione generali scadenti, obsolete sotto l'aspetto impiantistico, dotate per lo più di coperture in eternit. Per le quali sostenere costi di sanatoria potrebbe essere economicamente poco vantaggioso rispetto alla sostituzione con "altro" edificio da realizzarsi in applicazione degli attuali indici di regolamentazione urbanistica, rappertati alle "capacità" di sviluppo visto che le strutture sono incluse nella porzione di area con destinazione "Tessuto produttivo consolidato".

Le conclusioni sopra riportate sono da considerare puramente indicative in quanto l'effettiva sanabilità dei beni potrà essere verificata e ottenuta solo previa progettazione esecutiva, esatto rilevamento ed individuazione delle superfici fondiarie disponibili (non catastali), situazione urbanistica vigente al momento della realizzazione delle costruzioni prive di titolo abilitativo e attuale, confronto con l'amministrazione comunale per quanto riguarda le procedure e l'aspetto urbanistico, e non ultimo nel rispetto dei vincoli di varia natura ove esistenti dove comportano l'obbligo di acquisire preventivamente i vari pareri.

E' stato riscontrato inoltre che la strada realizzata su ordinanza comunale è priva della pianificazione prescritta.

Le costruzioni leggere, baracche e manufatti e altro, realizzati a carattere provvisorio o in correlazione alle attività produttive precedente svolte devono essere rimosse in quanto prive di titolo abilitativo e di nessun valore economico.

Inoltre in aggiunta a quanto sopra è stata riscontrata la presenza di alcuni titoli abilitativi che riguardano specificatamente le infrastrutture, gli impianti e quanto altro correlato all'attività svolta dalla società //...//... che va ricordato risulta essere fallita con sentenza in data 30/03/2014, Curatore //...//...

Si tratta di autorizzazioni che riguardano impianti e infrastrutture varie che, ove costituiscono beni " asportabili ", a condizione del rispetto e ripristino del sedime su cui insistono, dovrebbero rientrare ed essere parte dell' attivo della procedura di fallimento. Non trattandosi di beni immobili colpiti da procedura esecutiva, non sono stati in questa sede oggetto di valutazione, ma rientreranno tra i beni che la procedura di fallimento alienerà.

Sono state invece considerati nella valutazione dei beni immobili i manufatti stradali, lamiature, pavimentazioni, basamenti di fondazione, vasche, manufatti interrati, ecc che, anche se oggetto di specifica autorizzazione legata alle attività produttive, sono per tipologia, posizione, utilizzazione e quanto altro considerabili "immovibili" in quanto parte integrante delle aree su cui insistono, considerato che la rimozione di tali manufatti ne comporterebbe l'impossibilità di riutilizzo e manomissioni del suolo da ripristinare in modo oneroso.

Per la natura, tipologia, allocazione dei manufatti e quanto altro specifico riguardante i titoli abilitativi di seguito riportati, non sono stati effettuati confronti sulla conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato in quanto, dato che si tratta sostanzialmente di autorizzazioni che non interessano incrementi dell'edificato ma bensì che riguardano impianti e quanto altro collegato all'attività produttiva in precedenza svolta dalla società //...//... ora fallita.

- C.E. n. 1448/2000 pratica edilizia n. 03/2000 del 02/08/2000 avente per oggetto nuova installazione impianto di betonaggio. Rilasciata a //...//...

- DIA n. 4595 del 07/12/2000 avente per oggetto formazione di basamento di fondazione per nuovo impianto di triturazione macerie rilasciata a //...//..
- Var alla DIA di cui sopra n. 270 del 23/01/2001:
- Autorizzazione edilizia n. 01/2000 prot. 4068/2000 pratica edilizia n. 10/2000 del 10/05/2001, avente per oggetto installazione impianto di triturazione inerti.
- Variante alla CE 03/2000 DIA prot. 2505 del 14/06/2001
- Variante n. 2 alla CE 03/2000 DIA prot. 3513 del 04/09/2001:
- CE n. 15/2002 prot. 101/2002 pratica edilizia n. 04/2000 del 04/09/2002 avente per oggetto nuova costruzione vasche di sedimentazione.
- Autorizzazione paesistica n. AP02/2002 per pratica 101.
- Variante alla autorizzazione 10/2000 DIA prot. 3171 del 05/09/2002
- Parere favorevole alla svincolo ambientale per la realizzazione di un impianto di messa in riserva e recupero di rifiuti inerti prot. 3203 del 07/09/2002.

Edificio mappale 176 foglio 10

- Autorizzazione n. 664 del 14/03/1988 avente per oggetto costruzione temporanea rifugio smontabile. Durata giorni 90.
- Ordinanza di revoca della autorizzazione del 18/07/1992, revoca prot. 51 n. 4/94 del 25/05/1994
- Istanza di sanatoria per abusi edilizie ai sensi del D. L. 551/1994 (condono edilizio) protocollata il 14.02.1995 al n. 557, Ad oggi non risulta ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e non risultano richieste, da parte del Comune di Torre Pallavicina che abbiano interrotto la procedura abilitativa, né richieste di integrazione di pagamento oblazione.
- Verbale n. 2 del 10/11/2001 parere sospensivo per intervento di ristrutturazione edificio esistente e cambio di destinazione d'uso fabbricato. Comunicazione del parere sospensivo lettera prot. 4552 del 22/11/2001.

Da un sommario confronto tra quanto oggetto di condono edilizio e l'attuale consistenza del bene si rilevano diversità per quanto riguarda la posizione e dimensione della aperture esterne ed una maggiore altezza di pochi centimetri in corrispondenza del-

la tettoia esterna lungo la parete dell'edificio, probabilmente dovuta al tipo di struttura di copertura adottata.

Le dimensioni sono di pochi centimetri diverse sia in larghezza che in lunghezza, di fatto alla luce delle condizioni in cui si trova il manufatto il valore è puramente costituito dalla superficie e volumetria condonata.

La baracca in lamiera situata a breve distanza dalla costruzione di cui sopra, salvo la presenza di documentazione che ne attesti la regolarità – ad oggi non reperita presso l'ufficio tecnico comunale, è priva di titolo abilitativo e per tale ragione deve essere rimossa. Nelle valutazioni è stata considerata priva di valore così come le consistenze che esulano da quanto autorizzato.

Come indicato nel capitolo riguardanti le descrizioni, si sottolinea che ad oggi la struttura si trova in condizioni di manutenzione e conservazione fatiscenti dovute allo stato di abbandono ed al fatto che la costruzione è stata depredata di tutto quanto di materiale ferroso o elettrico.

Lotto 2 –

Il fabbricato è stato costruito in forza del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 45/91 prot. 2690 del 25.01.1992 avente per oggetto la costruzione di nuovo capannone rilasciata alla //..//..

- Concessione edilizia n. 03/93 prot. 389 del 06.04.1993 avente per oggetto realizzazione opere di urbanizzazione lottizzazione “//..//..” con sede in //..//..

- Concessione edilizia n. 02/93 del 18.01.93 variante alla c.e. 45/91 avente per oggetto ampliamento capannone artigianale rilasciata alla società //..//..

- Concessione Edilizia n.02/2002 prot. 2673/2001 avente per oggetto cambio di destinazione d'uso per capannone artigianale in ██████████ in bar e ristorante ai sensi della L.R. 01/2001

n.b.

la suddetta C.E. è stata annullata con delibera di giunta n. 34 del 13.05.2003 è stata autorizzata la restituzione del contributo di concessione edilizia per opere non realizzate.

- Variante alla CE n. 02/2002 con Dia Prot. 975 del 27/05/2003 Cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale, come in origine,

- Permesso di costruire n. 01/2005 prot. 2655 pratica edilizia n. 04/04 del 05.01.2005 avente per oggetto modifiche a fabbricato industriale in Torre Pallavicina via Sarcino Ig. 9 mapp. 182 sub. 701, rilasciata alla //...//..

- Denuncia Inizio Attività n. 20/2005 prot. 4193 del 20.12.2005 in variante al permesso di costruire n. 01/2005 avente per oggetto modifiche interne capannone esistente con formazione uffici, servizi e spogliatoio rilasciata a //...//..

- Fine lavori e richiesta agibilità, protocollo n. 1824 del 05.05.2006, (ad oggi non rilasciata)

- Segnalazione certificato di inizio attività (SCIA) prot. 1181 del 01/04/2014 avente per oggetto manutenzione straordinaria e modifiche interne rilasciata alla società //...//.. (si tratta dell'inquilino che ha in uso l'immobile in forza di regolare contratto di affitto, la documentazione esaminata non riporta alcun riscontro al fatto che la proprietà abbia autorizzato i lavori o quanto meno ne sia stata messa al corrente),

Denuncia opere in c.a. prot.1181 del 01/04/2014: Relazione di struttura ultimata protocollata in data 25/08/2014 prot. 3019; Verbale di collaudo statico protocollato in data 25/08/2014 prot. 3019.

Dalla descrizione riportata sulla relazione tecnica di asseverazione ;

" L'intervento risulta essere correlato all'aggiornamento tecnologico dell'attività industriale, mediante installazione di nuovi impianti. Saranno effettuati modesti lavori edili per la realizzazione di una struttura metallica amovibile, procedendo all'abbattimento di parte di quella preesistente. Non avverrà alcuna realizzazione di nuovi vani, aumento di unità immobiliari o incremento dei parametri urbanistici. Le opere saranno dirette a soddisfare le esigenze ed il miglioramento dell'attività stessa "

Da un sommario esame tra la consistenza attuale dell'edificio e quanto autorizzato con regolari titoli abilitativi si è potuto riscontrare quanto segue :

Le dimensioni originarie del capannone comprensivo di ampliamento, come riportate negli elaborati grafici che corredano le C.E. n. 45/91 e n.02/93 erano di mt. 74,00 x 39,00 per una superficie totale di mq. 2.886,00 e volume mc. 18.470. Le dimensioni

dell'edificio riportate nel permesso di costruire n. 01/2005 e successiva D.I.a. in variante sono di mt. 75,00 x 40,00 per cui con superficie coperta di mq. 3.000,00 e volume di mc. 19.200,00. Ciò ha comportato, senza riscontro di titoli abilitativi di superlio ove sia stato evidenziato l'ampliamento, un incremento della superficie coperta di mq. 114,00 e del volume complessivo di mc. 730,00. Sono state inoltre riscontrate alcune diversità interne di lieve entità.

Inoltre a piano primo sottoparco (rispetto a quanto riportato sulla SCIA di cui sopra) è stato realizzato un ambiente non presente sui disegni di progetto al quale si accede dalle scale interne ufficio: la cabina enel e il locale generatore situati nei pressi dell'accesso appaiono nella variante 20/05 ma non vi è riscontro al fatto che sia nuova costruzione, prima non erano presenti.

Ai sensi del PRG, precedente al vigente PGT, l'edificio ricadeva in zona " B4 " artigianale ed industriale di completamento i cui indici principali di edificabilità erano il. 3,00 mc/mq., altezza massima mt. 9,00, oltre ai parametri di distanze.

Dall'esame degli elaborati di progetto si evidenzia che se applicati detti indici alla superficie del lotto, come riportata nel permesso di costruire n. 01/2005 indicata in mq. 6.934,00, deriva una potenzialità edificatoria massima di mc. 20.802,00 (mq.6.934,00 x 3,00 mc/mq) superiore alla volumetria esistente pari a mc. 19.200,00, come riportata e dichiarata nel permesso di costruire suddetta. Per cui l'incremento di volumetria derivante dalla differenza tra quanto in origine autorizzato e la volumetria realizzata , rientrerebbe nei parametri massima di edificabilità del PRG.

Oggi il PGT inserisce la proprietà in questione in zona " P1 Tessuto produttivo consolidato " i cui parametri principali sono H. max mt. 10,00; Rapporto di copertura 50%, indice fondiario 0,50 mq./mq.

I conteggi e quanto sopra riportato sono da considerare puramente indicativi in quanto l'effettiva sanabilità dei beni potrà essere verificata ed ottenuta solo previa progettazione esecutiva, esatto rilevamento ed individuazioni delle superfici fondiarie disponibili e volumetrie esistenti , confronto con l'amministrazione comunale per quanto riguarda le procedure e l'aspetto urbanistico. Non ultimo per quanto riguarda l'aspetto abilitativo l'obbligo di ottenere le necessarie autorizzazioni preventive e/o deroghe e la

compatibilità igienico sanitaria, nulla osta vigili del fuoco, superfici drenanti, parcheggi, eventuale conteggio delle infrastrutture esistenti se ritenute influenti sulla superficie edificata e volumetria già esistente, e quanto altro valutabile solo in fase di progettazione. Di tali circostanze, sotto l'aspetto del minor valore dovuto alla sussistenza di difformità edilizie, è stato prudenzialmente tenuto conto in sede di valutazione in relazione agli oneri e gravami conseguenti.

**

5. Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

E' allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Torre Pallavicina in data 03/10/2014 prot.3549/UTC

n.b

Alla data attuale, a differenza di quanto riportato sul c.d.u. rilasciato prima della definitiva entrata in vigore del P.G.T (periodo di salvaguardia) avvenuta con la pubblicazione sul BURL in data 15/10/2014 servizi e avvisi n. 42, sono vigenti le norme del PGT, visto che quest'ultimo è ora lo strumento vigente.

Il documento di cui sopra precisa quanto segue : (PGT)

- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 82-83-175 (parte)-280 (parte)-261 ed al Fa 9 Mapp. 182-184 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica P1: "Tessuto artigianale e industriale consolidato";

- I terreni di cui al Fa 10 Mapp. 147-175 (parte)-176-260 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica IPU: "Tessuto agricolo periurbano";

- I terreni di cui al al Fa 10 Mapp. 175 (parte)-217 (parte)-219-220 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica IUM: "Tessuto urbano marginale";

- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 175 (parte)-217 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica P2: "Tessuto estrattivo";

- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica "Zona di interesse naturalistico--paesistico";

- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88 [parte] [NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina] hanno destinazione urbanistica "Riserva naturale istituita (L.R. 86/83)";

Dall'esame della documentazione urbanistica costituita dalle NTA del piano delle regole e dall'elaborata grafica tavola "PS01c" si evince sinteticamente quanto segue .

- I terreni inseriti in ambito Tessuti Produttivi "P1 Artigianale e Industriale consolidato " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art. 10;

- I terreni inseriti in ambito agricolo " TPU Tessuto Agricolo Periurbano" sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.13;

- I terreni inseriti in ambito agricolo " TMU Tessuto Urbano Marginale " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.13;

- I terreni inseriti in ambito Tessuti produttivi " P2 Tessuto estrattivo " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.11;

- I terreni inseriti in ambito Aree del piano territoriale di coordinamento del parco dell'Oglio " zona di interesse naturalistico - paesistico " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.15;

- I terreni inseriti in ambito Aree del piano territoriale di coordinamento del parco dell'Oglio " riserva naturale (L.R. 86/83) " sono principalmente regolamentati dalle NTA piano delle regole art.15;

Inoltre si segnala :

- La tavola grafica " PS01c" piano dei servizi azionamento evidenzia la presenza di un " pozzo civile attivo " situato in prossimità del piazzale antistante l'edificio che include l'abitazione a piano primo. (qui lotto 1)

- La tavola grafica " PS02 (carta eco paesistica) evidenzia per la proprietà oggetto di trattazione (qui lotto 1) la presenza, di " vincolo paesistico - fascia di rispetto del Fiume Oglio (D.Lgs. 42/2004); di perimetrazione che identifica " Bellezze d'insieme (territorio di notevole interesse pubblico D.M. del 31/03/1981); di simbologia che identifica " Varchi da deframmentare al termine dell'attività estrattiva a favore della connessione tra il sito della Rete Natura 2000 e le aree del territorio comunale "; simbologia che

identifica " Ambito estrattivo AC9g per il quale è auspicabile un recupero a fini naturalistici al termine dell'attività di coltivazione ".

- La tavola " C03 " Carta dei vincoli evidenzia sia per i beni inclusi nel lotto 1 che per quelli inclusi nel lotto 2, la simbologia grafica che contraddistingue " Ambiti di particolare interesse ambientale-paesistico: ambito di continuità al Parco Nord" . Inoltre per i soli beni inclusi nel lotto 1 si aggiunge la simbologia che caratterizza le zone interessate da " Bellezze d'insieme (territorio di notevole interesse pubblico D.M. del 31/03/1981. Ancora per parte dei beni inclusi nel lotto 1, " fascia di rispetto stradale fuori dei centri abitati (DPR 495/92) - 30 m. Per ambedue i lotti sono presenti " fasce di rispetto del rettilineo minore", e per i beni inclusi nel lotto 1 anche " fasce di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004).

Il lotto 2 è interamente incluso nella perimetrazione che contraddistingue il centro edificato - centro abitato, mentre solamente parte del lotto 2 è incluso in tale perimetrazione.

- La tavola " ED1 sistema ambientale e piano paesistico comunale " evidenzia in aggiunta a tutto quanto sopra già elencato per i beni inclusi nel lotto 1, la presenza di una simbologia che identifica " corridoio regionali primari a bassa o moderata antropizzazione"; inoltre viene precisato che " Tutto il territorio comunale è classificato dal P.P.R del P.T.R. come ambito di interesse ambientale paesistico, in quanto ambito di continuità al Parco dell'Oglio Nord. Aree prioritarie per biodiversità : tutto il territorio comunale appartiene all'area prioritaria AP 27 - Fascia centrale dei fontanili; la porzione orientale del territorio comunale rientra nell'area prioritaria AP 12 - Fiume Oglio.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda ad un'attenta lettura e analisi della normativa urbanistica vigente in particolare modo in aggiunta e per maggiori precisazioni rispetto quanto sopra sinteticamente riportata ai soli fini conoscitivi generici. Sottolineato che qualsiasi utilizzazione delle aree in questione potrà essere eventualmente concretizzata solo in ambito progettuale in applicazione di quanto regolamentato e contemplato da tutte le normative vigenti in materia, alla luce anche delle pattuizioni e obblighi già sottoscritti.

Di quanto sopra è stato, in ogni caso prudenzialmente, è stato tenuto in debita considerazione nei criteri di stima adottati per l'identificazione del valore dei beni,

6. Identificazione catastale degli immobili.

Lotta 1 -

Premesse : Durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali nell'ambito della precedente relazione, sul terreno mappale 87 è stata riscontrata l'esistenza di un fabbricato, di tipo capannone, non accatastato.

Per cui lo scrivente, ottenuta l'autorizzazione del G.R. ha provveduto, come richiesto dal quesito all'accatastamento dell'edificio ed inserimento in mappa a catasto terreni dello stesso.

Inoltre sono state aggiornate le planimetrie catastali del fabbricato che si è aggiunto al compendio immobiliare in seguito alla riunione delle due procedure, sono stati inseriti in mappa i fabbricati mancanti e parte di essi nella fattispecie del " gazebo " condonato, tettoia, ampliamento magazzino.

Con istanza all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali, lo scrivente ha richiesto il corretto inserimento in mappa del fabbricato insistente sui mappali 82-83, alla luce del tipo mappale del 1989 da tempo depositato ma mai inserito d'ufficio.

Non sono state oggetto di variazione catastale, per contenere i costi di procedura, le differenze ove minime e di natura tale da non comportare variazioni della consistenza catastale apprezzabili.

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali; Catasto Terreni Comune di Torre Pallavicina codice L276 foglio 10

Intestazione

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|-----------------|-----------------------|
| 1 | <i>ll..ll..</i> | <i>ll..ll..</i> | Propr. 1/1 |

Dati :

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | Reddito €. |
|-----|-------|---------|--------|----------|------------|
|-----|-------|---------|--------|----------|------------|

| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
|----|----------------|---------------|----|-----|----|-----|------------|---------|
| 10 | 88 | Bosco Ceduo | U | | 51 | 60 | 14,66 | 1,60 |
| 10 | 147 | Semin. Iriguo | 2ª | | 84 | 90 | 65,77 | 70,16 |
| 10 | 274 (ex175) | Semin. Iriguo | 2ª | 03 | 35 | 99 | 260,69 | 277,64 |

Intestazione :

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Dritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|----------------------|
| 1 | //..//.. | //..//.. | Propr. 1/1 |

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|-------|---------------|--------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 10 | 217 | Semin. Iriguo | 2ª | 02 | 62 | 15 | 203,08 | 216,62 |
| 10 | 218 | Semin. Iriguo | 2ª | | 13 | 50 | 10,46 | 11,16 |
| 10 | 219 | Marcita | U | | 71 | 80 | 59,33 | 59,33 |
| 10 | 220 | Marcita | U | | 06 | 10 | 5,04 | 5,04 |

Ente urbano fg. 10 particella n. 82 sul quale insiste il fabbricato mappale 82 subaltemi 3-701 (BCNC)-702-703

Dalla soppressione dell'originario mappale n. 87 , in forza di denuncia di cambiamento del 30.04.2010 n. 135438.1/2010 prot. BG0135438 presentata il 29.04.2010, sono derivati i mappali 260 a catasto terreni ed il mappale 261 a catasto fabbricati corrispondente all'edificio in precedenza non accatastato insistente sul terreno ex mappale 87 oggetto di procedura esecutiva.

Catasto Terreni Comune di Torre Pallavicina codice L276

Dati :

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|-------|---------------|--------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 10 | 260 | Semin. Iriguo | 2ª | 05 | 58 | 25 | 432,47 | 461,30 |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Dritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|----------------------|
| 1 | //..//.. | //..//.. | Propr. 1/1 |

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio Servizi Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

Dati :

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|---------------------------------------|------|------|------|--------|--------|--------------------|-----------|------------|
| 10 | 174 | | | B/1 | U | 323 m ² | | 200,18 |
| Indirizzo : Via Soncino n. sn piano T | | | | | | | | |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Dritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|----------------------|
| 1 | //..//.. | //..//.. | Propri. 1/1 |

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|---------------------------------------|------|------|------|--------|--------|-------------|-----------|------------|
| 10 | 261 | | | D/7 | | | | 5.442,80 |
| Indirizzo : Via Soncino n. sn piano T | | | | | | | | |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Dritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|----------------------|
| 1 | //..//.. | //..//.. | Propri. 1/1 |

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

In seguito a variazione per aggiornamento dei fabbricati mapp. 82 sub. 1-2-4 son derivati i mapp. 82 sub. 701 (BCNC)-702-703

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita €. |
|---|------|------|------|--------|----------------|--------------------|-----------|------------|
| 10 | 82 | 702 | | C/3 | 3 ^a | 537 m ² | | 942,95 |
| Indirizzo : Via Telgata n. Sn piano T.1 | | | | | | | | |
| 10 | 82 | 3 | | C/6 | 2 ^a | 42 m ² | | 71,58 |
| Indirizzo : Via Telgata n. Sn piano T. | | | | | | | | |
| 10 | 82 | 703 | | A/3 | 2 ^a | 6 | | 325,37 |
| Indirizzo : Via Telgata n. Sn piano T-1 | | | | | | | | |

Intestazione :

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Dritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|----------------------|
| 1 | //..//.. | //..//.. | Propri. 1/1 |

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276

In seguito a nuovo accatastamento

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup Cat. | Rendita €. |
|---|------|------|------|-------------------|--------|-------------|----------|------------|
| 10 | 275 | | | Unità col-labenti | | | | |
| Indirizzo : Via Telegata n. Sn piano I. | | | | | | | | |

Intestazione :

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Propr. 1/1 |

Lotto 2

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali

Catasto Fabbricati Comune di Torre Pallavicina codice L276 foglio 9

Dati

| Fg | Mapp | Sub. | Zona | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Co-lab. | Rendita €. |
|---|------|------|------|--------|--------|-------------|-----------|---------|------------|
| 9 | 182 | 702 | | D/7 | | | | | 18.164,00 |
| Indirizzo : Strada Provinciale n.106 piano T,-1 | | | | | | | | | |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | ///... | ///... | Propr. 1/1 |

In occasione dello svolgimento delle operazioni peritali è stata riscontrata la presenza di alcune diversità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica catastale, per cui si è provveduto all'aggiornamento. Analogamente sono stati inserite le costruzioni accessorie cabina elettrica e locale generatore elettrico.

Catasto Terreni Comune di Torre Pallavicina codice L276 foglio 9.

| Fg. | Mapp. | Qualità | Classe | Sup. are | | | Reddito €. | |
|-----|-------|---------------|--------|----------|----|-----|------------|---------|
| | | | | Ha. | a. | Ca. | Dominicale | Agrario |
| 9 | 184 | Semin. Iriguo | 2ª | | 01 | 34 | 1,00 | 1,11 |

| n. | Dati anagrafici | Codice Fiscale | Diritti e oneri reali |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | //...//.. | //-//.. | Progr. 1/1 |

Certificazione energetica

(vedere allegato attestato di prestazione energetica)

Lotto 2 mapp. 182 sub. 702 - Uffici e servizi

Codice certificazione I 6217 - 00009/16 registrato il 06/06/2015

Classe energetica * E * 50,74 kWh/m²a

8-9..... accertamenti, in base alla documentazione dell'agenzia del territorio....

- **Pignoramento immobiliare** Tribunale di Bergamo sez. Treviglio in data 19 marzo 2009 n. 735/2009, registrato //, trascritto a Bergamo in data 16 aprile 2009 nn. 20745-11461; a favore //...//... contro //...//... per euro 62.258,04 più interessi, gravante su beni in Comune di Torre Pallavicina.

Elenco dei beni pignorati :

In Comune di Torre Pallavicina catasto Terreni foglio 10 mappali 217 - 218 - 219 - 220 - 87 -88 -147 - 175.

In Comune di Torre Pallavicina catasto Terreni foglio 9 mappale 184

* In Comune di Torre Pallavicina catasto Terreni foglio 9 mappale 218

In Comune di Torre Pallavicina catasto Fabbricati foglio 10 mappale 176

In Comune di Torre Pallavicina catasto Fabbricati foglio 9 mappale 182 sub. 701

Alla data di notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario degli immobili presenti nello stesso.

*** Fatta eccezione per il terreno foglio 9 mappale 218, anch'esso incluso nel pignoramento ma la cui ricostruzione dei titoli di provenienza non ha confermato la proprietà in testa alla società esecutata per cui si tratta di un bene di "terzi " e quindi deve essere escluso dal pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione.**

In relazione a quanto sopra lo scrivente ha potuto verificare sommariamente che l'errore di intestazione è conseguente la voltura catastale dell'atto del notaio //...//..

rep. 21817 del 1992 con il quale la società //...//... acquista il mappale 218, anziché indicare in voltura catastale il foglio 10 (corretto) viene indicato il foglio 9 il cui mappale 218 è in capo a terzi.

Nel 1976 è stata presentata istanza al catasto per il ripristino della corretta intestazione, evasa definitivamente il 4 marzo 2005 (due mesi fa); l'attuale intestazione catastale è diversa da //...//... e deriva dalla rettifica inserita il 4 marzo 2015.

- **Pignoramento** immobiliare Tribunale di Bergamo sezione di Treviglio in data 2 aprile 2013 n. 745, registrato //, trascritto a Bergamo in data 19 aprile 2013 nn. 16220-11394; a favore della //...//... contro //...//... gravante su beni in comune di Torre Pallavicina catasto terreni fg. 10 mapp. 82 FR are 30.30; mapp. 83 FR are 0.40; catasto fabbricati fg. 10 mapp. 82 subaltemi 2-3-4-, per l'importo di precepto di € 165.818,19,

n.b.

La corrispondente nota di trascrizione è a nome "*//...//...*" anziché *//...//...*

Alla data di notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario degli immobili presenti nello stesso.

8. Accertamenti sulla provenienza dei beni...

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappali 82-83-87 -88

- In forza di atto 29.8.1975 n. 3949 di rep. Notaio //...//... registrato a Romano di Lombardia il 3.9.1975 al n. 1237 vol. 125, trascritto a Bergamo in data 4. 9.1975 al nn. 14486/12625, la società //...//... , acquista in Comune di Torre Pallavicina " terreno da utilizzare per l'estrazione di ghiaia e sabbia ", a catasto rustico foglio 10 mappali 82-83-87-88 di totali ha 06,53,00,

Dal titolo di compravendita condizioni generali:

...3) " I fondi in contratto sono ceduti con una dotazione d'acqua pari a ore 6 settimanali a fine ruota. "

...4) Si intende esclusa dalla presente vendita rimanendo quindi in proprietà del vendi-

fare la sponda corrente in fregio al fossò che costeggia il mappale 87 compravenduto, per una larghezza costante di metri uno; mentre il venditore si riserva il diritto di sponda senza la proprietà della striscia di un metro per la residua sponda del fossò detto, fino a raggiungere la proprietà //...: in quanto occorre, si costituisce la corrispondente servitù;

- Con atto di cessione di quota di società del notaio //... in data 10 luglio 1978 rep. n. 7350-4073, registrato a Romano di Lombardia in data 19 luglio 1978 n. 1149 vol. 2, trascritto a Bergamo in data 22 luglio 1978 nn. 16484-13962; la società //... di //... , assumeva la nuova denominazione sociale //... di //...;

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappale 147

- Con atto di compravendita del notaio //... in data 10 marzo 1980 rep. n. 10110-5440, registrato a Romano di Lombardia in data 20 marzo 1980 n° 444 vol. 3 mod. S2A, trascritto a Bergamo in data 24 marzo 1980 nn. 7006-5934; la società //... di //... , acquistava in Torre Pallavicina terreno agricolo da destinare ad escavazione, di NCTR fg. 10 mapp. 147 (ex 86/b) are 84,90.

Si segnala :

- In forza di atto in data 18.6.2004 n. 2801/2967 di rep. Notaio //... trascritto in data 22.6.2004 al nn. 32463/21945 è stato costituito vincolo a favore del Comune di Torre Pallavicina.

Stralcio dalla nota di trascrizione : " il presente vincolo è stato stipulato a favore della //... : con sede in Torre Pallavicina via Sarcina, che ha chiesto al comune di Torre Pallavicina (pratica edilizia n.3/2004) di poter costruire un ampliamento del proprio in-

sediamento produttivo artigianale di circa mq. 2033,60 su propri terreni fg. 10 mappali 166- 227; che per verificare la superficie necessaria al richiesto ampliamento occorre vincolare una ulteriore superficie di mq. 41,072 e che si intende procedere all'ampliamento di cui sopra in Comune di Torre Pallavicina, il quale ente ha subordinato il rilascio della richiesta concessione alla presentazione di un vincolo di " non edificandi " su una superficie atta a verificare il rispetto dei vigenti indici del rapporto di copertura. Che aderendo alla richiesta del comune la società //...//... ha deciso di vincolare nell'interesse della società [REDACTED] con vincolo non edificandi per il rapporto di copertura, terreni della superficie complessiva di ha. 04,10,72 come sotto specificato in comune di Torre Pallavicina di cui è proprietario" . Nella nota di trascrizione sono indicati in Comune di Torre Pallavicina foglio 10 l mappali 88 -147-87-

n.b. : per maggiori informazioni si rimanda al capitolo accertamenti urbanistici

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappali 175 -176 (ex 160 ex 86)

- Con atto di compravendita del notaio //...//... in data 24 ottobre 1986 rep. n. 32484-12420, registrato a Romano di Lombardia in data 13 novembre 1986 n. 1331 serie 2, trascritto a Bergamo in data 20 novembre 1986 nn. 29745-19896; la società //...//... di //...//... acquistava in Torre Pallavicina terreno da stralciarsi dall'originario fg. 10 mapp. 86 (ex 86/a) are 449,80 ed ora distinto con il nuovo fg. 10 mapp. 160 (ex 86/b) are 368,00.

Accesso dalla via Telgata che si immette sulla Provinciale Torre Pallavicina -Soncino.

- Con atto del notaio //...//... in data 8 agosto 1995 rep. n. 7199, registrato //, trascritto a Bergamo in data 11 agosto 1995 nn. 25809-18912; la società //...//... di //...//... delibera la trasformazione sociale in //...//...

Comune di Torre Pallavicina foglio 10 mappali 217 -218 -219 -220 -

- Con atto di compravendita del notaio //...//.. in data 23 aprile 1998 rep. n. 21817, registrato //, trascritto a Bergamo in data 29 aprile 1998 nn. 14559-11456, la società //...//.., acquistava da //...//.. (n. Torre Pallavicina il 13.09.1939) in comune di Torre Pallavicina terreno in NCTR fg. 10 mapp. 217 (ex 192/a) are 262.15; 218 (ex 192/b) are 13.50; - 219 (ex 195/a) are 71.80; - 220 (ex 195/b) are 6.10.

L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale Sencino - Torre Pallavicina ubicata in lato Ovest.

Provenienza :

Con atto di compravendita del notaio //...//.. in data 13 novembre 1982 rep. n. 16359-8129, registrato a Romano di Lombardia in data 1 dicembre 1982 n. 1521 vol. 8, trascritto a Bergamo in data 11 dicembre 1982 nn. 27941-23361, la //...//.. acquistava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 81 are 8.10 - 85 are 82.50 - 86 (ex 86/a) are 649.80.

Comune di Torre Pallavicina foglio 9 mappali 182 -184 (ex 168 -167)

- In forza di atto 27.6.2002 n. 44123/16501 di rep. Notaio //...//.. trascritto in data 2.7.2002 al nn. 28735/20872, la società //...//.., vende alla società //...//.. in Comune di Torre Pallavicina foglio 9 il mappale 182 di are 60,67 e il mappale 184 di are 01,34. Sul mappale 182 insiste fabbricato in corso di costruzione costruito in forza della C.E. n. 45/91 del 25.01.1992, variante n. 2/93 del 18.03.93 e C.E. n. 02/2002 del 21.02.2002; Denuncia al NCEU di nuova costruzione n. 7975 del 19.04.1996 da cui i mappali 182 sub. 2-3-4-5-6-7 con annessa area di pertinenza mappale 182 sub.1 bene comune non censibile.

Si richiamano le servitù e le convenzioni di lottizzazione :

-Atto del notaio //...//... in data 13 marzo 1993 rep. n. 72295, registrato //, trascritto a Bergamo in data 7 aprile 1993 nn. 10941-7984; convenzione edilizia a favore del Comune di Torre Pallavicino contro //...//..., gravante in Torre Pallavicino NCTR fg. 9 mapp. 167-168.

- Atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso del notaio //...//... in data 7 novembre 1997 rep. n. 114754, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 novembre 1997 nn. 37550-29277; servitù di elettrodotta a favore Enel spa //...//... gravante in Torre Pallavicino NCTR fg. 9 mapp. 182.

- Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio //...//... in data 27 luglio 1999 rep. n. 91622, registrato //, trascritto a Bergamo in data 9 agosto 1999 nn. 34156-25094; servitù di passo pedonale e carrabile a favore //...//... contro //...//..., a favore beni in Torre Pallavicino NCTU fg. 9 mapp. 182/7 e CT fg. 9 mapp. 184; NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6 e NCTR fg. 9 mapp. 168, e a carico dei mapp. 85-86 foglio 9.

- Atto del notaio //...//... in data 7 giugno 2001 rep. n. 97669, registrato //, trascritto a Bergamo in data 22 giugno 2001 al nn. 24247-17898; convenzione edilizia a favore del Comune di Torre Pallavicino contro //...//... e //...//..., grava in Torre Pallavicino NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7 e NCTR fg. 9 mapp. 168 ore 4,62 – 184 ore 1,34 – 183 ore 3,39.

Dalla nota di trascrizione :

" L'attuazione del piano di lottizzazione presentato dalla società //...//... " con sede in //...//... e dalla società " //...//... " con sede in //...//... riferente agli immobili di rispettiva proprietà siti nel comune di Torre Pallavicino distretti al NCEU foglio 9 mappali 183-184-168 e mappali 182 sub2-3-4-5-6-7- ... avverrà in conformità alle norme di cui alla trascrivendo convenzione per quanto riguarda ulteriori patti ed obblighi qui non riportati su fo

espresso riferimento al trascrivendo atto."

Provenienza :

- In forza di atto 5.11.1967 trascritto in data 26.3.1968 al nn. 5681/4360 i beni in questione erano di proprietà del //...//..

- Con atto di compravendita del notaio //...//.. in data 17 luglio 1991 rep. n. 19246-5525, registrato a Bergamo in data 30 luglio 1991 n. 4681, trascritto a Bergamo in data 24 luglio 1991 nn. 22481-16915, la società //...//.. acquistava in Torre Pallavicino NCTR fg. 15 **(errato)** mapp. 168 are 4,62 - 167 are 65,40 (ex 85/b).

- Atto di compravendita del notaio //...//.. del 14 gennaio 1994 rep. n. 25584-1307, registrato //, trascritto a Bergamo in data 2 febbraio 1994 nn. 3368-2541; la //...//.. acquistava in Torre Pallavicino NCTR fg. 9 mapp. 84 are 3,30 - 85 are 41,60.

- In forza di atto di rettifica di dati catastali e vendita del 30.12.1995 n. 84858-84859 di rep. Notaio //...//.. trascritto in data 24.1.1996 al nn. 2981/2313 , registrato a Romano di Lombardia in data 19 gennaio 1996 n° 70 serie 2V, E' stato rettificato il numero del foglio da 15 a foglio 9 corretto per i mappali 167 - 168; viene venduto il mappale 168 e porzione del mappale 167 alla società " //...//.. , Come indicato nella planimetria allegata " B"

Uniformemente alle aree suddette e altresì trasferita alla società acquirente la proprietà di un capannone industriale, privo di identificazione catastale, in corso di costruzione sulla porzione di mappale 167 foglio 9 in forza della concessione edilizia n. 45/91 del 25.01.1992 e della successiva variante n. 2/93 del 18.03.1993 ultimato al rustico. In detto atto le parti si impegnano a sottoscrivere atto di identificazione catastale e dichiarano di accettare e rispettare tutti i patti e le condizioni contenuti nella convenzione urban-

sifica di cui all'atto 13.3.1993 n. 72295 di rep. Notaio //... trascritto in data 7.4.1993 al nn. 10941/7984.

- Atto di identificazione catastale del notaio //... in data 27 luglio 1999 rep. n. 91622-28824, registrato a Romano di Lombardia in data 9 agosto 1999 n° 517 serie IV, trascritto a Bergamo in data 9 agosto 1999 nn. 34155-25093; si identificano beni in Torre Pallavicina NCTR fg. 9 mapp. 182 (ex 167/a) are 60,67 – 184 (ex 167/c) are 1,34 con capannone in NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7.

Stralcio dal titolo :

" ... in primo luogo : L'appezzamento di terreno sito in Comune di Torre Pallavicina di cui all'atto in data 30.12.1995 n. 84858-84859 rep. notaio //... corrisponde ai mappali foglio 9 n. 182 (ex 167/a) e n. 184 (ex 167/c); il capannone insistente sul mappale 182 è identificato al NCEU con i mappali 182 sub.2-3-4-5-6-7- area comune cortile via mapp. 182 sub.1."

" ... in secondo luogo : La società //... , quale proprietaria in Torre Pallavicina foglio 9 del mappali 86 -85 costituisce su una parte dei terreni (colorazione gialla nella allegata planimetria) perpetua servitù di passaggio pedonale e carrabile, fino a raggiungere la strada provinciale n. 106 attraverso il ponte di collegamento, a favore degli immobili di proprietà della società //... in Torre Pallavicina foglio 9 mappali 168 di are 04,62 – 184 (ex 167/c) di are 01,34 nonché ai mappali NCEU 182 sub. 2-3-4-5-6-7- mappale 182 sub.1; mappali al NCEU tutti corrispondenti alla particella 182 (ex 167/a) foglio 9 di are 60,67. Le spese di manutenzione dell'area gravata dalla presente servitù, nonché del ponte, saranno ripartite tra le due società in eguali proporzioni. La //... si obbliga nei confronti della società //... ad assumere in propria ed esclusivo carico l'onere di at-

temperare a tutti gli obblighi di urbanizzazione derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata fra il Comune di Torre Palavicina e la società //...//, liberando la stessa dell'impegno assunto con la più volte citata convenzione. Precisando le parti che della urbanizzazione riguarda gli immobili ora di proprietà della //...//, ubicati in Comune di Torre Palavicina ed a favore dei quali è stata effettuata la costituzione de servitù. "

- In forza di atto in data 7.11.1997 n. 114754 di rep. Notaio dr. //...//, trascritto in data 14.11.1997 al nn. 37550/29277 il mappale 182 è gravato da servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL.

- Atto di scissione e modifica denominazione sociale del notaio //...//, in data 31 dicembre 1999 rep. n. 68681, registrata a Brescia in data 4 gennaio 2000 n° 53 serie 1, trascritte a Bergamo in data 26 gennaio 2000 nn. 3055-222, con il quale la //...// assume la nuova denominazione di //...//; beni in Torre Palavicina NCEU fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7-1 e NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34.

- Atto integrativo ad atto di scissione del notaio //...//, in data 7 giugno 2001 n. 97667, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 giugno 2001 nn. 22910-16917; integrazione beni in Torre Palavicina NCTR fg. 9 mapp. 168 are 4,62.

Precisazioni Catastali

- Il fabbricato in NCEU Revisionato, al fg. 9 mapp. 182/701, deriva dalla denuncia di variazione per fusione e ultimazione di fabbricato urbano del 03.01.2006 n° 101 (prot. BG0001053) del fg. 9 mapp. 182 da sub. 1 a sub. 7; il tutto edificato su NCTR fg. 9 mapp. 182 are 60,67 ente urbano, fpa mappale del 18.03.1996 n° 621431, a sua volta derivato dal frazionamento del 18.03.1996 n° 621430 del fg. 9 mapp. 167

are 65.40, già derivato dal frazionamento del 18.06.1986 n° 3 del fg. 9 mapp. 85 are 107.00.

- Il fabbricato in NCEU Revisionato, al fg. 10 mapp. 176/-, deriva dalla denuncia di nuova costruzione del 04.07.1995 n° 13406; edificata su NCTR fg. 10 mapp. 176 are 31.55 ente urbano, tipo mappale del 30.05.1995 n° 539476, derivato dal frazionamento del 30.05.1995 n° 539475 del fg. 10 mapp. 160 are 368.00, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 649.80 già di are 734.70.
- Il fabbricato in NCEU Revisionato, al fg. 10 mapp. 261/-, deriva dalla denuncia di nuova costruzione del 29.05.2010 n° 1538 (prot. BG0172815); sorto su NCTR fg. 10 mapp. 261 are 12.45 ente urbano, tipo mappale del 30.04.2010 n° 135438, derivante dal frazionamento del 30.04.2010 n° 135438 dal fg. 10 mapp. 87 are 570.70.
- Il fabbricato al NCEU Revisionato, al fg. 10 mapp. 82 subb. 2-3-4, in banca dati del impianto di meccanizzazione, risulta edificato su NCTR fg. 10 mapp. 82 are 30.70 ente urbano, tipo mappale del 27.05.1989 n° 3608, per fusione del fg. 10 mapp. 82 are 30.30 fabbricato rurale e mapp. 83 are 0.40 fabbricato rurale.
- Il terreno in NCTR al fg. 10 mapp. 260, deriva dal frazionamento del mapp. 30.04.2010 n° 135438 dal fg. 10 mapp. 87 are 570.70.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 175, deriva dal frazionamento del 30.05.1995 n° 539475, del fg. 10 mapp. 160 are 368.00, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 649.80 già are 734.70.
- Il terreno in NCTR fg. 9 mapp. 184, deriva dal frazionamento del 18.03.1996 n° 621430; del fg. 9 mapp. 167 are 65.40, già derivato dal frazionamento del 18.06.1986 n° 3 del fg. 9 mapp. 85 are 107.00.

- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 147, deriva dal frazionamento del 06.02.1980 n° 2, del fg. 10 mapp. 86 are 734.70.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 217, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274 del fg. 10 mapp. 192 are 275.65, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 281.80 già are 649.80 già are 734.70.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 218, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274, del fg. 10 mapp. 192 are 275.65, già derivato dal frazionamento del 20.03.1986 n° 2 del fg. 10 mapp. 86 are 281.80 già are 649.80 già are 734.70.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 219, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274, del fg. 10 mapp. 195 are 77.90, già derivato dal frazionamento del 14.10.1997 n° 703979 del fg. 10 mapp. 85 are 82.50.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 220, deriva dal frazionamento del 02.04.1998 n° 917274, del fg. 10 mapp. 195 are 77.90, già derivato dal frazionamento del 14.10.1997 n° 703979 del fg. 10 mapp. 85 are 82.50.
- Il terreno in NCTR fg. 10 mapp. 88, è in banca dati dall'impianto di catasto terreni.

Formalità Pregiudizievole – A carico della società //...//

Aggiornamento al 03/03/2015

- Atto di mutuo del notaio //...//, in data 17 ottobre 1975 rep. n. 4040, registrato a Romano di Lombardia in data 28 ottobre 1975 n. 1518 vol. 125, iscritto a Bergamo in data 3 novembre 1975 nn. 17779-2129; ipoteca a favore //...//, contro //...// di //...//, somma iscritta €. 37.500.000, / somma capitale €. 25.000.000, durata 5 anni, mediante n° 10 cambiali ipotecarie; grava in Torre Pallavicino NCTR fg. 10 mapp. 82 FR are 30.30 – 83 FR

are 0.40 – 87 are 570.70 – 88 are 51.60. Non Annotata Di Cancellazione Ne Rinnovata

- **ipoteca volontaria** nota n. 2955/14560 del 29.04.98, derivante da concessione a garanzia di mutuo gravo su immobili in Comune di Torre Pallavicina .. Annotazione n. 1507 del 03.06.2004 per cancellazione totale.

- **ipoteca legale** nota n. 3433/13688 del 26.03.2002 , pubblico ufficiale Bergamo esattore derivante da ruoli esattoriali gravo su immobili in Torre Pallavicina.... Annotazione n.733 del 17.12.2002 Cancellazione totale.

- **ipoteca volontaria** nota n. 7590/28736 del 02.07.2002 Atto di mutuo del notaio *///..//.* in data 27 giugno 2002 rep. n. 44124 a favore della "*///..//.*" con sede in *///..//.* contro *///..//.* somma iscritta di € 1.200.000,00.= somma capitale € 600.000,00.= durata anni 7, gravo su beni in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 9 mapp. 182/2-3-4-5-6-7 [con diritto al mappale 182/1] e NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1.34.

Annotata di atto modificativo nota nn. 46324/7989 del 16/07/2007 proroga per ulteriori anni 8 dalla scadenza originaria, trascrizione gravante in Torre Pallavicina fg. 9 mappai 182/2-3-4-5-6-7- (con diritto al mappale 182/1) e al NCTR foglio 9 mappale 184.

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota nn. 37159/10143 del 7.8.2002; atto di mutuo del notaio *///..//.* in data 5 agosto 2002 rep. n. 44778, a favore della "*///..//.*" con sede in *///..//.* , somma iscritta di € 700.000,00.= somma capitale € 350.000,00.= durata anni 10; gravo in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570.70 – 88 are 51.60 – 147 are 84.90 – 175 are 336.45. NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262.15 – 218 are 13.50 – 219 are 71.80 – 220 are 6.10. NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4.

Annotata di atto modificativo con annullamento del 16.07.2007 nn. 46323-7988 proroga per ulteriori anni 5 rispetto alla scadenza originaria;

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota n. 37160/10144 in data 7.8.2002: atto di mutuo del notaio //... in data 5 agosto 2002 rep. n. 44781, a favore della "///..." con sede in //... contro //... somma iscritta di € 900.000,00.= somma capitale € 450.000,00.= durata anni 10, debitore non datore di ipoteca //... : grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 - 88 are 51,60 - 147 are 84,90 - 175 are 336,45. NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 - 218 are 13,50 - 219 are 71,80 - 220 are 6,10, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4.

Annotata di atto modificativo con annotamento del 16.07.2007 al nn. 46325-7990; proroga per ulteriori anni 5 alla scadenza originaria.

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota n. 74173/18260 in data 22.11.2006: Atto di mutuo del notaio //... in data 21 novembre 2006 rep. n. 68067-30339.

a favore della "///..." con sede in //... contro //... somma iscritta di Euro 1.000.000,00.= somma capitale Euro 500.000,00.= durata anni 15, grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 - 88 are 51,60 - 147 are 84,90 - 175 are 336,45. NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 - 218 are 13,50 - 219 are 71,80 - 220 are 6,10, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4, NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34 e NCEU Revisionato fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca volontaria** iscritta con nota n. 48053/9793 in data 25.7.2008; atto di mutuo del notaio //... in data 22 luglio 2008 rep. n. 75432-35946 a favore della "///..." con sede in //... contro //... somma iscritta di Euro 1.200.000,00.= somma capitale Euro 600.000,00.= durata anni 1 e 7 mesi grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 - 88 are 51,60 - 147 are 84,90 - 175 are 336,45. NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 - 218 are 13,50 - 219 are 71,80 - 220 are 6,10.

NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4, NCTR fg. 10 mapp. 82 ore 30.30 - 83 ore 0.40;

NCTR fg. 9 mapp. 184 ore 1.34 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701.

Annotata di atto modificativo con annotamento del 02.03.2010 ai nn. 11178-2713

" convergono di modificare la data di scadenza dell'apertura di credito in conto corrente, dal 22 febbraio 2010 al 22 agosto 2011, restano validi ed efficaci tutti i patti e le condizioni dell'originato atto di finanziamento. "

Annotata di atto modificativo con annotamento del 10.08.2011 ai nn. 44052-9532

" convergono di modificare la data di scadenza dell'apertura di credito in conto corrente, dal 22 agosto 2011 al 22 febbraio 2012, restano validi ed efficaci tutti i patti e le condizioni dell'originato atto di finanziamento...."

Annotata di atto modificativo con annotamento del 29.02.2012 ai nn. 9614-1679

" convergono di modificare la data di scadenza dell'apertura di credito in conto corrente, dal 22 febbraio 2012 al 30 giugno 2012, restano validi ed efficaci tutti i patti e le condizioni dell'originato atto di finanziamento, ivi compresa la garanzia ipotecaria sui beni ipotecati ... "

- **Ipoteca legale** iscritta con nota n. 75345/14640 in data 3.12.2008 a favore di "///..." con sede in ///... contro ///... somma iscritta di € 29.641,22,= a garanzia del credito di € 14.820,61,= Gravata su beni in Torre Pallavicina figlia 9 mapp. 182 sub.701

- **Pignoramento** Tribunale di Bergamo sez. Treviglio, in data 19 marzo 2009 n. 735/2009, registrato //, trascritto a Bergamo in data 16 aprile 2009 nn. 20745-11461: a favore ///... , per euro 62.258,04 più interessi, gravante in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220-87-88-147-175, fg. 9 mapp. 184-218, NCEU fg. 10 mapp. 176/- e fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 14 settembre 2009 rep. n. 18394, registrato //; iscritta a Bergamo in data 9 novembre 2009 nn. 73524-11832; ipoteca a favore //... contro //... somma iscritta € 696.053,40 / somma decreto € 696.053,40; grava in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 14 settembre 2009 rep. n. 18394, registrato //; iscritta a Bergamo in data 15 gennaio 2010 nn. 2503-333; ipoteca a favore //... contro //...; somma iscritta € 696.053,40 / somma decreto € 696.053,40; grava in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 9 mapp. NCTR fg. 10 mapp. 87 are 570,70 – 88 are 51,60 – 147 are 84,90 – 175 are 336,45, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217 are 262,15 – 218 are 13,50 – 219 are 71,80 – 220 are 6,10, NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4, NCTR fg. 10 mapp. 82 are 30,30 – 83 are 0,40; NCTR fg. 9 mapp. 184 are 1,34 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701. Ipoteca presentata in estensione della precedente isc. 09.11.2009 nn. 73524-11832.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 3 marzo 2010 rep. n. 1255/2010, registrato //; iscritta a Bergamo in data 29 marzo 2010 nn. 16084-2973; ipoteca a favore //... contro //... , somma iscritta € 29.000,00 / somma decreto € 21.380,23; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4 e CT fg. 10 mapp. 83 FR; terreni al fg. 10 mapp. 87-88-147-175, NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220; NCEU fg. 9 mapp. 182/701 e NCTR fg. 9 mapp. 184.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 17 maggio 2010 rep. n. 2738/2010, registrato //; iscritta a Bergamo in data 9 giugno 2010

nn. 31575-5806; ipoteca a favore //...//... contro //...//... , somma iscritta € 187.000,00 / somma decreto € 145.934,93; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/2-3-4 e CT fg. 10 mapp. 83 FR; terreni al fg. 10 mapp. 87-88-147-175, NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220; NCEU fg. 9 mapp. 182/701 e NCTR fg. 9 mapp. 184.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 9 ottobre 2010 rep. n. 1048/2010, registrato //; iscritta a Bergamo in data 21 ottobre 2010 nn. 55272-10939; ipoteca a favore //...//... contro //...//... somma iscritta € 25.052,36 / somma decreto € 14.052,36; grava su beni in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 88-260-261, NCEU fg. 10 mapp. 261/-; NCTR fg. 10 mapp. 82-83; NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4; NCTR fg. 10 mapp. 147-175-176; NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220, fg. 9 mapp. 184 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 21 maggio 2010 rep. n. 567/10, registrato //; iscritta a Bergamo in data 21 ottobre 2010 nn. 55273-10940; ipoteca a favore //...//... contro //...//... somma iscritta € 28.198,61 / somma decreto € 17.198,61; grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 88-260-261, NCEU fg. 10 mapp. 261/-; NCTR fg. 10 mapp. 82-83; NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4; NCTR fg. 10 mapp. 147-175-176; NCEU fg. 10 mapp. 176/-; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220, fg. 9 mapp. 184 e NCEU fg. 9 mapp. 182/701.

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine in data 11 dicembre 2010 rep. n. 2848 registrato //; iscritta a Bergamo in data 29 dicembre 2010 nn. 68859-14213; ipoteca a favore //...//... contro //...//... , somma iscritta € 50.000,00 / somma decreto € 32.615,80; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU fg. 10 mapp. 176/-, fg. 9

mapp. 182/701, fg. 10 mapp. 261/- e NCTR fg. 10 mapp. 88-147-175, fg. 9 mapp. 184-218, fg. 10 mapp. 260-217-218-219-220-82-83 e NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4,

- **ipoteca legale** emessa //... sede //... in data 22 febbraio 2011 rep. n. 1355/19, registrato //; iscritta a Bergamo in data 28 febbraio 2011 ai nn. 10445-1899; ipoteca a favore //... contro //... //... , somma iscritta € 273.011,36 / somma decreto € 136.505,68; grava in Torre Pallavicina NCEU revisionato fg. 10 mapp. 82/4,

- **ipoteca giudiziale** per decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 4 aprile 2012 rep. n. 792/2012 registrato //; iscritta a Bergamo in data 25 maggio 2012 nn. 22491-3537; ipoteca a favore //... contro //... , somma iscritta € 68.553,39 / somma decreto € 62.099,93; grava su beni in Torre Pallavicina NCEU fg. 10 mapp. 176/-, fg. 9 mapp. 182/701, fg. 10 mapp. 261/- e NCTR fg. 10 mapp. 88-147-175, fg. 9 mapp. 184, fg. 10 mapp. 260-217-218-219-220 e NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4,

- **Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Bergamo sezione di Treviglio in data 2 aprile 2013 n. 745, registrato //, trascritto a Bergamo in data 19 aprile 2013 nn. 16220-11394; a favore //... contro //... gravante in comune di Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 82 FR are 30,30 – 83 FR are 0,40 e NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4, per l'importo di precepo di € 165.818,19,

N.B.: trascritte come //... come unica "parola".

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emesso dal Tribunale di Bergamo in data 27 marzo 2014 n. 122, registrato //, trascritto a Bergamo in data 14 aprile 2014 nn. 13663-9908; a favore Massa dei Creditori del Fallimento della società //... contro //... grava in Torre Pallavicina NCTR fg. 10 mapp. 82-83, NCEU fg. 10 mapp. 82/2-3-4; NCTR fg. 10 mapp. 217-218-219-220-176; NCEU fg. 10 mapp. 176/- e fg. 9 mapp. 182/701; NCTR fg. 10

mapp. 261 e NCEU fg. 10 mapp. 261/-; NCTR fg. 10 mapp. 88-147-175-260 e fg. 9 mapp. 184.

Per maggiori informazioni e dettagli si rimanda ad un'attenta lettura dei titoli e note sopra elencati.

10. Determinazione del valore degli immobili pignorati

Criteri di stima :

Hanno influito sulle analisi che hanno portato all'individuazione del più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di trattazione, quelle caratteristiche intrinseche ed apparenti che, durante la fase di svolgimento delle operazioni peritali, si sono rivelate d'importanza fondamentale al fine della identificazione dei parametri unitari di valore applicati alle quantità disponibili.

Tra le particolarità specifiche di maggiore rilievo si riportano le seguenti :

- Ubicazione degli immobili in relazione alle principali vie di comunicazione ed alla distanza dal centro abitato comunale; contesto in cui i beni sono inseriti in relazione alla tipologia della zona , viabilità locale ordinaria, comodità accessi.
- Relativa vicinanza (casello di Treviglio) dell'autostrada BRE,BE,MI da cui avvengono collegamenti diretti autostradali verso Brescia e Milano.
- Condizioni di manutenzione e conservazione degli immobili riscontrate in occasione dei sopralluoghi, grado di finitura e materiali utilizzati, vetustà degli immobili stato d'uso, eventuale necessità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Particolare attenzione alle condizioni di manutenzione e conservazione in cui si trova l'immobile in uso alla società " Carta Verde " s.r.l. ", alla luce delle attività dalla stessa svolte. Presenza di coperture in eternit.
- Situazione urbanistica in relazione alla identificazione dei beni all'interno degli strumenti urbanistici vigenti al momento della valutazione, prescrizioni ed indicazioni in relazione ad eventuali potenzialità di sviluppo, ove e se esistenti; presenza ed incidenza - prudenziale - sulle valutazioni dovute alla esistenza del vincolo " non oedi-

- ficandi " di cui si argomenta nel capitolo accertamenti urbanistici, per quanto è
 ove insistente sulle proprietà oggetto di trattazione.
- Si rimanda in ogni caso ad un'attenta lettura delle normativa vigente in materia
 nel momento in cui verranno trasferiti i beni, ed all'allegato certificato di destina-
 zione urbanistica. La valutazione delle aree è stata forfettizzata mediante
 l'applicazione di un parametro unitario di valore applicato alle superfici secondo le
 destinazioni urbanistiche principali, considerati i vincoli di varia natura esistenti.
 - Attuali prescrizioni incluse nel piano cave il cui iter di approvazione definitiva non è
 ancora concluso, che " ad oggi "escludono la possibilità di effettuare attività
 estrattive, fatti salve ulteriori sviluppi e indicazioni che saranno definitivi una volta
 concluso l'iter di approvazione del piano cave Regionale - Provinciale.
 - Situazione in ordine alle accertate difformità edilizie in relazione ai costi da sostene-
 re per la normalizzazione urbanistica (sanatorie onerose), spese tecniche e tutto
 quanto connesso per l'ottenimento dei titoli abilitativi , ove ammissibile secondo la
 normativa, e ritenuto economicamente vantaggioso avvalersi di sanatoria edilizia
 onerosa, una volta analizzate attentamente le varie circostanze in essere. Sono sta-
 ti presi in considerazione i costi presumibili per la demolizione rimozione delle por-
 zioni non sanabili. I valori sono stati inoltre penalizzati per la presenza di ampie su-
 perfici di copertura in eternit.
 - Prudenzialmente le porzioni immobiliari totalmente prive di titolo abilitativo, per le
 quali non è stato possibile identificare con certezza l'anno di costruzione o la pre-
 senza di autorizzazioni edilizie, sono state qui considerate totalmente prive di valo-
 re. Considerato anche il fatto che si tratta di edifici di grande semplicità, alcuni
 prive di finiture interne, di limitato valore commerciale, in condizioni di manutenzio-
 ne e conservazione più che scadenti, per lo più provvisti di tetti con copertura in
 eternit. Considerato anche che la maggiore consistenza che ha determinato il "va-
 lore" del lotto " I " è determinato dalla vasta estensione di area scoperta che in-
 clude porzioni con destinazione urbanistica di varia natura.
 - Dimensioni e superfici calcolate secondo i criteri indicati nei capitoli descrittivi, o
 superfici catastali . Morfologia e corografia del compendio immobiliare //, //, ..

///... per la presenza di vaste superfici interne alla proprietà tra le quali sono presenti differenze di quota.

- Situazione attuale del mercato immobiliare in relazione alla tipologia dei beni, all'appetibilità ed interesse economica che gli immobili in questione possono rivestire in sede di compravendita, considerato il " periodo " di nota e diffusa depressione economica del settore immobiliare, notoriamente " maggiore " rispetto al periodo della precedente valutazione. In particolare modo per quanto riguarda tipologie edilizie non residenziali che il mercato difficilmente "assorbe" a maggior ragione se con caratteristiche strutturali " sorpassate". Difficoltà di accesso al credito bancario d'impresa, esistenza della procedura di fallimento della società ///... , per cui è difficilmente ipotizzabile la prosecuzione di attività produttive che traggano vantaggio e possano avvalersi delle strutture, impianti ed infrastrutture esistenti.
- Classificazione energetica delle porzioni immobiliari dotate di impianto di riscaldamento secondo i risultati delle certificazioni d'attestazione energetica redatte.
- Utilizzazione dei beni in rapporto all'esistenza di contratti di affitto in essere, considerato che la società ///... è fallita per cui sono state interrotte tutte le attività svolte nel compendio immobiliare dalla stessa occupato.
- Eventuali costi, se necessari, per lo smantellamento degli impianti ed infrastrutture nel caso di demissione dell'attività attualmente svolta dalla società "///... se non sostenuti dallo stesso secondo i termini previsti dal contratto di affitto che però non specificano alcuna particolarità in tal senso. Mentre per quanto riguarda i costi di smantellamento e /o spostamento degli impianti presenti nel compendio ex estrattivo, saranno con buona probabilità a carico della procedura di fallimento, proprietario degli impianti stessi che ne costituiscono parte dell'attivo: così come per quanto riguarda la rimozione di macchinari, automezzi e quanto altro non riconducibile alla parte immobiliare.
- Le valutazioni comprendono le incidenze determinate dalle "immobilizzazioni" non asportabili e/o separabili dalla parte immobiliare (pavimentazioni, impianti interrati, fognature, basamenti di fondazione, reti di distribuzione in genere, viabilità.)

Eventuali oneri e costi per allacciamenti ad utenze pubbliche sono in ogni caso a carico dell'acquirente.

- Quanto altro possa aver influito sulla valutazione in ordine all'applicazione di coefficienti correttivi sul valore normale dei beni secondo le varie circostanze riscontrate;
- Sono state eseguite indagini conoscitive basate sull'esame di documentazioni e pubblicazioni riportanti valutazioni immobiliari quali Osservatorio Mobiliare Italiano e listini editi da diverse componenti del settore immobiliare provinciale. Indagini sui vari motori di ricerca che pubblicano offerte immobiliari, per quanto possibile accunabili alle proprietà oggetto di trattazione.
- Alla luce di quanto sopra detto, esaminate anche le caratteristiche di tipo economico che influiscono sulla corretta individuazione del più attendibile valore di beni, calcolato a corpo secondo i criteri sopra espressi, sono stati individuati i seguenti valori, stimati a corpo, comprensivi delle incidenze dovute a servitù di fatto, apparenti e non, passive o attive. I valori sono arrotondati per difetto.

Valori:

Lotto 1 Valore di stima Euro 1.920.000,00-

(un milione novecento ventimila euro)

Compendio immobiliare in Comune di Torre Pallavicina via Telgata, rappresentato da edifici e terreni, così identificati a catasto fabbricati e catasto terreni foglio 10:

mappali n. 217-218-219-220-260 (ex 87)-88-147- 274(ex175); enti urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Fabbricati - foglio 10:

- capannone con tettoie mappale 261;

edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 176;

- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702

- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3

- Abitazione a piano primo mapp. 82 sub. 703

- BCNC mapp. 82 sub. 701 (area manovra e portico tettoia)

- Gazebi condonati mapp. 275 (ex 175 terreni)

Lotto 2 – valore €uro 1.685.000,00

(un milione seicento ottantacinque mila/ €uro)

In Comune di Torre Pallavicino Fg.9 Mappale 182 sub. 702 capannone con uffici a piano terra e primo, soppalco;

area scoperta circostante il capannone piazzali pavimentati, aiuole e mappale 184 a catasto terreni.

..

11. Formazione di lotti per gruppi omogenei ...

12. Accertamento della comoda divisibilità dei beni.

La natura e tipologia dei beni ha determinato la formazione di due lotti omogenei. In sostanza si tratta dei beni rispettivamente insistenti sul foglio di mappa catastale 10 fabbricati e terreni , e beni insistenti sul foglio di mappa 9 capannone con area di pertinenza esclusiva in uso alla //...//... da cui sono derivati i lotti 1 e 2.

..

13. Accertamenti dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ...

Le proprietà oggetto di trattazione non sono oggetto di gestione di tipo condominiale. Si rimanda al capitolo accertamenti di natura urbanistica e formalità pregiudizievoli per quanto riguarda la presenza di vincoli di natura urbanistica incidenti sull'attività edificatoria e come tali considerati nei criteri di stima.

Lotto 1

I beni inclusi nel lotto 1, fatta eccezione per l'abitazione a piano primo di cui più avanti, erano, al momento della precedente relazione di stima, utilizzati dalla società esecutrice, ora fallita, nell'ambito dell'attività estrattiva di ghiaia e sabbia - terminata - e nel settore dell'attività di titolazione inerti e commercio calcestruzzi. Attualmente le attività sono state interrotte.

L'abitazione a piano primo è abitata da //...//... con la sua famiglia in forza di contratto

di comodato gratuito a tempo indeterminato che riguarda appartamento al piano primo in via Cascina Telgata n.13, sala box e posto auto. Non viene indicata la data di inizio locazione, la data riportata in calce al contratto è 24/01/2013.

Il conduttore ha mostrato allo scrivente il suddetto contratto che risulta registrato in data 21 aprile 2015 al n. 849. (per maggiori informazioni si rimanda all'allegato contratto)

Lotto 2

L'edificio e la superficie di pertinenza ad esso circostante è in uso alla società "///... " con sede in ///... di contratto di affitto sottoscritto in data 19.07.2004 registrato a Chiari il 22.07.2004 al n. 100030 serie 3. Secondo quanto dichiarato dal locatore il contratto verrà facilmente rinnovato in quanto non è pervenuta alcuna richiesta di disdetta da parte del conduttore né è stata trasmessa comunicazione di cessazione contratto alla fine del primo periodo.

I principali contenuti del contratto sono i seguenti :

Durata locazione anni sei con decorrenza dal 01.10.2004 e termine il 30.09.2010 rinnovabile facilmente alle medesime condizioni per ulteriori sei anni, come di fatto avvenuto. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, in qualsiasi momento, dando preavviso di almeno 6 mesi con lettera raccomandata.

Il canone di locazione iniziale convenuto in Euro 38.000.000 oltre I.V.a. da pagare in rate trimestrali anticipate; il canone sarà soggetto ad aumento ISTAT a partire dal secondo anno. Attualmente la rata di canone trimestrale per il periodo da 01/04/2015 al 31/06/2015 ammonta ad Euro 10.168,00 oltre iva. (come comunicatomi dal Curatore delle procedura di fallimento)

I locali vengono concessi per l'uso di Attività di raccolta differenziata dei rifiuti, utilizzo che implica il contatto diretto con il pubblico, con possibilità di sublocazione, domiciliazione o cessione anche parziale ma esclusivamente a società del gruppo che esercitano la medesima attività, e con facoltà per il conduttore di richiedere eventuali variazioni della destinazione d'uso.

Il locatore, premesso e riconfermato che ogni spesa finanziaria in capo al conduttore, si impegna ad accettare che al momento del rilascio il conduttore non debba ripristinare

I locali eliminando innovazioni e miglioris; le medesime verranno esclusivamente ritenute di proprietà della società locatrice senza che questa debba corrispondere nulla al conduttore e che questi a sua volta non debba alcun corrispettivo per il ripristino delle opere stesse.

**

13. Accertamento in ordine all'esistenza di procedura espropriativa per pubblica utilità.
Alla data odierna non risultano in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

**

14. Allegati planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Sono allegati le planimetrie catastali e documentazione fotografica.

**

15. Valutazione catastale.

Nel caso di vendita, se richiesto, verrà presentata la valutazione catastale.

**

16. Separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formali, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima lo
E' allegata alla presente succinta descrizione dei lotti

**

Allegati :

- Certificato di destinazione urbanistica
- Documentazione fotografica.
- Planimetrie catastali e planimetrie catastali agglomerate.
- Estratti di mappa e visure catastali
- Stralci PGT n.l.a e azionamento piano delle regole;
- Riepilogo per bando d'asta
- Dichiarazione di avvenuta trasmissione della perizia alle parti.

Bergamo 05 giugno 2015.

TRIBUNALE DI BERGAMO

- Esecuzioni Immobiliari n. 271/2009 riunita alla 507/2013

- Giudice Relatore dott. Giovanni Panzeri

- Prossima udienza : 26-06-2015

Esec. 271/2009 Promossa da [REDACTED]

Esec. 507/2013 Promossa da : Banca di Credito Coop. di Caravaggio con avv. S. Fiori

Interventi :

- Equitalia Nord

- Equitalia Esatri s.p.a, già Equitalia Bergamo s.p.a. -

[REDACTED] con avv. Luca Barcellini

[REDACTED] con avv. Eros Davide Bosco

[REDACTED] - con avv. Rossari Luara Clementina

- Edilcassa Artigiana di Bergamo - con avv. Enrico Pagliarini

[REDACTED] con avv. Geroni Marco

[REDACTED] - con avv. A. Pasinetti

[REDACTED] con avv. Falchetti Ambrogio

[REDACTED] con avv. Agazzi Paolo

- Banca di Credito Coop. Di Caravaggio - con avv. Avv. Maria Grazia Tognoli

[REDACTED] - con avv. Mazzocchi Simona

[REDACTED] - con avv. Eros Davide Bosco

[REDACTED] con avv. Patrizia Beretta

nei confronti di :

[REDACTED]

Lotto 1 Valore di stima €uro 1.920.000,=

In Comune di Torre Pallavicina località Telgata appezzamento di terreno formato da diversi mappali su parte dei quali sono insistenti un fabbricato capannone con tettoie , una costruzione ex locale " ritrovo cacciatori "; Edificio comprendente magazzino e locali di servizio a piano terra; edificio comprendente uffici a piano terra, autorimessa, portico ed abitazione a piano primo; Edificio contenente Impianto di Betonaggio a piano terra; cabina elettrica.

Il tutto così identificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Bergamo Territorio servizi Catastali

Comune di Torre Pallavicina - Catasto terreni foglio 10 :

mappali n. 217-218-219-220-260 (ex 87)-88-147- 274(ex175); enli urbani mappali 82-176

Comune di Torre Pallavicina - Catasto Fabbricati foglio 10 :

- capannone con tettoie mappale 261;

edificio ex " ritrovo cacciatori " mappale 176;

- Uffici, magazzino, cabina elettrica e impianto di betonaggio mapp. 82 sub.702

- Autorimessa e portico mapp. 82 sub.3

- Abitazione a piano primo mapp. 82 sub. 703

- BCNC mapp. 82 sub. 701 (bene comune area manovra e portico tettoie)

L'abitazione a piano primo è abitata dal sig. [REDACTED] con la sua famiglia in forza di contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato che riguarda appartamento al piano primo in via Cascina Telgata n.13, solato box e posto auto. Non viene indicato la data di inizio locazione, la data riportata in calce al contratto è 24/01/2013.

Il conduttore ha mostrato allo scrivente il suddetto contratto che risulta registrato in data 21 aprile 2015 al n. 849. (per maggiori informazioni si rimanda all'allegato contratto)

Lotto 2 Valore di stima €uro 1.685.000,00

In Comune di Torre Pallavicina via Soncino strada provinciale 106 Capannone a destinazione produttiva con area di pertinenza circostante principalmente ad uso piazzali manovra.

Capannone a catasto fabbricati mappale foglio 9 mappale 182 sub.702;

Terreno CT foglio 9 mappale 184.

L'edificio e la superficie di pertinenza ad esso circostante è in uso alla società " [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di affitto sottoscritto in data 19.07.2004 registrato a Chiori il 22.07.2004 al n. 100030 serie 3.

Il canone di locazione iniziale convenuto in euro 38.000,000 oltre I.v.a. da pagare in rate trimestrali anticipate; il canone sarà soggetto ad aumenti ISTAT a partire dal secondo anno. Attualmente la rata di canone trimestrale per il periodo da 01/04/2015 al 31/06/2015 ammonta ad euro 10.168,00 oltre Iva. (come comunicatomi dal Curatore della procedura di fallimento)

**

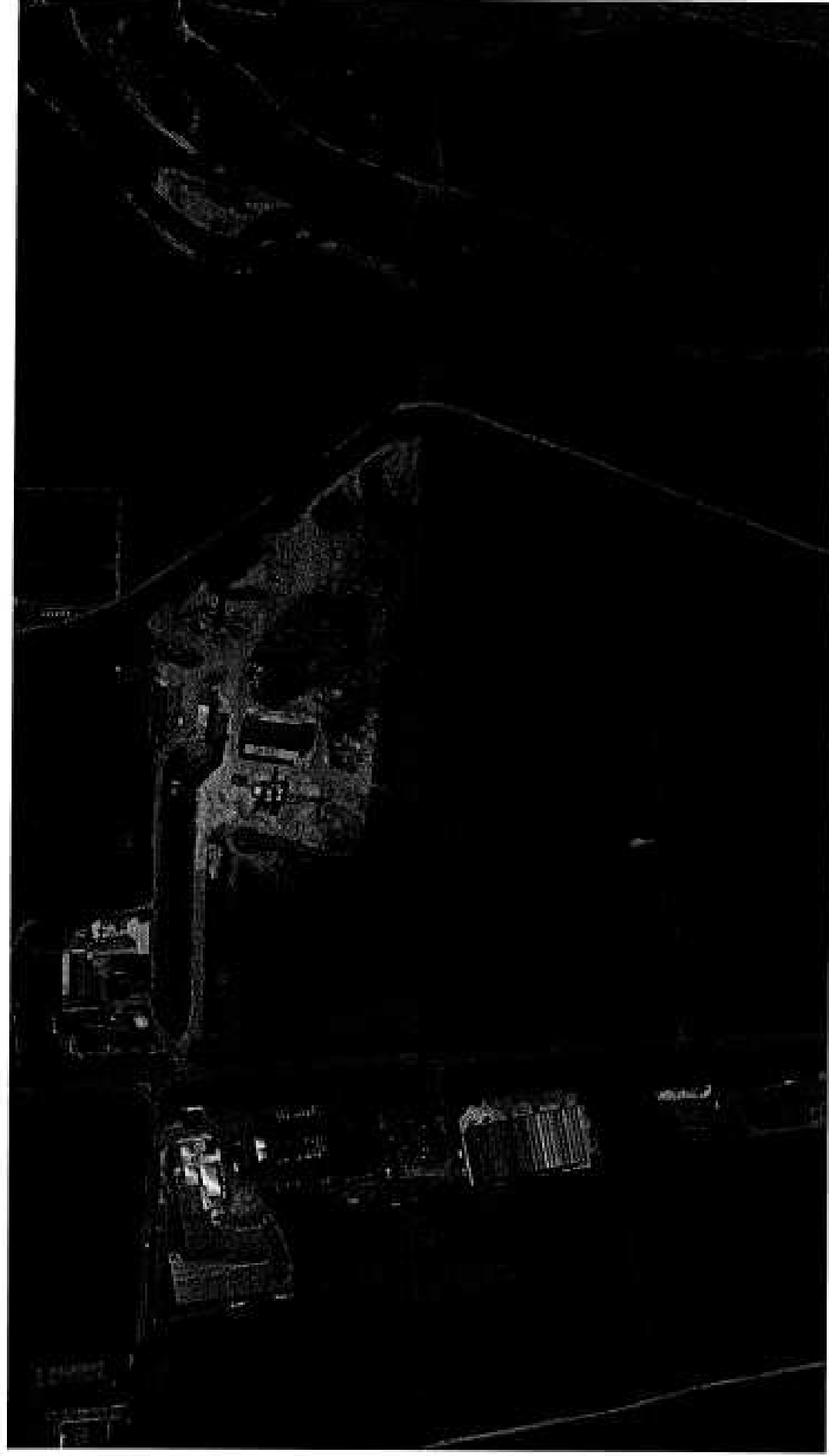
Bergamo 05.06.2015

Architetto Renato Talamo

Tribunale di Bergamo - Exec. Immob n. 271/2009 - 507/2013 -

Banca di Credito Coop. di Caravaggio

- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicina - Lotti 1-2-



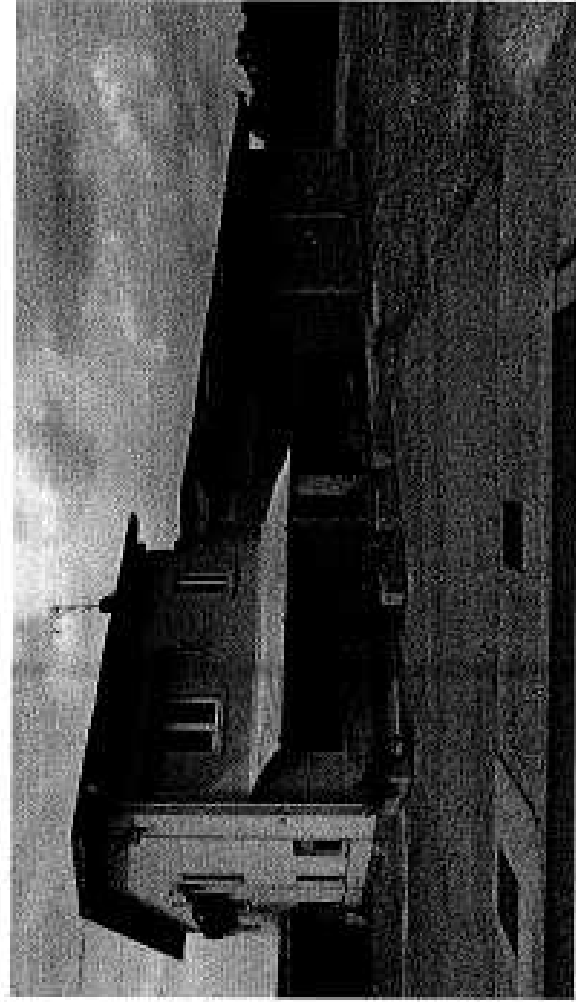


Foto 101

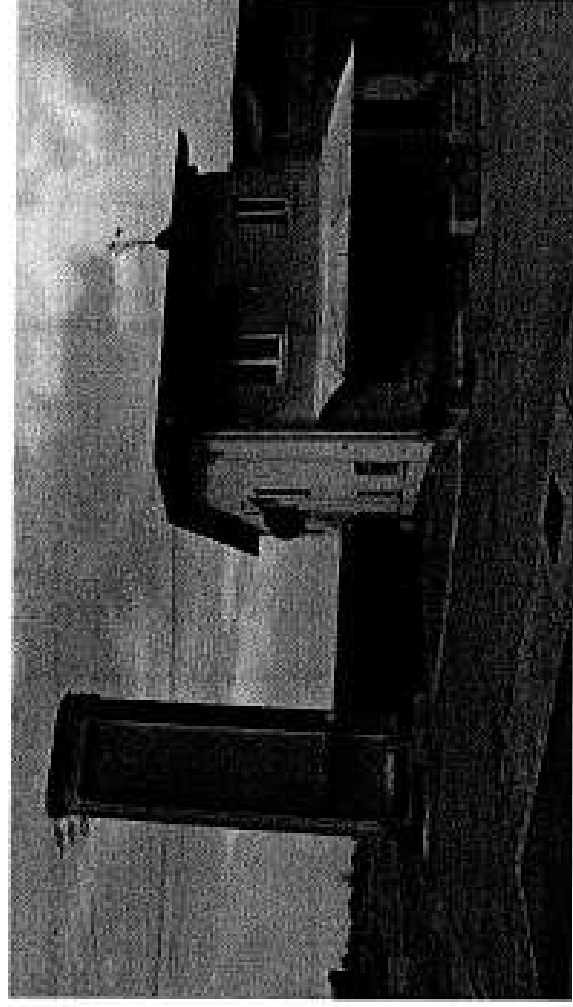


Foto 102

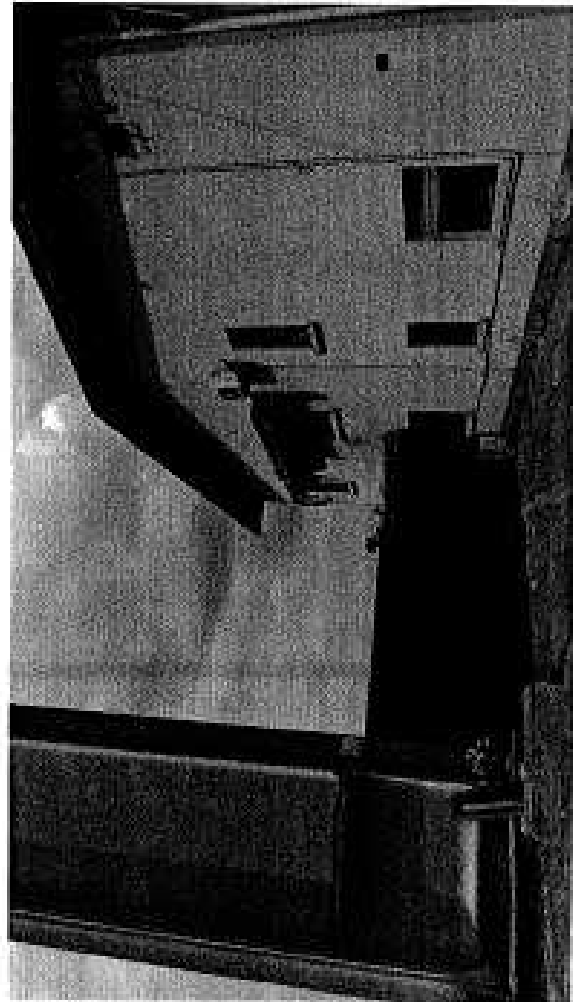


Foto 103

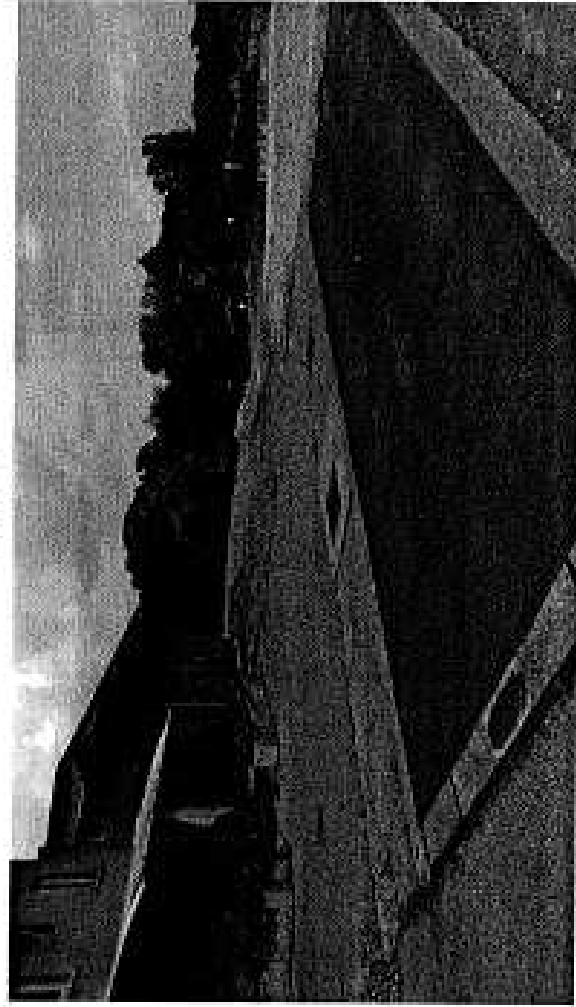


Foto 104

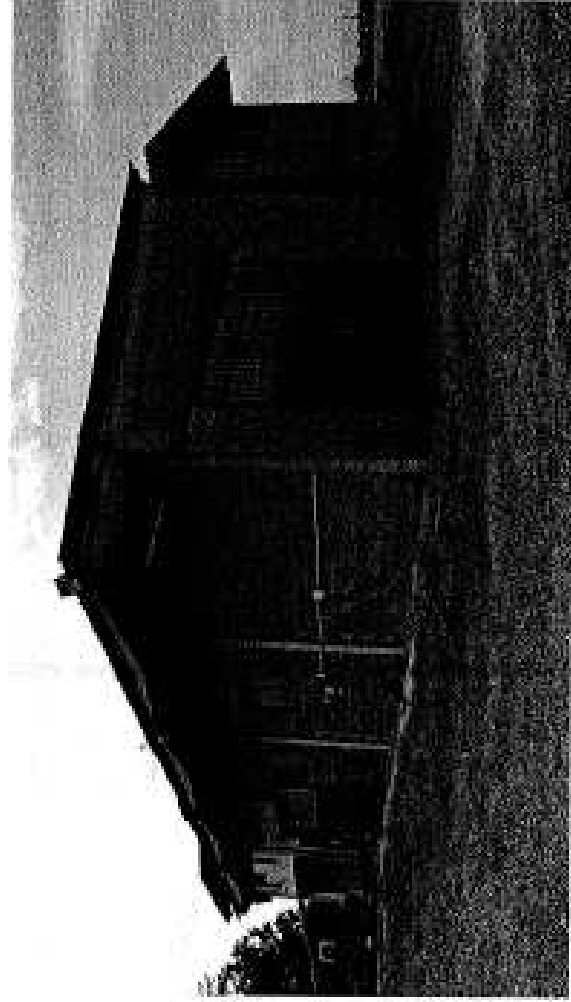


Foto 105



Foto 106

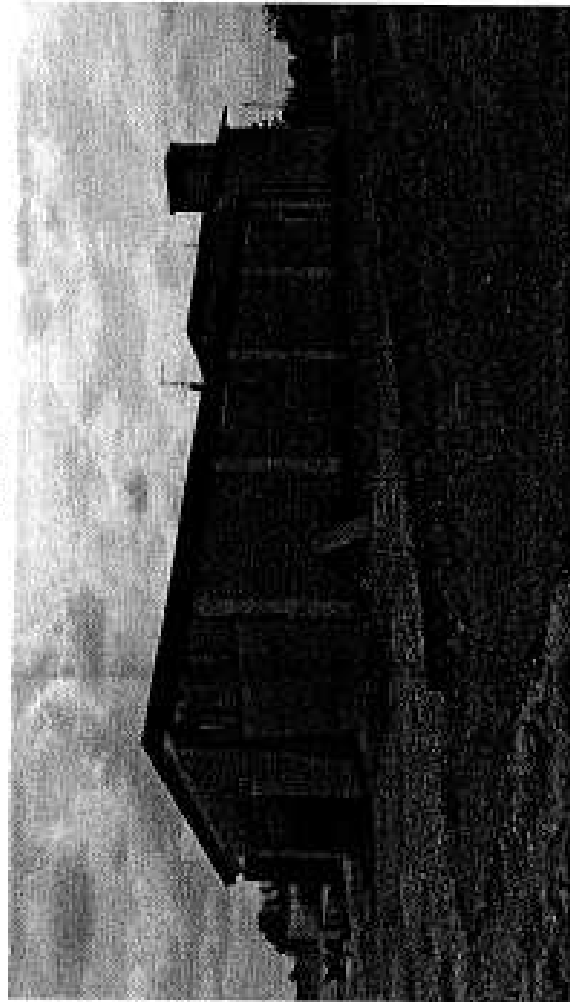


Foto 107

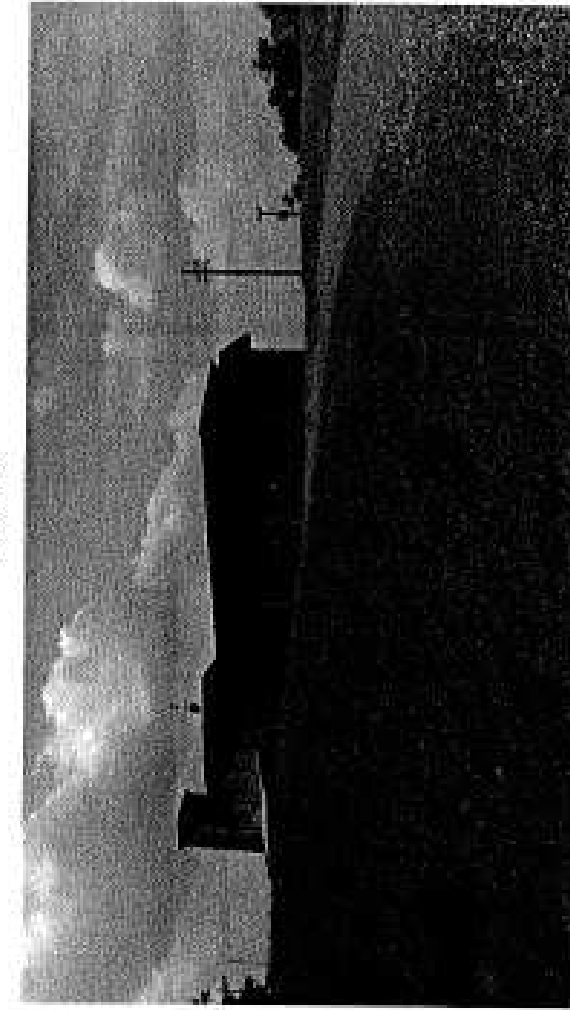


Foto 108

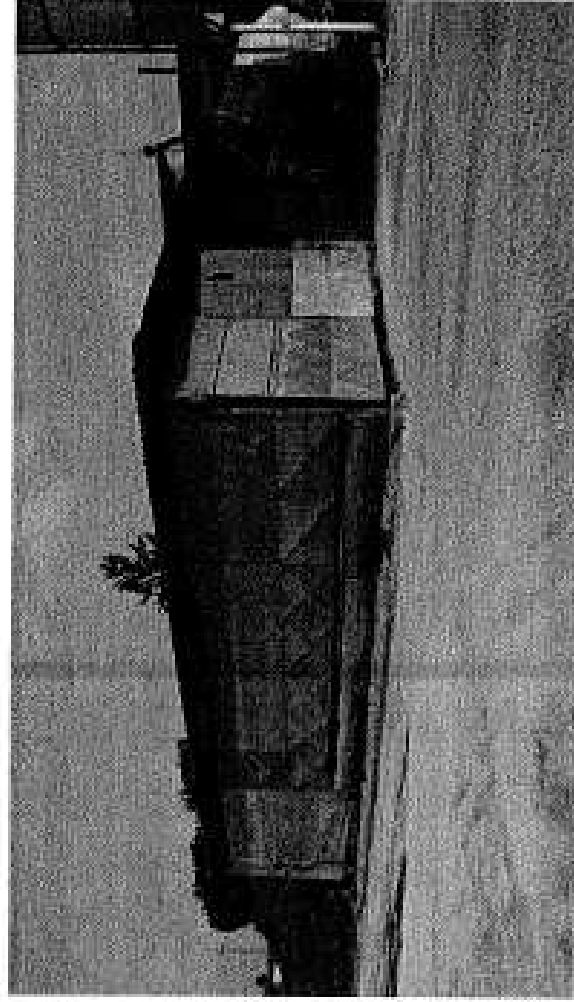


Foto 108

Foto 110

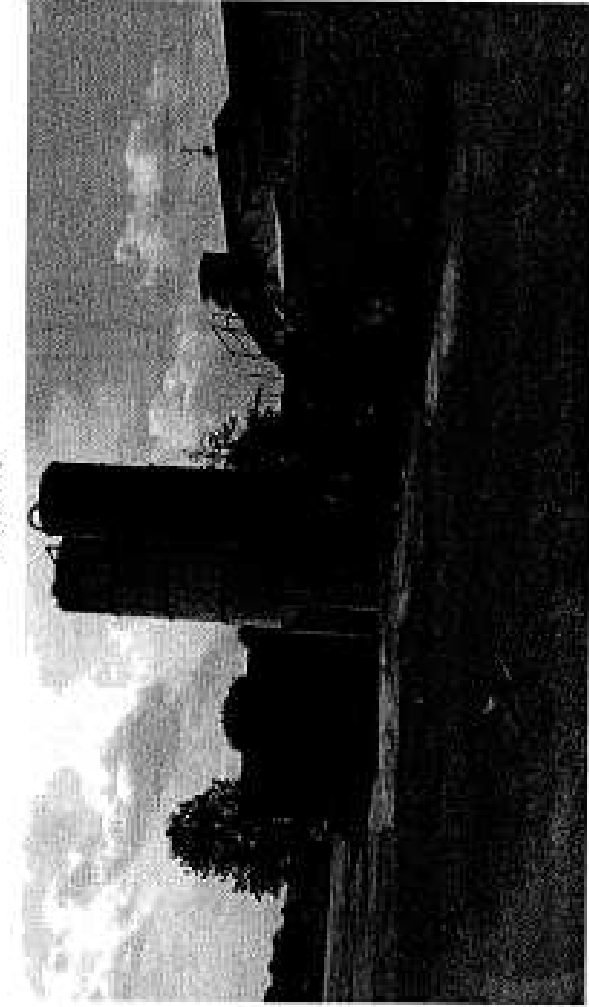


Foto 111

Foto 112



Foto 113



Foto 114

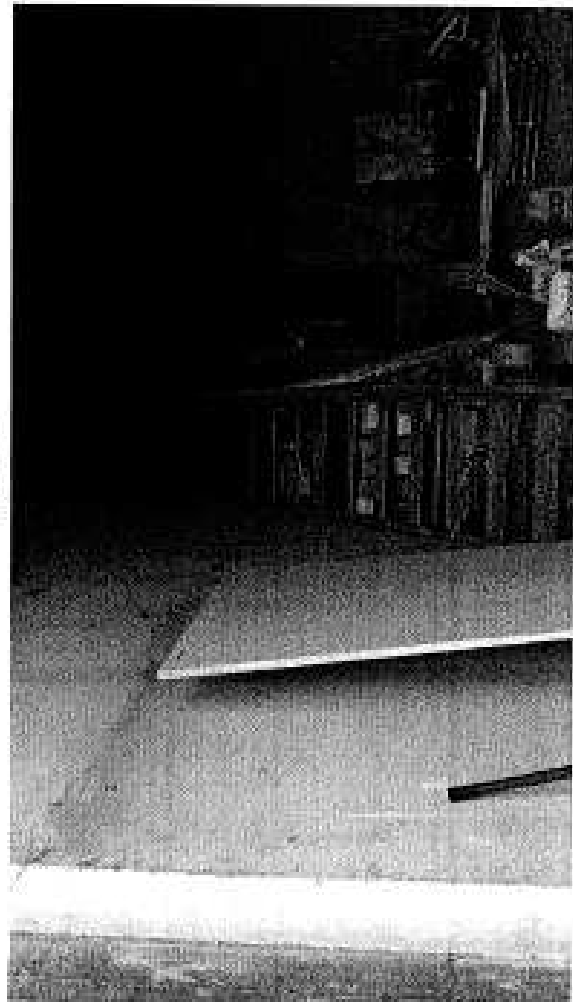


Foto 115



Foto 116

Tribunale di Bergamo – Esc. Immob n. 271/2009 – 507/2013 -
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Patavichina – Lotto 1 -

Banca di Credito Coop. di Caravaggio



Foto 117

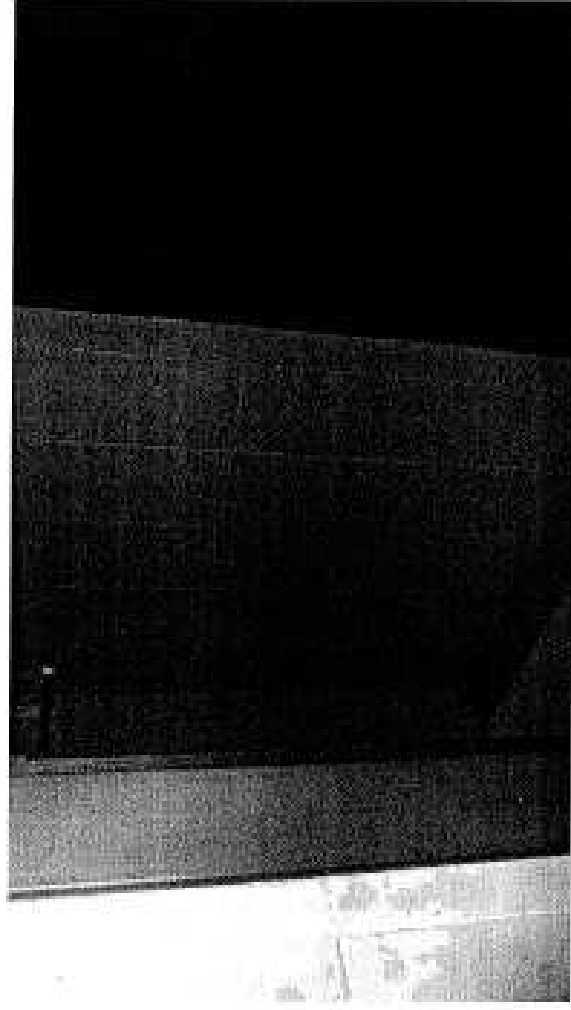


Foto 118



Foto 119

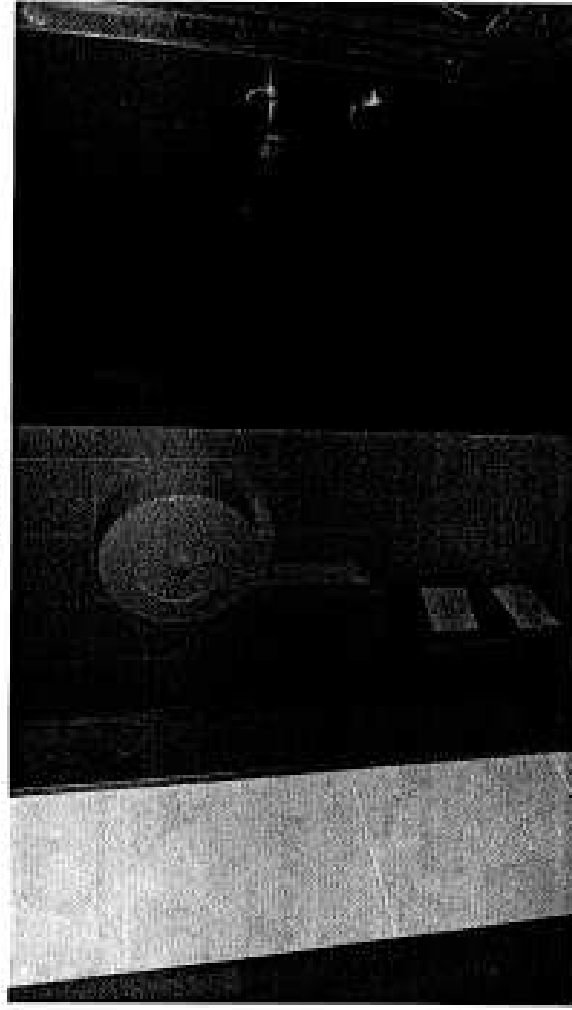


Foto 120



Foto 121

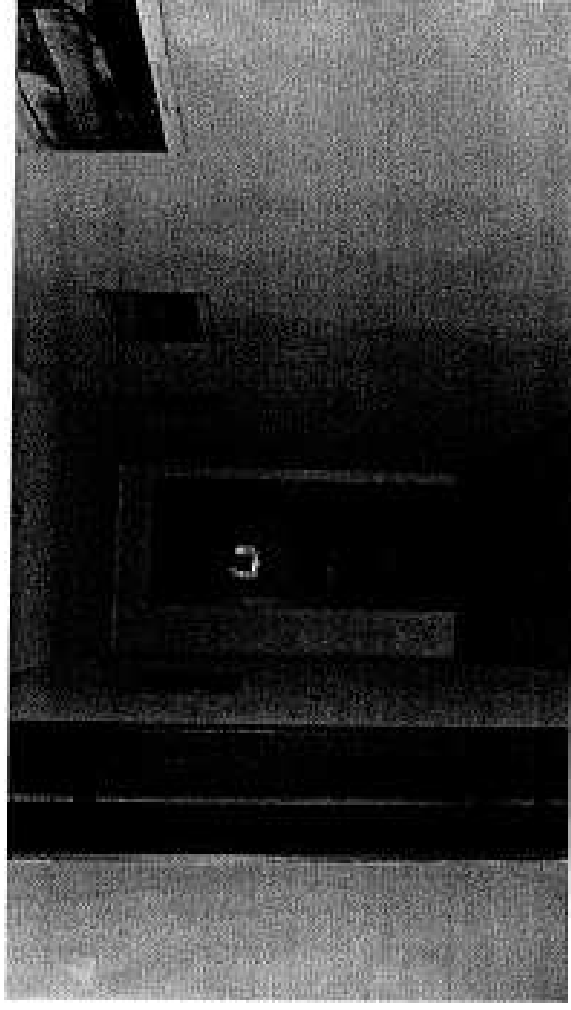


Foto 122



Foto 123



Foto 124



Foto 125

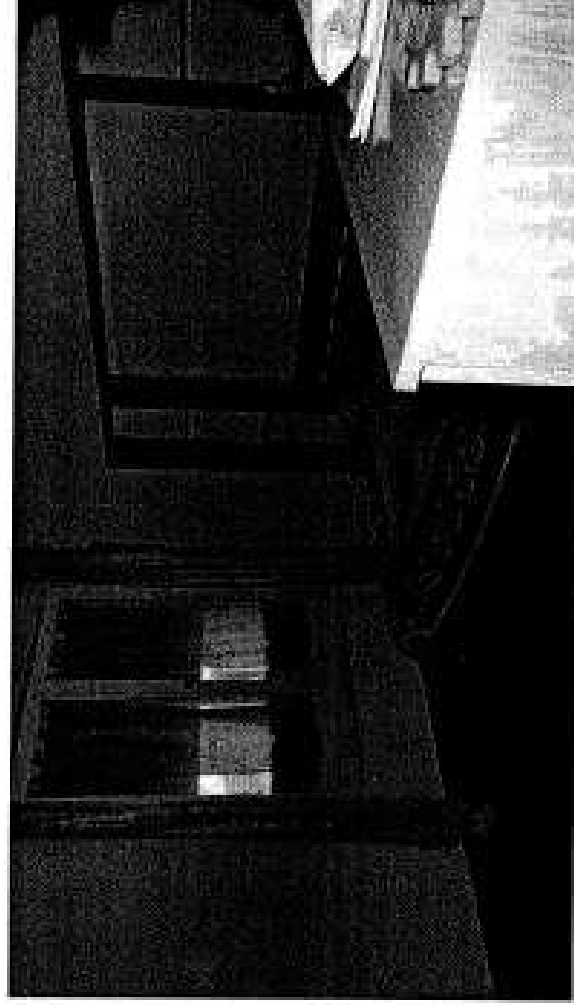


Foto 126



Foto 127



Foto 128

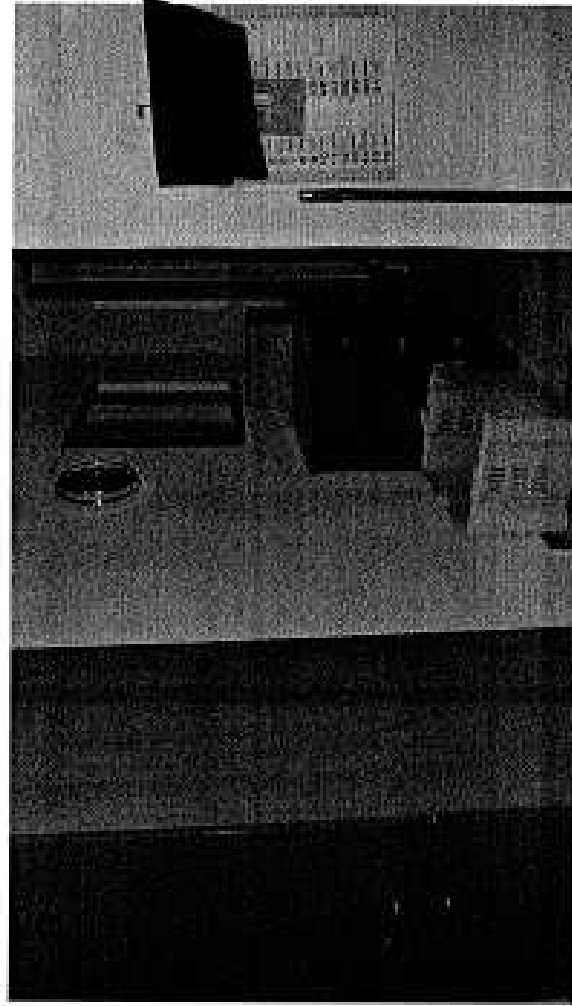


Foto 129



Foto 130



Foto 131

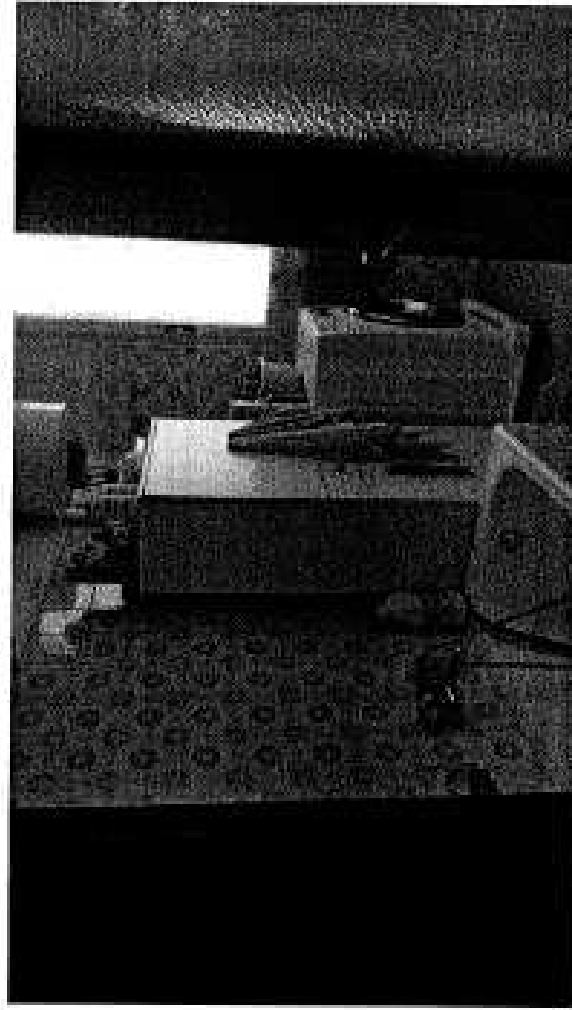


Foto 132

Tribunale di Bergamo – Exec. Immo. n. 271/2009 – 507/2013 -
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicina - Lotto 1 -

banca di Credito Coop. di Caravaggio



Foto 133



Foto 134

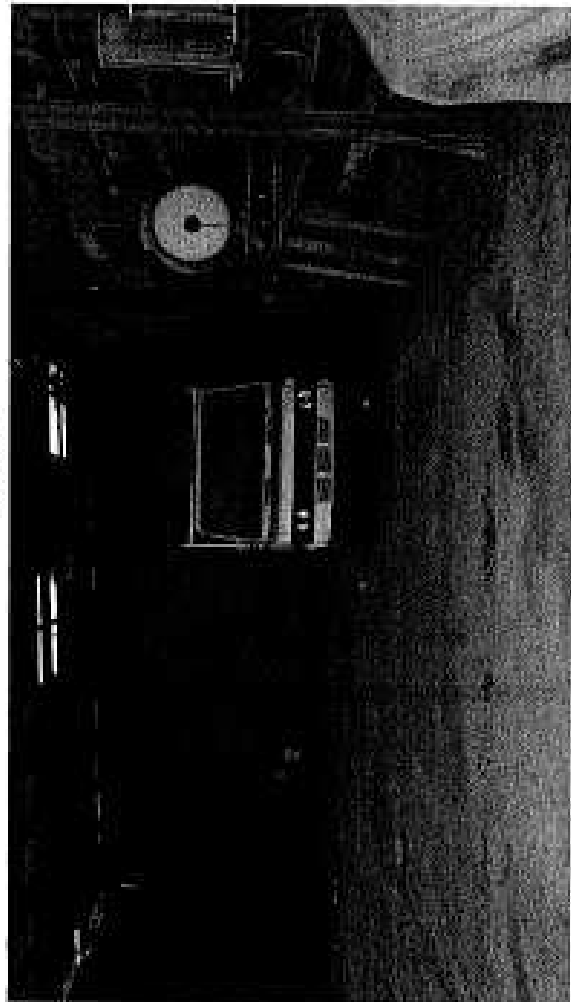


Foto 135



Foto 136

Tribunale di Bergamo – Exec. Immob n. 271/2009 – 507/2013 -

- Banca di Credito Coop. di Caravoggin

- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicina - Lotto 1 -



Foto 137



Foto 138



Foto 139



Foto 140

Tribunale di Bergamo – Sec. Immob n. 271/2009 – 507/2013 -

Banco di Credito Coop. di Caravaggio
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicino - Lotto 1 -



Foto 140/1



Foto 140/2



Foto 140/3

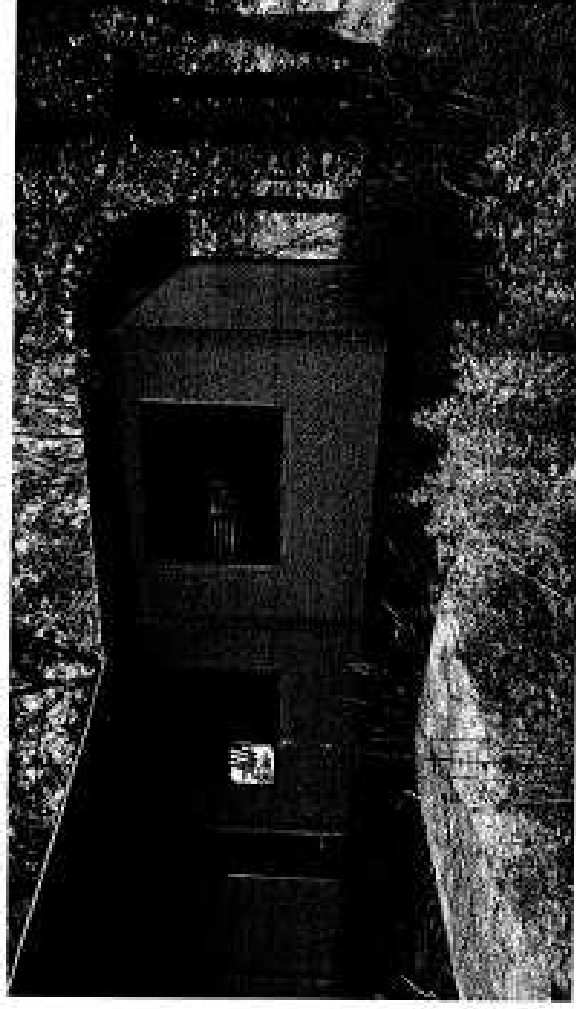


Foto 140/4

Tribunale di Bergamo – Exec. Immob n. 271/2009 – 507/2013 -
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicina – Lotto 2 -

Banca di Credito Coop. di Caravaggio

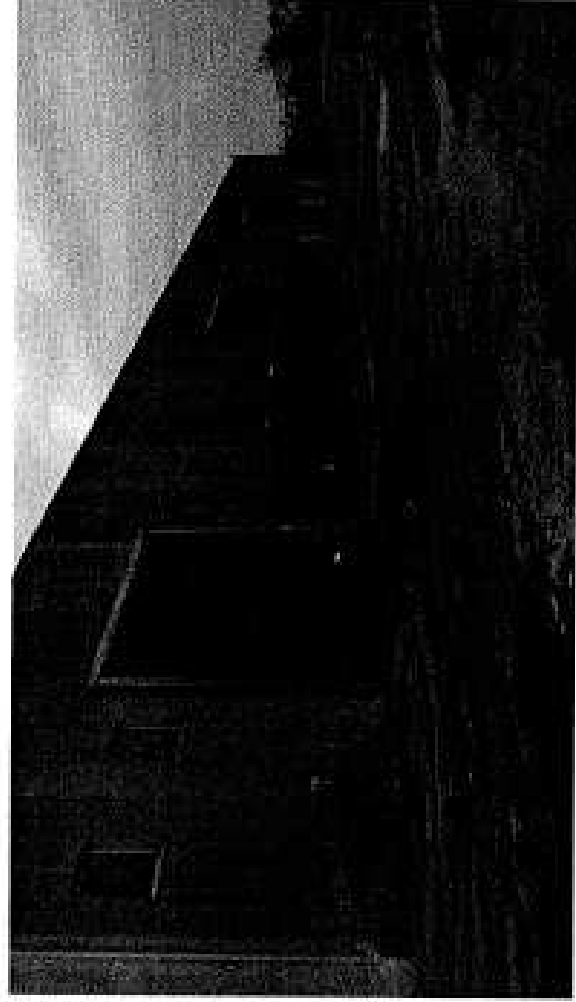


Foto 141

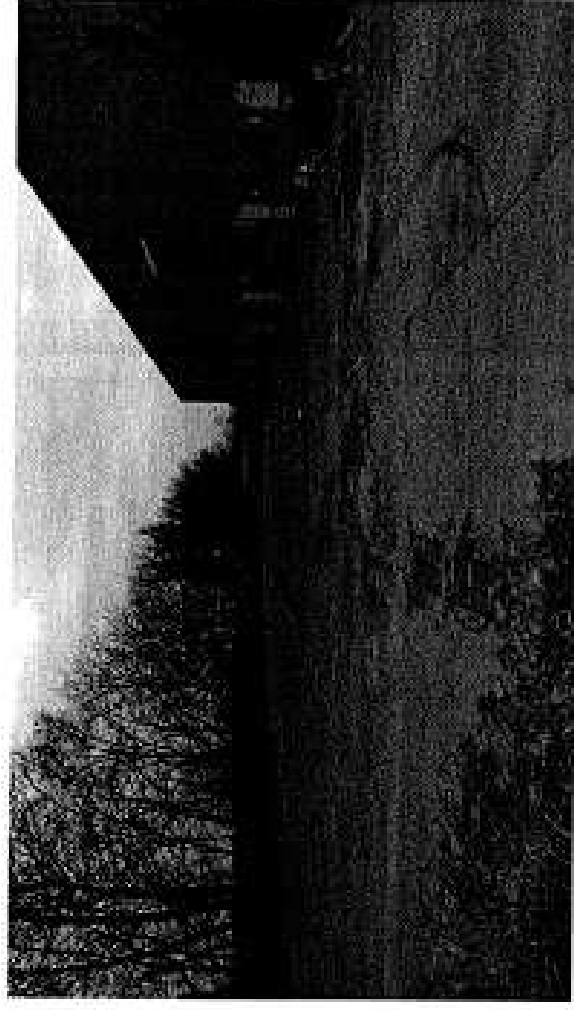


Foto 142



Foto 143



Foto 144

Tribunale di Bergamo – Esec. Immob. n. 271/2009 – 507/2013 -

- Banca di Credito Coop. di Caravaggio /
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicina – Lotta 2 -



Foto 145



Foto 146

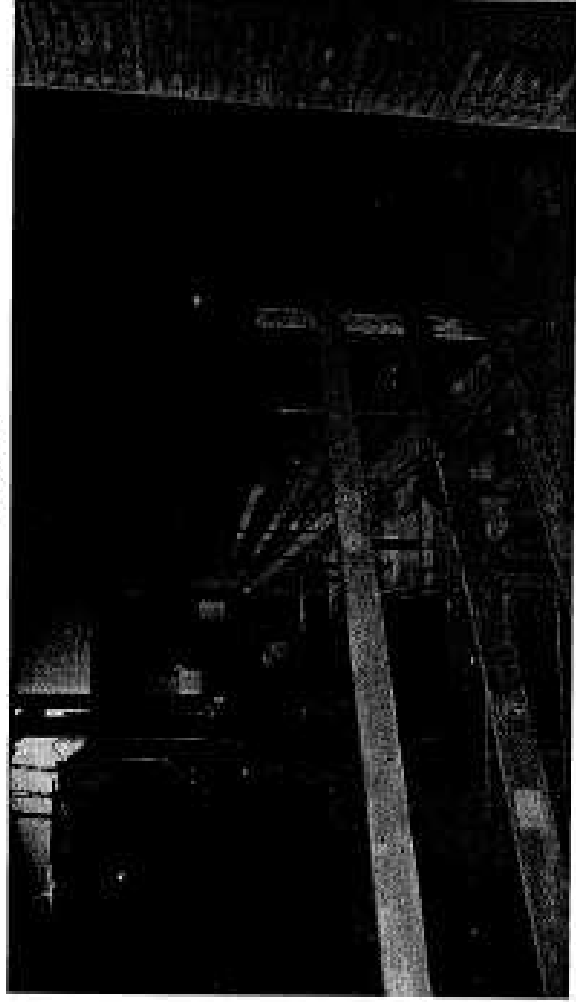


Foto 147



Foto 148

Tribunale di Bergamo - Esc. Immob. n. 271/2009 - 507/2013 -
- Allegato fotografico alla relazione di stima - Comune di Torre Pallavicino - Lotto 2 -

Banca di Credito Coop. di Caravaggio /



Foto 149

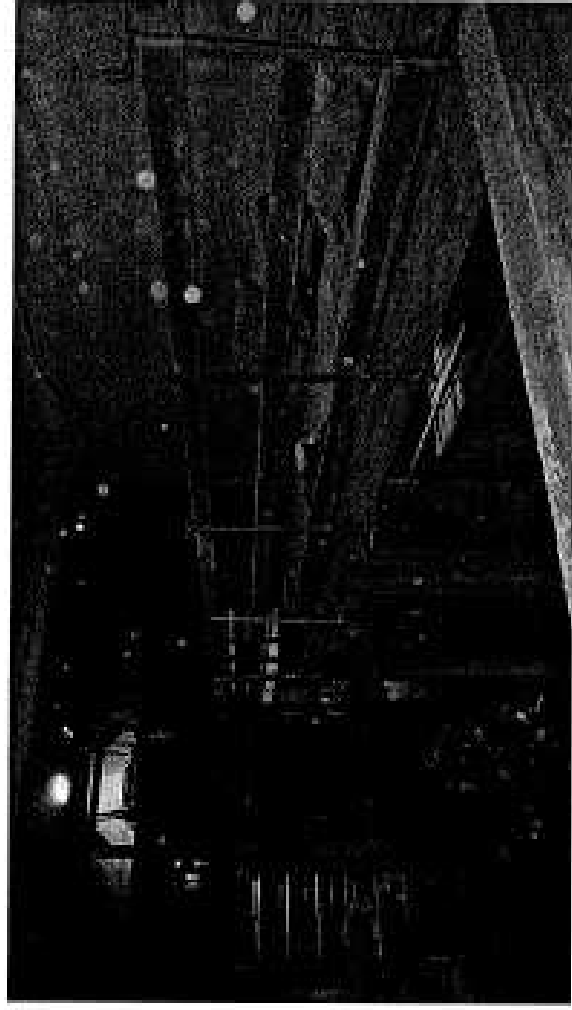


Foto 150



Foto 151

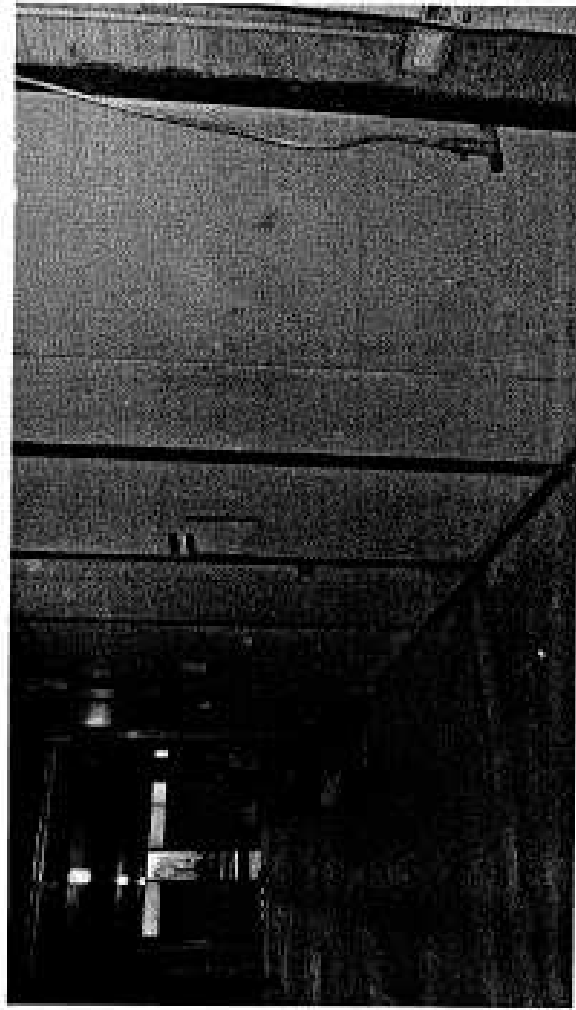


Foto 152



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

(Provincia di Bergamo)



Torre Pallavicina, 03/10/2014

Prot. 3549/UTC

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISTA la richiesta in data 18/09/2014, protocollata in data 18/09/2014 al n. 3332, e successiva integrazione in data 30/09/2014 protocollo n. 3500, da parte dell' Arch. Talamo Renato;

VISTO il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre Pallavicina approvato con Delibera di G.R. N° 31304 del 29/09/1997;

VISTO il P.G.T. del Comune di Torre Pallavicina approvato con Delibera di C.C. N° 15 del 11/07/2013 ed attualmente in fase di pubblicazione;

SI ATTESTA

Nel PRG vigente:

- i terreni di cui al FG. 10 Mapp. 82-83-147-175 (parte)-176-217 (parte)-260-261 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica: D2 "Esercizio di attività estrattivo";
- i terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88-175 (parte)-217 (parte)-219-220 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica E1 "Aree a destinazione agricola";
- i terreni di cui al FG. 9 Mapp. 182-184 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica B4 "Artigianale e industriale";

nel PGT approvato ed in fase di pubblicazione (c.f.r. Tavola PR01c - Piano della Regole):

- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 82-83-175(parte)-260(parte)-261 ed al FG. 9 Mapp. 182-184 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica P1: "Tessuto artigianale e industriale consolidato"
- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 147-175 (parte)-176-260(parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica TPU: "Tessuto agricolo periurbano"



- I terreni di cui al al FG. 10 Mapp. 175 (parte)-217 (parte)-219-220 (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica: TUM: "Tessuto urbano marginale"
- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 175 (parte)-217 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica P2: "Tessuto estrattivo"
- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica "Zona di interesse naturalistico-paesistico"
- I terreni di cui al FG. 10 Mapp. 88 (parte) (NCTR/NCEU del Comune di Torre Pallavicina) hanno destinazione urbanistica "Riserva naturale istituita (L.R. 86/83)"

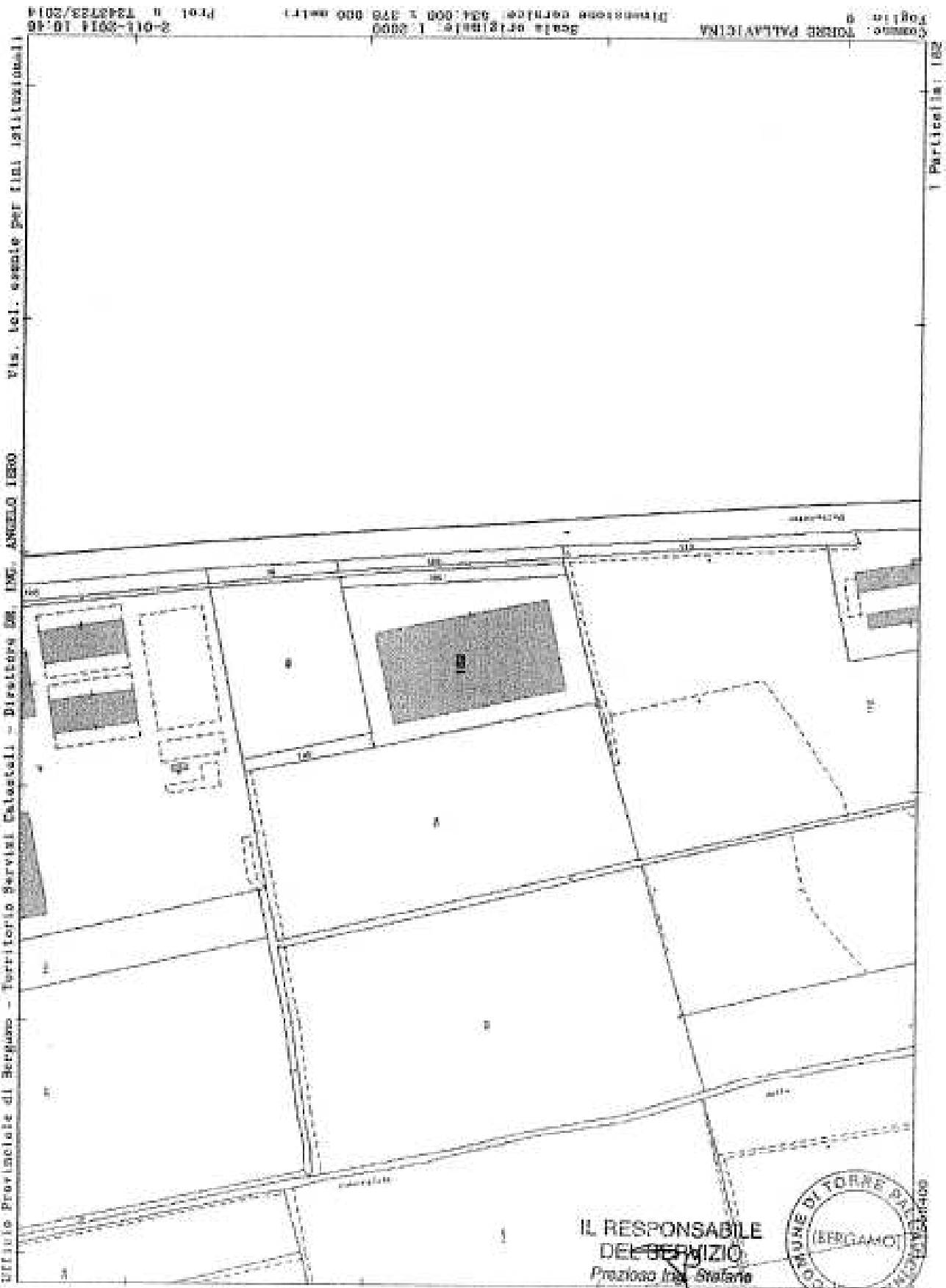
Si allegano: estratti mappa, estratto PRG (azzonamento), legenda PRG, estratti PGT (Piano delle Regole: Elaborato PR01c), legenda (Piano delle Regole: Elaborato PR01c).

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalle Leggi in vigore.



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. STEFANO PREZIOSO

Stefano Prezioso



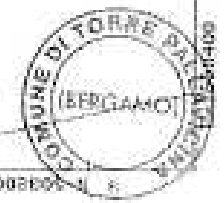
Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR. ING. ANGELO IERRO

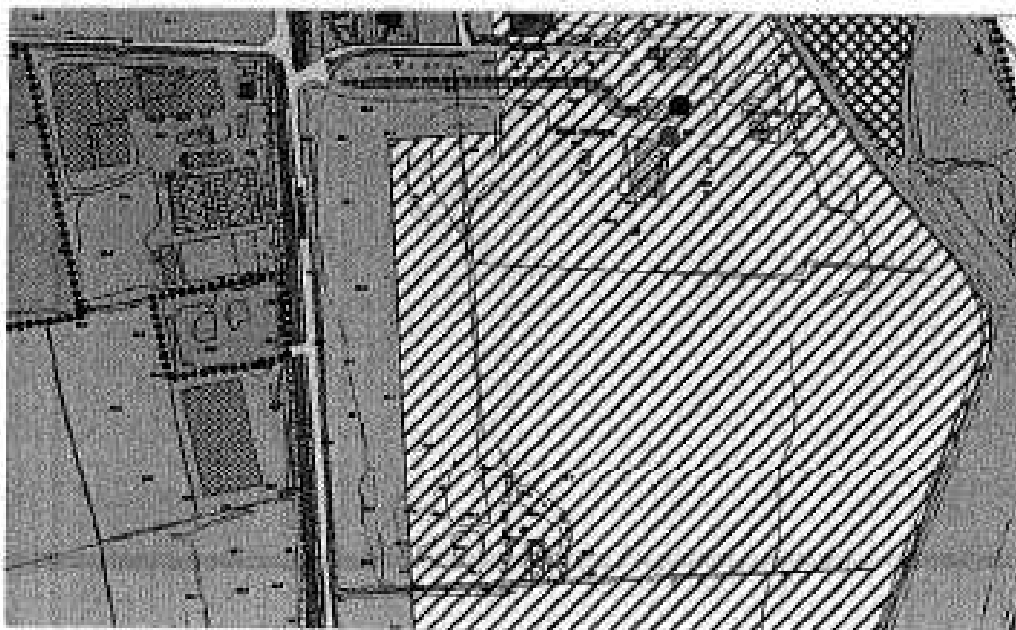
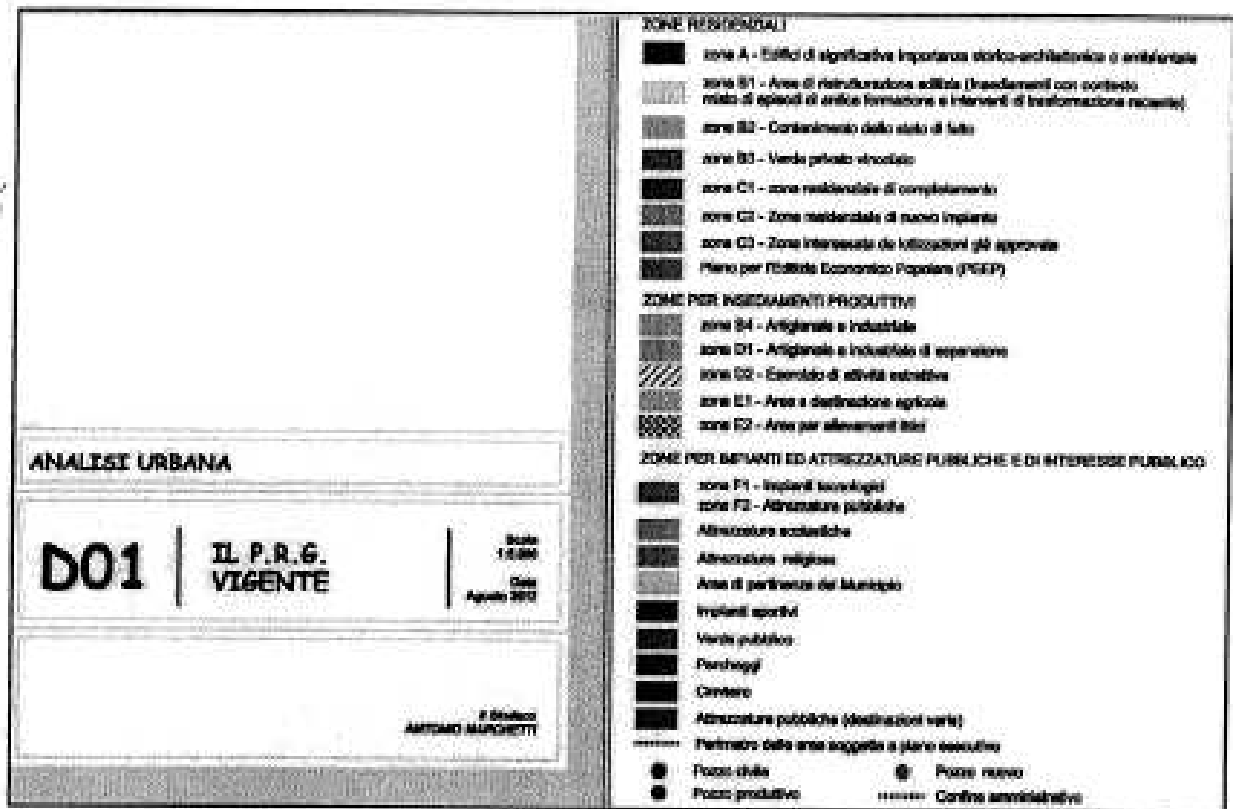
2-011-2014 10:46
 Foglio n. 1243723/2014

Scala originale: 1:2000
 Dimensione originale: 524.000 x 379.000 metri

Comune: FORME PALLAVICINA
 Foglio: 9
 Particella: 182

IL RESPONSABILE
 DEL SERVIZIO
 Prozioso Ina Stefano





DEL SERVIZIO
Pratica n. 101/12

COMUNE DI TORRE PALANCA
(BERGAMO)



Regione Lombardia

Provincia di Bergamo

Proposta di Piano Cave

In attuazione della Sentenza TAR BS n. 611/2013

Allegato B

**Esame delle Osservazioni pervenute nel periodo di
pubblicazione della Proposta di Piano**

dal 20/06/2014 al 05/09/2014 e in data 22/10/2014 (2^a Conferenza VAS e forum aperto al pubblico)

Allegato B.1

Controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione del Piano

Allegato B.2

Schede Valutazioni Ambientali

Dicembre 2014

INDICE

| | |
|--|---|
| 1. PREMESSA | 3 |
| 2. CONTENUTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE..... | 4 |
| 3. | 5 |

ALLEGATI:

- Allegato A: Elenco delle Osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione della Proposta di Piano
- Allegato B: Esame delle Osservazioni pervenute nel periodo di pubblicazione della Proposta di Piano
- o Allegato B.1. •Controdeduzione alle osservazioni pervenute nel periodo di
 - o Allegato B.2. Schede di Valutazioni Ambientali

OSSERVAZIONE N. 30
SOGGETTO PROPONENTE [REDACTED]
Data 05/09/2014 Prot. 39.903

.....
Ambito estrattivo: ATEg13 - Comune di Torre Pallavicina

Si chiede la riperintrazione dell'ATE stralciato con ampliamento aree nord est per ottimizzare lo sfruttamento del giacimento, e per restituire all'uso agricolo un'area che presenta quote non uniformi.

PREVISIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO PUBBLICATA

Vedi allegata scheda e cartografia originaria pubblicata al 20/06/2014

.....
.....**Non ammissibile**.....

Motivazioni:

A seguito delle verifiche effettuate le aree a nord ~~richieste~~ non hanno essere state oggetto di attività estrattiva progressiva, con recupero da completare entro il 2014, le aree richieste come ampliamento sono state oggetto di bonifica agricola, con quote già ribassate e pertanto il volume residuo è esiguo. Si evidenzia inoltre che la sistemazione delle quote può essere effettuata con interventi di altra natura senza implicare attività estrattiva. L'assetto dell'area è stato già definito attraverso precedenti provvedimenti di autorizzazione di cave e bonifica agricola. Le valutazioni ambientali (Allegato B.2) hanno evidenziato che trattasi di un'area di pregio ambientale con risorsa esigua, pertanto la richiesta non è accolta in applicazione del criterio generale di valutazione delle osservazioni indicato al punto n. 2 del paragrafo

PROPOSTA FINALE

Si conferma la proposta originaria

OSSERVAZIONE N. 47
SOGGETTO PROPONENTE: Avv. Vannini
Data 08/09/2014 arrivata 03/09/2014 Prot. 40.360

.....
Ambito estrattivo: ATEg13 - Comune di Torre Pallavicina

Si chiede il reinserimento dell'ATEg13 comprensivo dell'ampliamento richiesto dal Sig. Coletti Antonio (Oss. n. 30) in quanto il giacimento non è uniformemente sfruttato ed esiste un insediamento estrattivo dotato di capacità tecnico economica strutture e mezzi.

PREVISIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO PUBBLICATA

Vedi allegata scheda e cartografia originaria pubblicata al 20/06/2014

.....
.....**Non ammissibile**.....

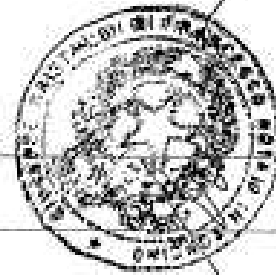
Motivazioni:

A seguito delle verifiche effettuate l'assetto dell'area è stato già definito attraverso precedenti provvedimenti di autorizzazione di cava. Le valutazioni ambientali (Allegato B.2) hanno evidenziato che trattasi di un'area di pregio ambientale con risorsa esigua, pertanto la richiesta non è accolta in applicazione del criterio generale di valutazione delle osservazioni indicato al punto n. 2

PROPOSTA FINALE

Si conferma la proposta originaria

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ex l.93/80



Il sottoscritto Signor [REDACTED]
[REDACTED] imprenditore, c.f.

[REDACTED] interveniente al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] cap. soc. int. vers. euro 10.400,00, c.f., p.

IVA e Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo [REDACTED] [REDACTED] presso la quale sede domicilio per la carica, munito di idonei in virtù del vigente Statuto sociale.

PREMESSO CHE

-la Società a responsabilità limitata [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED], c.f., p.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo

[REDACTED] ha chiesto al Comune di Torre Pallavicina (pratica edilizia n.3/2004) di poter costruire un ampliamento del proprio insediamento produttivo artigianale di circa mq.2053,60 sui propri terreni a fg. 10 mapp.166 e 227, ricadenti in zona omogenea D2 con i seguenti indici e parametri edilizi Rc= 5%; H= ml.7 salvo maggiori altezze per particolari e comprovate esigenze tecnologiche; Ds= ml 15,00 Dc= ml.15,00; De= ml.15,00 ai

sensi dell'art.26 del vigente P.R.G. di Torre Pallavicina;

- che per verificare la superficie necessaria al richiesto ampliamento occorre vincolare una ulteriore superficie di mq 41.072,00;

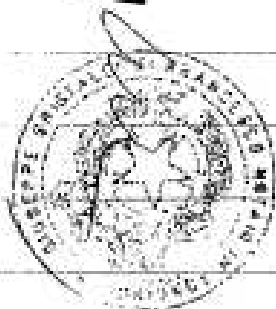
- che si intende procedere all'ampliamento di cui sopra in Comune di Torre Pallavicina, il quale Ente ha subordinato il rilascio della richiesta concessione alla presentazione di un vincolo di "non edificandi" su una superficie atta a verificare il rispetto dei vigenti indici del rapporto di copertura;

- che aderendo alla richiesta del Comune la società [REDACTED] ha deciso di vincolare nell'interesse della società [REDACTED] con vincolo non edificandi per il rapporto di copertura terreni della superficie complessiva ha 4.10.72 come sotto specificato in Comune di Torre Pallavicina, di cui è proprietaria per titoli ancora anteriori al 02/08/1971 e quindi al ventennio;

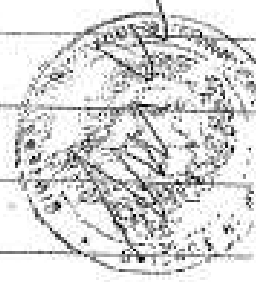
- le succitate vincolande superfici di terreno sono idonee a soddisfare gli standards volumetrici edilizi suindicati;

TUTTO CIO' PREMESSO

la società [REDACTED] come sopra rappresentata ai fini del rispetto del vincolo "non edificandi per il rapporto di copertura" dichiara di costituire, come costituisce, a favore del Comune di TORRE PALLAVICINA con sede in Torre Pallavicina (BG), via S.S. Nazario e Celso n.53,



c.f. [redacted] vincolo non aedificandi per il rapporto di copertura su terreni della superficie coperta di ha 4.10.72 costituita da terreni in Comune di Torre Pallavicina (BG), verificando così complessivamente la RICHIESTA superficie coperta di mq 2053,60 come segue:



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

fg.10 mapp.88 bosco ceduo cl.U ha 0.51.60 R.D.Euro 14,66
R.A. Euro 1,60

fg.10 mapp.147 semin. irrig. cl.2 ha 0.84.90 R.D. Euro 65,77 R. A. Euro 70,16

fg.10 mapp.87 semin. irrig. cl.2 ha 5.70.70 R.D. Euro 442,11 R.A. Euro 471,59 limitatamente ad una superficie di ha 2.74.22

Sommano ha 4.10.72

CONFINI: mapp.83, restante parte mapp.87, naviglio nuovo, mapp.93, mapp.197 e mapp.175.

Il suddetto terreno come sopra vincolato è identificato con colorazione perimetrale in tinta gialla nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La sottoscritta [redacted] riconosce altresì che tale vincolo sarà modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

Inoltre la sottoscritta [redacted] si obbliga a

far mantenere dai beneficiari della copertura la destinazione produttiva dei fabbricati edificati a seguito del presente atto di vincolo al servizio dell'attività artigianale esercitata, riconoscendo che tale vincolo decadrà a seguito dell'eventuale variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata alla costruzione.

Infine autorizza la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei RR.II. per i conseguenti effetti, con espresso esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

La società [REDACTED] dichiara altresì di aver ricevuto in corrispettivo del vincolo costituito dalla Società [REDACTED] la somma di EURO 1.500,00 (euro millecinquecento virgola zero zero) della quale rilascia ampia quietanza di saldo.

In fede.

[REDACTED]

N. 28.011 del Repertorio. N. 2.967 della Raccolta.

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Attesto e certifico io sottoscritto DR. GIUSEPPE CRISTALDI
Notaio in Soncino iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cremona-Crema, senza assistenza di testimoni avendovi la Parte col mio consenso rinunciato, ve-



ra ed autografa la qui premessa firma del Signor:

[redacted]
[redacted] imprenditore, c.f. [redacted] interve-
niente al presente atto non in proprio ma nella qualità di
Amministratore Unico e legale rappresentante della società
a responsabilità limitata [redacted] con sede in
[redacted] cap. soc. int. vers.
euro 10.400,00, c.f., p. IVA e Numero di iscrizione al Re-
gistro delle Imprese di Bergamo [redacted], [redacted]

[redacted], presso la quale sede domicilia per la carica, mu-
nito di idonei in virtù del vigente Statuto sociale,
che mi ha richiesto di conservare il presente atto fra i
miei originali e della cui identità personale, qualifica e
poteri sono io notaio certo, per essere stata essa firma
qui sopra, a margine dell'altro foglio e sulla planimetria
apposta in mia presenza oggi in Soncino Via Damiano Chiesa
n.4 li 18 diciotto Giugno 2004 duemilaquattro.



*La presente copia con l'originale allegato
li conserva ed ora originale fornito e
tenore, lo legge. In cui legge per il suo corso di
Luca M. Giuseppe 2004*

Sam Lee



COMUNE DI
TORRE PALLAVICINA
10 GIU. 2004
PROT. N. 2053
DAT. _____ CL. _____ FASC. _____

Al Comune di
Torre Pallavicina

Oggetto: [REDACTED]

Tabella rapporto di copertura

A) zona D/2: Esercizio attività Estrattiva

B) indice ammesso

RC= 5%

C) sup. ampliamento= mq 2053,60

D) area impegnata

2053,60x20 = 41.072,00

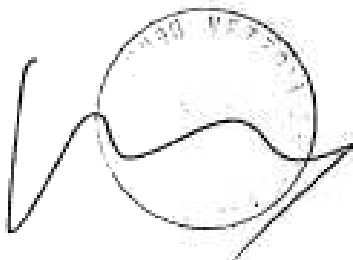
Torre Pallavicina li 08/06/2004

Il Tecnico

Geom. Fausto Vezzoli

Via G. Orsi, 15

Calcio (BG)



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA
Provincia di Bergamo

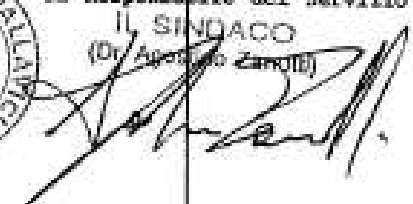
Allegato al permesso di costruire

no. 06 del 06.08.04

Il Responsabile del Servizio

IL SINDACO

(Dr. Augusto Zucchi)



9
- Foglio 10 TORRE PALLAVICINA -

1
0
0
0

COMUNE DI
TORRE PALLAVICINA
10 SET. 2004
FOG. 10
C. 100



1980/1981

CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

[REDACTED]

1- Il comodante concede in comodato d'uso gratuito al comodatario, che accetta per sé, i suoi eredi, parenti ed altri obbligazioni contrattate e, comunque, per propri eredi in caso l'immobile sito in Torino Pallarossa, alla Via Cassa Trigna n. 13 Piano 1°, composto di n. 4 vani, situo in via Cassa Trigna n. 13, al n. 13, di allegato verbale di consegna anteriormente sottoscritto dalle parti del n. 13.

2- Il presente contratto è a tempo indeterminato con facoltà del comodante di revocharlo in qualsiasi momento in sostituzione del bene goduto, senza preavviso con riserva di ricorso. Il comodatario si è obbligato a restituire il bene con gli arredi di appartenenza, della stessa consistenza. Il presente contratto è disciplinato dal 1301 e segg. del codice civile.

3- Tutto in base del presente atto, sono di registrazione stampati, senza altri costi.

4- Al momento della sottoscrizione del presente contratto, il comodante, il comodatario, i loro eredi, parenti ed altri obbligazioni contrattate e, comunque, per propri eredi in caso l'immobile sito in Torino Pallarossa, alla Via Cassa Trigna n. 13, al n. 13, di allegato verbale di consegna anteriormente sottoscritto dalle parti del n. 13.

1

Il presente regolamento è emanato in esecuzione dell'articolo 10 del regolamento (CEE) n. 1700/72 del Consiglio, del 19 giugno 1972, concernente il sistema di licenze per l'importazione e l'esportazione di prodotti agricoli originari di paesi terzi, e in esecuzione dell'articolo 10 del regolamento (CEE) n. 1701/72 del Consiglio, del 19 giugno 1972, concernente il sistema di licenze per l'importazione e l'esportazione di prodotti agricoli originari di paesi terzi, e in esecuzione dell'articolo 10 del regolamento (CEE) n. 1702/72 del Consiglio, del 19 giugno 1972, concernente il sistema di licenze per l'importazione e l'esportazione di prodotti agricoli originari di paesi terzi.

1. Le licenze di importazione e di esportazione sono rilasciate dal competente ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e delle foreste del paese di provenienza del prodotto.

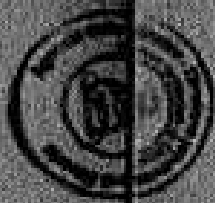
2. Salvo il contrario ordine di parte del beneficiario, il titolare di una licenza di importazione o di esportazione è tenuto a presentare al competente ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e delle foreste del paese di provenienza del prodotto, entro il termine stabilito, un documento giustificativo della licenza.

3. Il titolare di una licenza di importazione o di esportazione è tenuto a presentare al competente ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e delle foreste del paese di provenienza del prodotto, entro il termine stabilito, un documento giustificativo della licenza.

4. Il titolare di una licenza di importazione o di esportazione è tenuto a presentare al competente ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e delle foreste del paese di provenienza del prodotto, entro il termine stabilito, un documento giustificativo della licenza.

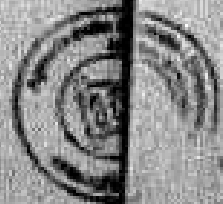
5. Il titolare di una licenza di importazione o di esportazione è tenuto a presentare al competente ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e delle foreste del paese di provenienza del prodotto, entro il termine stabilito, un documento giustificativo della licenza.

6. Il titolare di una licenza di importazione o di esportazione è tenuto a presentare al competente ministero dell'agricoltura, della silvicoltura e delle foreste del paese di provenienza del prodotto, entro il termine stabilito, un documento giustificativo della licenza.



11. Il comitato di controllo rappresenta e ha approvato l'incarico conferito dal
Quindici il comitato di controllo stesso. Il comitato di controllo ha approvato
tutte le parti in cui si trova il testo della legge n. _____ del _____
di _____ e _____ di _____ e _____ di _____.

12. Il comitato di controllo ha approvato anche i decreti che regolano l'attuazione della legge
e tutte le parti del progetto di legge e di tutti i decreti in materia di _____
conferiti ai capi di _____ e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____
conferiti ai capi di _____ e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____
e per le parti in materia di _____ e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____
e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____.



13. Il comitato di controllo ha approvato anche l'incarico conferito dal _____
conferito ai capi di _____ e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____
e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____.

14. Tutti i decreti di cui si parla che precedono, devono essere approvati dal _____
e di tutti i decreti emanati dal ministero di _____.

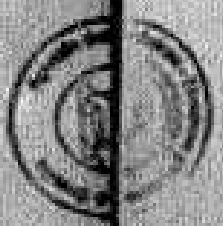
15. Per quanto non espressamente stabilito e contenuto nel presente articolo, il _____
del _____ e le altre leggi e decreti in materia di _____.

16. In caso di dubbio, qualunque altro dubbio, il presente articolo deve essere interpretato
secondo il senso letterale e secondo il senso di _____.

17. Per ogni informazione relativa al presente articolo, si rivolga al _____
presso _____.

SONO A CARICO DEL COMITATO

- a) le spese di energia, acqua, gas ed. relative tutti le utenze relative agli alloggiamenti.
- b) l'incasso della locazione ed entrate dei locali coperti del centro di servizio.
- c) l'acquisto e pulizia di tutti i mappali della Casa Talpa, oltre a quelli in affitto.
- d) la pulizia e manutenzione di animali presenti presso gli stabilimenti in caso di loro presenza nella loggia.



pubb. n. 102

1) Verifica e consegna del materiale scolastico alle parti.

Temp. Prolungata: 8/10/2023

IL COORDINANTE

[Redacted signature]

IL COORDINANTE

[Redacted signature]



Il presente documento è valido fino al 31/12/2023 ed è a disposizione di tutti i docenti della scuola.

IL COORDINANTE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

PER COPIA / VERIFICA

[Handwritten notes and signatures in the bottom right corner]





CONTRATTO IN LOCAZIONE IN IMMOBILI AD USO DIVERSO SOGGETTO AD I.V.A.

Con la presente scrittura privata la società

[REDACTED]

CONCEDE IN LOCAZIONE

[REDACTED]

l'unità immobiliare in Torre Pallavicina (BG) via Socchi posta al piano terra, composta da capannone industriale di mq.3000- oltre piazzale esclusivo idoneo all'uso di cui la società conduttrice provvederà ad adibirli ai seguenti patti e condizioni:

1-DURATA

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01/10 /2004 e pertanto terminerà il 30/09/2010 e si conviene rinnovabile tacitamente alle medesime condizioni per ulteriori sei anni. La società Locatrice consegna e dà la piena disponibilità dell'immobile a far data dal 30/09/2004 senza che per tale periodo sia dovuta canone d'affitto in quanto si ritiene, detto periodo, il tempo necessario per ottenere l'autorizzazione della Provincia di Bergamo per esercizio dell'attività di recupero rifiuti riciclabili.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione, in qualsiasi momento, dando preavviso di almeno 6 mesi con lettera raccomandata.

2-CANONE

Il canone di locazione è convenuto in Euro **36.000,00** (trentaseimila/00) oltre ad I.V.A. che il conduttore si impegna a pagare in rate trimestrali anticipate presso il domicilio del locatore.

PRE DA 9500,00 I.V.A.

Il canone pattuito sarà soggetto ad aumento ISTAT dal secondo anno.

3-UTILIZZO

I locali vengono concessi per l'uso di **ATTIVITA' DI RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI**, utilizzo che implica il contatto diretto con il pubblico, con possibilità di sublocazione, domiciliazione o cessione anche parziale ma esclusivamente a società del gruppo che esercitano la medesima attività, e con facoltà per il conduttore di richiedere eventuali variazioni della destinazione d'uso.

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, esenti da difetti che possono comunque influire sulla salute di chi lo utilizza. Ogni aggiunta, benché non possa essere fatta in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione ed opera di adeguamento, che la parte Conduttrice ritiene e ritenga di dover fare onde poter utilizzare l'uno dei locali concessi in locazione, viene autorizzata dalla proprietà fin da ora con impegno della stessa a sottoscrivere ogni richiesta o comunicazione necessaria per l'esecuzione di detta opera. Il locatore, premesso e riconfermato che ogni spesa rimarrà in capo al conduttore, si impegna ad accettare che al momento del rilascio il Conduttore non debba ripristinare i locali eliminando innovazioni e migliorie; le medesime verranno esclusivamente ritenute di proprietà della società Locatrice senza che questa debba corrispondere nulla al Conduttore e che quindi a sua volta non debba alcun corrispettivo per il ripristino delle opere stesse.

4-DANNI

Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ai danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti; le piccole riparazioni di cui all'art.1609 del C.C. ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, alle piastrelle di pavimentazione e rivestimento e quant'altro sono a carico del conduttore. Tutte le innovazioni imposte per legge e le opere di prevenzione incendi sono a carico totale del conduttore. Qualora dovessero essere



eseguiti all'immobile, alle parti o agli impianti comuni del fabbricato interventi di riparazione straordinaria, il conduttore dovrà corrispondere ai locatori, ad integrazione del canone, un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato, con decorrenza dal primo mese successivo a quello di ultimazione dei lavori.

5-ESONERO

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissioni di utilizzatori dello stabile e di terzi, nonché per l'insufficiente o mancata fornitura di servizi comuni per cause indipendenti dalla sua volontà.

6-SPESE

Sono a carico del conduttore le spese relative ai servizi di spurgo dei pozzi neri e alla manutenzione degli impianti.

7-ISPEZIONE

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati previa comunicazione.

8-RISOLUZIONE

Le parti convengono che il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini stabiliti, così come la sublocazione abusiva e il mutamento di destinazione produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore a norma dell'art.1456 del C.C.- In ogni caso il ritardato pagamento del canone o delle quote per gli oneri accessori comporterà per il conduttore, il pagamento di un interesse che viene concordato in misura doppia dell'interesse legale, con decorrenza dal giorno successivo a quello convenuto per il pagamento.

09 VARIE



Per tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto il conduttore elegge domicilio nei locali affittati, quantunque non più ritenuti.

Le spese di registrazione se dovute, anche per le future annualità, sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del C.C. e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Il conduttore autorizza i locatori a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Torre Favalicina, li 15/07/2004

IL LOCATORE

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Approvazione specifica:

A norma degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute nei par. 1/2/3/4/5/6/7/8/9-

IL LOCATARIO

[Redacted signature]

[Redacted signature]



22100.2004

100030
6/1/05

parte 3

1000 Casulli/05
fina

del notaio [Redacted]

il [Redacted]

IL DELEGA DEL DIRIGENTE
[Redacted]



1821700000915

08/06/2025

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dati proprietario

Nome e cognome -
 Ragione sociale
 Indirizzo
 N. civico
 Comune
 Provincia
 C.A.P.
 Codice fiscale / Partita IVA
 Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 18217 - 000009 / 15
 Registrato il 08/08/2015
 Valido fino al 08/06/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Daniela Capitano
 Numero di accreditamento 24074

Dati catastali

| Comune catastale | TORRE PALLAVICINA | | | | Sezione | Foglio | P | Particella | 182 |
|------------------|-------------------|---|----|---|---------|--------|----|------------|-----|
| Subalterni | da | a | da | a | da | a | da | a | |
| 702A | | | | | | | | | |

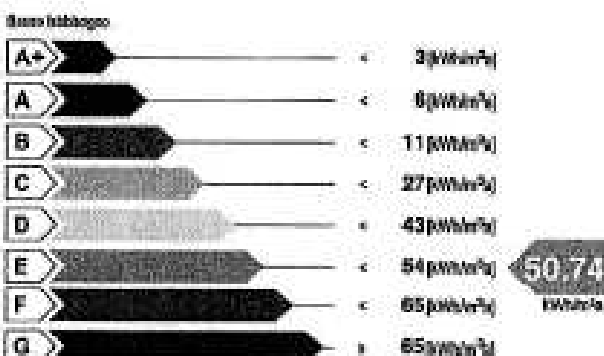
Dati edificio

Provincia **BERGAMO**
 Comune **TORRE PALLAVICINA**
 Indirizzo **STRADA PROVINCIALE 106**
 Periodo di attivazione dell'impianto **16 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2251 (GG)**
 Categoria dell'edificio **E.6**
 Anno di costruzione **1991**
 Superficie utile **200.10 (m²)**
 Superficie disperdente (S) **596.71 (m²)**
 Volume lordo riscaldato (V) **753.38 (m³)**
 Rapporto S/V **0.79 (m⁻¹)**
 Progettista architettonico **N.D.**
 Progettista impianto termico **N.D.**
 Costruttore **N.D.**

Mappa

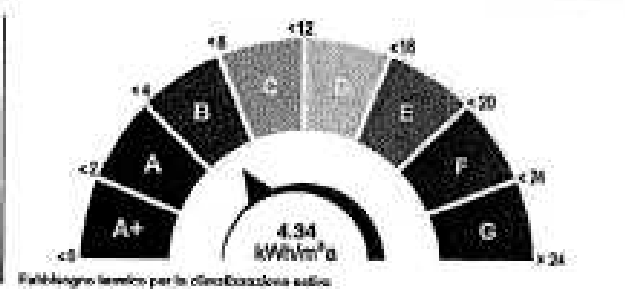


Classe energetica - EP_s Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **21.76 (kWh/m²a)**

Classe energetica - ET_c



Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}





1621700000915

08/06/2025

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Indicatori di prestazione energetica

| | |
|---|----------------|
| Fabbisogno annuo di energia termica | |
| Climatizzazione invernale ET_d | 37.64 (kWh/m²) |
| Climatizzazione estiva ET_c | 4.34 (kWh/m²) |
| Acqua calda sanitaria ET_{ACS} | 1.00 (kWh/m²) |
| Fabbisogno di energia primaria | |
| Climatizzazione invernale EP_d | 50.74 (kWh/m²) |
| Climatizzazione estiva EP_c | 5 (kWh/m²) |
| Acqua calda sanitaria EP_{ACS} | 2.67 (kWh/m²) |
| Contributi | |
| Fonti rinnovabili EP_{ren} | 0.00 (kWh/m²) |
| Efficienze medie | |
| Riscaldamento $\epsilon_{p,rd}$ | 74.00(%) |
| Acqua calda sanitaria $\epsilon_{p,ACS}$ | 37.00(%) |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{p,rd+ACS}$ | 72.00(%) |
| Totale per usi termici EP_T | 53.41 (kWh/m²) |
| Altri usi energetici | |
| Illuminazione EP_L | 29.32 (kWh/m²) |

Specifiche impianto termico

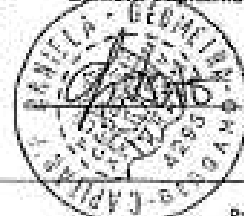
| Tipologia impianto | Riscaldamento | ACS | Combinato |
|---|---------------|-----|--------------|
| Sistema di generazione | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante | | | |
| numero generatori | | | 1 |
| potenza termica nom. al locale | | | 28.00 |
| combustibile utilizzato | | | Gas naturale |
| <input type="checkbox"/> condensazione | | | |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante | | | |
| numero generatori | | | |
| potenza termica nom. al locale | | | |
| combustibile utilizzato | | | |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore | | | |
| numero generatori | | | |
| C.O.P. / G.U.E. | | | |
| combustibile utilizzato | | | |
| <input type="checkbox"/> tele riscaldamento | | | |
| combustibile utilizzato | | | |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione | | | |
| consumo nom. di combustibile | | | |
| combustibile utilizzato | | | |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica | | | |
| potenza elettrica assorbita | | | |
| <input type="checkbox"/> altro (si veda campo note) | | | |

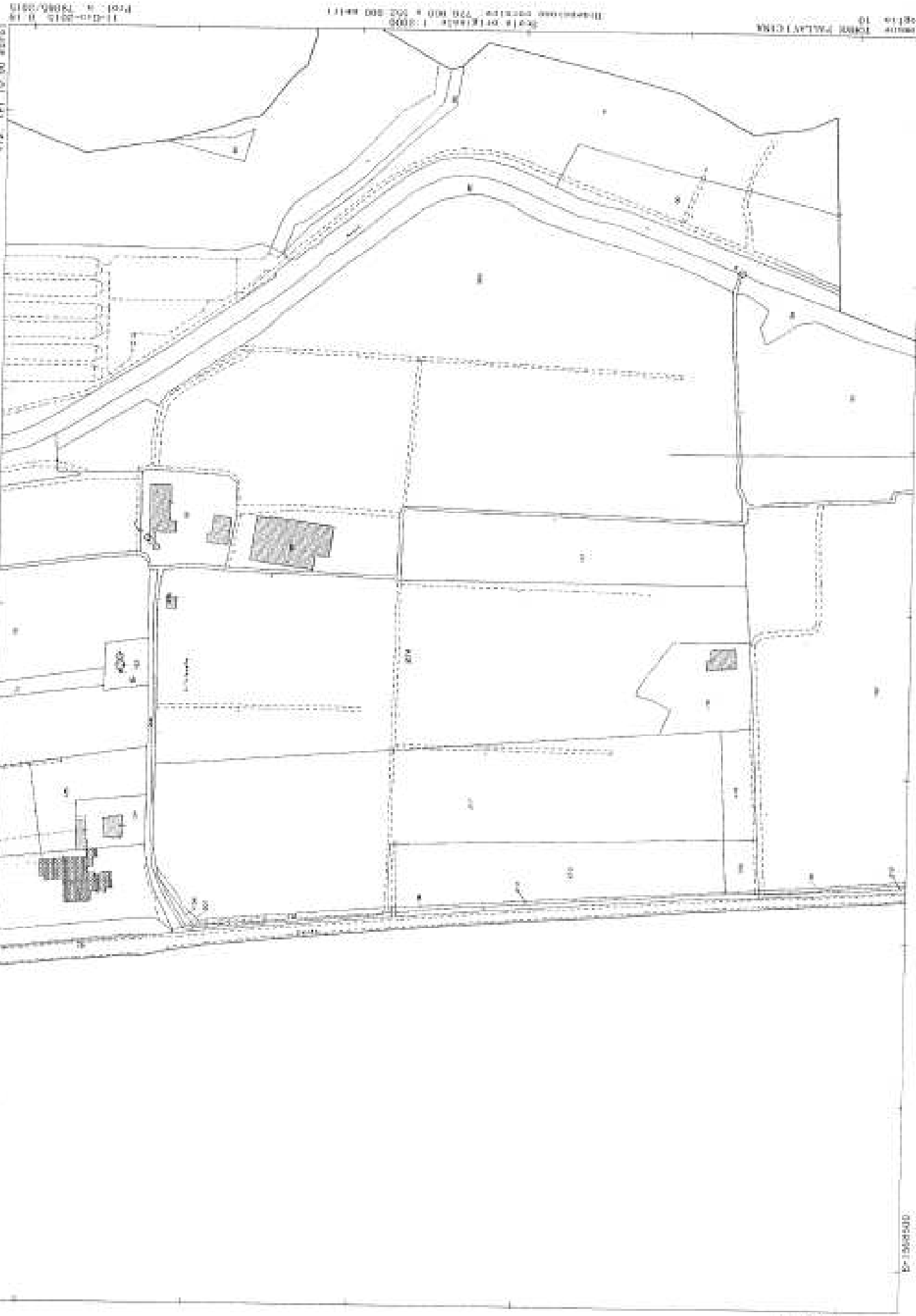
Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

| Intervento | | Superficie interessata (m²) | Prestazioni U (W/m²K) o (%) | Risparmio EP _a (%) | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO ₂ (%) |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro | Coltellatura delle strutture opache verticali rivolta verso esterno | | | | | | |
| | Coltellatura delle strutture opache verticali rivolta verso ambienti non riscaldati | | | | | | |
| | Coltellatura delle strutture opache orizzontali rivolta verso l'esterno | | | | | | |
| | Coltellatura delle strutture opache orizzontali rivolta verso ambienti non riscaldati | | | | | | |
| | Coltellatura delle coperture | | | | | | |
| Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolta verso l'esterno | | | | | | | |
| Impianto | Sostituzione generatore di calore | | | | | | |
| | Sostituzione/degumatura del sistema di distribuzione | | | | | | |
| | Sostituzione del sistema di emulsione | | | | | | |
| | installazione/sostituzione VMC | | | | | | |
| FER | Installazione impianto solare termico | | | | | | |
| | Installazione impianto solare fotovoltaico | | | | | | |
| TOT. | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati | | | | | | |
| Note | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile. | | | | | | |

Note
Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 448/2001 - o sotto la propria responsabilità che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alle DGR n. 9188/10 e succ.

Soggetto certificatore
Daniela Capitanio




1:1000-2015, n. 18
Foglio n. 13080/0010

Geografia Orientata 1:2000
Inquadramento geografico: 22° 00' E 45° 00' N

Forma 10
Forma 10
Forma 10

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.07.11

Visura n.: T6854 Pag: 1

Segue

| | |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Denominazione: Terreni e Fabbricati siti nel comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: L276) Provincia di BERGAMO |
| Soggetto individuato | [REDACTED] |

I. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L.276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|--------|---|--------------------------------------|--|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Perz | Qualità Classe | Superficie(m²) ha are ca | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| 1 | 10 | 217 | | - | SEMIN IRRIG | 2 62 15 | 123A | Dominicale Euro 203,68 L. 393,225 | Agrario Euro 216,62 L. 419,440 | FRAZIONAMENTO del 02/04/1998 n. 917274.1/1998 in atti dal 07/04/1998 | |
| 2 | 10 | 218 | | - | SEMIN IRRIG | 13 50 | 123A | Euro 10,46 L. 20,250 | Euro 11,16 L. 21,600 | FRAZIONAMENTO del 02/04/1998 n. 917274.1/1998 in atti dal 07/04/1998 | |
| 3 | 10 | 219 | | - | MARCITA | 71 80 | 123A | Euro 59,33 L. 114,880 | Euro 59,33 L. 114,880 | FRAZIONAMENTO del 02/04/1998 n. 917274.2/1998 in atti dal 07/04/1998 | |
| 4 | 10 | 220 | | - | MARCITA | 06 10 | 123A | Euro 5,04 L. 9,760 | Euro 5,04 L. 9,760 | FRAZIONAMENTO del 02/04/1998 n. 917274.2/1998 in atti dal 07/04/1998 | |

Totale: Superficie 03.53.55 Redditi: Dominicale Euro 277,91 Agrario Euro 292,15



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 1/06/2015

Data: 1/06/2015 - Ora: 08:07:11

Fine

Visura n.: T6854 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 23/04/1998 Voltura n. 4459. 1/1998 in atti dal 19/02/2000 Repertorio n.: 21817 Rogante: LUOSI ELIO Sede: CARAVAGGIO Registrazione | | | |

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Segue

Visura n.: T7014 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Denominazione: [REDACTED] Terreni e Fabbricati siti nel comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: L276) Provincia di BERGAMO |
| Soggetto individuato | [REDACTED] |

I. Unità Immobiliari sito nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L.276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|--------------------|---------------------------|---|----------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzi | Dati ulteriori |
| 1 | | 10 | 176 | | | | B/1 | U | 323 mq | Euro 200,18 L. 387,600 | VIA SONCINO n. 58 piano: T; COSTITUZIONE del 04/07/1995 n. 13496.17/995 in atti dal 14/03/2000 CLASSAMENTO | Annatazione Notifica |

Immobile I: Annotazione: trattasi di b/c non presente nel com.

Notifica: BC028037/2005

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1995 Volume n. 20091.17/995 in atti dal 28/05/2002 (protocollo n. 177955) Repertorio n.: 7199 Riforma: ELIO LUCONI Sede: CARAVAGGIO Registrazione: UR Sede: TREVIGLIO Volume: 1 n. 1677 del 10/08/1995 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' | | | |



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08:08:22

Segue

Visura n.: T7014 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L.276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------|-----------------------|-----------|--------|--------------------|---------------|--|------------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | | 10 | 261 | | | | D7 | | | Euro 5.442,80 | VIA SONCINO n. SN piano: T; VARIANZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2011 n. 31239.1/2011 in atti dal 24/05/2011 (protocollo n. BCG0201361); VARIANZIONE DI CLASSAMENTO | Annunciazione Notifica |

Immobile 1: Annotazione: di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Notifica: effettuata il 01/06/2011 con prot. n. BCG0202621/2011 del 25/05/11

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 29/05/2010 n. 1538.1/2010 in atti dal 29/05/2010 (protocollo n. BCG0172815) Registrazione: COSTITUZIONE | | | |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22
Visura n.: TT014 Pag: 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 10 | 82 | 3 | | | C/6 | 2 | 43 m² | Euro 71,58 | Dati derivanti da VIA TELGATA n. SN piano: T; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 76059.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. BG0129365) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA | Annotazione |

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

Intestazione degli immobili indicatival n. 3

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1 | VOLTURA D'UFFICIO del 08/08/1995 Vettura n. 20688.1/2014 in atti dal 08/10/2014 (protocollo n. BG0200797) Repertorio n.: 7199 Riferito: NOTAIO LUIGI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE SOCIETA' - EST.8037914 | | (1) Proprietà per 1/1 |

4. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------------|--------|--------------------|---------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 10 | 275 | | | | unità coltivate | | | | Dati derivanti da VIA TELGATA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 05/06/2015 n. 1005.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. BG0129368) COSTITUZIONE | |



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Visura n.: T7014 Pag: 4

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRETTE ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/06/2015 al 10/03.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. BC01129368) Registrazione: COSTITUZIONE | | | |

5. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice I.276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------------------|-------------|----------------|---|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Misc. Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 9 | 182 | 702 | | | D7 | | | Euro 18.164,00 | Dati derivanti da STRADA PROVINCIALE n. 106 presso T-E VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 76428.1/2015 in atti dal 05/06/2015 (protocollo n. BC01129997) AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI | Annotazione |

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



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Visura n.: T7014 Pag. 5

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

| N. | | DATI ANAGRAFICI | | | | CODICE FISCALE | | DIRITTI E ONERI REALI | |
|----|--|-----------------|--|--|--|----------------|--|-----------------------|--|
| 1 | | [REDACTED] | | | | [REDACTED] | | (1) Proprietà per 1/1 | |

6. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE PALLA VICINA(Codice L.276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|-------------|--|----------------|
| | *Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 10 | 82 | 702 | | | C0 | 3 | 537 m ² | Euro 942,95 | VIA TELGATA n. SN piano: T-1; VARIAZIONE del 10/06/2015 n. 79228.1/2015 in atti dal 10/06/2015 (protocollo n. BCG0133756) DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI | Annatazione |
| 2 | | 10 | 82 | 703 | | | A0 | 2 | 6 vani | Euro 325,37 | VIA TELGATA n. SN piano: T-1; VARIAZIONE del 10/06/2015 n. 79228.1/2015 in atti dal 10/06/2015 (protocollo n. BCG0133756) DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI | Annatazione |

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

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 m² 537 Rendita: Euro 1.268,32

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Segue

Visura n.: T7014 Pag: 6

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Esprimiti per l/1 |

7. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|----------------|--------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 10 | 88 | - | - | BOSCO CEDUO | 51 | 60 | Domscale Euro 14,66 L. 28.380 | Agrario Euro 1,60 L. 3.096 | Impianto meccanografico del 02/08/1971 |
| 2 | 10 | 147 | - | - | SEMIN IRRIG | 84 | 90 | Euro 65,77 L. 127.350 | Euro 70,16 L. 138.840 | FRAZIONAMENTO del 06/02/1980 n. 2.1/1980 in atti dal 06/06/1995 |

Totale: Superficie 01.36.50 Redditi: Dominicale Euro 80.43 Agrario Euro 71,76

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per l/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/1995 Valiana n. 8167.1/1995 in atti dal 17/12/2001 (protocollo n. 448198) Repertorio n.: 7199 Rogante: LUOSI Sede: CARAVAGGIO Registrazione: UR Sede: TREVIGLIO n. 1677 del 10/08/1995 TRASFERIMENTO DI SOCIETA' | | | |

8. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|------|---------------------|----------------|--------|-----------------------------------|----------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 9 | 184 | - | - | SEMIN IRRIG | 01 | 34 | Domscale Euro 1,00 L. 1.943 | Agrario Euro 1,11 L. 2.144 | FRAZIONAMENTO del 18/03/1996 n. 621430.1/1996 in atti dal 23/03/1996 |



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22
Visura n.: T7014 Pag: 7

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Segue

Immobile 1: Annotazione: **sn**

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|--|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2002 Nota presentata con Modello Unico n. 20872.1/2002 in atti dal 03/07/2002 Repertorio n.: 44123 Rogante: LUOSI ELIO Sede: CARAVAGGIO Regolarizzazione: Sede: COMPRAVENDITA | | | | |

9. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|------------|------------|---------------------|----------------|--------|---------------------------|-------------------------|---|--|
| | Foglio | Particella | Sub. Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori | |
| 1 | 10 | 260 | . | SEMIN IRRIC | 5 58 25 | 123A | Dominicale Euro 432,47 | Aggiario Euro 461,20 | Tabella di variazione del 30/04/2010 n. 135438.1/2010 in atti dal 30/04/2010 (protocollo n. RG0135438) presentato il 29/04/2010 | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

| N. | DATI ANAGRAFICI | | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|--|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08:08:22

Fine

Visura n.: T7014 Pag: 8

10. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-------------------------------|--------|---------------------------|------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Post. | Qualità Classe | Superficie(m²) ha, are, ca | Deduc. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 10 | 274 | | - | SEMIN IRRUG | 3 35 99 | 123A | Dominicale Euro 240,29 | Agrario Euro 277,64 | Tipo mappale del 04/06/2015 n. 128345.1/2015 in atti dal 04/06/2015 (protocollo n. BG0128355) presentato il 03/06/2015 |

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

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

Totale Generale: vani 6 m² 579 m³ 323 Rendita: Euro 25,146,88

Totale Generale: Superficie 10,32,08 Redditi: Dominicale Euro 774,19 Agrario Euro 811,81

Unità immobiliari n. 12 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2015

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: L.276) |
| Catasto Terreni | Provincia di BERGAMO Foglio: 10 Particella: 82 |

Area di enti urbani e promiscui

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|-------------|---------------------|------------|-----|------------------|----------------|----------------|---------|--|-------------|---------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Destat. | | Reclito | | |
| 1 | 10 | 82 | | - | ENTE URBANO | ha ca 30 70 | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Domesticale</td> <td style="width: 50%;">Agrario</td> </tr> </table> | Domesticale | Agrario | TIPO MAPPALE del 27/05/1989 n. 3608/L/1989 in atto dal 26/03/2015 (protocollo n. BG0066139) INC. N.54256 DEL 25.03.2015 |
| Domesticale | Agrario | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | | | | | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2015

Data: 25/05/2015 - Ora: 18:35:38 Fine
Visura n.: T317250 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: L276) |
| Catasto Terreni | Provincia di BERGAMO |
| | Foglio: 10 Particella: 176 |

Area di enti urbani e promiscui

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------|---------------------|------------|------------|----------------|---------------------|--------|---------|---------|---|
| | Foglio | Particella | Sub. Forz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Residuo | Ag.ario | |
| 1 | 10 | 176 | - | ENTE URBANO | ha. m. ca. 31,88 | | | | TIPO MAPPALLE del 30/05/1995 n. 539476, L/1995 in atti dal 06/06/1995 |
| Notifica | | | | | | | | | |
| Assinzioni | | | | | | | | | |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

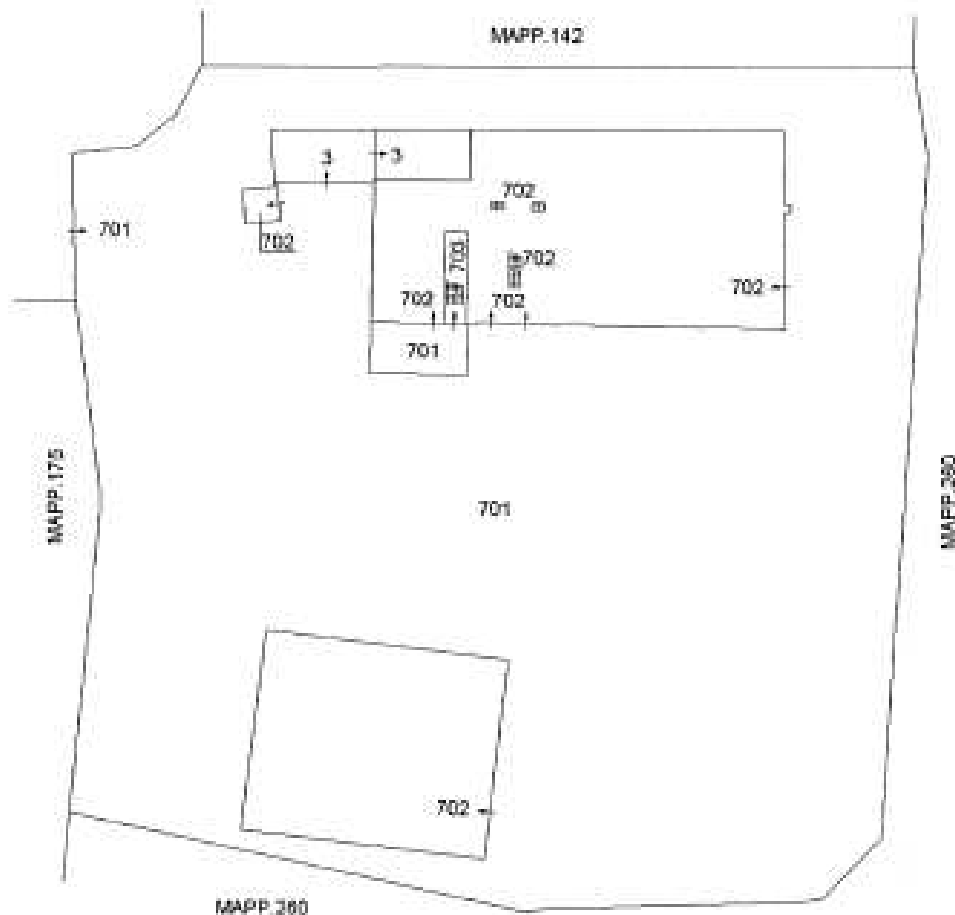
Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|----------------------------------|--------|
| Compilato da: Talano Renato | |
| Iscritto all'albo: Architetti | |
| Prov. Bergamo | N. 572 |

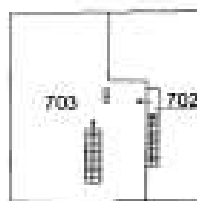
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

| | |
|------------------------------------|--|
| Comune di Torre Pallavicina | Protocollo n. BG0133736 del 10/06/2015 |
| Sesione: Foglio: 10 Particella: 82 | Tipo Mappale n. 128355 del 04/06/2015 |

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |
|--------------------------------------|---------------|



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/06/2015 - Comune di TORRE PALLAVICINA (LZ76) - c. Foglio: 10 - Particella: 82 - Elaborato planimetrico 3

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: TORRE PALLAVICINA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune | TORRE PALLAVICINA | | Sezione | Foglio 10 | Particella 82 | | Tipo mappa | del: |
|--------|-----------------------|--|---------|--------------|------------------|------|--|------|
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE | |
| 1 | VIA TELGATA | | SN | T | | | SOPPRESSO | |
| 2 | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 3 | | | | | | | AUTORIMESSA | |
| 4 | | | | | | | SOPPRESSO | |
| 701 | VIA TELGATA | | SN | T | | | B. C. N. C. (CORTILE, AREA DI MANOVRA, PORTICO) A TUTTI I SUB | |
| 702 | VIA TELGATA | | SN | T-1 | | | LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI | |
| 703 | VIA TELGATA | | SN | T-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | |

Unità immobiliari n. 7

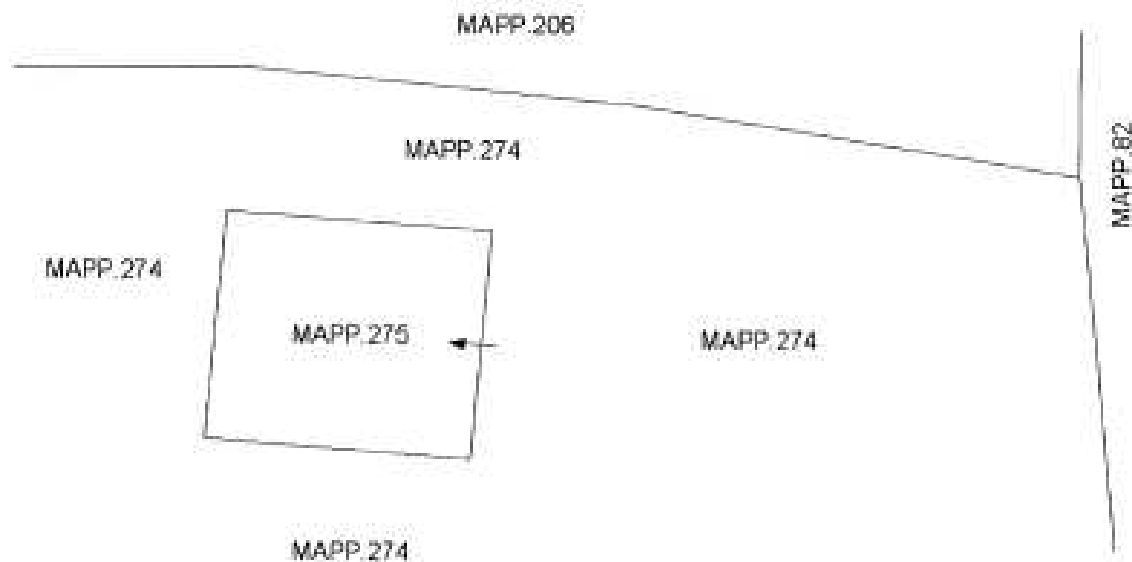
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|---------------|
| Compilato da: | Talano Renato |
| Iscritto all'albo: | Architetti |
| Prov. Bergamo | N. 572 |

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Torre Pallavicina | Protocollo n. BG0129168 del 05/06/2015 |
| Sezione: Foglio: 10 Particella: 275 | Tipo Mappale n. 128355 del 04/06/2015 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 200 |



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2015 - Comune di TORRE PALLAVICINA (L.276) - < Foglio: 10 - Particella: 275 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: TORRE PALLAVICINA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| | | | | | | | | |
|--------|--------------------------------------|--|--------------|------------|------------|------|------------|----------------------------------|
| Comune | TORRE PALLAVICINA | | Sezione | Foglio | Particella | | Tipo mappa | del: |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza via telgata | | n° civ SN | Fiumi T | Scala | Int. | 128353 | DESCRIZIONE UNITA' COLLABENTI |

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

MODULARIO
F. rig. mod. 997



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

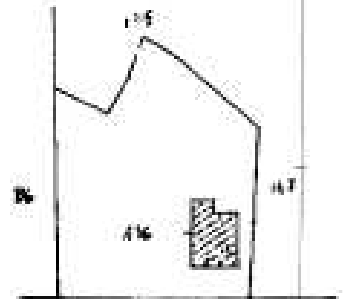
MOD. 997 (CEU)

LIRE
500

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

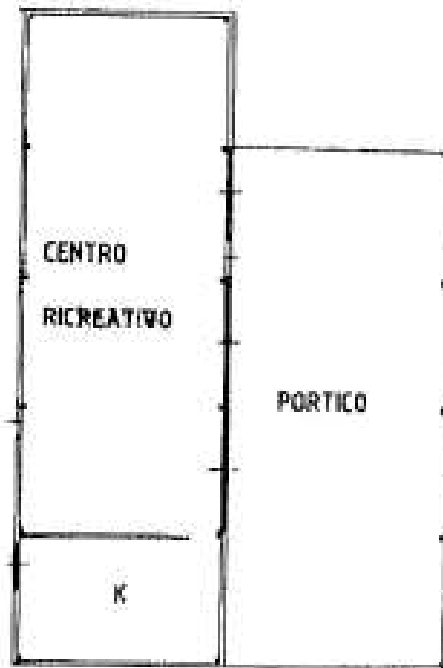
Planimetria di u.l.u. in Comune di TORRE PALLAVICINA via PER SONCINO

CIV.....



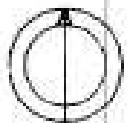
FR 10 MAP. 176 Ha. 31.55

T. 100 MAP. N° 539676/95



PIANO TERRA H.2.70/2.90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/05/2015 - Comune di TORRE PALLAVICINA (L.276) - Foglio: 10 - Particella: 176 - Subalterno: 0 >
VIA SONCINO 10 TORRE PALLAVICINA (L.276) - Foglio: 10 - Particella: 176 - Subalterno: 0

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Completata dal GEOMETRA
VEZZOLI FAUSTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Iscritto all'albo de 1 GEOMETRI

04 LUG. 1995 N° 13406

Data presentazione: 04/07/1995 - Data: 04/05/2015 - n. T154624 - Richiedente: TLMRNT56P24F839Y

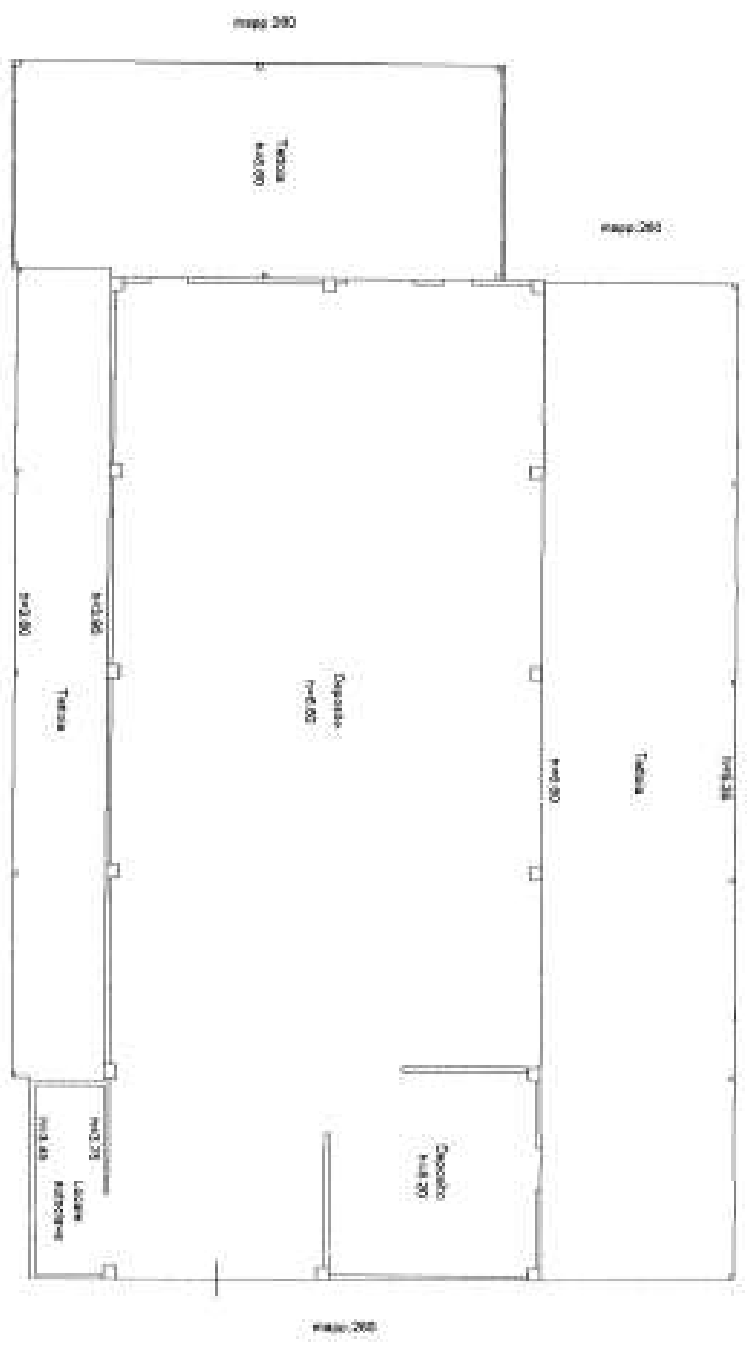
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)

data 04/07/95 Firma [Signature]

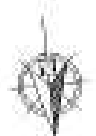
Data del foglio del Rilievo: 30/05/2015
 Foglio di Rilievo: 01/00000000
 Foglio di acquisizione: A/02/01/001 - Forme stampate: A/02/01/001

Agenzia del Terrore
CANASTO-FABRICATI
 Ufficio provinciale di
Bergamo

Identificativo catastale:
 Sublotto
 Particella 10
 Catastrale: 001
 Riferimento:
 Briv. Bergamo



PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Bergamo

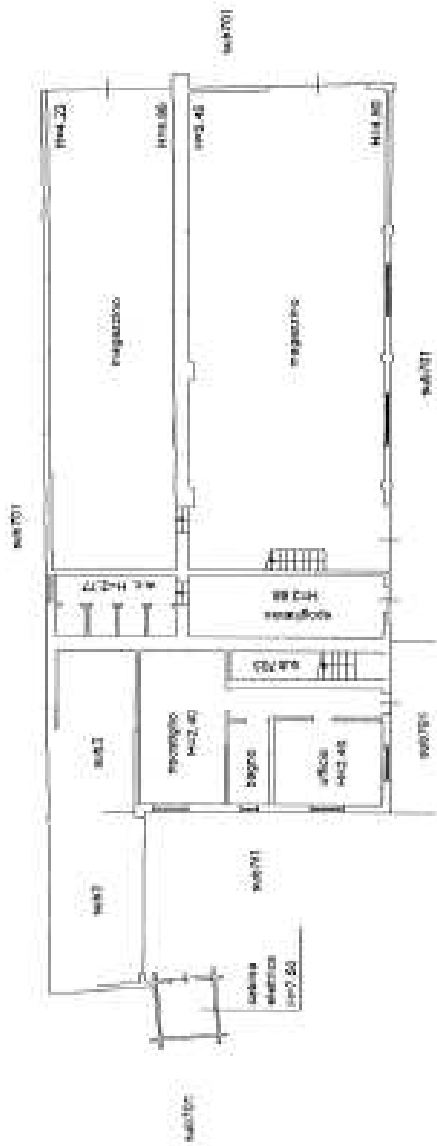
Sezione provinciale n. 10006/2015
 c. Foglio 10 - Particella 83 - Subalterno: 0025
 Presentata al n. 1.0. di Comune di Trossano Pusterla
 Via Trossata

Scala: 1: 200

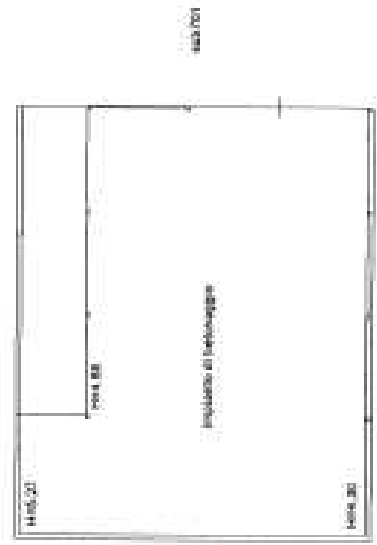
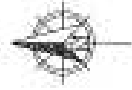
R. 072

Modificativi, Distretti:
 nessuno
 Foglio: 10
 Particella: 83
 Subalterno: 0025

Completata dal
 Tribunale di
 Bergamo all'atto:
 Modificati
 Per: Bergamo



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollata n. BC00133756 del 10/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Pallavicina

Via Telgata

civ. 28

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 82

Subalterno: 703

Compilata da:
Talamo Renato

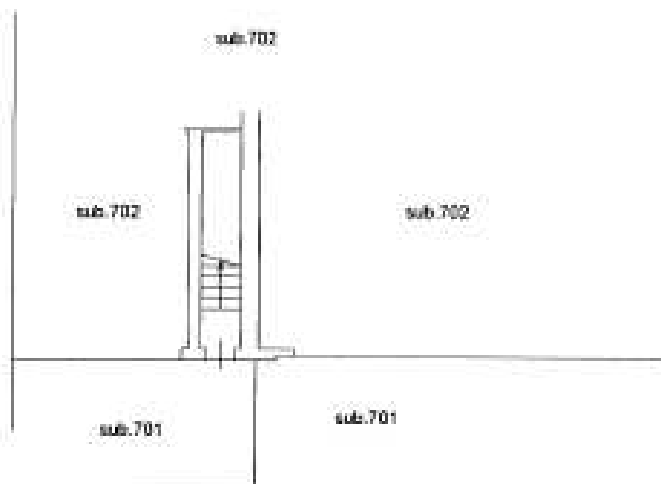
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo

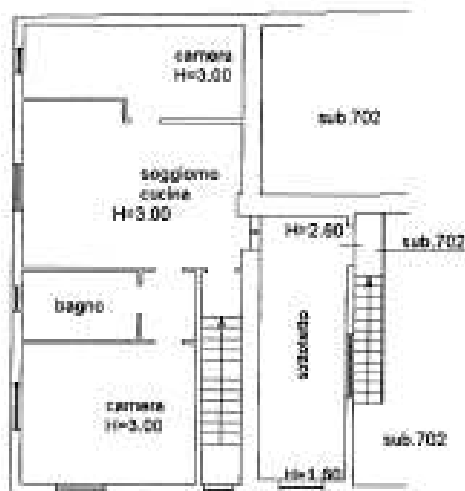
N. 572

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/06/2015 - Comune di TORRE PALLAVICINA (L.206) - c. Foglio: 10 - Particella: 82 - Subalterno: 703 - VIA TELGATA n. SN piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 11/06/2015 - n. T15469 - Richiedente: TLMRNT56P24F839Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0129365 del 05/06/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torre Pallavicina

Via Telgata

civ. 58

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 82

Subalterno: 3

Compilata da:

Talamo Renato

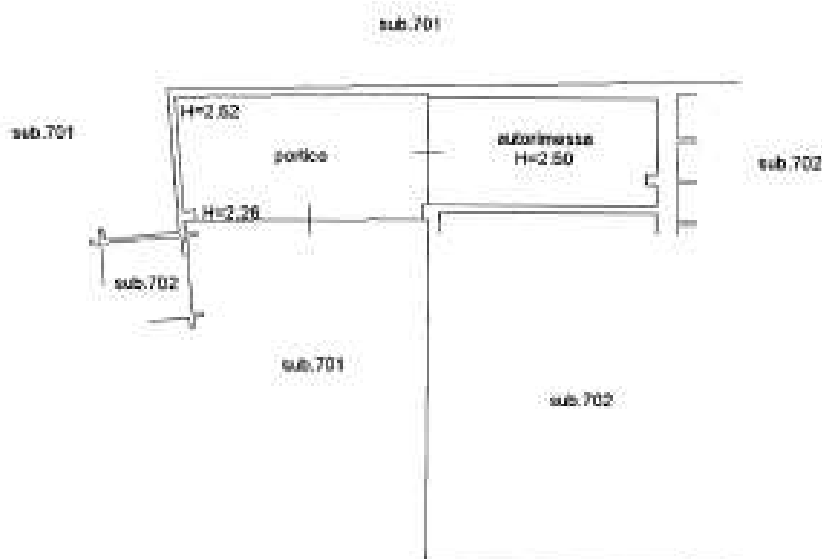
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo

N. 572

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2015 - Comune di TORRE PALLAVICINA U.I.U. - < Foglio: 10 - Particella: 82 - Subalterno: 3 >
VIA TELGATA n. SN piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Ufficio provinciale di: **BERGAMO - Territorio**
 Protocollo: 2015/128355
 Data: 03/06/2015

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------|------------|
| Comune | TORRE PALLAVICINA | Sez. Censuaria | |
| Foglio | 10 | Particelle | 82, 175 |
| Tecnico | TALAMO RENATO | Qualifica | ARCHITETTO |
| Provincia | BERGAMO | | |

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

| Operazione | Identificativo | | | | Superficie | | | | Lotti | | Dati Censuari | | R.D. | R.A. | Deduzioni |
|------------|----------------|-----|-------------|------------|----------------|----|----|--------|-------------|------------|---------------|--------|--------|--------|-----------|
| | Originale | | Provvisorio | Definitivo | m ² | | | Natura | Provvisorio | Definitivo | Qualità | Classe | C | R | |
| | principale | sub | | | SA | SA | CS | | | | | | | | |
| B | 175 | 000 | | | 00000 | 16 | 45 | SN | | | 000 | 1 | 260,64 | 270,02 | 01 |
| A | 175 | 000 | | | 00000 | 00 | 00 | | | | 000 | | | | |
| C | | 000 | 4 | 175 | 00000 | 15 | 99 | SN | | | 000 | 2 | 160,39 | 279,64 | 01 |
| C | | 000 | 5 | 175 | 00000 | 00 | 44 | SN | | | 000 | | 0 | 0 | 00 |
| d | 82 | 000 | | | 00000 | 30 | 78 | SN | | | 000 | | 0 | 0 | 00 |
| v | 42 | 000 | | | 00000 | 14 | 79 | SN | | | 000 | | 0 | 0 | 00 |

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0111258/2015 del 18/05/2015 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2015/000128355

Data di approvazione: 04/06/2015

Il Tecnico:

Il Direttore dell'Ufficio:
 (Responsabile del procedimento)

DR. ING. ANTONIO PRIORE

Dati amministrativo contabili

Ricevuta di cassa n.: 22636

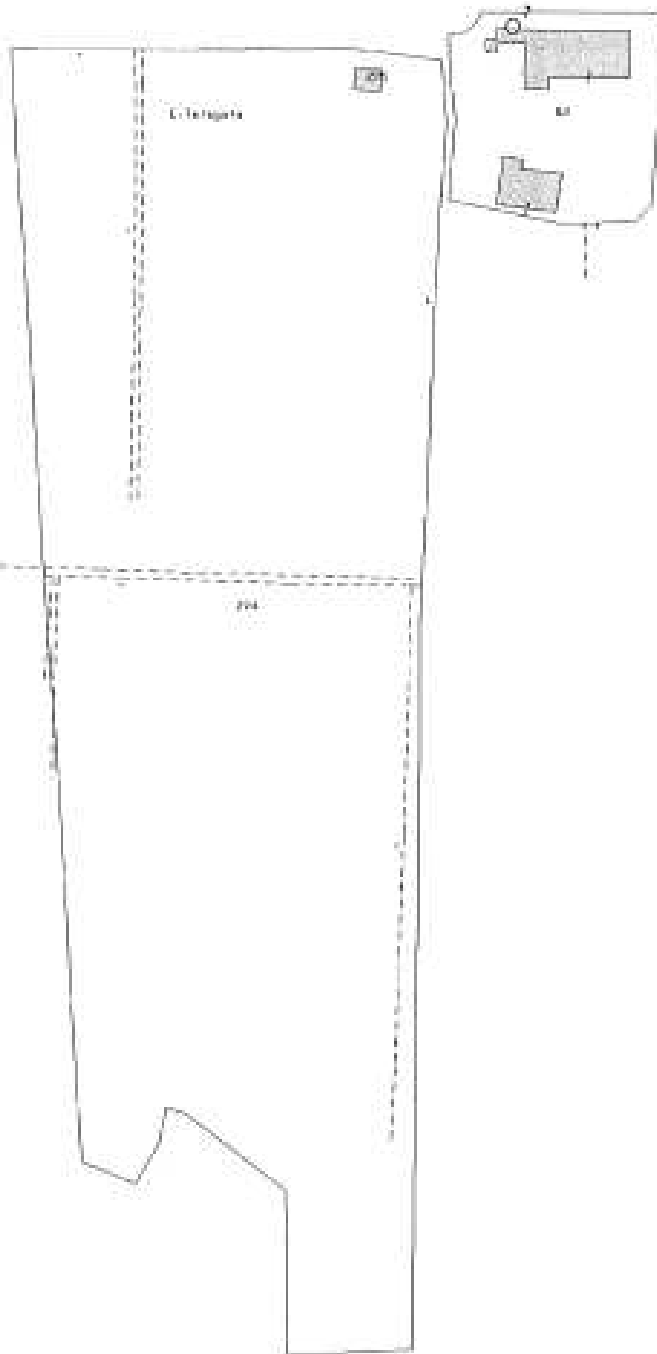
Data di richiesta del servizio: 04/06/2015

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00 per tributi speciali catastali

E=1568800

N=5032500

1 Particella: 274.275.02



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR ING. ANTONIO PELUSO
 Attestato di approvazione Cartografica
 Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2015/128355 del 04-06-2015

Ricevuta di Avenuta Dichiarazione di Fabbicato Urbano

Casato Fabbicati

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Protocollo n.: BGD129368 | Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: CZND) | Data n.: 1 di 1 |
| Codice di Ricevute: 000AA37PP | | |
| Operatore: BNCMLA | | |
| Presenza allegati: Allegato: pdf (DLP) | | |
| | Unità a destinazione ordinaria n.: 1 | Impegni n.: 1 |
| | Unità a dest. speciale e particolare n.: - | Unità in costituzione n.: 1 |
| | Causale: COSTITUZIONE | |

INTESTAZIONE - TITOLO

| | |
|-----------------|------|
| Dati Anagrafici | C.F. |
| 1 | |

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | Dati di classamento proposto | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|------------------------------|--------|--------|------|-------------------------|----|-----|-----|-------|-----------|---------|-----|
| Prog. | Op. | Sez. UR. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cl. | Cl. | Cook. | Seg. Car. | Rendita | Rur |
| 1 | C | | 10 | 275 | | VIA TELGATA n. SN. P. T | | P02 | U | | | 0,00 | |

Ricevuta di Avernuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: B00133756

Codice di Riscatto: 00021,367X

Operatore: BNCP/EA

Presenza allegati:
Allegato.pdf (DLP)

Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: C2MD)

Data n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: 2

Unità in variazione n.: -

Tipo Municipale n.: 128355/2015

Unità a destinazione speciale e particolare n.: -

Unità in costituzione n.: 3

Beni Comuni non Censibili n.: 1

Unità in soppressione n.: 3

Motivo della variazione: DIVISIONE, FUSIONE, AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento progetti

| Prog | Op | Sez. U/R | Foglio | Numero | Sub. | Utilizzazione | ZC | Col. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita | Riv |
|------|----|----------|--------|--------|------|---------------------------|----|------|-----|-------|-----------|---------|-----|
| 1 | S | | 10 | 82 | 1 | | | | | | | | |
| 1 | S | | 10 | 82 | 2 | | | | | | | | |
| 1 | S | | 10 | 82 | 4 | | | | | | | | |
| 4 | C | | 10 | 82 | 701 | VIA TELGATA n. SN. P. T | | | | | | 0,00 | |
| 5 | C | | 10 | 82 | 702 | VIA TELGATA n. SN. P. T-1 | U | C03 | 03 | 537 | 486 | 942,95 | |
| 6 | C | | 10 | 82 | 703 | VIA TELGATA n. SN. P. T-1 | U | A03 | 02 | 6 | 110 | 325,37 | |

Ricevuta di Avenuta Denuncia di Variazione

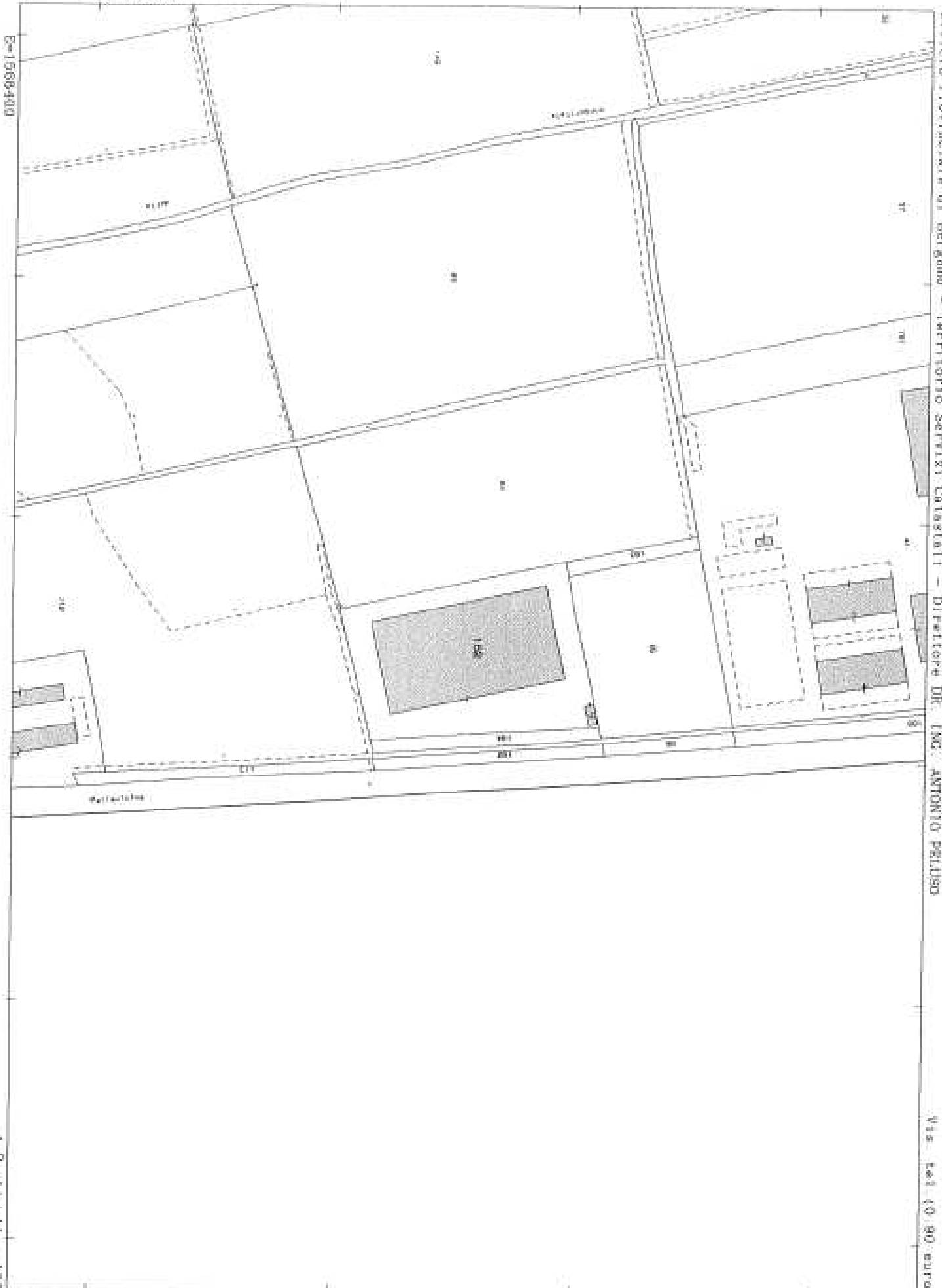
| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Carasso Fabbricati | Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: C2MD) | Data n.: 1 di 1 |
| Protocollo n.: B00129365 | | Unità in variazione n.: 1 |
| Codice di Riscatto: 0000A4206A | | Unità in costituzione n.: - |
| Operatore: BNCP/A | | Unità in soppressione n.: - |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | Tipo Mappale n.: - Beni Comuni non Censibili n.: - Manro della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA | |

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | | | | Data di dissesto proposto | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|-----------|--------|--------|---------------------------|--------------------------|----|------|-----|-------|-----------|---------|-----|
| Prog. | Qp. | sez. U/R. | Foglio | Numero | Sub. | Ubicazione | ZC | Cat. | Cl. | Cosa. | Sup. Cat. | Rendita | Rur |
| 1 | V | | 10 | 82 | 3 | VIA TELGATA n. SN. p. T. | U | C06 | 02 | 43 | 36 | 71,58 | |

N=5032000

E=1568400



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR. ING. ANTONIO PELLUSO

Via. fog. (0,90 euro)

1 Particella 182

Comune: TORRE PALLAVICINA
Foglio: 0

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

11-Giu-2015 8:53
Prot. n. T20177/2015



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Visura n.: T7014 Pag: 4

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/06/2015 n. 100.1/2015 in atti del 05/06/2015 (protocollo n. BCO/29366) Registrazione: COSTITUZIONE | | | |

5. Unità Immobiliari site nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L.276) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|----------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | | 9 | 182 | 702 | | | DV7 | | | Euro 18.164,00 | Dati derivanti da STRADA PROVINCIALE n. 106 piano: T-1; VARIAZIONE del 05/06/2015 n. 76458.1/2015 in atti del 05/06/2015 (protocollo n. BCO/129997) AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI | Annotazione |

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

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Segue

Visura n.: T7014 Pag.: 6

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |

7. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|-----------------|---------------------|----------------|--------|---------------------------------------|----------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 10 | 88 | - | BOSCO CERUDO | U | 51 | 60 | Dominicale Euro 14,66 L. 28,389 | Agrario Euro 1,60 L. 3,096 | Impianto meccanografico del 02/08/1971 |
| 2 | 10 | 147 | - | SEMIN IRRIG | 2 | 84 | 123A | Euro 65,77 L. 127,350 | Euro 70,16 L. 135,840 | FRAZIONAMENTO del 06/02/1988 n. 2.1/1980 in atti dal 06/06/1995 |

Totale: Superficie 01,36,50 Redditi: Dominicale Euro 80,43 Agrario Euro 71,76

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | (1) Proprietà per 1/1 |

DATI DERIVANTI DA
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/08/1995 Volura n. 8167/1/1995 in atti dal 17/12/2001 (protocollo n. 4481/98) Rapporto n.: 7199 Regione: LUOSI Sede: CARAVAGGIO
 Registrazione: UR Sede: TREVIGLIO n. 1577 del 10/08/1995 TRASPERIMENTO DI SOCIETA'

8. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice L276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|----------------|---------------------|----------------|--------|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m²) | Deduz. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 9 | 184 | - | SEMIN IRRIG | 2 | 01 | 34 | Dominicale Euro 1,00 L. 1,943 | Agrario Euro 1,11 L. 2,144 | FRAZIONAMENTO del 18/03/1996 n. 621430.1/1996 in atti dal 23/03/1996 |

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2015

Data: 11/06/2015 - Ora: 08.08.22

Fine

Visura n.: T7014 Pag: 8

10. Immobili siti nel Comune di TORRE PALLAVICINA(Codice I.276) - Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|--------|---------------------------|------------------------|---|
| | Foglio | Particella | Sub | Perim | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Detat. | Reddito | Dati derivanti da | Dati ulteriori |
| 1 | 10 | 274 | | * | SEMIN IRRIG | 3 35 99 | I23A | Dominicale Euro 260,29 | Agrario Euro 277,64 | Tipo mappale del 04/06/2015 n. L28355-I/2015 in atti dal 04/06/2015 (protocollo n. 810128355) presentato il 03/06/2015 |

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |

Totale Generale: vani 6 m² 579 m² 323 Rendita: Euro 25.146,88

Totale Generale: Superficie 10.32,08 Redditi: Dominicale Euro 774,19 Agrario Euro 811,81

Unità immobiliari n. 12 Tributi creati: Euro 1,80

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/05/2015 - Ora: 18:37:56 Fine
Visura n.: T317982 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2015

| | | | |
|-----------------------------|---|--|--|
| Dati della richiesta | Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: L.276) | | |
| Catasto Terreni | Provincia di BERGAMO | | |
| | Foglio: 9 Particella: 182 | | |

Area di enti urbani e promiscui

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | DATI DERIVANTI DA |
|-------------|---------------------|------------|------------|------------------|--------------------------------|---------|-------------------|
| | Foglio | Particella | Sub. Part. | Qualità Classe | Superficie(m²) Es. aut. ca. | Destur. | |
| 1 | 9 | 182 | - | ENTE URBANO | 60,67 | | |
| Notifica | | | | Partita | | 1 | |
| Annotazioni | | | | | | | |

TIPO MAPPALE del 1803/1996 n. 621431.1/1996 in atti dal 23/03/1996

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

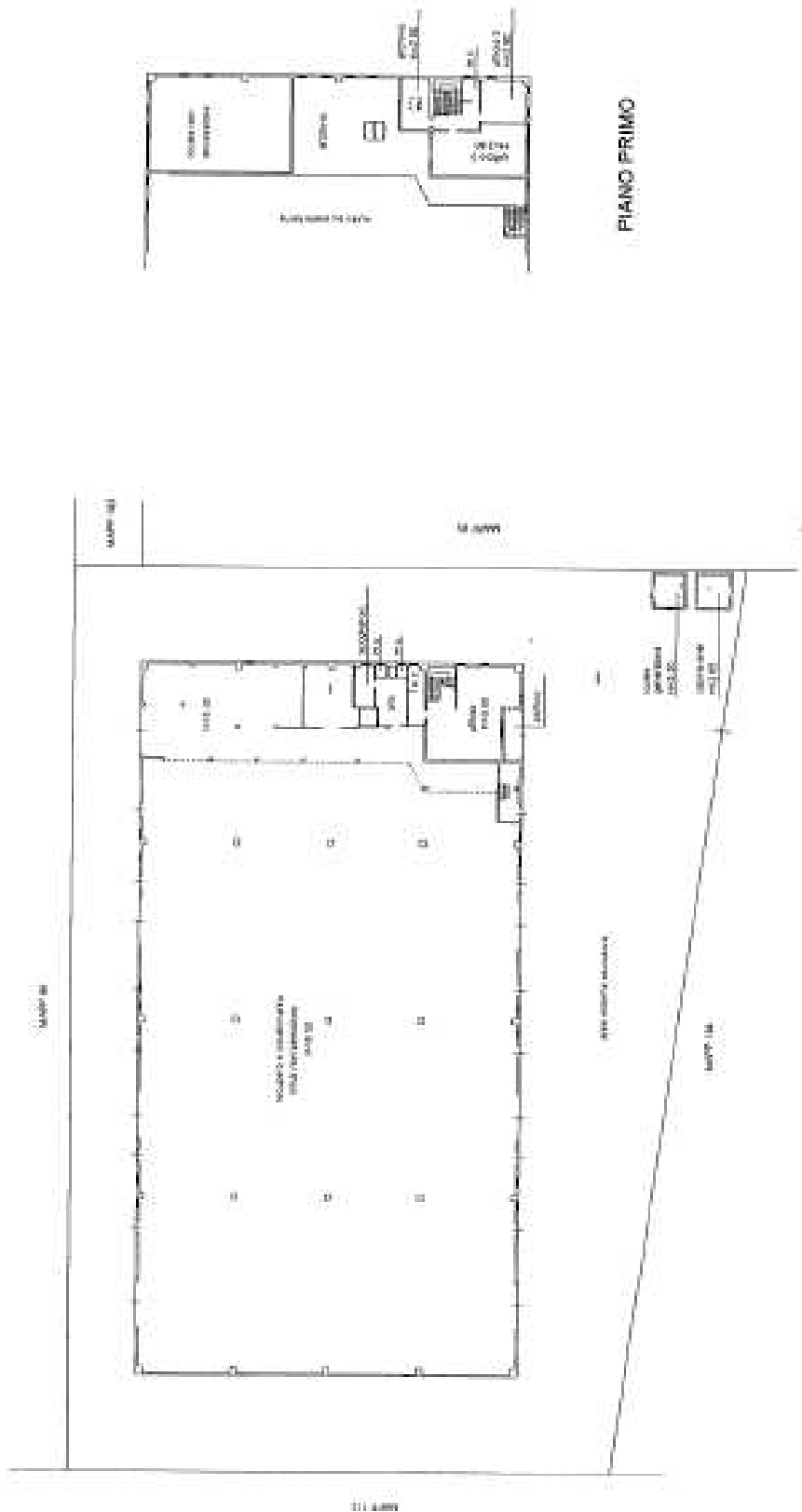
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Documetazione protettiva n. BCG12097 del 05/06/2015
n. c. Foglio 9 - Particella 182 - Suballogno 362 >
Fascicolo di n. r. n. in Comune di Parco Salsomaggiore
Strada provinciale

Scala 1:500

nr. 106

Comune: Salsomaggiore, Cattarola
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 182
Suballogno: 362
Prov. Bergamo
R. 972



Ufficio provinciale di: BERGAMO - Territorio
 Protocollo: 2015/122290
 Data: 27/05/2015

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

Dati generali del tipo

| | | | |
|-----------|-------------------|----------------|------------|
| Comune | TORRE PALLAVICINA | Sez. Censuaria | |
| Foglio | 9 | Particelle | 182 |
| Tecnico | TALAMO RENATO | Qualifica | ARCHITETTO |
| Provincia | BERGAMO | | |

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

| Operazione | Identificativo | | | | Superficie | | | | Lotti | | Dati Censuari | | R.D. | R.A. | Deduzioni |
|------------|----------------|-----|-------------|------------|----------------|----|----|--------|-------------|------------|---------------|--------|------|------|-----------|
| | Originale | | Provvisorio | Definitivo | M ² | | | Natura | Provvisorio | Definitivo | Qualità | Classe | C | P | |
| | principale | sub | | | SA | SA | SA | | | | | | | | |
| 0 | 182 | 000 | | | 00000 | 60 | 67 | 33 | | | 200 | | 0 | 0 | 00 |
| V | 182 | 000 | | | 00000 | 60 | 67 | 33 | | | 200 | | 0 | 0 | 00 |

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0118498/2015 del 26/05/2015 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:

2015/800122290

Data di approvazione: 27/05/2015

Il Tecnico:

APPROVAZ. AUTOMATICA

Il Direttore dell'Ufficio:

DR. ING. ANTONIO PELUSO

(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

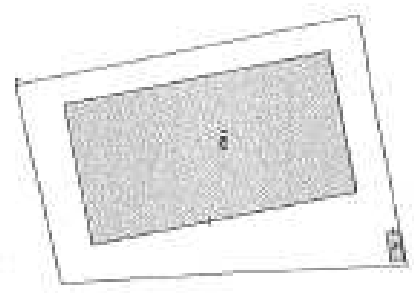
Ricevuta di cassa n.: 21647

Data di richiesta del servizio: 27/05/2015

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00 per tributi speciali catastali

N=5002000

E=1500000



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR. ING. ANTONIO PELLUSO
 Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2015/122290 del 27-05-2015

Attestato di approvazione Cartografica

1 Particella: 185

Comune: TORRE PALLAVICINA
 Foglio: 9
 Richiedente: TALAMO RENATO

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cartice: 534.000 x 378.000 metri

27-Mag-2015 15:02:26
 Prot. n. 2015122290/2015

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

| | | | | | |
|--|--|---|--|-----------------------------|--|
| Catasto Fabbricati | | Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice: C2MD) | | Ditta n.: I di I | |
| Protocollo n.: BCG0129997 | | | | Unità in variazione n.: - | |
| Codice di Riscatto: 000A6604A | | | | Unità in costruzione n.: 1 | |
| Operatore: SCRGPR | | Tipo Mappale n.: 122290/2015 | | Unità in soppressione n.: 1 | |
| Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP) | | Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI | | | |

UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale | | Dati di classamento proposta | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|-----|------------------------------|--------|--------|------|-----------------------------------|----|------|----|-------|----------|-----------|-----|
| Prog. | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero | Sub. | Librazione | ZC | Cat. | CL | Cons. | Sup.Car. | Rendita | Rur |
| 1 | 5 | | 9 | 182 | 701 | | | | | | | | |
| 2 | C | | 9 | 182 | 702 | STRADA PROVINCIALE n. 106, p. T-1 | U | D07 | | | | 15.164,00 | |