

ms. Tello

145/07

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare promossa da CREDITO BERGAMASCO s.p.a. contro

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Simonetta Bruno

Prot. n. 721/08

Esperto Estimatore: dott. arch. Guido Conti

PREMESSA

Con nomina del 20.03.2009 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Simonetta Bruno ha nominato esperto estimatore per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto dott. arch. Guido Conti, libero professionista con studio in Bergamo via Pitentino n.6A, iscritto all'Albo degli architetti al n.74/1968 che ha accettato l'incarico, redigendo la presente perizia tecnica.

Si tratta di valutare gli immobili di cui al pignoramento relativo all'attuale procedura esecutiva 721/08 e di aggiornare la valutazione degli immobili di cui alla procedura esecutiva 145/07 (valutazione di cui a perizia redatta e agli atti del Tribunale, depositata il 28.03.2008), tenendo conto che è stato oggi aggiunto a quelli allora indicati il mappale 1660, allora non compreso tra gli immobili pignorati, che consente l'apprezzamento degli stessi.

In quella perizia venivano eseguiti tutti gli accertamenti relativi all'immobile, veniva descritto e rappresentato fotograficamente e graficamente il fabbricato in oggetto, infine veniva valutato il suo valore commerciale sia a fronte della situazione rappresentata dagli atti di pignoramento (dove mancava un mappale essenziale per la funzionalità del fabbricato) sia a fronte della ipotetica presenza di quel mappale, che infatti è stato successivamente ricompreso, con altri, nel compendio d'immobili oggetto dell'attuale perizia.

Per quanto riguarda gli accertamenti e la descrizione, non essendo modificato ad oggi lo stato dei luoghi, si rinvia alla sopra citata perizia così come viene ribadito l'importo della valutazione rapportato alla presenza dei terreni di stretta pertinenza, completata a seguito di rettifica.

In base ai documenti ipocatastrali redatti dallo studio associato degli avvocati Zilioli, Angarano e Zambelli, alle ricerche presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e i comuni di Scanzorosciate e Pedrengo, i beni da periziare risultano essere:

1 - ACCERTAMENTI CATASTALI (v. allegati 1,2,3)

Dagli accertamenti effettuati in data in data 12.5.2009 e in data 13.5.2009, risultano i seguenti dati catastali all'intestazione: [redacted], codice fiscale [redacted]

Per la piena proprietà in quota intera:

Comune censuario di Scanzo:

- foglio 8, particella 4277 sub.2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10, rendita € 1.058,74;

su detto mappale insiste fabbricato composto di piano seminterrato, piano terra e piano primo, individuato nella perizia come "fabbricato A";

- foglio 8, particella 4277 sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.118, rendita € 262,05;
su detto mappale insiste autorimessa facente parte del "fabbricato A";
- foglio 8, particella 4330, categoria C/2, classe 2, consistenza 201 mq, rendita € 508,66;
su detto mappale insiste un fabbricato ad uso cisterna e magazzino successivamente descritto come "fabbricato B"
- foglio 8, particella 4335, categoria C/2, classe 2, consistenza 269 mq, rendita € 680,74;
su detto mappale insiste un fabbricato ad uso deposito mezzi agricoli successivamente descritto come "fabbricato C"
- foglio 2, particella 780, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 53, rendita € 23,53;
- foglio 2, particella 815, prato, classe 2, consistenza are 17, rendita € 8,18;
- foglio 2, particella 1652, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 27, rendita € 56,06;
- foglio 2, particella 4276, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 14, rendita € 6,54;
- foglio 2, particella 4329, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 53, rendita € 23,27;
- foglio 2, particella 4331, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 13, rendita € 5,75;
- foglio 2, particella 4333, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 00, rendita € 0,02;
- foglio 2, particella 4334, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 70, rendita € 31,12;

Comune censuario di Pedrengo:

- foglio 9, particella 412, classe 1, consistenza are 61, rendita 34,77;
- foglio 9, particella 423, classe 2, consistenza are 36, rendita 29,46.

Per la piena proprietà di quota di metà:

In comune censuario di Scanzo:

- foglio 2, particella 1660, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 7, rendita € 3,20;
su detto mappale insistono le strutture di ingresso e il giardino di pertinenza del "fabbricato A";
- foglio 8, particella 431, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 107 mq, rendita € 270,78;
su detto mappale insiste un fabbricato rustico ad uso agricolo posto al piano terra e piano primo successivamente descritto come "fabbricato D"
- foglio 8, particella 431, sub 703, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita €387,34;
su detto mappale insiste un fabbricato ad uso agricolo-residenziale posto al piano secondo-sottotetto (piano terzo sulla scheda di visura) successivamente descritto come "fabbricato E";
- foglio 2, particella 1653, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 64, rendita € 28,23.

I mappali sopra descritti sono gravati da:

- vincolo di inedificabilità con atto notarile del 7.9.2001 a favore del comune di Scanzorosciate riguardante i terreni nello stesso comune, allegato alla concessione edilizia del 19.11.2001, n.113/2001, rilasciata dal Comune di Scanzorosciate;
- vincolo di inedificabilità trascritto a Bergamo il 28.09.2004 ai numeri 50214/34108 a favore del Comune di Scanzorosciate, riguardante i terreni nel comune di Pedrengo, allegato alla variante alla concessione edilizia suddetta.

2- ACCERTAMENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI (v. allegato 4)

Gli accertamenti coprono il periodo dal 01.01.1986 al 01.07.2009.

Verificata la proprietà dei mappali oggetto di perizia attraverso l'ispezione degli atti a nome del sig. [REDACTED] si precisa che dette proprietà sono gravate dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 27.09.2004 ai numeri 50213/13821 per €260.000,00 a favore del Credito Bergamasco, con sede in Bergamo (Comune di Scanzorosciate mappali 4277 sub.2 e 4277 sub.3);
- Vincolo trascritto a Bergamo il 27.09.2004 ai numeri 50214/34108 a favore del Comune di Scanzorosciate (impegno a mantenere la conduzione agricola e vincolo di inedificabilità dei mappali siti nel Comune di Pedrengo ai numeri 412 e 423);
- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili - trascritto a Bergamo il 09.03.2007 ai numeri 15629/8911 a favore del Credito Bergamasco s.p.a, sede Bergamo, C.F. 00218400166 (Comune di Scanzorosciate mappali 4277 sub.2 e 4277 sub.3);
- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo - iscritta a Bergamo il 05.04.2007 ai numeri 22153/5508 - euro 23.000,00 a favore del Centro Leasing Banca Societa per Azioni con sede in Firenze (Comune di Scanzorosciate: mappali 4331, 4276, 1652, 4329, 780, 4334, 815, 4333, 4277sub 2, 4277sub3, 4277, 4330, 4335, 1653, 1660, 431 sub 2, 431 sub 703 - Comune di Pedrengo mappali 412, 423);
- Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo - trascritto a Bergamo il 31.05.2007 ai numeri 34627/19677 a favore di:

[REDACTED]

(Comune di Scanzorosciate mappali 4277sub 2, 4277sub 3, 4330, 4335, 4334, 4329, 4331, 4333, 780, 815, 1652, 4276, 431 sub 703, 431 sub 2, 1653, 1660 Comune di Pedrengo mappali 412 e 423);

Annotazione in data 08.09.2008 ai numeri 57292/12411 per sentenza a condanna esecutiva;

- Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo - Trascritto a Bergamo il 03.10.2007 ai numeri 60162/34586 a favore di:

[REDACTED]

(Comune di Scanzorosciate: mappali 4277sub 2, 4277sub 3, 4330, 4335, 4334, 4329, 4331, 4333, 780, 815, 1652, 4276, 431 sub 703 431 sub 2, 1653, 1660 - Comune di Pedrengo: mappali 412 e 423);

Annotazione in data 08.09.2008 ai numeri 57291/12410 per sentenza a condanna esecutiva.

3 - ACCERTAMENTI PRESSO I COMUNI

3.1 - COMUNE DI SCANZOROSCIATE

A - Situazione urbanistica (v. allegato 5)

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Scanzorosciate in data 16.6.2009, in base al vigente P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n.38031 del 06.08.1998, i terreni oggetto della perizia compresi nel territorio del comune, sono normati dall'art.58 "zone E1 - agricole normali" ed i fabbricati sono normati dall'art.54 "interventi sugli edifici esistenti".

L'unico fabbricato individuato dal PRG è la Cascina Terzago (mapp. 431 in parte - gli altri fabbricati non erano ancora realizzati) per il quale il PRG impone le destinazioni d'uso "a prevalente destinazione residenziale di tipo agricolo e a prevalente destinazione agricolo-produttiva" e ammette il tipo d'intervento "risanamento conservativo".

Il P.G.T. adottato (attualmente in regime di salvaguardia) ricomprende tutti gli immobili oggetto della perizia nell'art.13.7.1 "Aree agricole produttive (A1)"

Dette norme sono allegate alla perizia in allegato 5.

Presso il Comune di Scanzorosciate il sottoscritto ha accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

B - Situazione edilizia (v. allegato 6)

Tutti i fabbricati inclusi nell'atto di pignoramento sono compresi nel comune di Scanzorosciate; di seguito vengono elencati i fabbricati facenti parte del compendio, individuati con "A", "B", "C", "D", "E" come leggibile su planimetria in allegato 7.

Per quanto riguarda i terreni non risultano agli atti dei comuni di Scanzorosciate e di Pedrengo documenti relativi a interventi edilizi.

Fabbricato "A" - fabbricato agricolo-residenziale isolato (villa) su mappali 4277 sub 2, 4277 sub 3 e 1660:

Si rimanda alla perizia redatta per procedura esecutiva n.145/07; si rileva che la Concessione edilizia originaria, rilasciata il 2.8.2001 dal comune di Scanzorosciate, comprende anche il fabbricato agricolo "B" oggi esistente su mappale 4335.

Alla Concessione edilizia originaria viene allegato atto di vincolo di inedificabilità dei terreni nel comune di Scanzorosciate e a quella di successiva variante viene allegato atto di vincolo di inedificabilità dei terreni nel comune di Pedrengo.

Non risulta in corso alcuna richiesta di condono per permesso in sanatoria.

Fabbricato "B" - fabbricato agricolo (vasca d'acqua seminterrata e magazzino interrato) su mappale 4335:

Concessione edilizia n.11 rilasciata dal comune di Scanzorosciate il 19.11.2001, pratica 113/2001 del 21.6.2001 prot 9695, comprendente anche il fabbricato agricolo-residenziale "A" suddetto.

Risulta "in corso" una richiesta di condono per permesso in sanatoria, prot.19383/2003, pratica 218/2004-0 del 9.12.2004, relativa alla porzione a magazzino interrato.

Fabbricato "C" - fabbricato agricolo (deposito attrezzi agricoli) su mappale 4330:

Non risulta agli atti documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni da parte del comune di Scanzorosciate.

Risulta "in corso" una richiesta di condono per permesso in sanatoria, prot.19384/2004, pratica 219/2004-0 del 9.12.2004.

Fabbricato "D" - fabbricato agricolo (porzione ad uso stalla, magazzino, fienile) su mappale 431 sub 2:

Il fabbricato è di antica costruzione e non risulta agli atti documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni da parte del comune di Scanzorosciate.

Non risulta in corso alcuna richiesta di condono per permesso in sanatoria.

Fabbricato "E" - appartamento residenziale nel sottotetto della Cascina Terzago su mappale 431 sub 703:

Il fabbricato intero è di antica costruzione; non è stato possibile reperire agli atti documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni da parte del comune di Scanzorosciate per i lavori di recupero effettuati.

Esiste agli atti una richiesta di permesso edilizio per "sitsemazione tetto" riguardante l'adeguamento dell'appartamento alla normative igienico-sanitarie; il provvedimento comunale emesso il 31.10.2006 e notificato è di "diniego" per contrasto con il Regolamento d'Igiene.

Non risulta in corso richiesta di condono per permesso in sanatoria.

3.2 - COMUNE DI PEDRENGO

A - Situazione urbanistica (v. allegato 5)

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Pedrengo in data 17.6.2009, in base al vigente P.R.G. e alla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche i mappali 412 e 423 siti in località Prati sono compresi nel "sistema agricolo ambientale" e gli interventi edificatori sono soggetti alle prescrizioni dell'art.37 delle norme tecniche di attuazione mentre nel P.G.T. adottato (attualmente in regime di salvaguardia) dette aree sono inserite in "territori dove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica - parco agricolo" normate dall'art.19.

Dette norme sono allegare alla perizia con il n.5.

Presso il Comune di Pedrengo il sottoscritto ha accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4 - SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI (v. allegato 7 - planimetrie 1 e 2)

Su due planimetrie vengono evidenziati gli immobili oggetto della presente perizia di valutazione; a causa dell'estensione e dell'articolazione degli immobili è opportuno proporre una suddivisione in lotti, tenendo conto della facile divisibilità, della collocazione degli immobili e della funzionalità di ogni lotto, precisamente:

Su planimetria 1:

- LOTTO 1:** fabbricato agricolo-residenziale isolato (villa) con terreno agricolo nel comune di Scanzorosciate (fabbricato indicato con "A")
comprende i mappali 4277/2, 4277/3, 1660, 4276.
- LOTTO 2:** appartamento (fabbricato indicato con "E") nel sottotetto della Cascina Terzago nel comune di Scanzorosciate
comprende il mappale 431/703.
- LOTTO 3:** terreni agricoli e fabbricati agricoli (fabbricati indicati con "B", "C", "D") nel comune di Scanzorosciate

comprende i mappali 431/2, 4330, 4335, 4334, 4329, 4331, 4333, 780, 815, 1652, 1653

Su planimetria 2:

LOTTO 4: terreni agricoli nel comune di Pedrengo
comprende i mappali 412, 423

5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (v. allegato 8 – Documentazione fotografica)

5.1 - IMMOBILI NEL COMUNE DI SCANZOROSCIATE

LOTTO 1

fabbricato agricolo-residenziale isolato (villa) – fabbricato "A" con terreno agricolo

Come detto in premessa, poiché il fabbricato è stato oggetto di perizia di valutazione redatta dal sottoscritto e già agli atti del Tribunale, si rimanda alla descrizione in essa riportata.

Nell'allegato 8 dell'attuale perizia viene ugualmente riportata documentazione fotografica ma lo stato di fatto non presenta alcuna differenza rispetto a quello rilevato nella suddetta perizia e pertanto la descrizione dettagliata del fabbricato e della sua area di pertinenza non viene qui ripetuta, precisando solo che il terreno mapp.1660, allora escluso dal pignoramento, era stato comunque considerato nella descrizione mentre il mappale 4276, ora ricompreso nel lotto 1 perché contiguo al terreno di insidenza del fabbricato, si presenta come terreno agricolo incolto. La superficie catastale complessiva dei mappali compresi nel lotto 1 è di mq.3.120, di cui di proprietà dell'esecutato mq.2.755 perché l'aggiunto mappale 1660 è di proprietà dell'esecutato per la quota di 500/1000.

L'area del mappale non risulta fisicamente divisibile per quota di proprietà essendo occupata da strutture di pertinenza del fabbricato a villa (parcheggio esterno, recinzione, giardino, ingresso e rampa).

LOTTO 2

appartamento nel sottotetto della Cascina Terzago – fabbricato "E"

L'appartamento si trova al secondo piano sottotetto della porzione nell'angolo nord-est della Cascina Terzago, porzione interamente residenziale in un corpo di fabbrica comprendente rustici agricoli fatiscenti nella porzione ovest e il volume perpendicolare ad est, già residenziale, attualmente in stato di rudere.

La suddetta porzione si distingue da quella ad ovest per il minore spessore del fabbricato, per l'aspetto esterno non rustico, per il suo buono stato edilizio dovuto ad interventi evidentemente eseguiti in anni recenti.

Verso la corte, per metà del corpo di fabbrica, il fabbricato è a portico su due piani (al piano terra e al primo piano nella cui altezza sono presenti due piani d'abitazioni) in continuità con il portico del corpo rustico ovest; verso i campi (nord e est) il fabbricato è invece a parete finestrata su tre piani corrispondenti ai livelli degli appartamenti che occupano l'altra metà del fabbricato.

L'accesso al secondo piano avviene mediante una scala a confine con la porzione rustica, con rampe sviluppate sotto il portico atte a raggiungere i due piani residenziali, quindi d'uso in comune.

La scala raggiunge un ballatoio affacciato sopra il portico-loggia dell'appartamento del primo piano; il ballatoio si sviluppa sotto il portico per tutta la lunghezza dell'appartamento, creando due ingressi.

L'appartamento si presenta interamente arredato ma non è attualmente abitato; a partire dall'ingresso, si compone di un soggiorno di circa 18 mq., di un disimpegno a corridoio largo circa 1 m. per circa 5 mq. di superficie, di una cucina di circa 8 mq., di una camera da letto di circa 13,5 mq., di un bagno di circa 4,5 mq. e di una camera da letto di circa 20 mq., per un totale lordo (Slp) di circa mq.110 compreso il ballatoio di circa mq.14.

Verso il ballatoio sotto falda si aprono tre finestre e una porta finestra all'estremità presso la camera da letto d'angolo. Ciascuno dei vani elencati possiede una finestra (m.0,80 x m.0,90) verso la campagna a nord e ad est mentre le finestre sul corridoio (m.0,90 x m.1,30) si aprono sotto la falda del tetto da cui ricevono luce per mezzo di finestrelle fisse in randa, e sotto il portico.

I serramenti delle finestre e portafinestre sono in legno con vetri doppi, le porte e gli stipiti sono in legno naturale; i pavimenti e i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

L'appartamento presenta altezza interna variabile da m.1,70 (lato vani) a m.2,55 (lato corridoio); i vani cucina, letto e bagno vanno da m.1,70 a m.2,35, la camera da letto grande ha il soffitto inclinato con colmo al centro con altezza variabile da m.2,30 a m.3,20.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a parete in cucina e radiatori a parete in ghisa.

Il ballatoio è un assito in legno su travi in legno a sbalzo, con parapetti in legno; la scala è in cemento armato con pavimento in cemento liscio, con parapetti in legno, mancanti su di un lato.

L'appartamento è di proprietà dell'esecutato per la quota di 500/1000 e non è facilmente divisibile.

LOTTO 3

terreni agricoli e fabbricati agricoli ("B", "C", "D")

I terreni agricoli, completamente pianeggianti, sono totalmente utilizzati da un'azienda affittuaria per coltura biologica ortofrutticola che utilizza i fabbricati "B" e "C" avvalendosi serre mobili sui terreni; la cessione in affitto risulta essere stata regolarmente autorizzata dal Tribunale di Bergamo.

La superficie catastale complessiva del terreno agricolo di proprietà dell'esecutato, compresi i fabbricati "B" e "D", è di mq.37.293.

Il fabbricato "B" è interamente in cemento armato, fuori terra per m.2,30 con copertura piana impermeabilizzata, accessibile per mezzo di due rampe di scala simmetriche, non pavimentata e dotata di parapetti-sponda in cemento armato.

Il fabbricato comprende una cisterna d'acqua seminterrata, avente superficie lorda di circa mq.185 con altezza interna di m.6,25, un magazzino seminterrato, in corpo unico con la cisterna, avente superficie di circa mq.152 con altezza interna di m.5,00, un magazzino interrato in continuità laterale con quello sopra descritto (in attesa di condono), con superficie di circa mq.62 e altezza interna di m.2,80, i due magazzini accessibili per mezzo di una rampa con pavimento in calcestruzzo.

La porzione di magazzino da condonare è parzialmente costruita per circa mq.40 sul mappale 4324 di altra proprietà e in aderenza a fabbricati su questo edificati e pertanto occorre considerare nella valutazione la detrazione dal valore di un importo per l'acquisizione della porzione occupata al di fuori del mappale, nel caso non sia già intervenuto un accordo tra i proprietari confinanti che il sottoscritto estimatore non può conoscere.

Il fabbricato "C" è in forma di capannone interamente fuori terra, avente la superficie di circa mq.225 con altezza interna di m.4,00, pavimentato in calcestruzzo liscio, con copertura a botte formata da struttura a centine ad arco in ferro e telo mobile in pvc, sostenuta da muri perimetrali in cemento armato alti m.2,50 e soprastanti montanti in ferro per circa m.1,50.

Il fabbricato "D" è composto da porzioni di un corpo di fabbrica rustico parte della Cascina Terzago aperto a portico su due piani verso la corte interna (lato sud) e chiuso con aperture nel muro di facciata verso i campi (lato nord). L'intero edificio rustico, dall'ingresso alla corte fino alla porzione residenziale, è fatiscente ma risponde alle esigenze di fienile e deposito degli agricoltori ancora operanti in zona.

Le porzioni, di proprietà dell'esecutato per la quota di 500/1000, consistono:

al piano terra, in una stalletta, depositi e ripostigli per circa mq.62 con altezza di m.3,00, localizzati circa al centro del fabbricato rustico sopra descritto, affacciati sul lato nord, accessibili sia da questo lato sia dal portico nella corte;

al primo piano, in due porzioni di portico non contigue una affacciata sulla corte con superficie di circa mq.30, l'altra affacciata sui campi con superficie di circa mq.35, a tutt'altezza fino all'intradosso della copertura in struttura di legno, assito e coppi, la cui falda nord appare recentemente sistemata.

5.2 - IMMOBILI NEL COMUNE DI PEDRENGO

LOTTO 4

terreni agricoli

I terreni di proprietà dell'esecutato, aventi la superficie catastale di mq.9.800 non sono contigui ma sono vicini, sono completamente pianeggianti, facilmente accessibili, coltivati a prato.

6 - SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' E DEGLI ABUSI EDILIZI RICONTRATI

A seguito delle verifiche presso i comuni di Scanzorosciate e Pedrengo, il sottoscritto ha riscontrato, come sopra segnalato, alcune situazioni di irregolarità edilizia per le quali si avanzano le seguenti considerazioni.

6.1 - LOTTO 1

fabbricato agricolo-residenziale isolato (villa) nel comune di Scanzorosciate - fabbricato "A" con terreno agricolo

Per il fabbricato a villa contraddistinto con "A" si rimanda alle considerazioni riportate nella perizia, redatta dal sottoscritto e già agli atti del Tribunale, relativa alla procedura esecutiva 145/07.

In essa veniva suggerita la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate dal sottoscritto estimatore e ne veniva quantificato il costo economico di massima ponendolo in detrazione al valore stimato del fabbricato.

6.2 - LOTTO 2

appartamento nel sottotetto della cascina Terzago nel comune di Scanzorosciate – fabbricato “E”

la situazione edilizia dell'appartamento, peraltro interamente arredato e dotato di tutti gli impianti necessari in quanto recentemente utilizzato, comporta l'inagibilità formale per contrasto con il Regolamento d'igiene in quanto a rapporti aeroilluminanti, come dichiarato dal comune di Scanzorosciate a motivazione del “diniego” del 31.10.2006 a seguito di richiesta di adeguamento dell'appartamento. Anche le modeste altezze dei vani, tranne che per la camera da letto d'angolo, inferiori all'altezza minima media ammessa (m.2,70, m. 2,40 per servizi e m.2,10 per disimpegno) non consentono di disporre dell'agibilità necessaria.

A parere del sottoscritto estimatore, facendo salva ogni determinazione in merito da parte del comune, la situazione potrebbe essere risolta con l'applicazione della LR.n.12/2005 art.63, 64, 65 (“recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”) per la quale sono possibili altezze inferiori (m.2,40 anziché m.2,70) raggiungibili con la riduzione della superficie interna avente l'altezza più bassa; dalla legge non è però ammessa deroga alle altre norme del regolamento d'igiene come, nel caso, i rapporti aeroilluminanti che possono essere resi sufficienti solo con opere edilizie piuttosto costose (allargamento delle finestre o formazione di abbaini).

6.3 - LOTTO 3

terreni agricoli e fabbricati agricoli (“B”, “C”)

Il fabbricato “B” è autorizzato nella sua parte principale ma in attesa di condono, dichiarato dal comune di Scanzorosciate “provvedimento in corso” e “posizione da esaminare” per permesso in sanatoria, prot.19383/2003, pratica 218/2004-0 del 9.12.2004, relativa alla porzione a magazzino interrato.

Peraltro risulta al sottoscritto estimatore che una porzione dello stesso magazzino sia stata realizzata su mappale non di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Il fabbricato “C” manca di autorizzazione ed è in attesa di condono, dichiarato dal comune di Scanzorosciate “provvedimento in corso” e “porzione da esaminare” per permesso in sanatoria, prot.19384/2004, pratica 219/2004-0 del 9.12.2004, relativa alla porzione a magazzino interrato.

7- VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (v. allegato 9)

Gli immobili e i terreni sopra descritti, siti nei comuni di Scanzorosciate e di Pedrengo hanno i seguenti valori a base d'asta, avendo detratto dal valore determinato il 10% per riduzione d'asta, oltre all'arrotondamento:

LOTTO 1: alloggio in fabbricato agricolo-residenziale isolato nel comune di Scanzorosciate – fabbricato “A” con terreno agricolo

Si rimanda a quanto determinato nella perizia relativa alla procedura esecutiva 145/07 (valutazione di cui a perizia redatta e agli atti del Tribunale), tenendo però conto che, nell'attuale procedura esecutiva 721/08, è stato aggiunto un mappale che consente l'apprezzamento dell'immobile, così come era stato ipotizzato dalla stessa perizia.

Per la valutazione dell'immobile si è pertanto tenuto conto:

- della presenza di opere abusive da sottoporre a sanatoria con le modalità che il proprietario e il comune intenderanno intraprendere;

- dell'aggiunta del mappale 1660 ai mappali 4277 sub 2 e 4277 sub 3 su cui insiste il fabbricato, che consente l'accessibilità pedonale e veicolare allo stesso e dell'aggiunta, in sede di definizione dei lotti, del mappale 4276 contiguo all'area di giacitura del fabbricato;
- del fatto che l'aggiunto mappale 1660 è di proprietà dell'esecutato per la quota di 500/1000 e che l'area non risulta fisicamente divisibile per quota di proprietà essendo occupata da strutture di pertinenza del fabbricato a villa;
- del fatto che nella perizia della procedura esecutiva 145/07 si era in subordine valutato l'immobile in funzione della presenta di fatto del terreno mapp.1660.

Il valore del fabbricato, riapprezzato come determinato nella perizia sopra citata, non viene sostanzialmente modificato per via dell'attualità della stessa ma l'importo aumenta perché il lotto 1 comprende anche un terreno agricolo € 795.000,00

LOTTO 2: appartamento in sottotetto della cascina Terzago nel comune di Scanzorosciate – fabbricato "E"

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- dello stato dell'immobile inadeguato alle norme d'igiene, fatta salva la possibilità di sottoporlo a sanatoria mediante interventi edilizi di adeguamento, con le modalità che il proprietario e il comune intenderanno intraprendere, ipotizzando comunque il relativo onere di spesa;
- del fatto che l'immobile è di proprietà dell'esecutato per la quota di 500/1000 e che risulta difficoltosa la suddivisione per quota di proprietà;
- del valore unitario di immobili trattati recentemente sul mercato immobiliare confrontati con il valore minimo al mq. commerciale di appartamenti non vetusti e in buono stato;

€ 31.400,00

LOTTO 3: terreni agricoli e fabbricati rustici ("B", "C", "D") nel comune di Scanzorosciate

Per la valutazione del lotto 3 si è tenuto conto:

- del valore commerciale del terreno agricolo diverso dai valori medi (VAM) per regione agraria dalla Provincia di Bergamo – Commissione provinciale espropri, per tipi di colture; infatti detti valori si attestano, per i seminativi e seminativi arborati in Scanzorosciate, sui 6,55 – 7,15 €/mq. e, per i prati in Pedrengo, sui 6,00 – 6,55 €/mq. ma si tratta di valutazioni in funzione di espropri per opere pubbliche che, se volontari, possono triplicare l'importo. Avendo assunto informazioni in zona su trattative tra privati per la compravendita di aree agricole, il sottoscritto estimatore ritiene corretta la valutazione di 50 €/mq., considerando anche la particolare situazione dei terreni soprattutto in Scanzorosciate.
- del valore dei fabbricati rustici funzionali all'uso agricolo del terreno, aventi un proprio valore di manufatto recente derivante da un consistente impegno economico, per i quali si è determinato un valore commerciale, previa informazioni in zona, assimilabile a quello dei capannoni produttivi, cioè di 600 €/mq. per il fabbricato "B" e di 300 €/mq. per il fabbricato "C" (privo di tetto fisso) mentre per il fabbricato "D" (rustico fatiscente ristrutturabile) si è determinato lo stesso valore di 300 €/mq.
- del fatto che il fabbricato "D" è di proprietà dell'esecutato per la quota di 500/1000 e che non sarebbe difficoltosa la suddivisione fisica per quota di proprietà ma l'esigua dimensione dell'immobile e la sua residua funzionalità per la coltura dei terreni agricoli del lotto fanno

ritenere conveniente il mantenimento dell'unità, considerando nella valutazione una detrazione per l'acquisizione della quota non dell'esecutato.

€ 1.950.000,00

LOTTO 4: terreni agricoli nel comune di Pedrengo

Per la valutazione del lotto 4 si è tenuto conto:

- del valore commerciale del terreno agricolo diverso dai valori medi (VAM) per regione agraria dalla Provincia di Bergamo – Commissione provinciale espropri, per tipi di colture; infatti detti valori si attestano, per i seminativi e seminativi arborali in Scanzorosciate, sui 6,55 – 7,15 €/mq. e, per i prati in Pedrengo, sui 6,00 – 6,55 €/mq. ma si tratta di valutazioni in funzione di espropri per opere pubbliche che, se volontari, possono triplicare l'importo.

Avendo assunto informazioni in zona su trattative tra privati per la compravendita di aree agricole, il sottoscritto estimatore ritiene corretta la valutazione di 50 €/mq., considerando anche la particolare situazione dei terreni.

€ 441.000,00

7 - CONCLUSIONE

In risposta all'incarico conferitomi, gli immobili e i terreni sopra descritti, siti nei Comuni di Scanzorosciate e di Pedrengo hanno i seguenti valori a base d'asta:

LOTTO 1: alloggio in fabbricato agricolo-residenziale isolato nel comune di Scanzorosciate – fabbricato "A" con terreno agricolo € 795.000,00
(euro settecentonovantacinquemila)

LOTTO 2: appartamento in sottotetto della cascina Terzago nel comune di Scanzorosciate – fabbricato "E" € 31.400,00
(euro ventiduemilaquattrocento)

LOTTO 3: terreni agricoli e fabbricati rustici ("B", "C", "D") nel comune di Scanzorosciate € 1.950.000,00
(euro unmillionenovecentocinquantamila)

LOTTO 4: terreni agricoli nel comune di Pedrengo € 441.000,00
(euro quattrocentoquarantunomila)

VALORE TOTALE € 3.217.400,00
(euro tremillioniduecentoottomilaquattrocento)

Bergamo, 12.08.2009

L'ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

dott. arch. Guido Conti

Allegati:

1. copia mappa catastale;
2. visura per soggetto;
3. schede catastali dei fabbricati;

4. ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
5. certificati di destinazione urbanistica delle aree comprese nel comune di Scanzorosciate e nel comune di Pedrengo;
6. copia di atti concernenti attività edilizie sui fabbricati "A", "B", "C", "E";
7. planimetria con individuazione degli immobili e della suddivisione in lotti;
8. documentazione fotografica;
9. tabella di calcolo del valore dei lotti 1, 2, 3, 4;
10. parcella degli onorari e delle spese.

**TRIBUNALE DI BERGAMO
VENDITA IMMOBILIARE**

SI RENDE NOTO

che il giorno..... alle ore..... innanzi al Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simonetta Bruno si procederà alla vendita con incanto del compendio immobiliare di seguito descritto di proprietà del signor [REDACTED]

Il compendio immobiliare si compone di quattro lotti così definiti:

LOTTO 1:

fabbricato agricolo-residenziale isolato (villa) con terreno agricolo nel comune di Scanzorosciate, via Terzago, 5.

Comprende i mappali 4277/2, 4277/3, 1660, 4276, catastalmente così individuati:

Comune censuario di Scanzo:

In quota intera:

- foglio 8, particella 4277 sub.2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10, rendita € 1.058,74;
- foglio 8, particella 4277 sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.118, rendita € 262,05;
- foglio 2, particella 4276, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 14, rendita € 6,54;

In quota di metà:

- foglio 2, particella 1660, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 7, rendita € 3,20;

I due ultimi mappali sopra descritti sono gravati da vincolo di inedificabilità con atto notarile del 7.9.2001 a favore del comune di Scanzorosciate riguardante i terreni nello stesso comune, allegato alla concessione edilizia del 19.11.2001, n.113/2001, rilasciata dal comune di Scanzorosciate.

La casa d'abitazione a destinazione agricola in forma di villa con piano terra, piano interrato e sottotetto, composta al piano terra da ampio soggiorno con scala in vista di collegamento al sottotetto, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, bussola d'ingresso, scala al piano interrato composto da due camere, ampia taverna, bagno-lavanderia (vani accessori non abitabili) oltre che intercapedine perimetrale ed ampia autorimessa, sottotetto composto da ampio soggiorno-cucina, due camere, bagno e intercapedine su tre lati, all'esterno terrazza e portico al piano terreno, terreno per giardino sui quattro lati, area pavimentata per parcheggio esterno.

Al piano interrato l'appartamento (cantina, per la concessione edilizia d'origine) ha la superficie lorda di circa mq.107 e l'autorimessa ha la superficie di circa mq.110.

Al piano sottotetto l'appartamento (sottotetto non praticabile, secondo la concessione edilizia d'origine) ha la superficie lorda di circa mq.98 mentre l'intero sottotetto ha la superficie uguale a quella del piano terra di mq.159.

La superficie coperta è di circa mq.187 di cui circa mq.159 coperti dall'abitazione e il resto a porticato; la superficie totale ammonta a circa mq.323 comprendendo la superficie pavimentata esterna al porticato.

L'area di pertinenza esterna, la cui superficie (compresa quella pavimentata suddetta) è di circa mq.713, è organizzata, per la porzione anteriore (sud) a giardino con vialetto pedonale, per le porzioni laterali est e ovest rispettivamente a terrazza e a marciapiede pavimentati mentre per la porzione posteriore (nord), a marciapiede pavimentato; oltre detto marciapiede prosegue un ampio terreno incolto.

L'area è recintata sui tre lati da muro-parapetto in pietra, a pilastri e privo di inferriata nella porzione a giardino, con pensilina di ingresso in muratura in pietra con copertura in legno, priva di cancello e dotata di pulsantiera e videocitofono; a lato della pensilina inizia la rampa d'accesso all'autorimessa interrata, con ingresso regolato da portone rivestito in legno a movimento scorrevole elettrico.

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità e presenta difformità rispetto agli atti concessori edilizi e alle schede del Catasto Fabbricati.

Rispetto alle schede Catasto Fabbricati vi sono le seguenti difformità:

al piano interrato è diversa la destinazione e la conformazione dei vani;

al piano sottotetto viene rappresentato un vano unico con una diversa conformazione del tetto a due falde anziché a quattro, manca la scala tra piano terra e sottotetto.

Rispetto ai disegni di concessione edilizia originaria e parzialmente a quelli della successiva DIA per variante, vi sono le seguenti difformità, tali da richiedere procedura di sanatoria:

- le dimensioni esterne sono di poco maggiorate per via dello spessore maggiorato dei muri perimetrali,

- al piano terra vi sono alcune variazioni interne;

- al piano interrato è diversa la destinazione e la conformazione dei vani, vi è un locale caldaia non previsto, un ripostiglio esterno più grande di quello previsto e maggiori dimensioni dell'autorimessa;

- al piano sottotetto vi è un appartamento completo non previsto e con altezze maggiorate rispetto a quelle autorizzate.

Non risulta in corso richiesta di condono per permesso in sanatoria.

La superficie catastale complessiva dei mappali compresi nel lotto 1 è di mq.3.120, di cui mq.2.755 di proprietà dell'esecutato essendo il mappale 1660 di proprietà per la quota di metà; l'area di detto mappale non risulta fisicamente divisibile per quota di proprietà essendo occupata da strutture di pertinenza del fabbricato a villa (parcheggio esterno, recinzione, giardino, ingresso e rampa).

Valore a base d'asta degli immobili €795.000,00

(euro settecentonovantacinquemila/00) con offerte minime in aumento non inferiori a €

.....

LOTTO 2:

appartamento nel sottotetto della Cascina Terzago nel comune di Scanzorosciate, via Terzago.

Comprende il mappale 431/703 catastalmente così individuato:

Comune censuario di Scanzo:

In quota di metà:

- foglio 8, particella 431, sub 703, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita €387,34;

L'appartamento si trova al secondo piano sottotetto di una porzione di fabbricato interamente residenziale in un corpo di fabbrica comprendente rustici agricoli fatiscenti.

L'accesso avviene mediante una scala d'uso comune, aperta sotto il portico; la scala raggiunge un ballatoio sviluppato sotto il portico per tutta la lunghezza dell'appartamento, creando due ingressi.

L'appartamento si compone di un soggiorno, di un disimpegno a corridoio, di una cucina, di un bagno e di due camere da letto per la superficie totale lorda di circa mq.95 e di un ballatoio esterno di circa mq.15.

I serramenti delle finestre e portafinestre sono in legno con vetri doppi e chiusura esterna a persiana in legno, le porte e gli stipiti sono in legno naturale; i pavimenti e i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica.

L'appartamento presenta altezza interna variabile da m.1,70 (lato vani) a m.2,55 (lato corridoio); i vani cucina, letto e bagno vanno da m.1,70 a m.2,35, la camera da letto grande ha il soffitto inclinato con colmo al centro con altezza variabile da m.2,30 a m.3,20.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a parete e radiatori in ghisa.

Il ballatoio è un assito in legno su travi in legno a sbalzo, con parapetti in legno; la scala è in cemento armato con pavimento in cemento liscio, con parapetti in legno, mancanti su di un lato.

Il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.

Il fabbricato intero è vetusto; non è stato possibile reperire agli atti documentazione relativa ad autorizzazioni o concessioni da parte del comune di Scanzorosciate per i lavori di recupero effettuati.

Esiste agli atti una richiesta di permesso edilizio per "sistemazione tetto" riguardante l'adeguamento dell'appartamento alla normativa igienico-sanitaria; il provvedimento comunale emesso il 31.10.2006 e notificato al richiedente è di "diniego" per contrasto con il Regolamento d'igiene.

Non risulta in corso richiesta di condono per permesso in sanatoria.

Valore a base d'asta dell'immobile €31.400,00

(euro ventiduemilaquattrocento/00) con offerte minime in aumento non inferiori a €

.....

LOTTO 3:

terreni agricoli e fabbricati agricoli nel comune di Scanzorosciate, via Terzago.

Comprende i mappali 431/2, 4330, 4335, 4334, 4329, 4331, 4333, 780, 815, 1652, 1653, catastalmente così individuati:

In quota Intera:

Comune censuario di Scanzo:

- foglio 8, particella 431, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 107 mq, rendita € 270,78;

- foglio 8, particella 4330, categoria C/2, classe 2, consistenza 201 mq, rendita € 508,66;

- foglio 8, particella 4335, categoria C/2, classe 2, consistenza 269 mq, rendita € 680,74;

- foglio 2, particella 4334, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 70, rendita € 31,12;

- foglio 2, particella 4329, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 53, rendita € 23,27;

- foglio 2, particella 4331, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 13, rendita € 5,75;

- foglio 2, particella 4333, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 00, rendita € 0,02;

- foglio 2, particella 780, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 53, rendita € 23,53;

- foglio 2, particella 815, prato, classe 2, consistenza are 17, rendita € 8,18;

- foglio 2, particella 1652, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 27, rendita € 56,06;

In quota di metà:

- foglio 2, particella 1653, seminativo arborato, classe 3, consistenza are 64, rendita € 28,23;

- foglio 8, particella 431, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 107 mq, rendita € 270,78;
 I mappali sopra descritti sono gravati da vincolo di inedificabilità con atto notarile del 7.9.2001 a favore del comune di Scanzorosciate riguardante i terreni nello stesso comune, allegato alla concessione edilizia del 19.11.2001, n.113/2001, rilasciata dal comune di Scanzorosciate.
I terreni agricoli, completamente pianeggianti, sono totalmente utilizzati da un'azienda affittuaria per coltura biologica ortofrutticola che utilizza serre mobili, un fabbricato agricolo ad uso cisterna e deposito ed un fabbricato agricolo ad uso deposito; l'attuale cessione in affitto risulta essere stata regolarmente autorizzata dal Tribunale di Bergamo.
 La superficie catastale complessiva dei terreni agricoli nel lotto 3, esclusi i fabbricati, è di mq.40.025 di cui mq.37.293 di proprietà dell'esecutato.
Il fabbricato ad uso cisterna e magazzino è interamente in cemento armato, fuori terra per m.2,30 con copertura piana impermeabilizzata, accessibile per mezzo di due rampe di scala simmetriche, non pavimentata e dotata di parapetti-sponda in cemento armato.
 Vi sono compresi una cisterna d'acqua seminterrata, avente superficie lorda di circa mq.185 con altezza interna di m.6,25, un magazzino seminterrato, in corpo unico con la cisterna, avente superficie di circa mq.152 con altezza interna di m.5,00, un magazzino interrato in continuità laterale con quello sopra descritto (in attesa di condono), con superficie di circa mq.62 e altezza interna di m.2,80, i due magazzini accessibili per mezzo di una rampa con pavimento in calcestruzzo.
 La porzione di magazzino da condonare è parzialmente costruita per circa mq.40 sul mappale 4324 di altra proprietà e in aderenza a fabbricati su questo edificati.
 Il fabbricato è autorizzato nella sua parte principale (cisterna e magazzino seminterrato con rampa) ma in attesa del richiesto condono, dichiarato dal comune di Scanzorosciate "provvedimento in corso" e "posizione da esaminare", per permesso in sanatoria, prot.19383/2003, pratica 218/2004-0 del 9.12.2004, relativa alla porzione a magazzino interrato.
Il fabbricato ad uso deposito è in forma di capannone interamente fuori terra, avente la superficie di circa mq.225 con altezza interna di m.4,00, pavimentato in calcestruzzo liscio, con copertura a botte formata da struttura a centine ad arco in tubolari di ferro e telo mobile in pvc, sostenuta da muri perimetrali in cemento armato alti m.2,50 e soprastanti montanti in tubolare di ferro per circa m.1,50.
 Il fabbricato manca di autorizzazione ed è in attesa di condono, dichiarato dal comune di Scanzorosciate "provvedimento in corso" e "posizione da esaminare" per permesso in sanatoria, prot.19384/2004, pratica 219/2004-0 del 9.12.2004.
Il fabbricato a rustico agricolo ad uso fienile e deposito è composto da porzioni di un corpo di fabbrica rustico parte della Cascina Terzago aperto a portico su due piani verso la corte interna (lato sud) e chiuso con aperture nel muro di facciata verso i campi (lato nord). L'intero edificio rustico, dall'ingresso alla corte fino alla porzione residenziale, è fatiscente.
 Le porzioni, di proprietà per la quota di metà, consistono:
 - al piano terra, in una stalletta, depositi e ripostigli per circa mq.62 con altezza di m.3,00, localizzati al centro del fabbricato rustico sopra descritto, affacciati sul lato nord, accessibili sia da questo lato sia dalla corte attraverso il portico;
 - al primo piano, in due porzioni di portico non contigue una affacciata sulla corte con superficie di circa mq.30, l'altra affacciata sui campi con superficie di circa mq.35, a tutt'altezza fino all'intradosso della copertura in struttura di legno, assito e coppi, la cui falda nord appare recentemente sistemata.
 Il fabbricato è vetusto e non risultano agli atti provvedimenti edilizi o richieste di condono.
Valore a base d'asta dell'immobile €1.950.000,00
(euro unmillionenovecentocinquantamila/00) con offerte minime in aumento non inferiori a €

LOTTO 4:

terreni agricoli nel comune di Pedrengo;
 comprende i mappali 412, 423, catastalmente così individuati:
in quota intera:

Comune censuario di Pedrengo:

- foglio 9, particella 412, classe 1, consistenza are 61, rendita 34,77;
- foglio 9, particella 423, classe 2, consistenza are 36, rendita 29,46.

I mappali sopra descritti sono gravati da vincolo di inedificabilità trascritto a Bergamo il 28.09.2004 ai numeri 50214/34108 a favore del comune di Scanzorosciate, riguardante i terreni nel comune di Pedrengo, allegato alla variante alla concessione edilizia suddetta.

I terreni agricoli a prato aventi la superficie catastale di mq.9.800 non sono contigui ma sono vicini, pianeggianti, facilmente accessibili.

Valore a base d'asta dell'immobile €441.000,00

(euro quattrocentoquarantunomila/00) con offerte minime in aumento non inferiori a €

Le offerte di acquisto, su carta legale, con l'indicazione del numero di codice fiscale, dovranno essere presentate in Cancelleria con allegato assegno circolare non trasferibile, emesso nella Provincia di Bergamo, intestato al "Cassiere provinciale PP.TT. di Bergamo col concorso del Controllore", di importo pari al 30% del prezzo base (10% per cauzione e 20% per ammontare approssimativo delle spese di vendita), entro le ore..... del giorno.....

L'aggiudicatario dovrà depositare in Cancelleria il prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione già presentata, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, nella forma dei depositi giudiziari.

Tutte le spese inerenti il trasferimento, comprese quelle relative alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, sono a carico dell'aggiudicatario.

TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare promossa da CREDITO BERGAMASCO

S.P.A. contro [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Simonetta Bruno

PROT. N.145/07

Esperto Estimatore: dott. arch. Guido Conti

Con nomina del 14.12.2007 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Simonetta Bruno ha nominato esperto estimatore per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto dott. arch. Guido Conti, libero professionista con studio tecnico in Bergamo via Pitentino n.6A, iscritto all'Albo degli architetti al n.74/1968; in seguito a tale nomina, accettato l'incarico, il sottoscritto ha redatto la presente perizia tecnica.

In base ai documenti ipocatastali redatti dallo [REDACTED] su richiesta dell'avvocato Pietro Bianchi, alle ricerche presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Comune di Bergamo, i beni da valutare risultano riassuntivamente i seguenti:

- **casa di civile abitazione** composta da quattro locali oltre i servizi, terrazzo e portico al piano terreno, due cantine, lavanderia, locale di sgombero, servizio, ripostiglio ed intercapedine al piano interrato, con annessi sottotetto al piano primo, autorimessa al piano interrato nonché giardino su quattro lati al piano terreno.

Detti beni sono catastalmente individuati come segue:

foglio 8, particella 4277 sub.2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10, rendita € 1.058,74;

foglio 8, particella 4277 sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.118,
rendita € 262,05.

1 - ACCERTAMENTI CATASTALI (v. allegati 1,2,3)

Dagli accertamenti effettuati in data 30.01.2008, risultano i seguenti dati catastali:

- Catasto Urbano

intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà superficiale 1000/1000:

foglio 8, particella 4277 sub.2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 10,
rendita € 1.058,74;

foglio 8, particella 4277 sub.3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.118,
rendita € 262,05;

2- ACCERTAMENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI (allegato 4)

Dagli accertamenti effettuati in data 23.11.2007, risultano i seguenti dati:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata - Repertorio 51682 del
17/05/2002 - soggetto (contro): [REDACTED]

[REDACTED] - soggetto (a favore): [REDACTED]

[REDACTED]
Unità negoziale (oltre ad altre non oggetto di valutazione nella perizia): Comune di Scanzorosciate - catasto terreni foglio 2 (ora foglio 8), particella 433 (ora 4277), consistenza 23 are 90 centiare.

- Ipoteca volontaria - Repertorio 69434/9981 del 15/09/2004 Capitale €130.000,00 a favore del Credito Bergamasco s.p.a sede Bergamo, C.F.: 00218400166, durata 6 anni:

- Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili - Repertorio n.261/2007 del 02/03/2007 a favore del Credito Bergamasco s.p.a, sede Bergamo, C.F. 00218400166.

- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo - Repertorio n.776 del 07/02/2007, capitale €16.213,49 a favore del Centro Leasing Banca Societa per Azioni con sede in Firenze, domicilio ipotecario eletto via Giampaolo Orsini, 85, C.F.00438000481

- Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo - Repertorio n.13/7 del 09/05/2007 a favore di:

[REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro conservativo - Repertorio n.10921 del 21/06/2007 a favore di:

[REDACTED]

In tutti i sopraccitati atti le unità negoziali (oltre ad altre che non sono oggetto di valutazione nella perizia) sono le seguenti:

Comune di Scanzorosciate, catasto fabbricati:

sezione urbana SC, foglio 8, mappale 4277 sub 2, consistenza 10 vani, via Terzago 5;

sezione urbana SC, foglio 8, mappale 4277 sub 3, consistenza 118 mq, via Terzago 5.

4 - ACCERTAMENTI PRESSO IL COMUNE DI SCANZOROSCIATE (BG)

A - Concessioni ed asseverazioni edilizie (v. allegato 6)

L'immobile oggetto di stima è stato costruito a seguito della concessione edilizia del 19.11.2001, n.113/2001, rilasciata dal Comune di Scanzorosciate (Bg) a [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietaria, per l'esecuzione dei lavori di nuova costruzione agricola.

In forza dell'atto di acquisto rep.n.51.682 del 17/05/2002 la concessione è stata volturata a nome di [REDACTED]

[REDACTED]

Il 16/09/2004 dal proprietario è stata inoltrata una D.I.A. per varianti (variante 1) alla suddetta concessione edilizia per modifiche interne ed esterne, alla quale è seguita una richiesta di integrazione della documentazione da parte del comune, per cui la D.I.A. è stata sospesa il 04/10/2004.

Il certificato di agibilità dell'immobile non risulta essere stato rilasciato dal comune di Scanzorosciate.

B - Situazione urbanistica (v. allegato 5)

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Scanzorosciate in data 06.02.2008, in base al vigente P.R.G. approvato con

deliberazione della Giunta Regionale Lombarda n.38031 del 06.08.1998, il terreno contraddistinto con il mappale n.4277, foglio 8, sezione censuaria di Scanzo, ha le sottospecificate prescrizioni urbanistiche:

Art.58 zone E1 - agricole normali:

- per la residenza: If= 34 mq/ha; H=6,50 m; Df, Dc, Ds= valgono i disposti degli art.16,17,18.

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: Rc=3,00%; H=7,00 m; Df, Dc, Ds = valgono i disposti degli art.16,17,18.

Le stalle e gli impianti connessi con l'attività zootecnica siti in zona agricola dovranno distare almeno 100 m. dalle zone non agricole previste dal PRG, 30 m. dagli edifici residenziali annessi all'azienda stessa e 50 m. dagli edifici residenziali siti in zona agricola. Dette distanze potranno essere ridotte fino alla metà per gli allevamenti di tipo familiare di modesta dimensione, sentita la Commissione Edilizia e i competenti organi della USSL.

Sono ammessi sistemi protettivi delle colture ortofloricole e vivaistiche quali serre e coperture permanenti, nel limite del rapporto di copertura del 10%, esclusivamente nelle aree agricole di pianura comprese tra corso Europa, Via Roma, Via IV Novembre, Via Polcarezzo, la strada provinciale per Albano S.Alessandro

Presso il Comune di Scanzorosciate il sottoscritto ha accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (v. fotografie in allegato 7 e disegni di rilievo in allegato 8)

Il fabbricato (**residenziale con destinazione agricola**) è isolato in un contesto agricolo di pianura pedecollinare posto a ridosso dell'abitato di Scanzorosciate, a sud e a valle di questo.

si presenta in forma di villetta ad un piano fuori terra con porticato anteriore e sottotetto finestrato sulla stessa facciata (sud), con tetto a quattro falde con sporti di gronda di m.1,00, avente superficie coperta di circa mq.187 di cui circa mq.159 coperti dall'abitazione e il resto a porticato che occupa circa mq.165 unitamente alla superficie pavimentata esterna, per un totale di circa mq.323.

L'area di pertinenza esterna, la cui superficie (compresa quella pavimentata suddetta) è di circa mq.713, è organizzata, per la porzione anteriore (sud) a giardino oggi incolto con vialetto pedonale, privo di lastricatura, di accesso alla casa, per le porzioni laterali est e ovest rispettivamente a terrazza e a marciapiede pavimentati in piastrelle di cotto mentre per la porzione posteriore (nord), a marciapiede pure pavimentato oltre il quale prosegue il terreno incolto e con superficie irregolare che aggira l'edificio descritto anche sul lato ovest.

L'area descritta è recintata sui tre lati ovest, sud, est da muro-parapetto in pietra di Credaro, con pilastri e privo di inferriata nella porzione a giardino, con pensilina di ingresso con struttura di copertura in legno e manto in piccole lastre a scandola portata da muri laterali in pietra, priva di cancello e dotata di pulsantiera e videocitofono; a lato della pensilina inizia la rampa in discesa per l'accesso all'autorimessa interrata, il cui ingresso è regolato da un portone a movimento elettrico ad un'anta rivestita in legno.

La porzione anteriore dell'area di pertinenza sopra descritta, affacciata sulla strada sterrata (via Terzago), non è compresa nel mappale 4277 di catastali mq.900 (stralciato dal più esteso mappale 433 di catastali mq.2.390) oggetto dell'esecuzione immobiliare e pertanto il fabbricato da valutare risulta parzialmente privo di giardino, di ingresso con pensilina e vialetto, di rampa all'interrato e di muretto di recinzione, tutti insistenti su altro mappale confinante a sud (mapp. 1660 di catastali mq.730), cosicché

risulta impedita l'accessibilità del fabbricato residenziale dalla strada sia ai pedoni sia ai veicoli attraverso la rampa all'autorimessa interrata.

Le facciate del fabbricato, di cui una porticata a tutt'altezza (lato sud-ingresso), sono interamente rivestite in pietra di Credaro tranne la facciata posteriore che è intonacata mentre la copertura a quattro falde è strutturata in legno (travi, travetti e assito) con manto in piccole lastre a scandola.

All'interno si trova al piano terra l'abitazione come rappresentata dai disegni di concessione edilizia salvo alcune varianti (contenute o meno nella D.I.A. per variante, attualmente sospesa dal comune) come rappresentate sulle schede catastali del nuovo catasto edilizio urbano e che saranno successivamente descritte.

Al primo piano in sottotetto si trova un'altra abitazione (quasi completamente arredata al momento del sopralluogo) composta di soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno, così come una ulteriore abitazione (pure arredata) composta di soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno-lavanderia si trova nel piano interrato, ambedue le abitazioni non rappresentate sui disegni di concessione edilizia e della successiva D.I.A. per varianti e neppure sono rappresentate sulle schede catastali del nuovo catasto edilizio urbano; anche queste due abitazioni verranno successivamente descritte e rappresentate nei disegni di rilievo allegati.

Di seguito viene descritto lo stato dell'abitazione al piano terra mentre si farà una descrizione più sommaria delle abitazioni esistenti al piano interrato e al primo piano aventi analoghe caratteristiche di finitura.

L'appartamento è ben strutturato e accuratamente rifinito; il riscaldamento è a pavimento, il pavimento è in ceramica tipo cotto, i serramenti esterni sono di ottima qualità in legno naturale con vetrocamera e scorrevoli nelle porte-finestra

del soggiorno, le finestre e porta-finestre sono chiuse all'esterno da antoni ciechi in legno, i serramenti interni sono in legno quasi tutti scorrevoli a scomparsa nella parete, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i bagni sono piastrellati in ceramica con sanitari sospesi.

La scala all'interrato è pavimentata in ceramica tipo cotto con barriera e corrimano in acciaio inox.

I locali interrati e quelli in sottotetto hanno le caratteristiche di quelli al piano terra ma il riscaldamento avviene per mezzo di termosifoni in acciaio smaltato.

Al piano interrato l'appartamento (cantina per la concessione edilizia d'origine) ha la superficie lorda di circa mq.107 l'autorimessa ha la superficie di circa mq.110 ed è pavimentata in calcestruzzo liscio, è connessa all'appartamento (e da lì all'appartamento al piano terra) e all'intercapedine perimetrale all'intero edificio per mezzo di passaggi con porte antincendio in lamiera.

Al piano sottotetto l'appartamento (sottotetto non praticabile secondo la concessione edilizia d'origine) ha la superficie lorda di circa mq.98 mentre l'intero sottotetto ha la superficie uguale a quella del piano terra di mq.159.

Attraverso l'intercapedine, areata e illuminata da infernotti in griglia di ferro in corrispondenza dei quali si aprono le finestre dei vani interrati, si accede al locale termico con apparecchio centralizzato di produzione acqua calda per riscaldamento e sanitaria per i tre piani. mentre all'esterno, sotto il giardino e presso l'ingresso all'autorimessa c'è un vano deposito-legnaia con superficie di circa mq.20.

Le difformità rispetto al piano terra consistono in lievi spostamenti dei tavolati divisorii e nella non formazione di un vano ripostiglio cieco oltre che nella presenza di una scala a chiocciola in legno del diametro di circa m.2 che porta al piano sottotetto.

La DIA presentata per varianti (ora sospesa) rappresenta le difformità come varianti per una loro regolarizzazione ma ignora la presenza della scala a chiocciola di salita al sottotetto; la stessa DIA rappresenta come varianti da regolarizzare le difformità riscontrate al piano interrato, in particolare per quanto riguarda l'autorimessa, il locale termico, il vano deposito (questi due rappresentati non come sono stati eseguiti) e l'altezza dei vani maggiorata a m.2,60 rispetto ai 2,50 di concessione edilizia ma ignora l'attuale destinazione di abitazione data a tutto il piano; sempre la stessa DIA rappresenta una maggiore altezza del sottotetto (sempre inferiore a quella realizzata) rispetto a quella di concessione edilizia e nulla dice sulla destinazione residenziale data al sottotetto.

6 – SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

Per quanto riguarda le difformità riscontrate si esprimono i seguenti giudizi riguardo alla loro sanabilità:

- al piano terra: si ritiene che le difformità possano essere sanate trattandosi di variazioni interne non essenziali, salvo la presenza della scala a chiocciola che costituisce accesso stabile al sottotetto (le difformità, tranne la scala, sono essenzialmente incluse nella DIA presentata al comune tuttora sospesa);
- al piano interrato: si ritiene che le difformità possano ugualmente essere sanate trattandosi di variazioni relative all'uso dei vani già previsti nella originaria concessione edilizia con alcune variazioni dimensionali urbanisticamente non rilevanti trattandosi di vani interrati la cui altezza è di m.2,60 (m.2,90 per l'autorimessa), vani per i quali è possibile il ripristino dell'originaria destinazione (le difformità sono essenzialmente incluse nella DIA presentata al comune tuttora sospesa); per quanto riguarda le maggiori dimensioni del perimetro esterno misurate in m.10,85xm.10,70 anziché

m.10,65xm.14,30 (concessione edilizia) si ritiene che si tratti di maggiorazione dello spessore dei muri a scopo di ottimale isolamento (i muri perimetrali hanno spessore di m.0,40-0,45);

- al piano sottotetto: si ritiene che le difformità siano rilevanti in quanto è stata modificata la sagoma dell'edificio per via della maggiore altezza del fabbricato rispetto a quella indicata sui disegni di progetto allegati alla concessione edilizia originaria ed alla successiva D.I.A. per varianti (sospesa dal comune). Precisamente risulta innanzi tutto essere stato costruita una copertura a quattro falde a padiglione anziché a due falde (come anche rappresentato sulle schede catastali del NCEU) e inoltre risulta evidente, come riscontrato dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto, che la copertura misurata all'interno delle pareti perimetrali dal pavimento all'intradosso del tetto sotto i travetti strutturali è alta m. 1,05 sui lati nord, ovest e est e m. 1,74 sul lato sud mentre misura m.3,10 di altezza (misurata da pavimento a sotto i travetti strutturali) in corrispondenza della trave di colmo; poiché l'altezza del sottotetto (all'imposta della copertura sui muri perimetrali) sui disegni di concessione edilizia è zero la maggiorazione in altezza risulta di circa m.0,80-1,00,

Inoltre, all'interno del volume descritto, è stato ricavato e completamente finito un appartamento composto da due camere, disimpegno notte, bagno, cucina-soggiorno con due finestre e un'apertura nel tetto uguale a quella delle due camere e del bagno, collegato al piano terra da una scala in legno a chiocciola del diametro di m.2,00, appartamento, scala e aperture nel tetto non previsti dalla concessione edilizia originaria né dalla successiva D.I.A. per varianti né rappresentati sulle schede catastali NCEU dove invece viene riportata un'altezza maggiorata del sottotetto diversa da come eseguita e una forma diversa del tetto (a due falde anziché a quattro).

L'appartamento in sottotetto occupa la parte centrale dello stesso per mezzo di muri in arretramento rispetto ai tre lati bassi del sottotetto (ovest, nord, est aventi altezza di m.1,05) cosicché la sua altezza effettiva va dal punto più basso del soffitto inclinato a m.1,59-1,62-1,64-1,74 al punto più alto al centro del soffitto a m.3,11 (altezza media circa m.2,40).

Ai sensi dell'art.9 delle norme tecniche del PRG del comune di Scanzorosciate, si è aggiunta dunque superficie lorda di pavimento (slp) a quella di concessione edilizia (sottotetto dotato di struttura fissa di accesso) e pertanto la sanabilità delle difformità del sottotetto si ritiene comunque gravosa.

Le possibilità di ottenere una sanatoria sono diverse:

- eliminare la scala a chiocciola in legno e le strutture abitabili relizzate in sottotetto;
- ripristinare il fabbricato alla situazione di concessione edilizia mediante lavori tecnicamente difficili e compromettenti il fabbricato stesso;
- disporre di terreno da rendere pertinenziale del fabbricato avente superficie rapportata alla slp aggiunta (un ettaro ogni 34mq. di slp);
- procedere con l'applicazione della sanzione imposta dal DPR 380/2001 all'art.34 per le opere in parziale difformità qualora non sia possibile la demolizione senza compromissione della porzione di costruzione autorizzata; detta sanzione ammonta al doppio del costo di produzione della porzione non autorizzata, fatti salvi i pagamenti degli oneri di urbanizzazione e del doppio del contributo sul costo di costruzione.

La sanabilità meno costosa potrebbe però essere data dall'utilizzo della legge regionale 12/2005 e successive modifiche (art.63, 64 e 65 sul recupero dei sottotetti) perché richiede l'esborso degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo sul costo di costruzione a cui si deve

aggiungere la sanzione dovuta anche per la sanatoria delle difformità agli altri piani.

Poiché non è di competenza del sottoscritto stabilire la gravità delle irregolarità rilevate né giudicare l'eventuale attuale incommerciabilità dell'immobile o anche solo suggerire gli strumenti giuridicamente più adatti o economicamente convenienti per sanare le difformità rilevate e neppure determinare l'ammontare di eventuali sanzioni, essendo il tutto di competenza del Comune di Scanzorosciate, lo stesso ritiene di non dare alcun valore alle opere eseguite in difformità al piano interrato e nel sottotetto e di applicare al valore dell'immobile una detrazione stimabile in € 40.000,00.

7 - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI (v. allegato 9)

Per la valutazione dell'immobile si tiene conto:

- della presenza di opere abusive, in parte in attesa di riavvio della procedura per DIA per opere in variante, in parte da sottoporre a sanatoria con le modalità che il proprietario e il comune intenderanno intraprendere;
- della mancanza di futura accessibilità pedonale e veicolare all'edificio per il mancato inserimento nell'atto di pignoramento e nell'esecuzione immobiliare del terreno mappale n.1660 frapposto tra l'edificio e la strada e dunque della necessità di procedere all'acquisto dello stesso mappale o di altro passaggio oppure di rivendicare diritto di passaggio al fondo intercluso.

8 - CONCLUSIONE

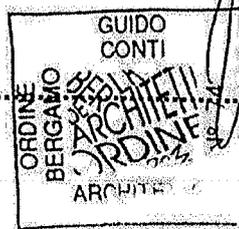
In risposta all'incarico conferitomi, l'immobile sopra descritto, sito nel Comune di Scanzorosciate in via Terzago n.5/a, di proprietà del sig. [REDACTED] a il valore complessivo di € 654.297,00, per cui, detratto il 10% per riduzione per asta, si ha il **valore a base d'asta arrotondato in € 588.000,00 (euro cinquecentoottantottomila/00).**

N.B.: Considerando anche il mappale 1660 come necessario per avere l'immobile del tutto funzionale perché dotato di accessi da via Terzago, accessi realizzati con recinzione muraria, rampa e vialetto attraverso il giardino, il tutto non scorporabile dall'immobile oggetto di perizia, il valore a base d'asta sarebbe di € 733.000,00 (euro settecentotrentatremila)

Bergamo, 20.03.2008

L'ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

dott. arch. Guido Conti



Allegati:

1. copia mappa catastale presso UTE;
2. visura per soggetto;
3. scheda catastale NCEU;
4. ispezione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
5. certificato di destinazione urbanistica;
6. copia della voltura della Concessione Edilizia e di una DIA per varianti;
7. documentazione fotografica;
8. disegni di rilievo dell'immobile;
9. scheda di calcolo per la valutazione dell'immobile;
10. parcella degli onorari e delle spese;

Depositato in cancelleria
oggi, 28 MAR. 2008

L'OPERATORE AMMINISTRATIVO
(Ortiza *Ortiza*)

2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

Data: 30/01/2008 - Ora: 11.27.14

ORBINE
BERGAMO
ALFONSO
ORDINE
ARCHITETTO
N° 74

GUIDO
CONTI

Dati della richiesta
 [REDACTED]
Terreni e Fabbricati siti nel comune di SCANZOROSCIATE (Codice: I506) Provincia di BERGAMO
 [REDACTED]
Soggetto individuato
 [REDACTED]

I. Immobili siti nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	2	780	-	SEMIN ARBOR	3	53	60	Dominicale	Euro 16,61	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
									L. 45.560		
2	2	815	-	PRATO	2	17	60	Dominicale	Euro 7,27	Impianto meccanografico del 01/06/1988	
									L. 14.080		
3	2	1652	-	SEMIN ARBOR	3	1	27	70	Dominicale	Euro 39,57	Impianto meccanografico del 01/06/1988
										L. 108.545	

Totale: Superficie 01.98.90 Redditi: Dominicale Euro 63,45 Agrario Euro 87,77

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2002 Nota presentata con Modello Unico n. 17493 -1/2002 in atti dal 12/06/2002 Repertorio n. : 51682 Rogante: LURAGHI MAURIZIO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

2. Immobili siti nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	2	4276	-	-	SEMIN ARBOR	ha arc ca 14 90		Dominicale Euro 4,62 Agrario Euro 6,54	FRAZIONAMENTO del 28/04/2004 n. 104433 -1/2004 in atti dal 14/05/2004 (protocollo n. BG0104433)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

3. Immobili siti nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	2	4329	-	-	SEMIN ARBOR	ha arc ca 53 00		Dominicale Euro 16,42 Agrario Euro 23,27	Tabella di variazione del 05/10/2004 n. 235513 -1/2004 in atti dal 20/10/2004 (protocollo n. BG0235513)	

Data: 30/01/2008 - Ora: 11.27.14

Visura per soggetto

Visura n.: BG0035682 Pag. 3 Segue

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

4. Immobili siti nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destuz	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	2	4331	-	-	SEMIN ARBOR	13	10	Dominicale Euro 4,06	Agrario Euro 5,75	Tabella di variazione del 05/10/2004 n. 235513-1/2004 in atti dal 20/10/2004 (protocollo n. BG0235513)
2	2	4333	-	-	SEMIN ARBOR	00	05	Euro 0,02	Euro 0,02	Tabella di variazione del 05/10/2004 n. 235513-1/2004 in atti dal 20/10/2004 (protocollo n. BG0235513)

Totale: Superficie 13,15 Redditi: Dominicale Euro 4,08 Agrario Euro 5,77

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

5. Immobili siti nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	ha	area ca	Superficie(m ²)	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	2	4334	-		SEMIN ARBOR	3	70	90				Dominicale Euro 21,97	Agrario Euro 31,12	Tabella di variazione del 05/10/2004 n. 235513 -1/2004 in atti dal 20/10/2004 (protocollo n. BG0235513)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

6. Unità Immobiliari site nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SC	8	431	2			C/2	2	107 m ²	catastale(m ²)	Euro 270,78 L. 524.300	VIA TERZAGO n. 5 piano, T-1; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 27/01/1987 n. 1483/1987 in atti dal 18/09/1991	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Da verificare
3	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
4	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
5	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
6	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
8	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
9	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2002 Nota presentata con Modello Unico n. 17493 - 2/2002 in atti dal 12/06/2002 Repertorio n. : 51682 Rogante: LURAGHI MAURIZIO Sede: BERGAMO COMPRARENDITA. (Intestazione e passaggi da esaminare)

7. Unità Immobiliari site nel Comune di SCANZOROSCIATE (Codice I506) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SC	8	431	703			A/3	2	5 vani		Euro 387,34 L. 750,000	VIA TERZAGO n. 5 piano 3; COSTITUZIONE del 13/06/1998 n. F03003 - 1/1998 in atti dal 13/06/1998 UNITA' EDIFICATE IN SORAELEVAZIONE AFFERENTI A SC/8/431/701 SC/8/431/702	Annolazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2002 Nota presentata con Modello Unico n. 17493 - 2/2002 in atti dal 12/06/2002 Repertorio n. : 51682 Rogante: LURAGHI MAURIZIO Sede: BERGAMO COMPRARENDITA

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

8. Immobili siti nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	2	1653	-	SEMIN ARBOR	3	64 30		Dominicale Euro 19,92 L. 38.580	Agrario Euro 28,23 L. 54.655	SCRITTURA PRIVATA del 04/05/1988 n. 5589 .1/1994 in atti dal 14/11/2001 (protocollo n. 383881) CESSIONE DI QUOTA.	Riserve
2	2	1660	-	SEMIN ARBOR	3	07 30		Dominicale Euro 2,26 L. 4.380	Agrario Euro 3,20 L. 6.205	SCRITTURA PRIVATA del 04/05/1988 n. 5589 .1/1994 in atti dal 14/11/2001 (protocollo n. 383881) CESSIONE DI QUOTA.	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti
 Immobile 2: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti
 Totale: Superficie 71.60 Redditi: Dominicale Euro 22,18 Agrario Euro 31,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Da verificare
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per. 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2002 Nota presentata con Modello Unico n. 17493 /2002 in atti dal 12/06/2002 Repertorio n. : 51682 Rogante: LURAGHI MAURIZIO Sede: BERGAMO COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

9. Unità Immobiliari site nel Comune di SCANZOROSCIATE (Codice I506) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana SC	8	4277	2			A/7	2	10 vani	228	Euro 1.058,74	Dati derivanti da VIA TERZAGO n. SN piano: S1-T-1; COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 2141. 1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. BG0159192) COSTITUZIONE	Annotazione
2	SC	8	4277	3			C/6	2	118 m ²	127	Euro 262,05	VIA TERZAGO n. SN piano: S1; COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 2141. 1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. BG0159192) COSTITUZIONE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 10 m² 118 Rendita: Euro 1.320,79

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 24/06/2004 n. 2141. 1/2004 in atti dal 24/06/2004 (protocollo n. BG0159192) COSTITUZIONE

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

10. Unità Immobiliari site nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SC	8	4330				C/2	2	201 m ²	218	Euro 508,66	VIA TERZAGO n. SN piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2005 n. 24597. 1/2005 in atti dal 22/11/2005 (protocollo n. BG0261293) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22/11/2004 n. 3895. 1/2004 in atti dal 22/11/2004 (protocollo n. BG0286260) COSTITUZIONE

11. Unità Immobiliari site nel Comune di SCANZOROSCIATE(Codice I506) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SC	8	4335				C/2	2	269 m ²	290	Euro 680,74	VIA TERZAGO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 23/11/2004 n. 3931. 1/2004 in atti dal 23/11/2004 (protocollo n. BG0287356) COSTITUZIONE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2008

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 23/11/2004 n. 3931, 1/2004 in atti dal 23/11/2004 (protocollo n. BG0287356) COSTITUZIONE

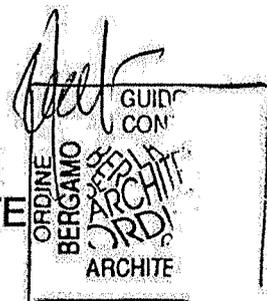
Totale Generale: vani 15 m² 695 Rendita: Euro 3.168,31

Totale Generale: Superficie 04.22.45 Redditi: Dominicale Euro 132,72 Agrario Euro 185,90

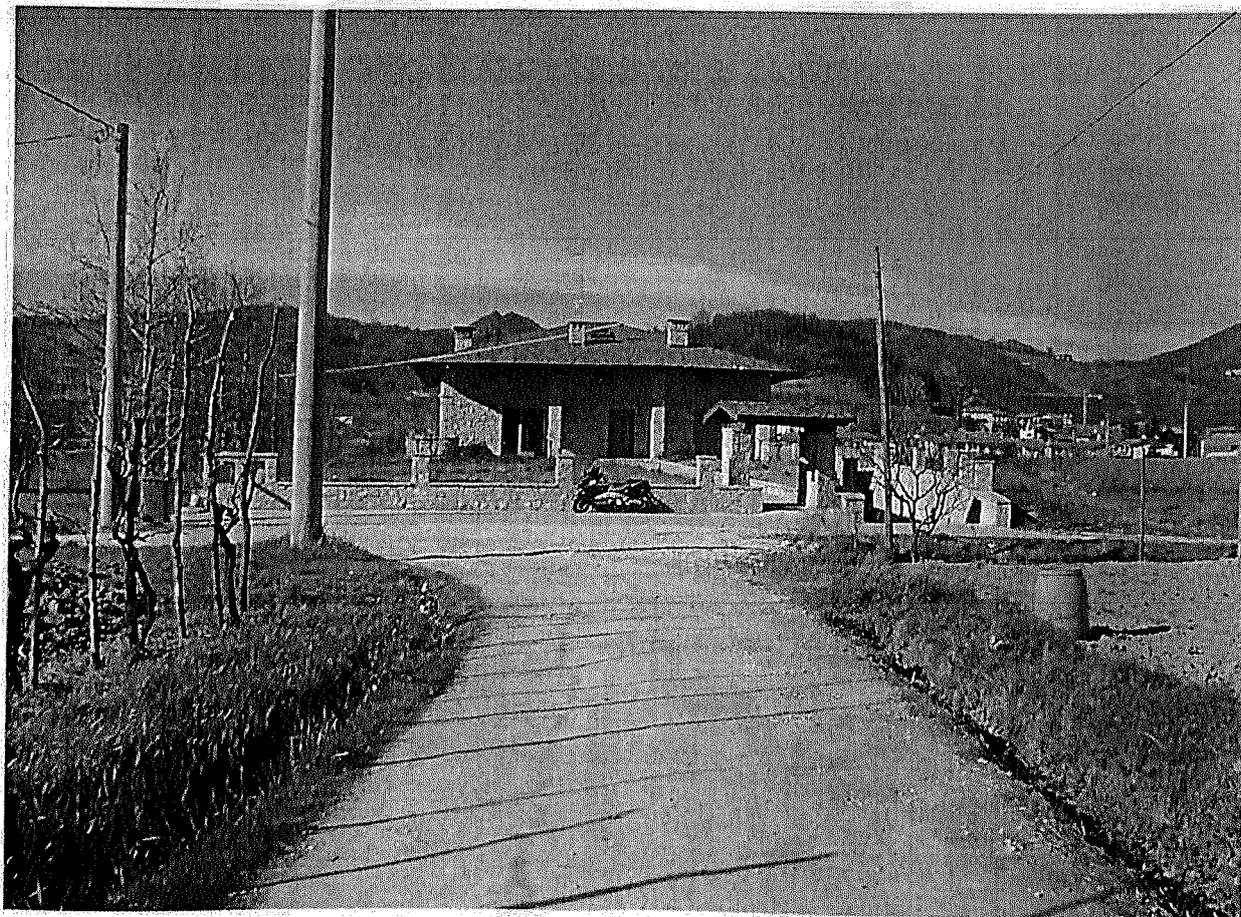
Unità immobiliari n. 16 Ricevuta n. 8707 Tributi erariali: 0,00

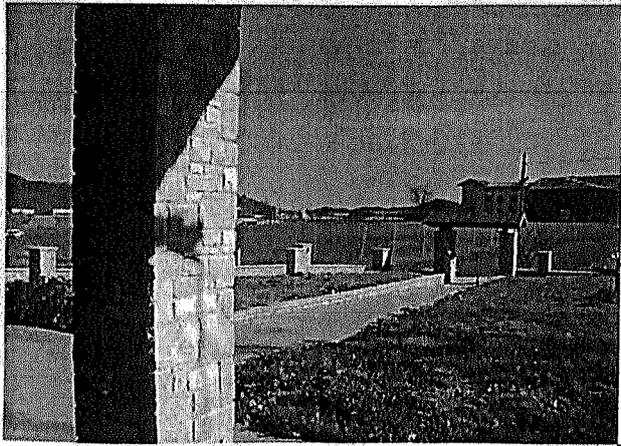
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di BERGAMO Richiedente: GUATTERI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE DI
PROPRIETA' GIUSEPPE PORETTI IN SCANZOROSCIATE

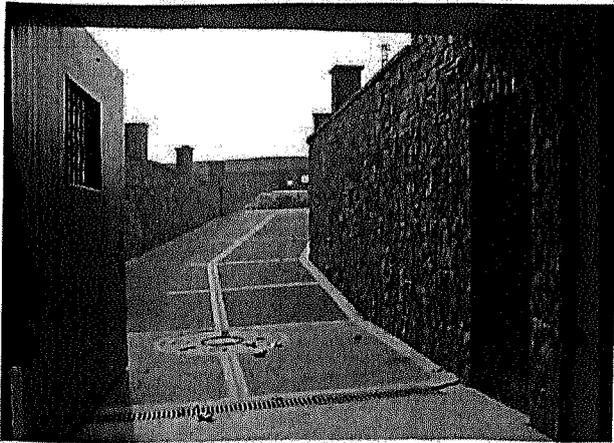


ALLEGATO 7



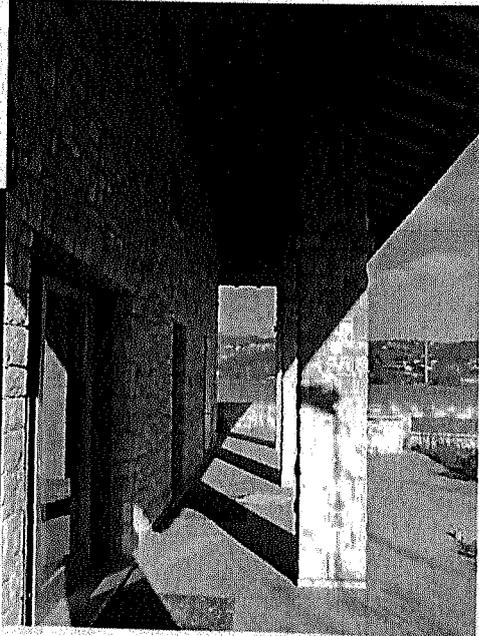


2

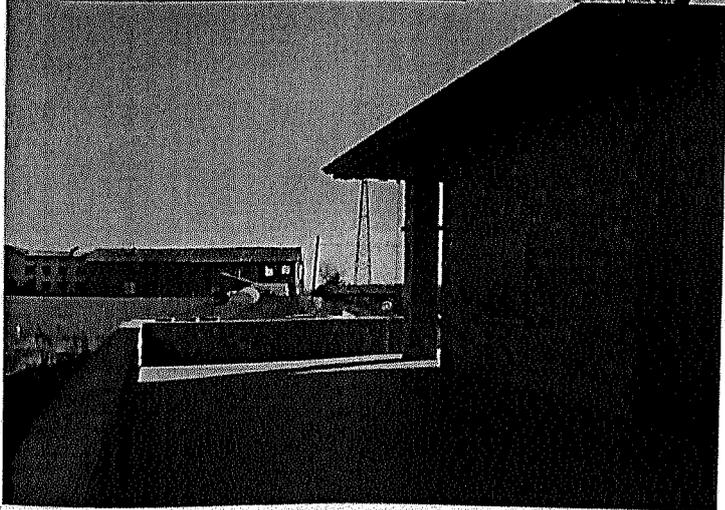
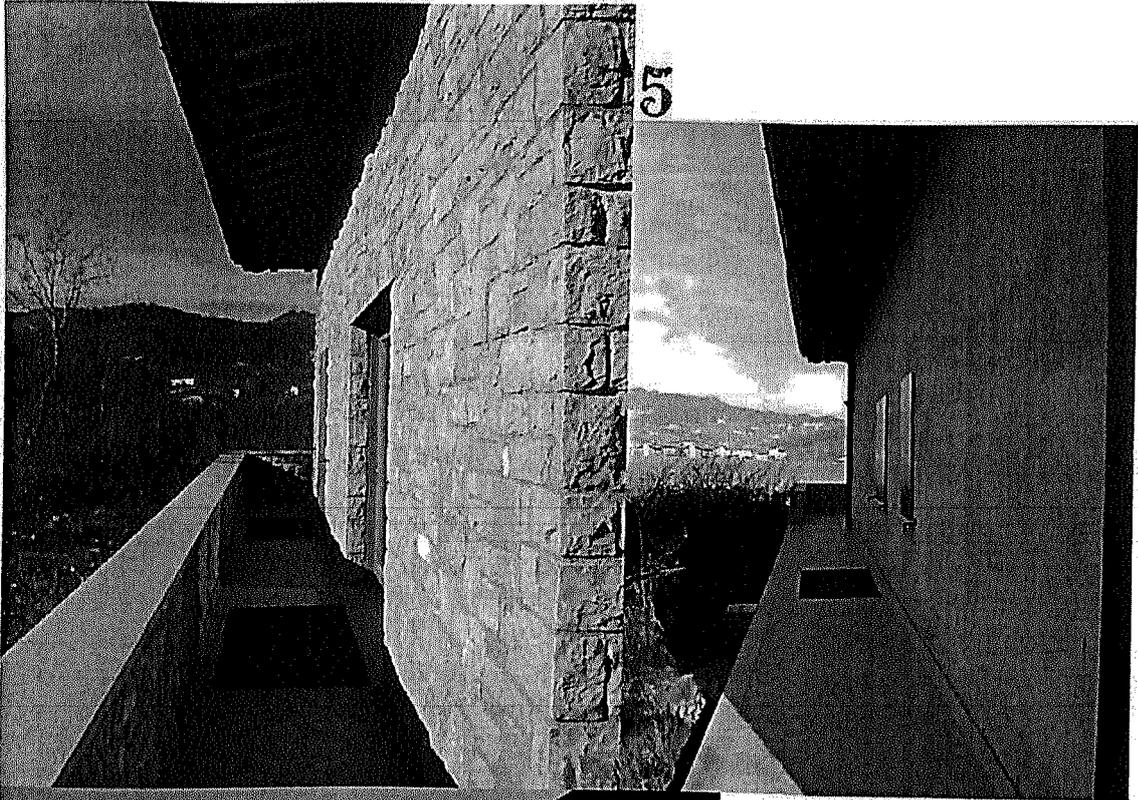


7

3



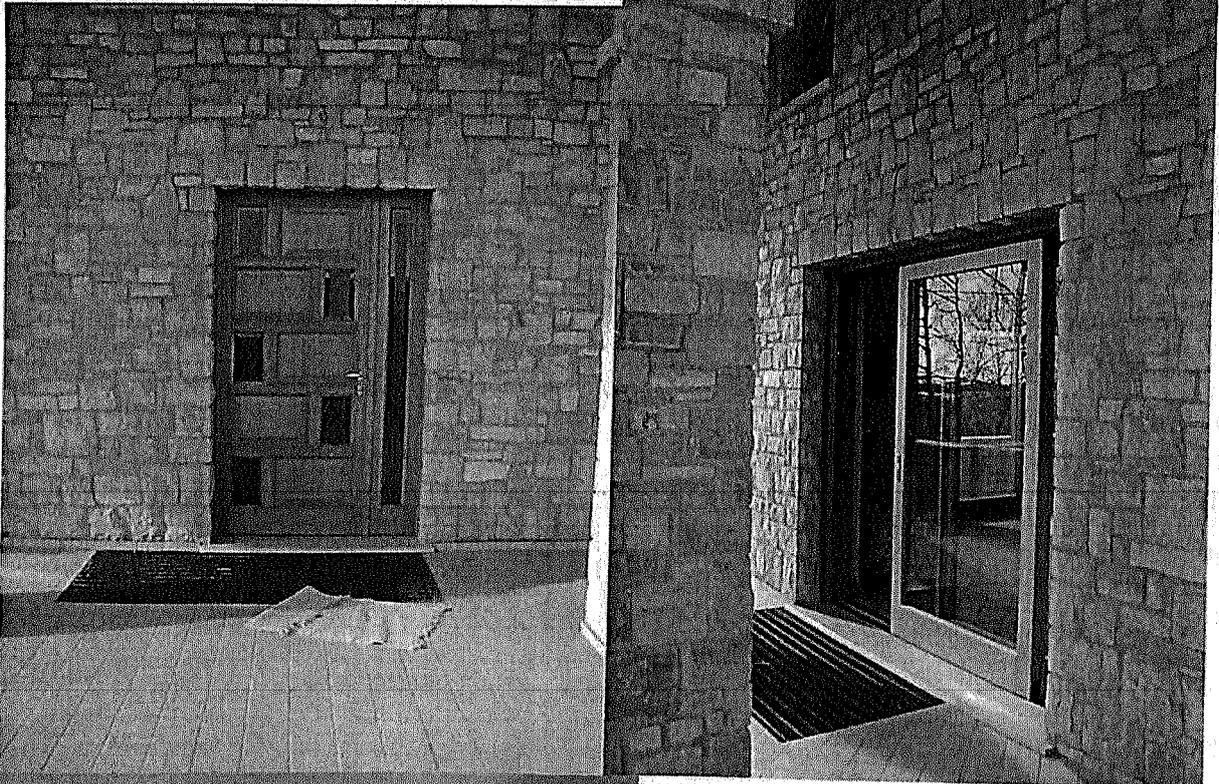
4



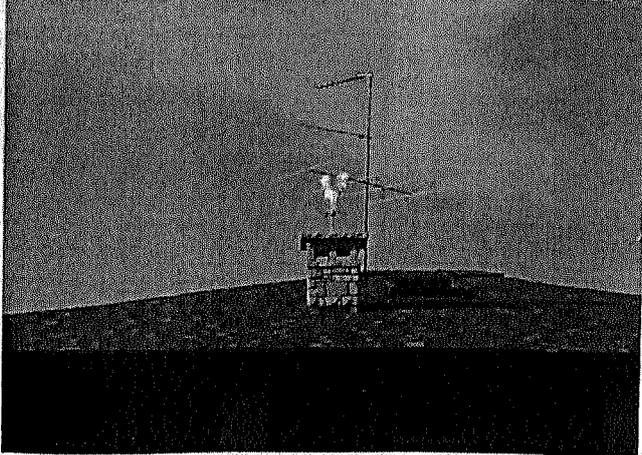
6

7

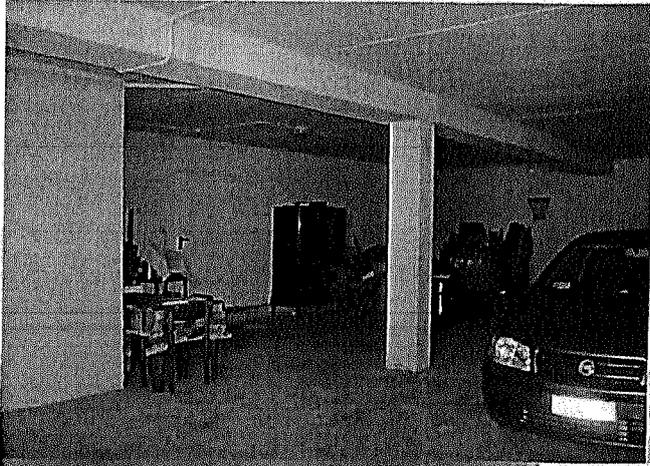
8



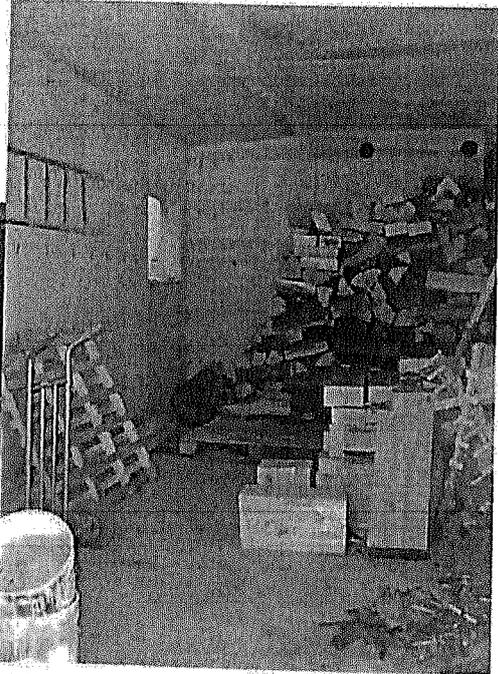
9



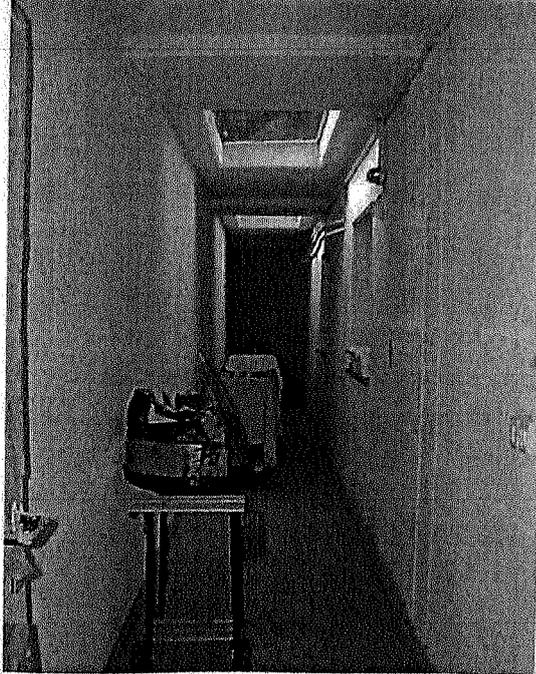
10



11



12



13



14



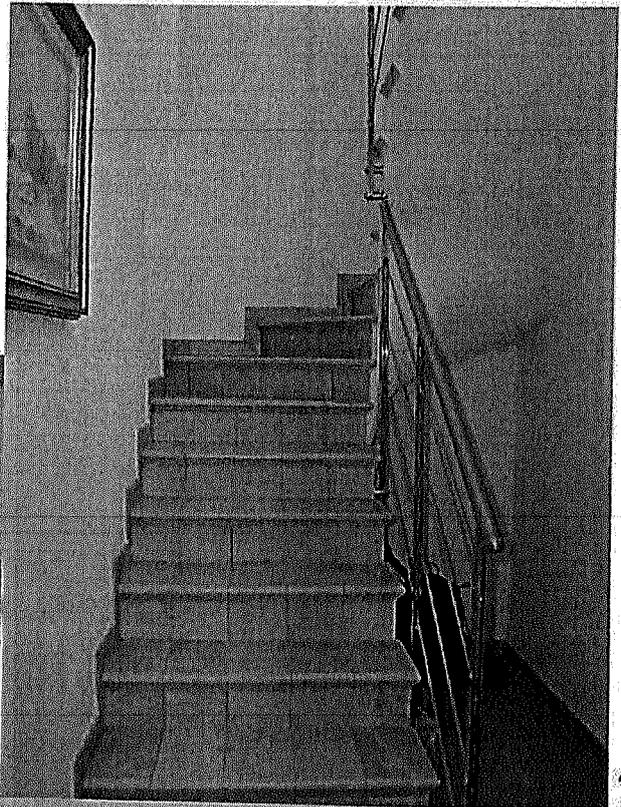
15



16



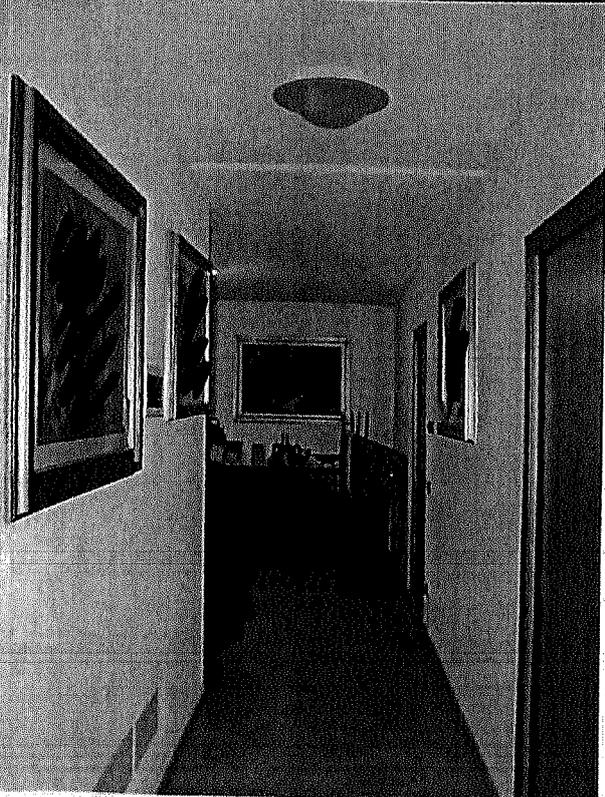
17



18

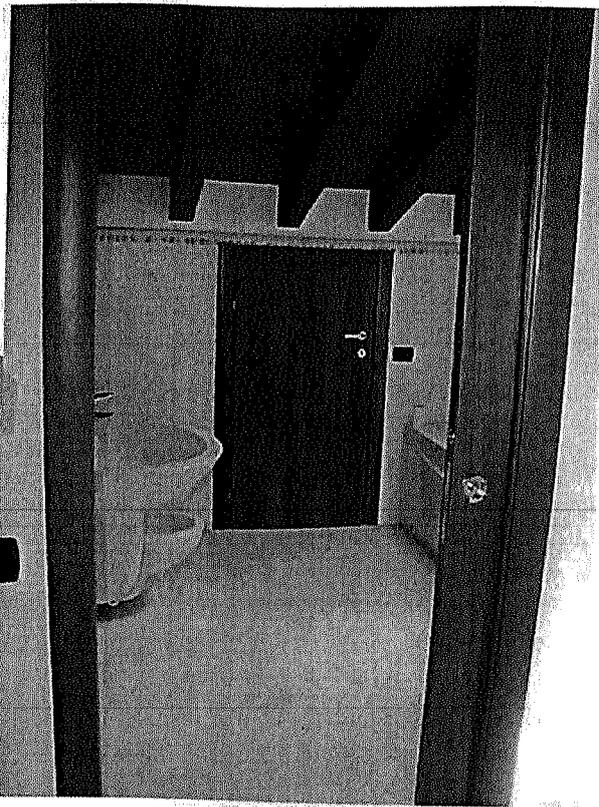
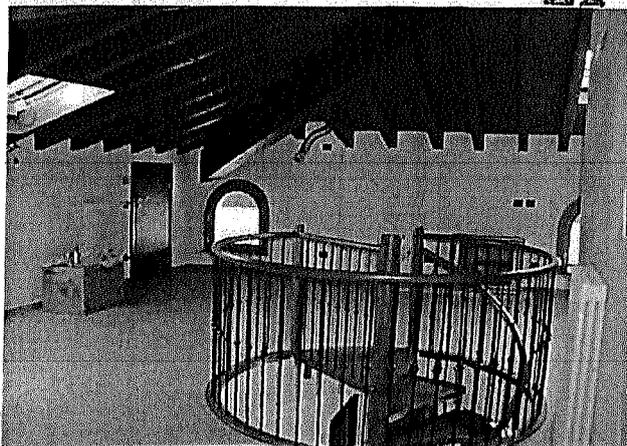


19

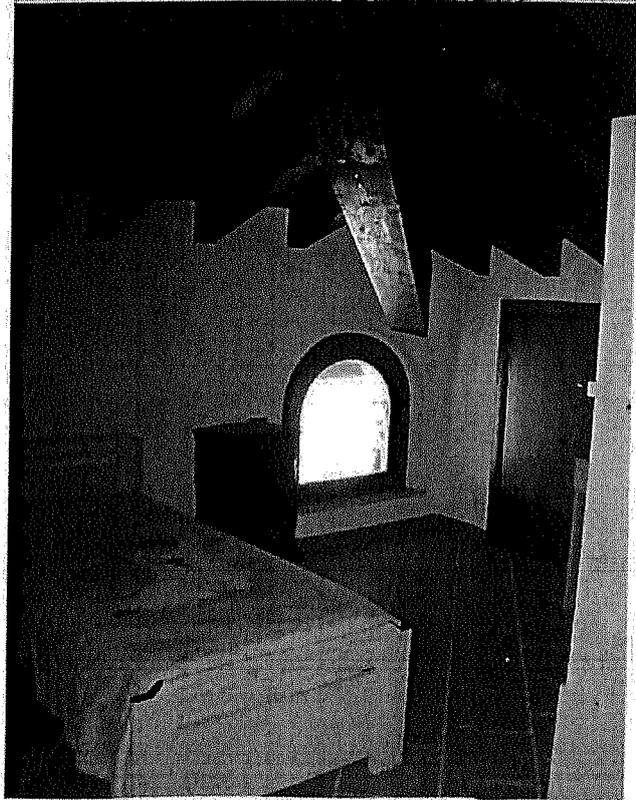


20

21



22

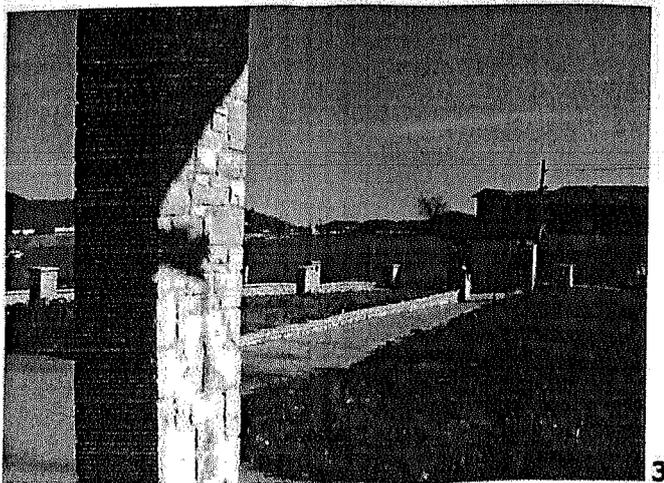
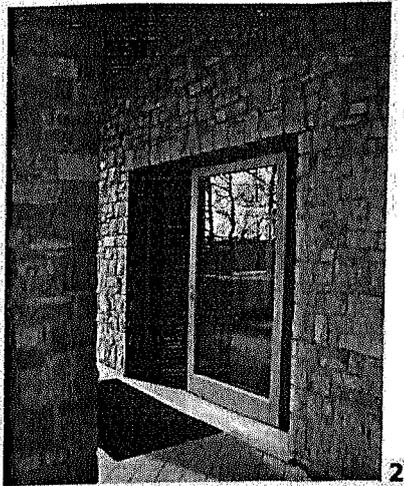
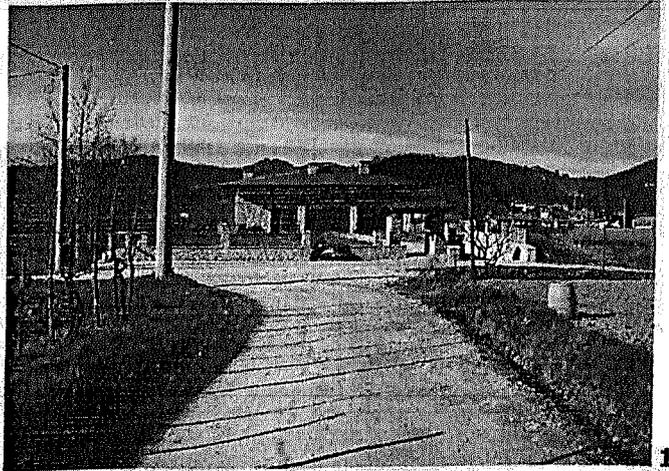


23

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIA

ABITAZIONE IN FABBRICATO AGRICOLO-RESIDENZIALE ISOLATO
(v. anche allegati a perizia procedura esecutiva 145/07)

FABBRICATO "A"

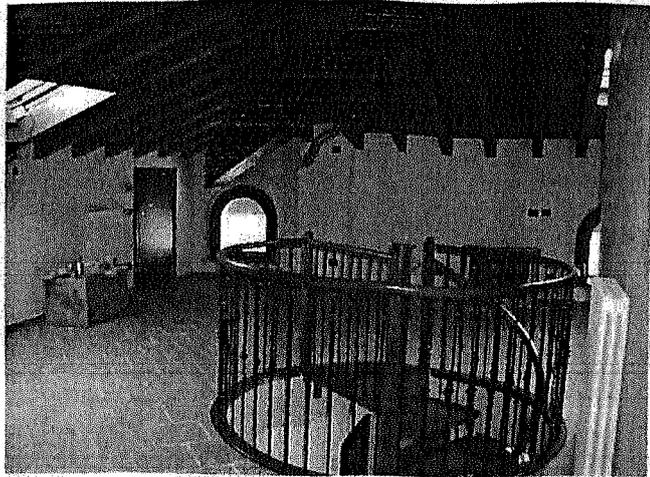




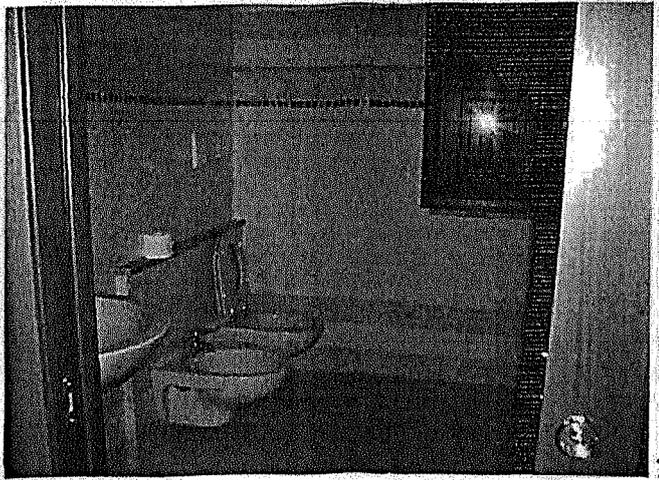
4



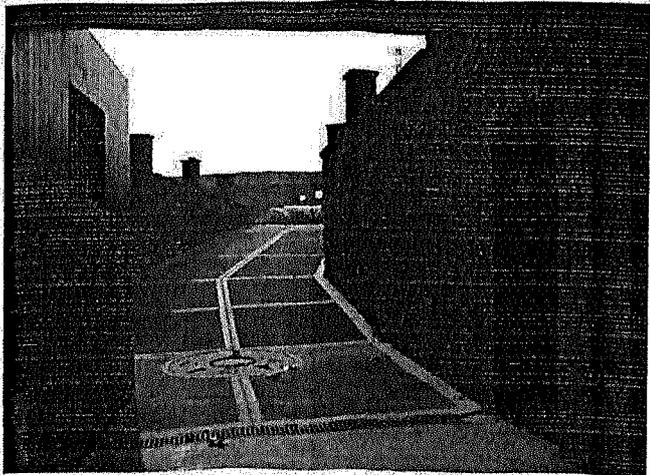
5



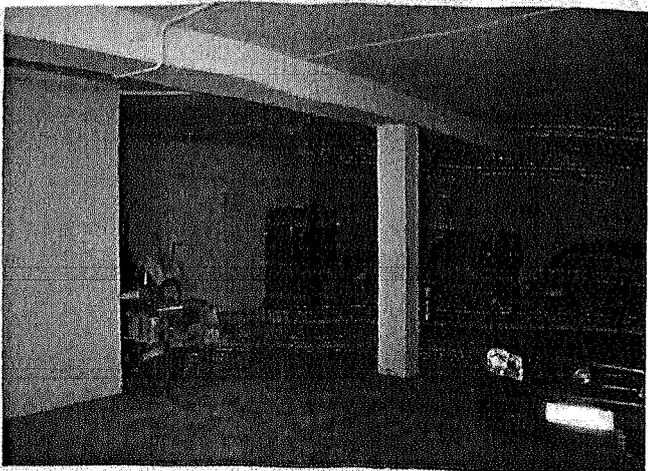
6



7



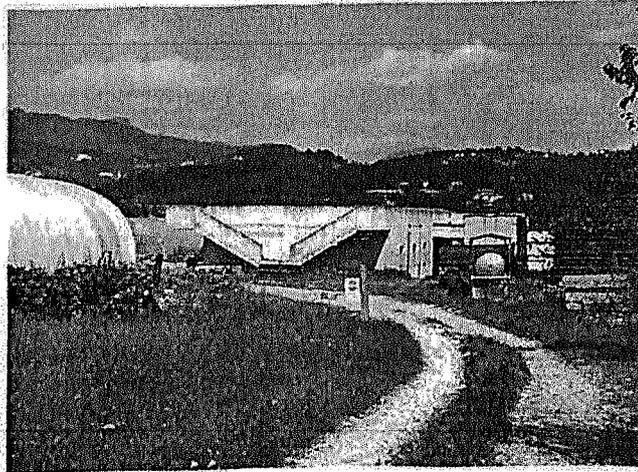
8



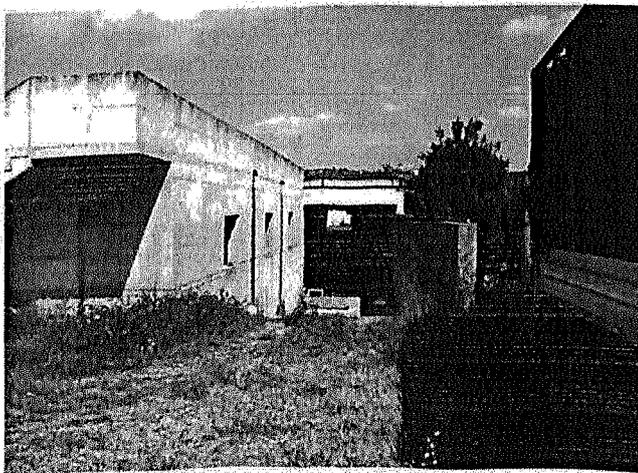
9

RUSTICI AGRICOLI IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE

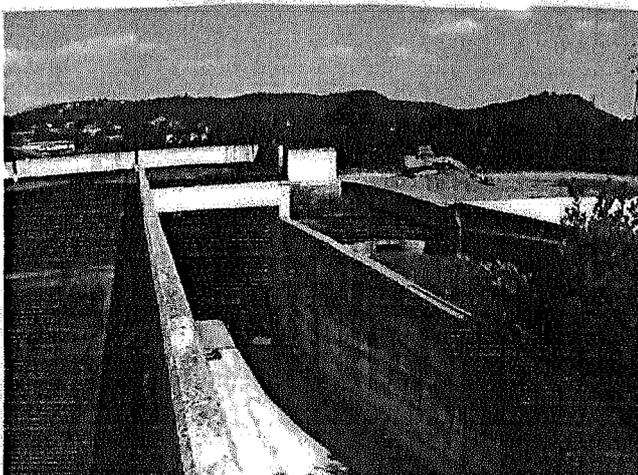
FABBRICATO "B" – CISTERNA E MAGAZZINO



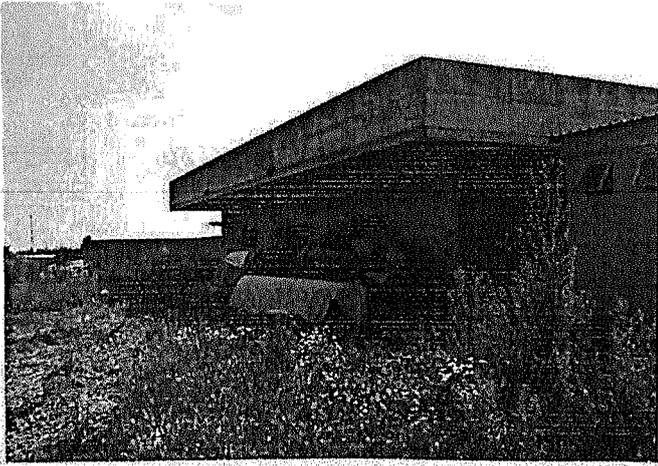
10



11

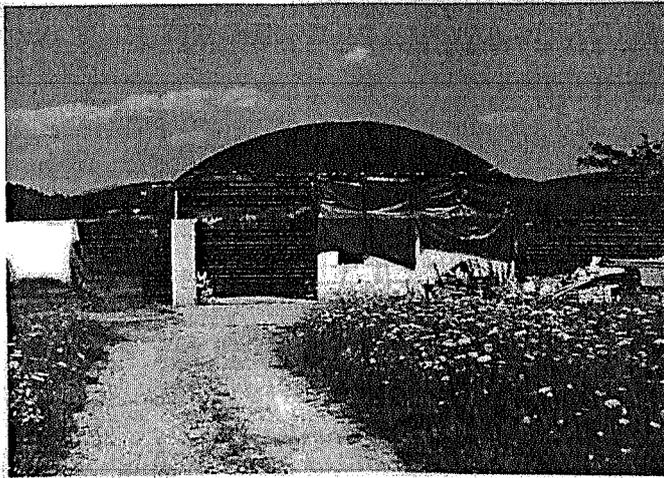


12

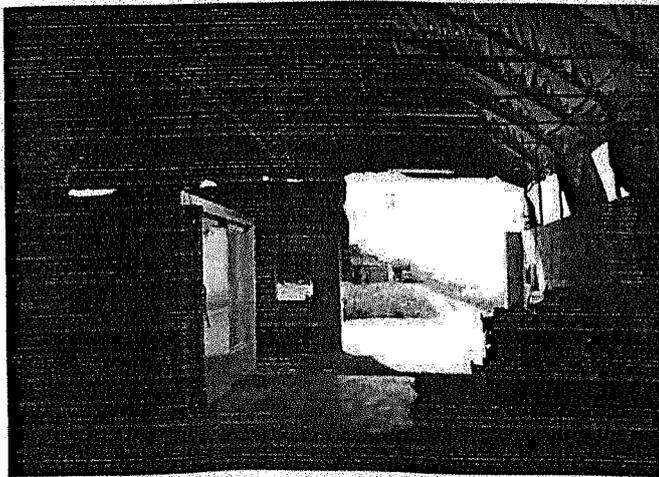


13

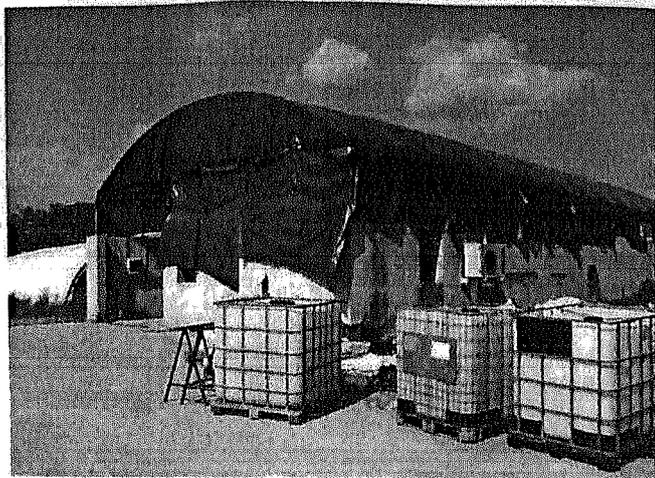
FABBRICATO "C" – DEPOSITO MEZZI AGRICOLI



14



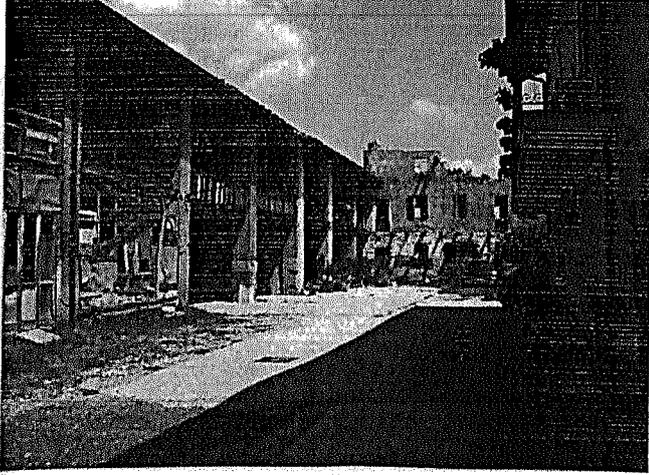
15



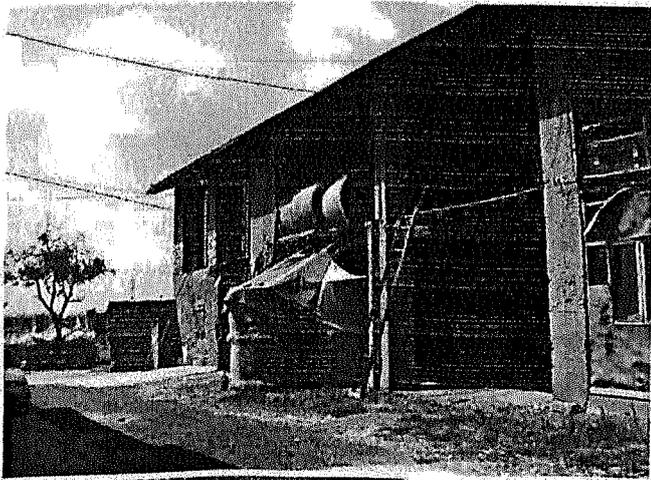
16

RUSTICI AGRICOLI NELLA CASCINA TERZAGO

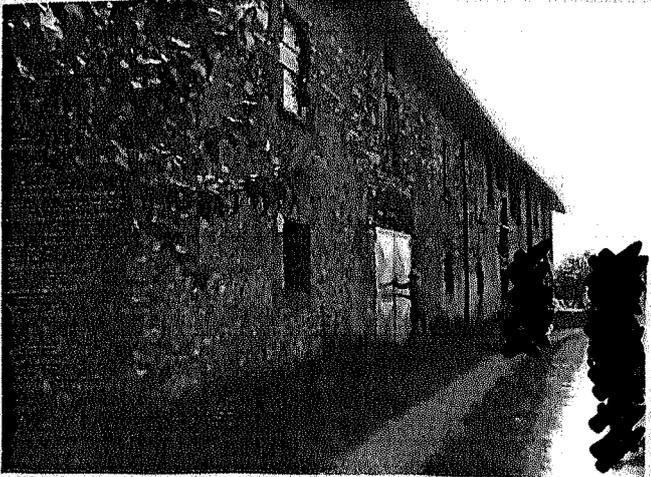
FABBRICATI RUSTICI "D" – STALLETTA, MAGAZZINO, FIENILE



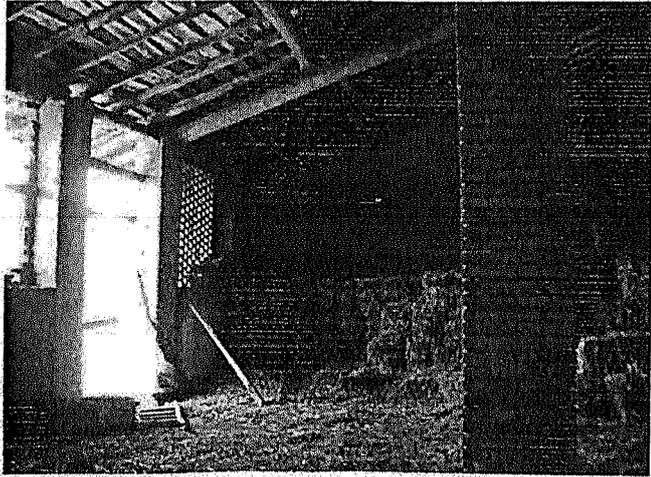
17



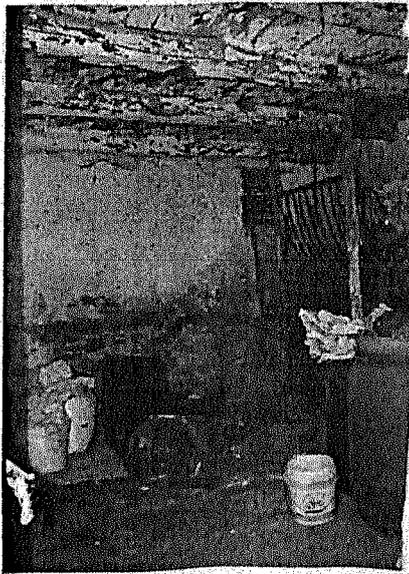
18



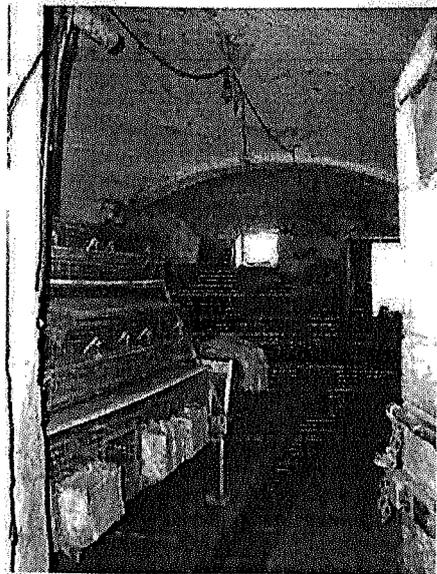
19



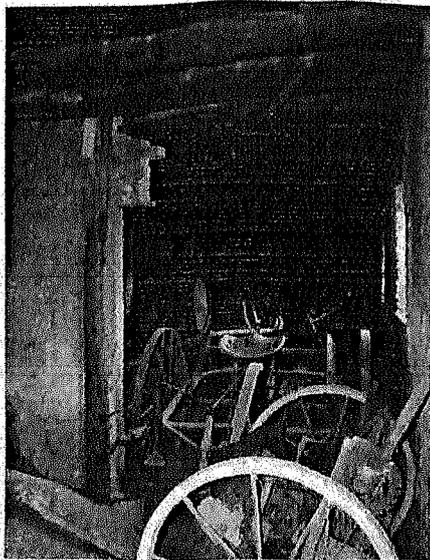
20



21



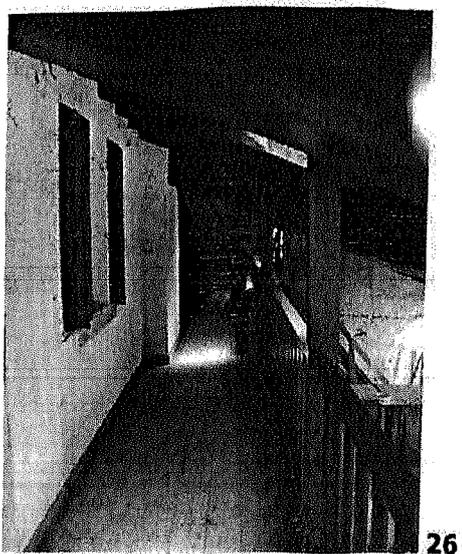
22

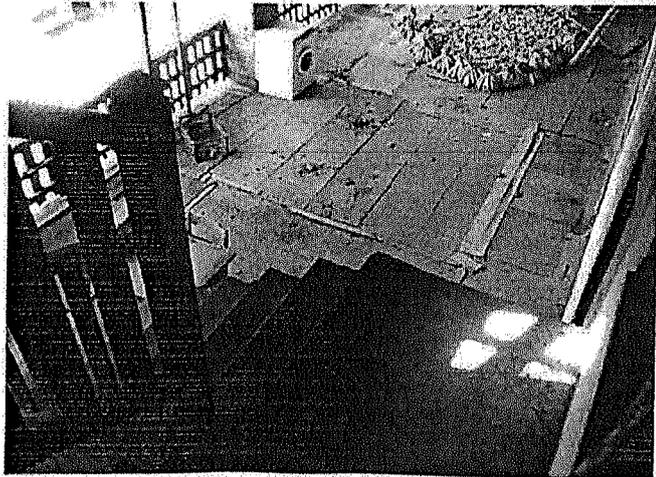


23

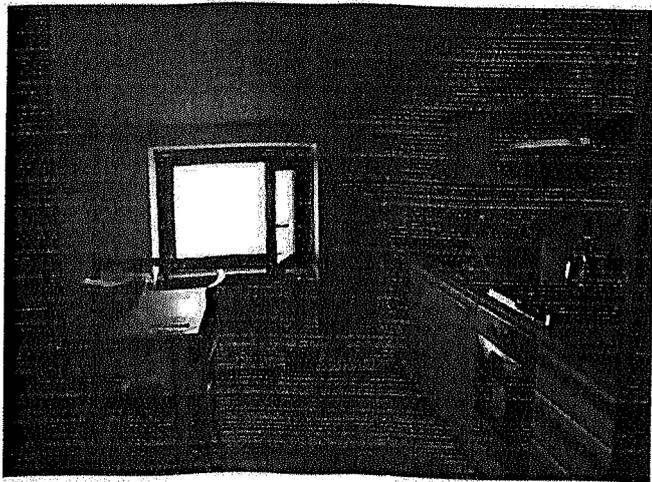
ABITAZIONE IN SOTTOTETTO NELLA CASCINA TERZAGO

FABBRICATO "E"

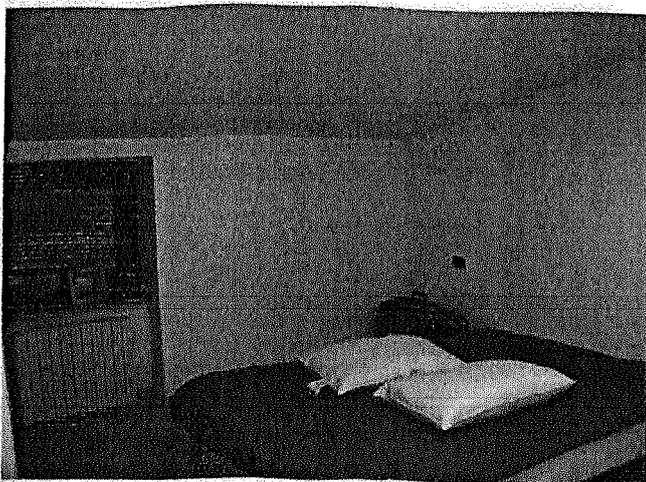




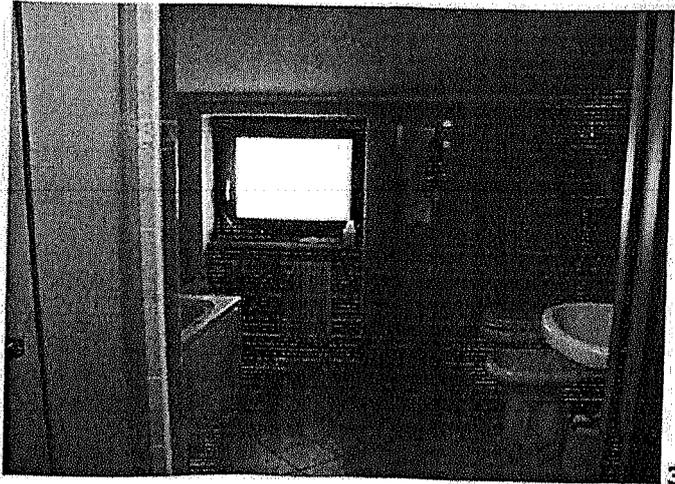
27



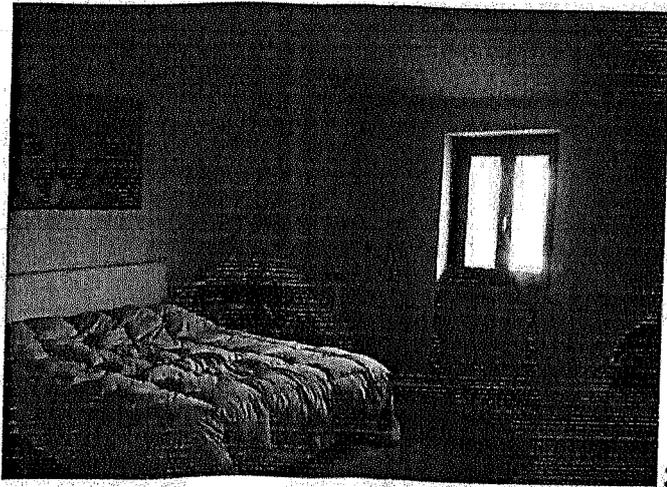
28



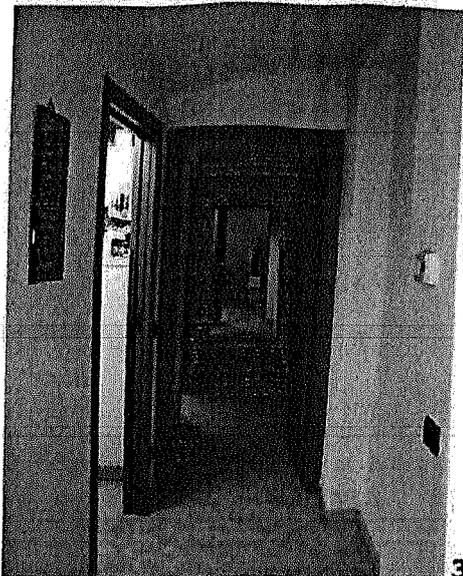
29



30

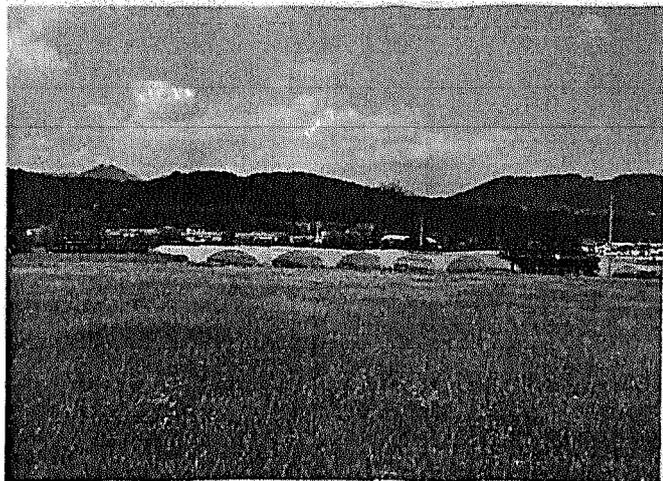


31

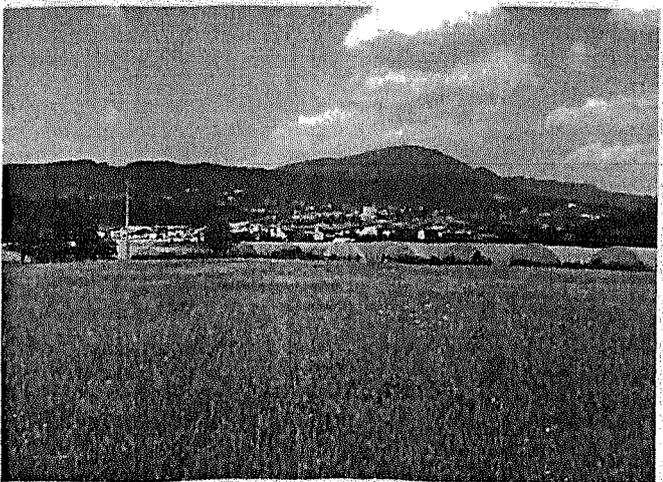


32

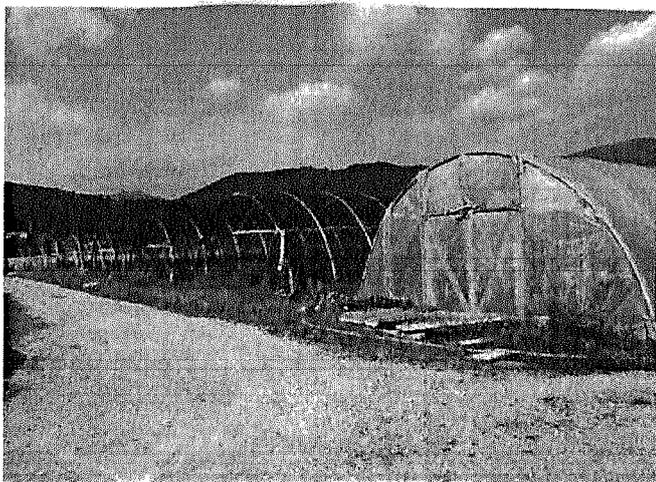
TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI SCANZOROSCIATE



33

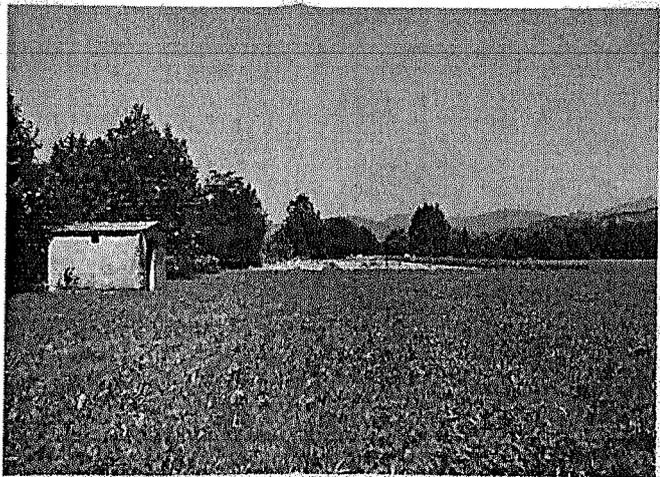


34

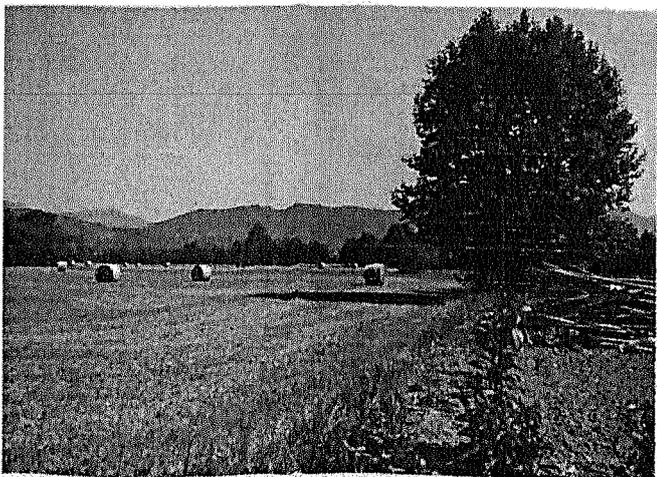


35

TERRENI AGRICOLI IN COMUNE DI PEDRENGO



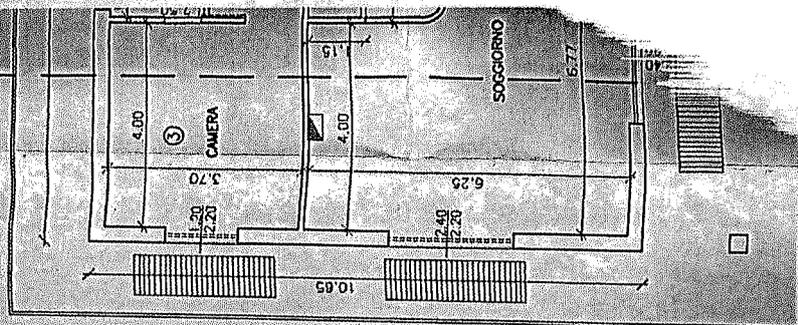
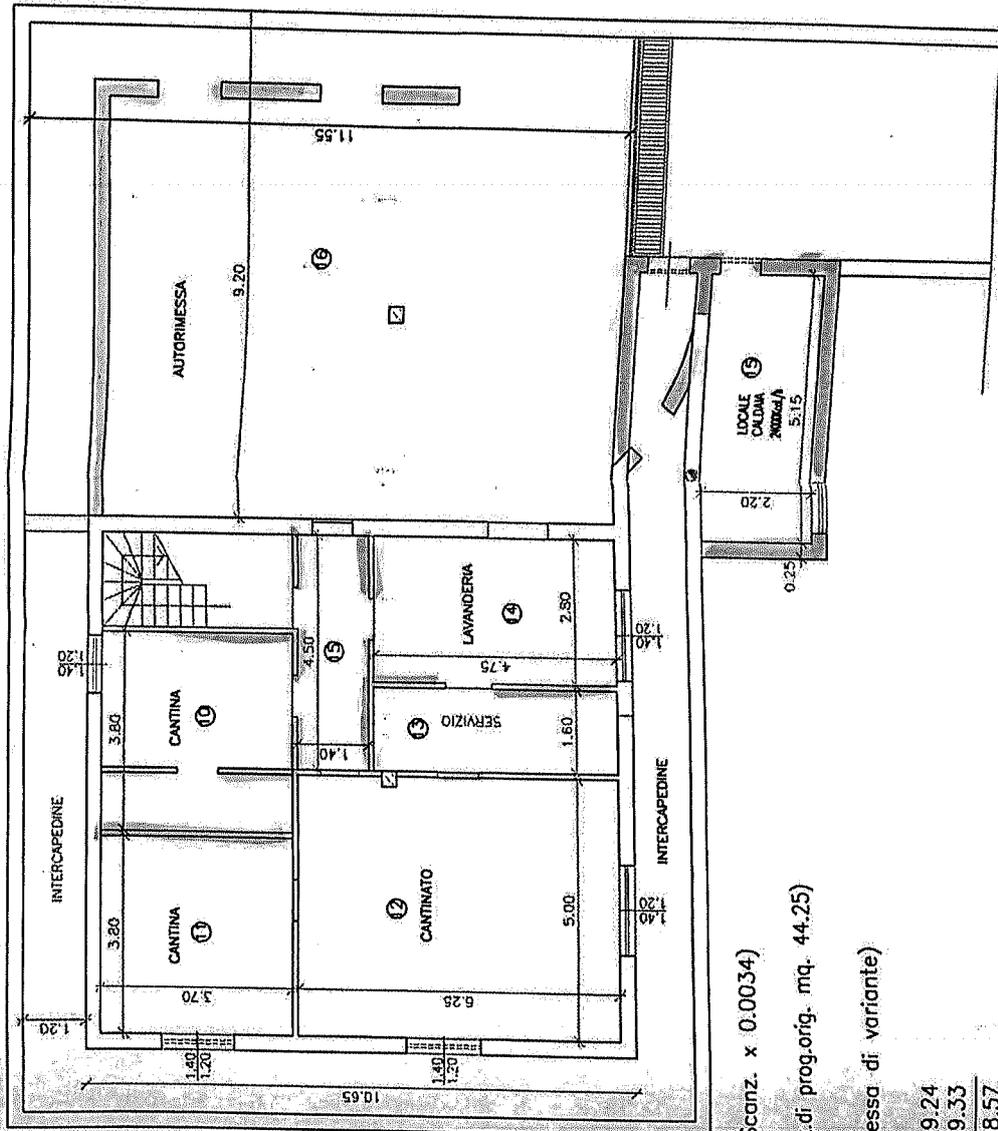
36



37

PIANTA PIANO INTERRATO

SOVRAPPORZIONE



PORTO DI ILLUMINAZIONE nanti/Sup. utile	
R.I.	> 1/8
	> 0.125
	0.170
	0.180
	0.160
	0.340
	0.170
	0.210
	0.206
	-
	> 1/25=0.035
	0.110
	0.110
	0.110
	0.130
	-
	0.050

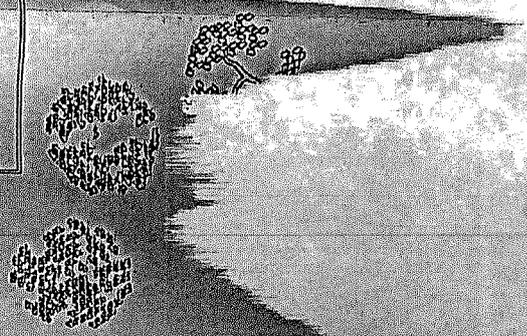
52.30 (invariato) < mq. 171.63
 residenza = mq. 50480.00 prop. in Scanz. x 0.0034)
 10 = mc. 456.90/10 = mq. 45.69 (aut. di prog. orig. mq. 44.25)
 = mq. 106.26
 (superficie da recuperare per autorimessa di variante)
 variante
 42.25 =

- = mq. 9.24
- = mq. 19.33
- = mq. 28.57
- = mq. 33.32
- = mq. 10.00
- = mq. 43.32

ing. già vincolate

ssa mq. 98.55 + mq. 44.25 (progetto originario)
 autorimessa = var. + prog. originario)

21.84 (superficie del progetto originario)
 ANARIO = mq. 107.03
 mq. 13.84
 cald.



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

Dichiarazione protocollo n. BG0287356 del 23/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzorosciate

Via Terzago

ALL 3
civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: SC

Foglio: 8

Particella: 4335

Subalterno:

Compilata da:
Fumagalli Corrado

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo

N. 470

Scheda n. 1

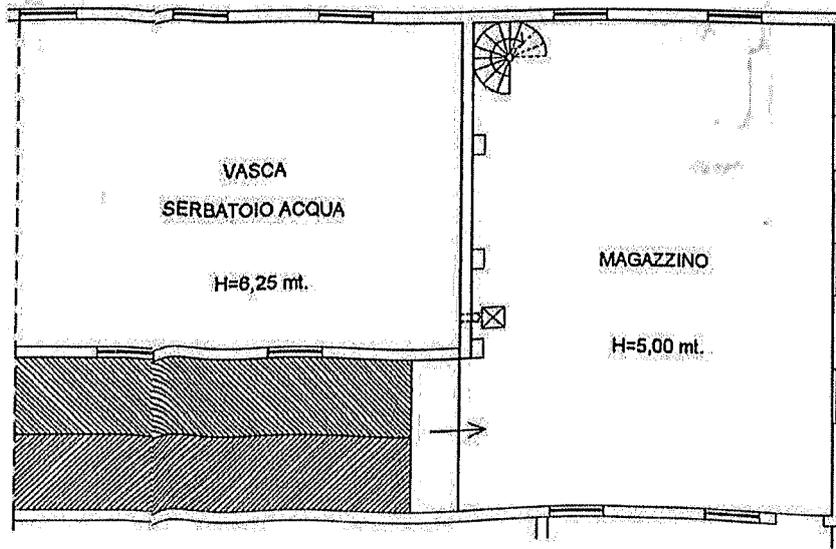
Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

Hm = 5,60 mt.

mappale n. 4334

mappale n. 1853



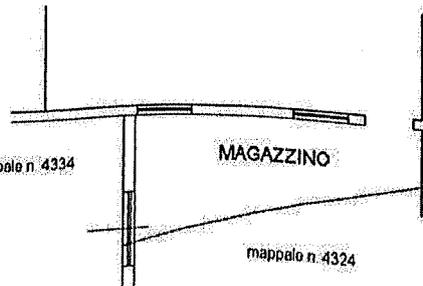
mappale n. 4334

mappale n. 4334

PIANO INTERRATO

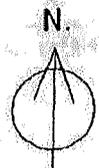
H = 2,80 mt.

mappale n. 4334



mappale n. 4334

mappale n. 4334



Catasto dei fabbricati - Situazione al 21/07/2009 - Comune di SCANZOROSCIATE (PS06) - < Sezione Urbana - SC Foglio: 8 Particella: 4335 > - Sub: VIA TERZAGO n. SN piano: T;

Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
rig. Fend. 487



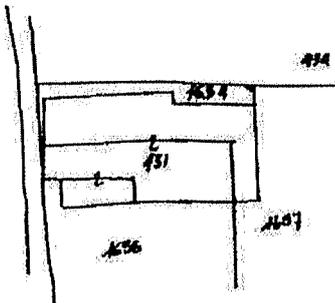
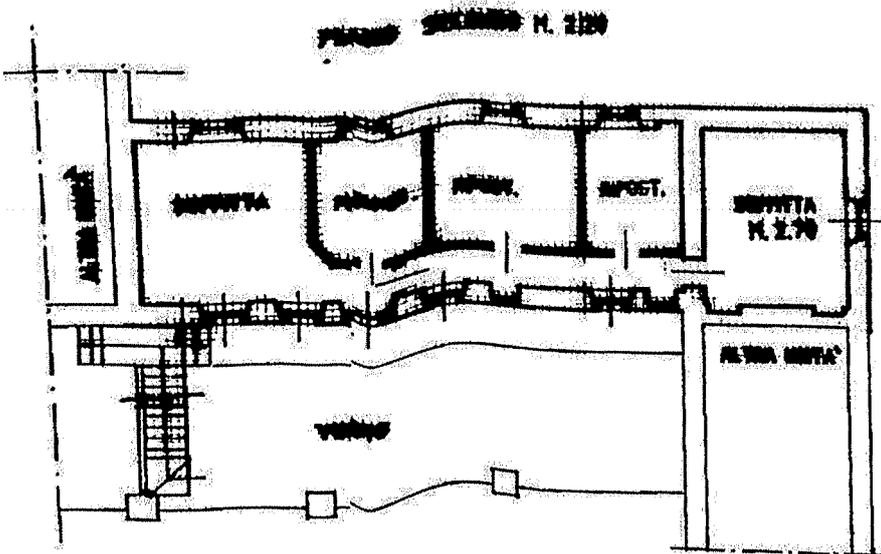
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 5N (CEU)

LIRE
200
5

Planimetria di u.i.u. in Comune di SCANZOSCIATE via TERZAGO civ.

Ultima planimetria



ESISTENTE MAPPA 1280



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2009
VIA TERZAGO n. 5 piano: 3
n. 437 formato di 703

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti	Compilata dal <u>GIUSEPPE ALLI ARCH. CORRADO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 13/06/1998 - Data Tot. schede: 437 formato di 703 : A4(21)	Iscritto all'albo n. <u>12/05/2009</u> della provincia di <u>LEGGIANO</u> date <u>11.06.1994</u> Firmato da <u>GIUSEPPE ALLI</u> Firma	Richiedente <u>GUATTERI CHIARA</u> n. <u>13614/1998/5003</u> ARCHITETTO

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

Dichiarazione protocollo n. BG0286260 del 22/11/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scanzorosciate
via Terzago

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: SC
Foglio: 8
Particella: 4330
Subalterno:

Compilata da:
Fumagalli Corrado
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Bergamo

N. 470

n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

H = 4,00 mt.

mappale n. 4329



DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI

mappale n. 4329

mappale n. 4329

mappale n. 4329

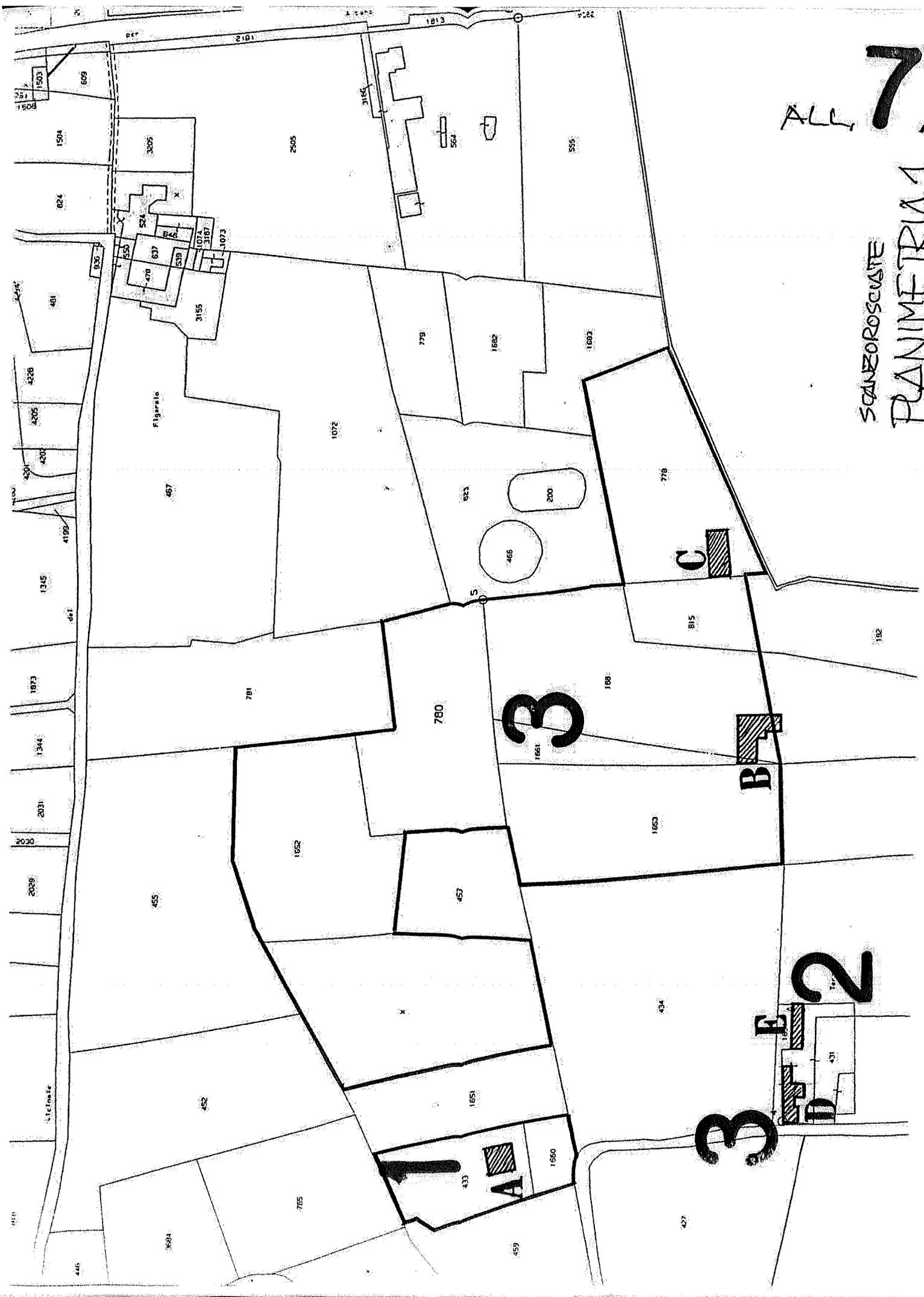


Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/05/2009
VIA TERZAGO n. SN piano: T,

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/05/2009 - n. BG0154432 - Richiedente GUATTERI CHIARA

Fot. schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1



ALL 7

SCANZOROSCATE
PLANIMETRIA 1

1

A

3

B

C

2

D

E

3

192

778

188

1650

780

1651

1652

457

455

452

775

1651

1650

459

427

434

45

715

466

200

553

1072

Figarolo

457

781

1345

1873

1344

2031

2030

2029

U. L. Tomate

445

369A

1503

1504

824

481

4205

4206

4207

4199

4201

4202

4198

461

1345

1873

1344

2031

2030

2029

U. L. Tomate

445

369A

1503

1504

824

481

4205

4206

4207

3005

2505

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

3193

3194

3195

3196

3197

3198

3199

3200

3201

3202

3203

3204

3205

3206

3207

3208

3209

3210

3211

3212

1504

824

481

4205

4206

4207

4199

4201

4202

4198

4201

4202

4199

461

1345

1873

1344

2031

2030

2029

U. L. Tomate

445

369A

1503

1504

824

481

4205

4206

4207

3005

2505

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

3193

3194

3195

3196

3197

3198

3199

3200

3201

3202

3203

3204

3205

3206

3207

3208

3209

3210

3211

3212

1504

824

481

4205

4206

4207

4199

4201

4202

4198

4201

4202

4199

461

1345

1873

1344

2031

2030

2029

U. L. Tomate

445

369A

1503

1504

824

481

4205

4206

4207

3005

2505

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

3193

3194

3195

3196

3197

3198

3199

3200

3201

3202

3203

3204

3205

3206

3207

3208

3209

3210

3211

3212

1504

824

481

4205

4206

4207

4199

4201

4202

4198

4201

4202

4199

461

1345

1873

1344

2031

2030

2029

U. L. Tomate

445

369A

1503

1504

824

481

4205

4206

4207

3005

2505

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

3193

3194

3195

3196

3197

3198

3199

3200

3201

3202

3203

3204

3205

3206

3207

3208

3209

3210

3211

3212

1504

824

481

4205

4206

4207

4199

4201

4202

4198

4201

4202

4199

461

1345

1873

1344

2031

2030

2029

U. L. Tomate

445

369A

1503

1504

824

481

4205

4206

4207

3005

2505

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

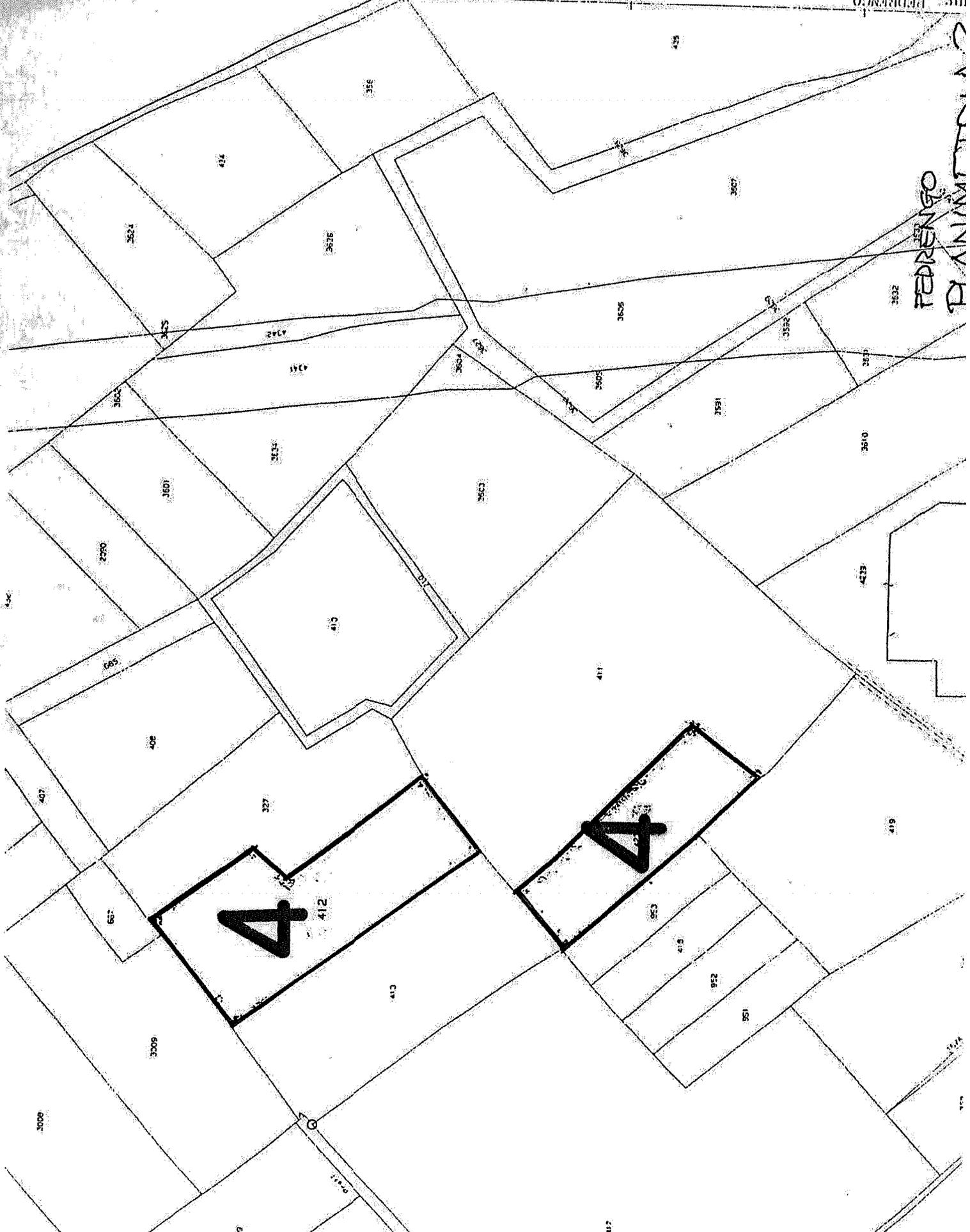
3193

3194

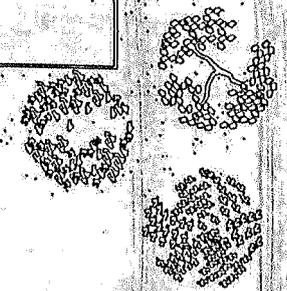
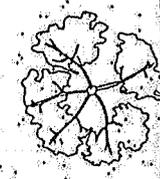
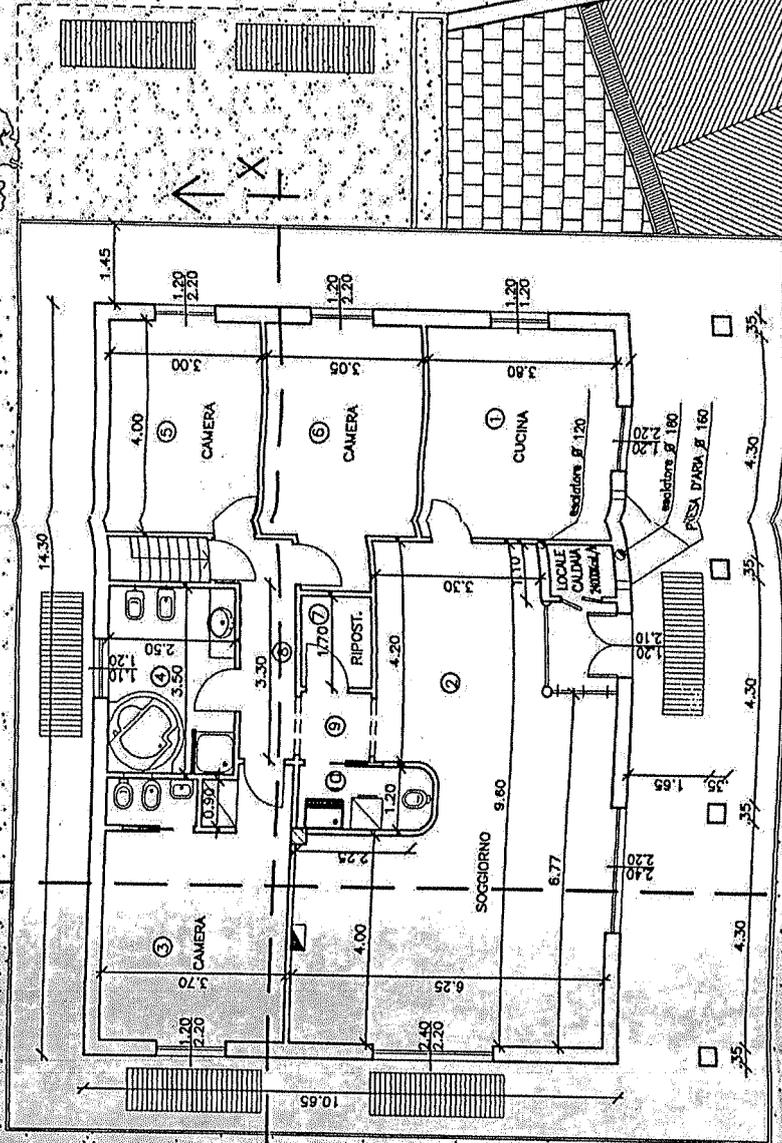
3195

ALL 7

Scale of figure 1:2000
Dimensions correct 776 000 x 552 000 meters



PIANTA PIANO TERRA



S

Y

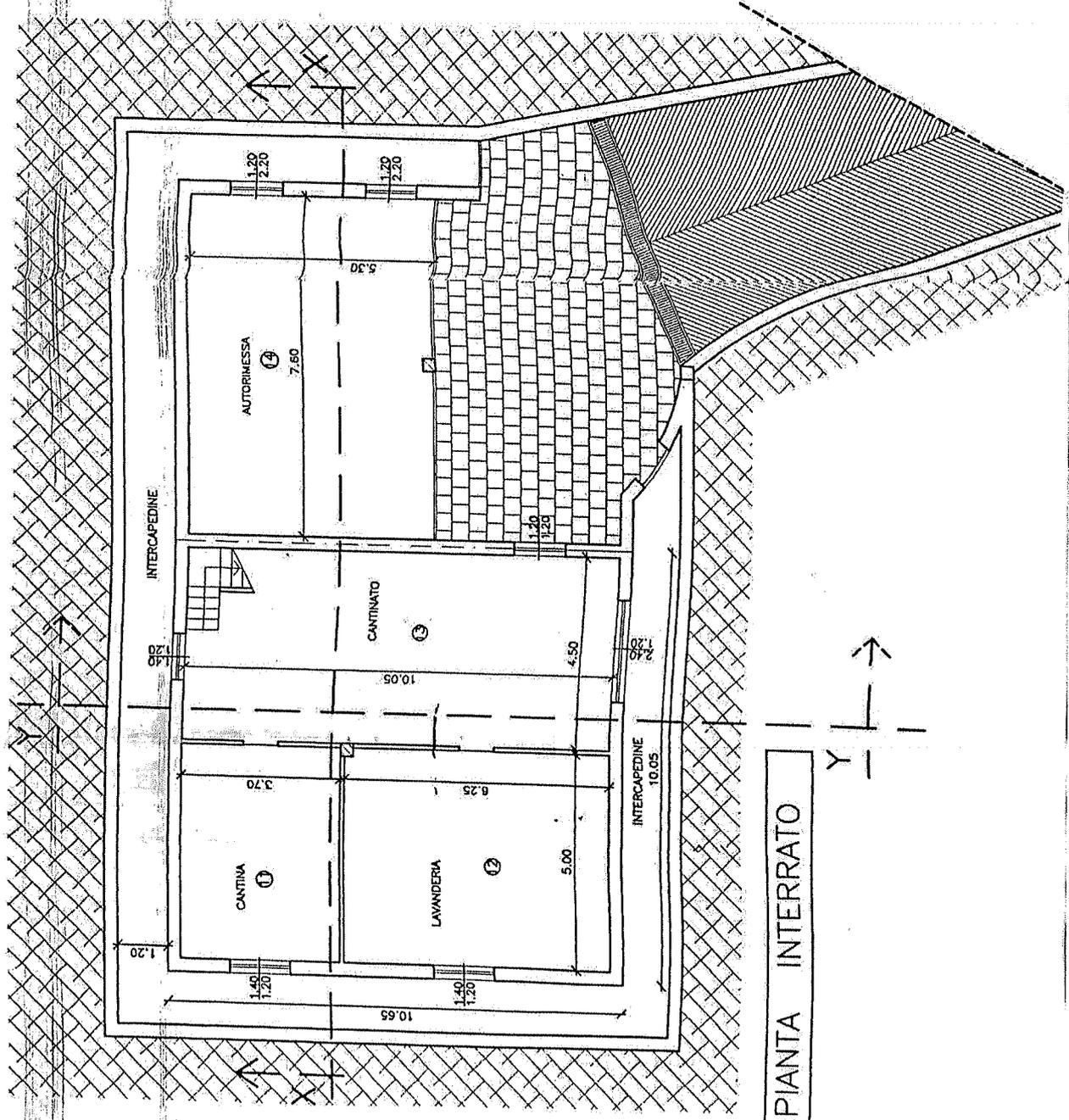
Y

E
S
E

PROGETTO
C
E

1

N. LOCALE		APERTURA			
S.U. mq.	S.N.R. mq.	l= Largh. cm.	h= Altezz. cm.	N.	
15.20	-	1.20	2.10	1	
48.50	-	2.40	2.10	2	
17.15	-	1.20	2.10	1	
08.80	-	1.10	2.10	1	
12.00	-	1.20	2.10	1	
02.30	-	-	-	-	
05.40	-	-	-	-	
01.75	-	-	-	-	
03.00	-	-	-	-	
01.65	-	-	-	-	
18.50	-	1.40	1.20	1	
31.25	-	1.40	1.20	1	
45.20	-	2.40	1.20	1	
44.95	-	1.40	1.20	2	



PIANTA INTERRATO

