

CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

TRIBUNALE di BERGAMO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 665/2011 REG.ES IMM.
RIUNIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 690/22 R.G.E.**

Promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA PER ACCERTAMENTO DEL VALORE DEI BENI
IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA SITI IN CIVIDATE AL PIANO

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Luca Fuzio

PREMESSO

Che, in dipendenza della procedura esecutiva 665/2011 presso il Tribunale di Bergamo in data 21.12.2012 il sottoscritto Geometra Claudio Vezzoli nato [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] libero professionista, con studio in Brusaporto (BG) via V. Emanuele n.1, in data 21 dicembre 2012 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, perito estimatore per l'accertamento del valore dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

[REDACTED] incarico ritirato formalmente in data 09.01.2013 e con perizia depositata in data 15 marzo 2013.

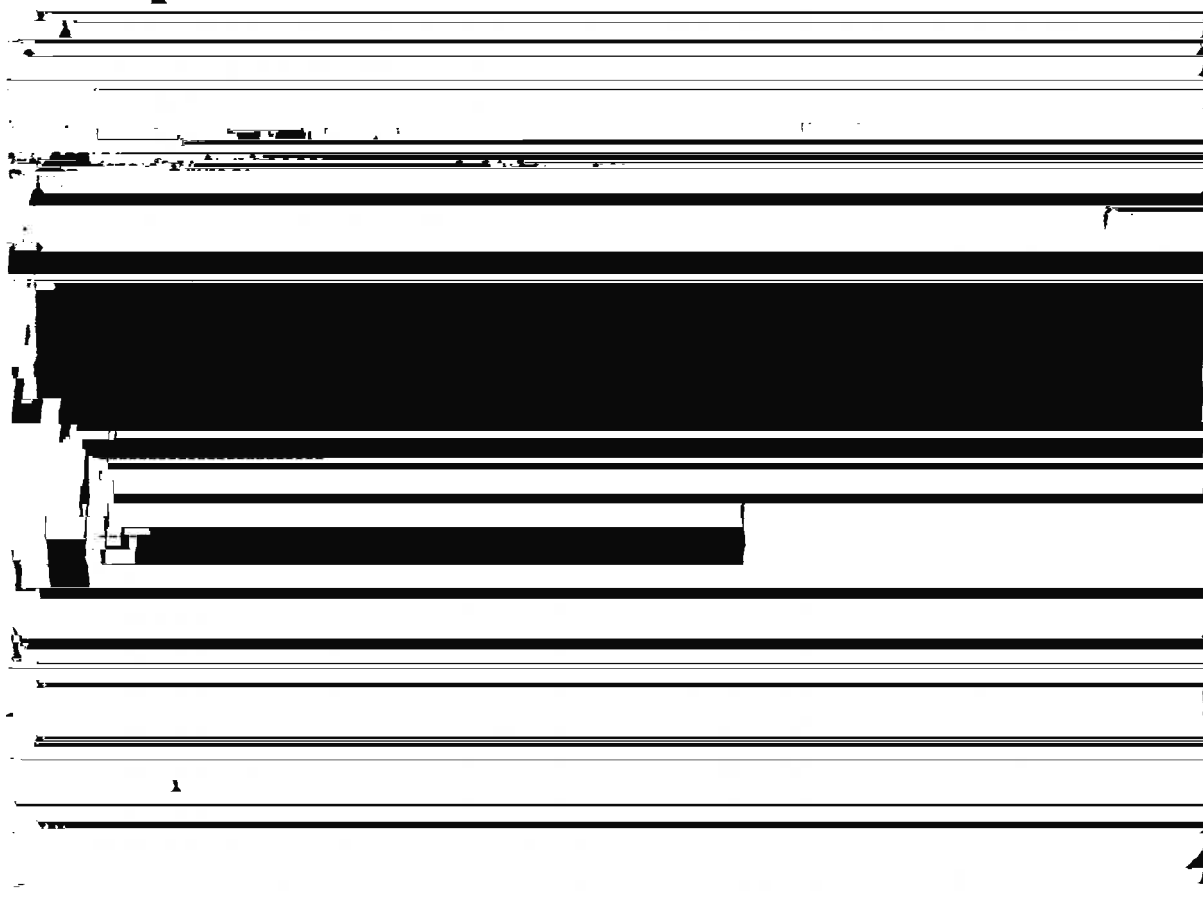
- Che nell'udienza del 6 dicembre 2013 il Giudice dell'esecuzione incaricava il sottoscritto alla estensione della perizia all'intera proprietà de [REDACTED]
- che nell'udienza del 22/09/2021 l'illustrissimo Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari incaricava il sottoscritto "ad integrare ed aggiornare la perizia indicando l'attuale valore dei fabbricati oggetto di relazione del custode e verificando le attuali quote di proprietà dei beni in comunione indivisa;" incaricando inoltre di provvedere all'accatastamento dei fabbricati rurali dei quali sono persi i requisiti.
- che nell'udienza del 25/05/2023 la procedura 665/2011 viene riunita nella 690/22 R.G.E. onde procedere alla vendita dei lotti 2,4 e 6;

Tutto ciò premesso:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Il sottoscritto perito estimatore avendo eseguito le operazioni prodrome relative alle aree e fabbricati in oggetto ed i sopralluoghi necessari anche fotografici dei beni, avendo raccolto comunque gli elementi necessari e richiesti nel verbale di



testo integrale peritale per i lotti :

- . COMPARTO 1 Lotti 2 – 4 – 6
- . COMPARTO 2 Lotti 3 - 5

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le aree costituite da più mappali si trovano in Comune di Civate Al Piano (BG) accessibili dalla strada consorziale dei porti, dalla strada consortile del Bosco, il tutto identificato all'agenzia del Territorio, catasto terreni Comune di Civate al Piano.

Comparto 1 lotti 2, 4, 6

LOTTO 2

Foglio 9

mappale	51	ha	0.25.00	RD €	6,46	RA €	10,33
mappale	52	ha	0.01.12	RD €	0,23	RA €	0,03
mappale	325	ha	0.60.10	RD €	34,14	RA €	48,11
mappale	328	ha	0.01.44	RD €	0,30	RA €	0,04



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

LOTTO 6

Foglio 9

mappale	371	ha	0.81.60	RD €	21,07	RA €	33,71
mappale	373	ha	0.15.20	RD €	5,10	RA €	6,28

Comparto 2 lotti 3-5

LOTTO 3

Foglio 9

mappale	282	ha	0.21.20	RD €	7,12	RA €	8,76
mappale	283	ha	1.36.80	RD €	77,72	RA €	109,51
mappale	284	ha	0.08.00	RD €	2,69	RA €	3,31
mappale	290	ha	0.27.20	RD €	9,13	RA €	11,24
mappale	6050	fabbricato rurale (stalle) ex 287-2009 area urbana mq 17.300					
mappale	310	ha	0.11.60	RD €	2,40	RA €	0,36
mappale	311	ha	1.69.40	RD €	74,36	RA €	118,11
mappale	321	ha	0.02.80	RD €	0,84	RA €	0,85
mappale	322	ha	0.80.40	RD €	20,76	RA €	33,22
mappale	323	ha	0.49.70	RD €	16,68	RA €	20,53
mappale	324	ha	1.04.60	RD €	35,65	RA €	48,68
mappale	326	ha	0.05.00	RD €	1,29	RA €	0,92
mappale	327	ha	0.42.60	RD €	11,00	RA €	17,60
mappale	329	ha	0.04.00	RD €	1,08	RA €	0,89
mappale	330	ha	0.05.40	RD €	2,50	RA €	2,66
mappale	336	ha	0.07.00	RD €	2,09	RA €	2,13
mappale	337	ha	0.38.20	RD €	12,82	RA €	15,78
mappale	341	ha	0.20.40	RD €	7,26	RA €	10,90
mappale	342	ha	0.09.60	RD €	2,89	RA €	2,97
mappale	355	ha	0.42.00	RD €	14,10	RA €	17,35
mappale	457	ha	0.03.90	RD €	1,20	RA €	1,27
mappale	1163	ha	0.21.80	RD €	16,31	RA €	20,08
mappale	1805	ha	0.55.80	RD €	18,73	RA €	23,05
mappale	1941	ha	0.06.80	RD €	2,15	RA €	3,06
mappale	2008	ha	0.03.00	RD €	1,01	RA €	1,24
mappale	2010	ha	0.07.88	FR			
		ha	12	RD €	0,06	RA €	0,08
mappale	2011	ha	1.87.10	RD €	62,81	RA €	77,30
mappale	2012	ha	0.06.10	RD €	1,26	RA €	0,19
mappale	3611	ha	0.16.30	RD €	5,04	RA €	5,47
mappale	3614	ha	1.11.70	RD €	28,84	RA €	46,15



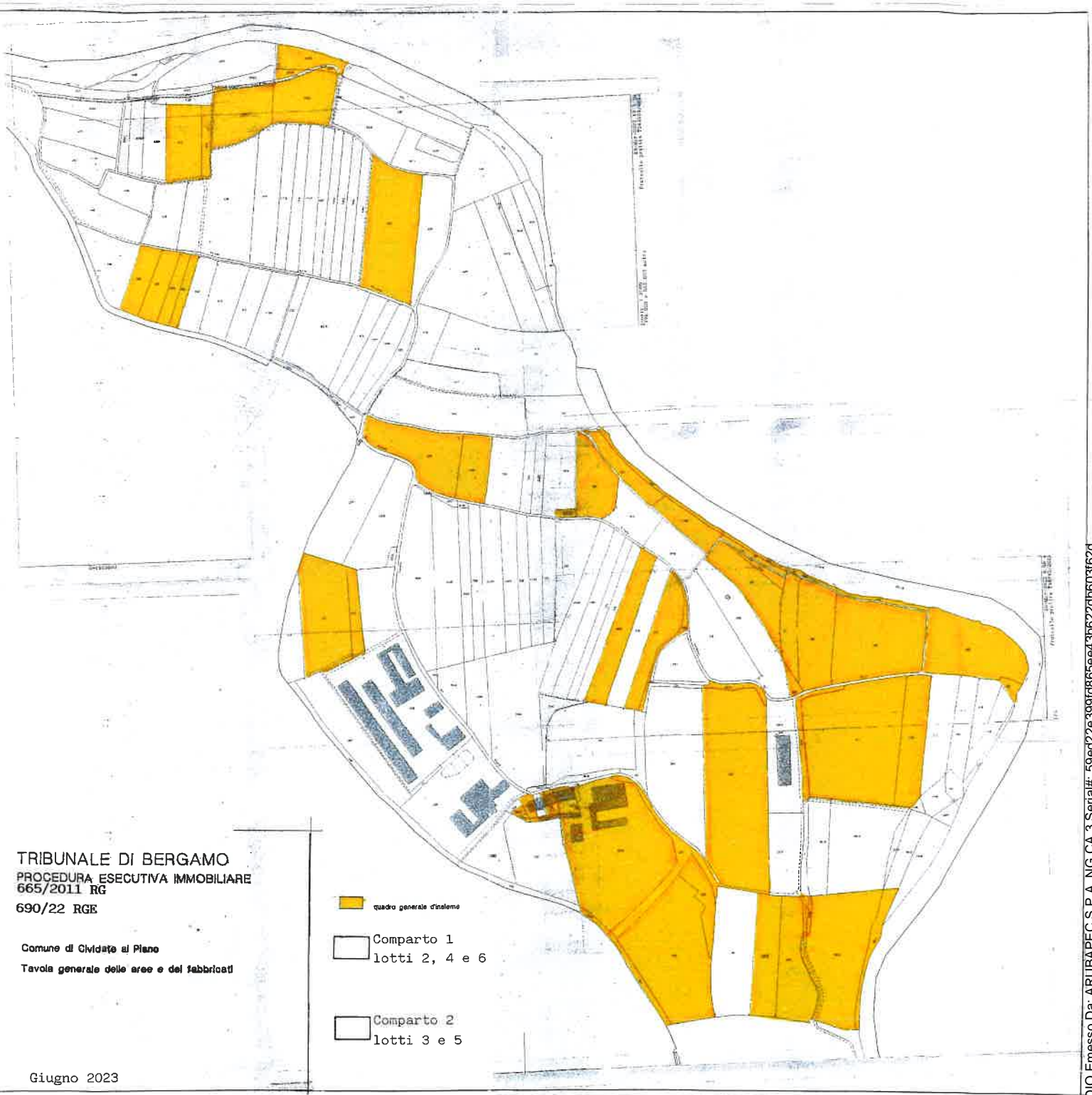
CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

mappale 5974	ha	0.06.00	Ente Urbano ex FR 3620				
sub 701			fabbricato nceu				
mappale 3623	ha	0.00.90	RD €	0,56	RA €		0,51
mappale 3635	ha	0.02.40	RD €	1,49	RA €		1,36
mappale 4030	ha	0.01.60	RD €	0,33	RA €		0,05
mappale 1693	ha	0.48.60	RD €	30,12	RA €		27,61

LOTTO 5

Foglio 9							
mappale 6440	ha	0.01.50	Ente Urbano ex FR 3619				
sub 1			fabbricato nceu				
mappale 3622	ha	0.01.20	RD €	0,74	RA €		0,68





TRIBUNALE DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
665/2011 RG
690/22 RGE

Comune di Cividate al Piano
Tavola generale delle aree e dei fabbricati

Giugno 2023



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 1

LOTTO NUMERO 2

A – aree mappali 51-52-325-328-1807

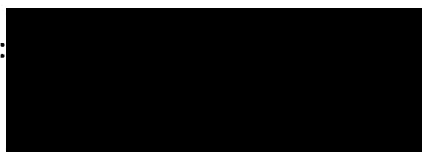
B – aree mappali 379-430-539

6325,6326,6327 (ex 426)

6335,6336,6337,6338 (ex 434)

6328,6329 (ex 435)

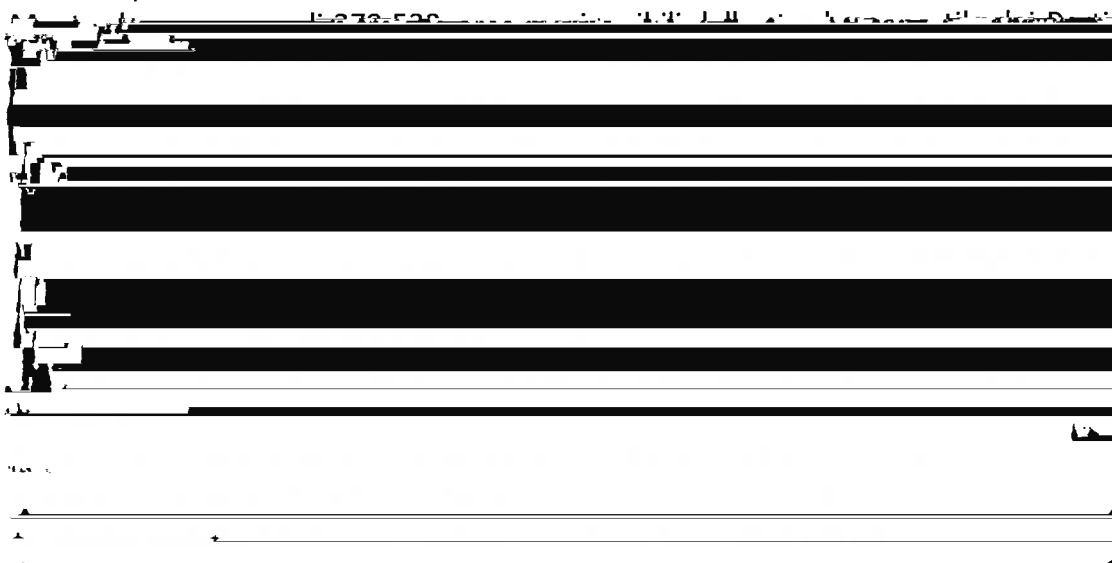
Proprietà:



Quote 1000/1000

DESCRIZIONE DEI BENI

A . B. - Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 51-52-325-328-1807 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto lungo il perimetro nord parallelo al fiume Oglio. L'area si presenta di facile accesso e lavorabilità.



le aree mappali 430 dalla strada consortile delle Pilenze, mentre le aree mappali 6325-6326-6327 (ex426), 6335-6336-6337-6338 (ex435) sono raggiungibili da accesso di campagna.(*Frazionamento per stralcio di pista ciclopedonale comunale*)



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [REDACTED], n. a [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia n. 194, vol. 1992 registrata a romano di Lombardia il 22.07.1992.
- Successione legittima in morte di [REDACTED] (BG) i [REDACTED] come da denuncia n. 193, vol. 1992, registrata a romano di Lombardia il 21.07.1992.

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

- 3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni
- 5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.
- 8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti, la proprietà era di [REDACTED]
- 9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.
- 12) L'area è suddivisa in mappali comodamente individuabili in sito.
- 13) L'area costituita dai mappali 51-52-325-328-1807 e 379-426-430-434-435-539 risulta nel possesso della proprietà [REDACTED] attualmente l'area è lavorata dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.
- 14) I mappali ex 426 – ex 434 e ex 435 risultano frazionati per l'individuazione della pista ciclopedonale realizzata, e pertanto l'area individuata a pista seppure ancora intestata agli esecutati, non verrà contabilizzata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo
- **Determinazione delle superfici stralciate per pista ciclopedonale comunale con stralcio della superficie relativa dei mappali soggette a decreto di esproprio da parte del comune di Civate al Piano**

6329 (ex 435-porzione) di mq 171

6336 (ex 434-porzione) di mq 335

6337 (ex 434-porzione) di mq 163

6326 (ex 426-porzione) di mq 105

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup .totale mappali	valore unitario	valore totale
A Prato	Campagna	mq. 9.176	7.00 €/mq	64.232,00 €
B Prato	campagna	mq. 30.726	7.00 €/mq	215.082,00 €

A. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata

€ 1.926,00

Saggio di capitalizzazione medio

4,4 %

Detrazioni

- 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni

3,20%



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Valore di mercato € 60.187,00

B. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata € 6.452,00

Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %

Detrazioni - 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni 3,20%

Valore di mercato € 201.625,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2% circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

	Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A	€ 64.322,00	€ 60.187,00	€ 4.045,00	6,2 %	€ 62.300,00
B	€ 215.082,00	€ 201.625,00	€ 13.457,00	6,2 %	€ 208.353,00

C – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 27.065,00

Valore Finale = € 243.588,00

VALORE LOTTO 2

LOTTO 2

Valore = € 243.588,00

(euroduecentoquarantatremilacinquecentoottantotto/00)-----

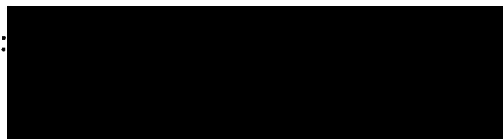


CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 1

LOTTO NUMERO 4

Proprietà:



Quota 1000/1000

Aree : mappali 212-228

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 212-228 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile delle Pilenze, e da strada di campagna poi, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a sud-est il quale presenta le bocche per irrigazione manuali. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.


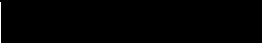
Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione in morte di 
- Successione legittima in morte di 

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 5.370,00	7.00 €/mq	37.590,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata €. 1130,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato €. 35.340,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 37.590,00	€. 35.240,00	€. 2.350,00	6,2 %	€. 36.400,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 3.640,00

C – Valore Finale = € 32.760,00

VALORE LOTTO 4

**IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 212-228- è di
(euro trentadue milasettecentosessanta/00)**

€. 32.760,00

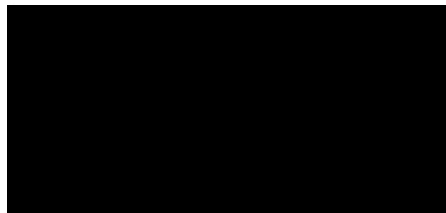


CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 1

LOTTO NUMERO 6

Proprietà:



Aree : mappali 371-373

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 371-373 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile del Bosco, hanno una leggera pendenza verso sud-ovest dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a nord-ovest lungo il confine il quale presenta le bocche per irrigazione verso sud. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione. Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [REDACTED]
- Scrittura privata Notaio [REDACTED] rep. 74.044 del [REDACTED] n. Rg 26639 del [REDACTED]
- Scrittura privata Notaio Scarlato rep. 74.045 del 2.12.1994 n. Rg 26640 del [REDACTED]



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti in proprietà di [REDACTED]

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passivi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) L'area costituita dai mappali 371-373 risulta nel possesso della proprietà Lamera [REDACTED] ed attualmente l'area è lavorata [REDACTED] in Civate al Piano.

14) Come certificato nell'allegato CDU per l'area mappali 371-373 non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 9.680	7.00 €/mq	67.760,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 2.030,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 63.437,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 67.760,00	€ 63.437,00	€ 4.323,00	6,2 %	€ 65.600,00

Deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 6.560,00

Valore Finale € 59.040,00

IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 371-373- è di € 59.040,00
(eurocinquantanovemilazeroquaranta/00)

24060 BRUSAPORTO (BG) VIA V. EMANUELE ,1 - TEL 035.680891 e-mail studiotecnicovezzoli@gmail.com



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AL COMPARTO 1 lotti 2,4,6
PER TERRENI E FABBRICATI

LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

Euro 335.388,00 COMPARTO 1 lotti 2, 4 e 6





TRIBUNALE DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
665/2011 RG
690/22 RGE

Comune di Cividate al Piano
Tavola generale delle aree e dei fabbricati

-  quadro generale d'insieme
-  Comparto 1
lotti 2, 4 e 6
-  Comparto 2
lotti 3 e 5

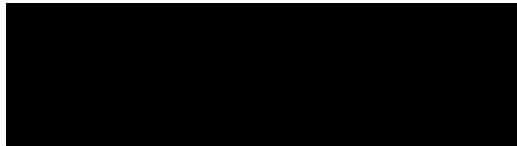
Giugno 2023



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 2 LOTTO NUMERO 3

Proprietà:



1. **1.a** Aree : mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010*-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030
2. Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)
3. Fabbricato rurale mappale 2010*
4. Fabbricato rurale mappale 5974 (ex 3620)

1 Aree
mappali **282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3623-3635-4030-**

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 282-283-284-290-310-311-321-323-1805-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3620-3623-4030 sono raccolte in un zona accessibili dalla strada consorziale del Bosco, mentre le aree mappali 322-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1941-3635, sono raggiungibili dalla strada consorziale dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua dei fossi posto lungo la strada consortile o lungo il fiume Oglio le quali presentano bocche per irrigazione verso sud. I comparti si presentano di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione. Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produitivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

- . Successione legittima in morte di [redacted] denuncia n. 23 vol. 1994 registrata a Romano di Lombardia [redacted]
- . Scrittura privata rep. 74.044 del 1.12.1994 notaio [redacted]
- . Successione legittima in morte di [redacted] 26677 del [redacted]
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. 26674/98
- . Scrittura privata rep. 74.045 del 2.12.1994 notaio [redacted]

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti le aree erano di proprietà di [redacted]

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) Le aree costituite dai mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030 risulta nel possesso della proprietà [redacted]

[redacted] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [redacted] in Civate al Piano.

1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Mappali 282-283-284-290-321-322-323-324-326-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-2008-2010*-3611-3614-3620-3623-3625-4030-6050.

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area ed i fabbricati rurali, risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

L'area mappali 310-311-327-2011-2012 agricola ricompresi nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco fiume Oglio – aree assoggettate a bonifica.

Area mappale 1941 agricola ricompresa nella perimetrazione del parco Oglio – area assoggettata a viabilità ciclo pedonale con piccola porzione assoggettata a bonifica.

1.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrizzazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 83.630	7.00 €/mq	585.410,00 €

- **Stima del Valore di mercato con procedimento analitico**

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata

€. 17.521,00

Saggio di capitalizzazione medio

4,4 %



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 547.531,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 585.410,00	€. 547.531,00	€. 37.879,00	6,2 %	€. 566.470,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 56.647,00

C – Valore Finale = € 509.823,00

1. aree

Valore = € 509.823,00 -----

Aree soggette a bonifica

Mappali 310 – 311-327-2011-2012 mqe 41.680

Mappale 1941 mqe 680

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 41.680	4.60 €/mq	191.728,00 €
Prato	Campagna	mq. 680	4.60 €/mq	3.128,00 €
				194.856,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata €. 7.424,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Saggio di capitalizzazione medio	4,4 %
Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 237.568,00

Deprezzamenti per vincoli urbanistici di previsione e/o bonifiche	Euro 194.856,00	- 20%	= € 136.399,00
	Euro 237.568,00	- 20%	= € 166.297,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 136.399,00	€. 166.297,00	€. 29.898,00	18 %	€. 151.348,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 15.134,00

C- Valore Finale = € 136.214,00

1.a aree

Valore = € 136.214,00

2 .Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6050

Trattasi di fabbricati agricoli ad uso stalla per stabulazione coperta e libera realizzato secondo gli schemi in uso negli anni '60 con corridoi centrali con corsie di alimentazione e di servizio. Dotata di locale apposito sala mungitura manuale con saletta per raccolta latte, oggi in disuso.

Il complesso è formato da tre campate con tre corsie occupate dagli animali per le diverse taglie di cui una collegata con la parte a passeggiata esterna.

Dei grigliati a pavimento raccolgono le deiezioni che finiscono in fosse esterne secondo gli schemi dell'epoca.

La struttura è in cemento armato precompresso tamponamenti in muratura in prisme di cemento pavimento in battuto di cemento, copertura in lastre di eternit,



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

portoni in ferro. Serramenti in ferro e vetro. Il tutto risulta attualmente in cattivo stato di manutenzione.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- il fabbricato a stalla è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

Per la tettoia a fienile è stata rilasciata concessione edilizia n. 10/2003.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6-i mappali 287 e 2009 risultavano al C.T. mentre di fatto su di essi insistevano i fabbricati sopra descritti utilizzati per l'attività agricola. Per tanto si è proceduto ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale con tipo mappale e nuova scheda mappale 6050 al N.C.E.U.

7- non si dà atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- i beni mappale 6050 risultano nel possesso della proprietà

attualmente sono utilizzati dall'azienda

Cividate al Piano.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio a stalla di stabulazione	mq	1031	x € 80,00/mq = € 82.480,00
. tettoie libere	mq	664	x € 40,00/mq = € 26.560,00
. fienile in CAP	mq	287	x € 80,00/mq = € 22.960,00
. area di pertinenza mappale 6050 (ex 287-2009)	mq	17.300	x € 5,00/mq = € 86.500,00
Totale			€ 218.500,00
A – Deprezzamento per realizzazione vendita - 10%			- € 21.850,00
B – Valore Finale			= € 196.650,00

3. fabbricati

Valore = € 196.650,00

3. Fabbricato rurale mappale 2010

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione di testa di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile che funge da area di accesso all'intero complesso cortilizio ex agrario.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni con la parete nord in pietre borlanti di fiume e mattoni di laterizio, dove si intravedono interventi succeduti nel tempo per delle modifiche alle aperture da portone ad arco a finestra a vecchia data, la facciata sud sul cortile presenta pi lastrature in mattoni di laterizio e ampie aperture a significare l'uso a fienile e/o magazzinaggio dell'epoca, mentre la facciata est di testa ha struttura in pilastri in mattoni di laterizio con muratura in borlanti di fiume per una parte e chiusura in laterizio per la parte piu' alta. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

Destinazione

Attualmente appare occupato per la sola parte al piano terreno ed utilizzato come deposito di piccoli macchinari agrari e la loro manutenzione, mentre gli altri piano appaiono abbandonati anche per lo stato critico in cui versa la parte di edificio.

3.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 2010 fabbricato rurale di mq. 788 e area di mq 12.

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti e servizi

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso del [REDACTED], che lo occupa insieme alla sua famiglia.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio. [REDACTED]

3.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio rurale P.T.	mq	230	x	€ 150,00/mq	=	€ 34.500,00
. edificio rurale P.I	mq	230	x	€ 100,00/mq	=	€ 23.000,00
. fienile diroccato	mq	110	x	€ 100,00/mq	=	€ 11.000,00
. area di pertinenza mapp. 2010	mq.	800	x	€ 10,00/mq	=	€ 8.000,00

Totale						€ 76.500,00

A – deprezzamento per realizzazione vendita			- 10%			- € 7.650,00

B – Valore Finale						= € 68.850,00

3.a fabbricati

Valore = € 68.850,00

4 . EX Fabbricato rurale mappale 3620 ora mappale 5974



4.1 DESCRIZIONE DEL BENE mappale 5974 sub 1 accertato d'ufficio

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato. Il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

4.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio n. 11 foglio 11 particella 5974 e al CT fg 9 mappale 5974 di mq. 600

7- non si dà atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei [REDACTED]

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO**CONDIZIONI GENERALI**

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato

Considerato che la porzione di fabbricato è posta in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Piano primo	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Solaio	mq	137,00 x 0,40	x € 350,00	€	19.180,00
Locali accessori	mq.	200,00 x 1,00	x € 80,00	€	16.000,00
					€ 131.080,00
A – deprezzamento per realizzazione vendita - 10%					- € 13.108,00
B – Valore Finale					= € 117.972,00

4. fabbricati

Valore = € 117.972,00

VALORE LOTTO 3

1. aree	€	509.823,00
1a aree	€	136.399,00
3 Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)	€	196.650,00
3a Fabbricato rurale mappale 2010	€	68.850,00
4 Fabbricato rurale mappale 6440 ex 3620	€	117.972,00
		€ 1.029.694,00

(eurounmioneventinovemilaseicentonovantaquattro/00)



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 2
LOTTO NUMERO 5

Proprietà:

1. Aree : mappale 3622
2. Fabbricato NCEU mappale 6440 (ex 3619)

AREA : MAPPALE 3622

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreno di piccola superficie adibito ad orto e giardino posizionato a ridosso del complesso del fabbricato cortilizio.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

Scrittura privata rep. 74.044 del [redacted] notaio [redacted]
Successione legittima in morte di [redacted]
Successione legittima in morte di [redacted]

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

- 3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni
- 5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.
- 8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [redacted]

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009
L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	giardino	mq. 120,00	10.00 €/mq	1.200,00 €

1. aree

QUOTA DI PROPRIETA' TOTALE 500/1000

Valore = € 1.200,00 / 1.000 x 500 = € 600,00

(euro seicento/00)

2 .Fabbricato nceu mappale 6440 (ex3619FR)



2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 3619

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato. Il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si può rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 3619 fabbricato rurale di mq. 150

7- non si dà atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei Sig. [REDACTED]

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO**CONDIZIONI GENERALI**

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato

Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Veranda mq 20,00 x 0,30	mq	6,00
Piano primo mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Solaio mq. 75,00 x 0,40	mq.	30,00
Area cortile -----	---	

Mq 186,00

Valore al mq allo stato attuale con

Deprezzamento per la vendita : € 400,00/mq

Mq. 186,00 x € 350,00 € 65.100,00

2. fabbricati

Valore = € 65.100,00 -----

VALORE LOTTO 5

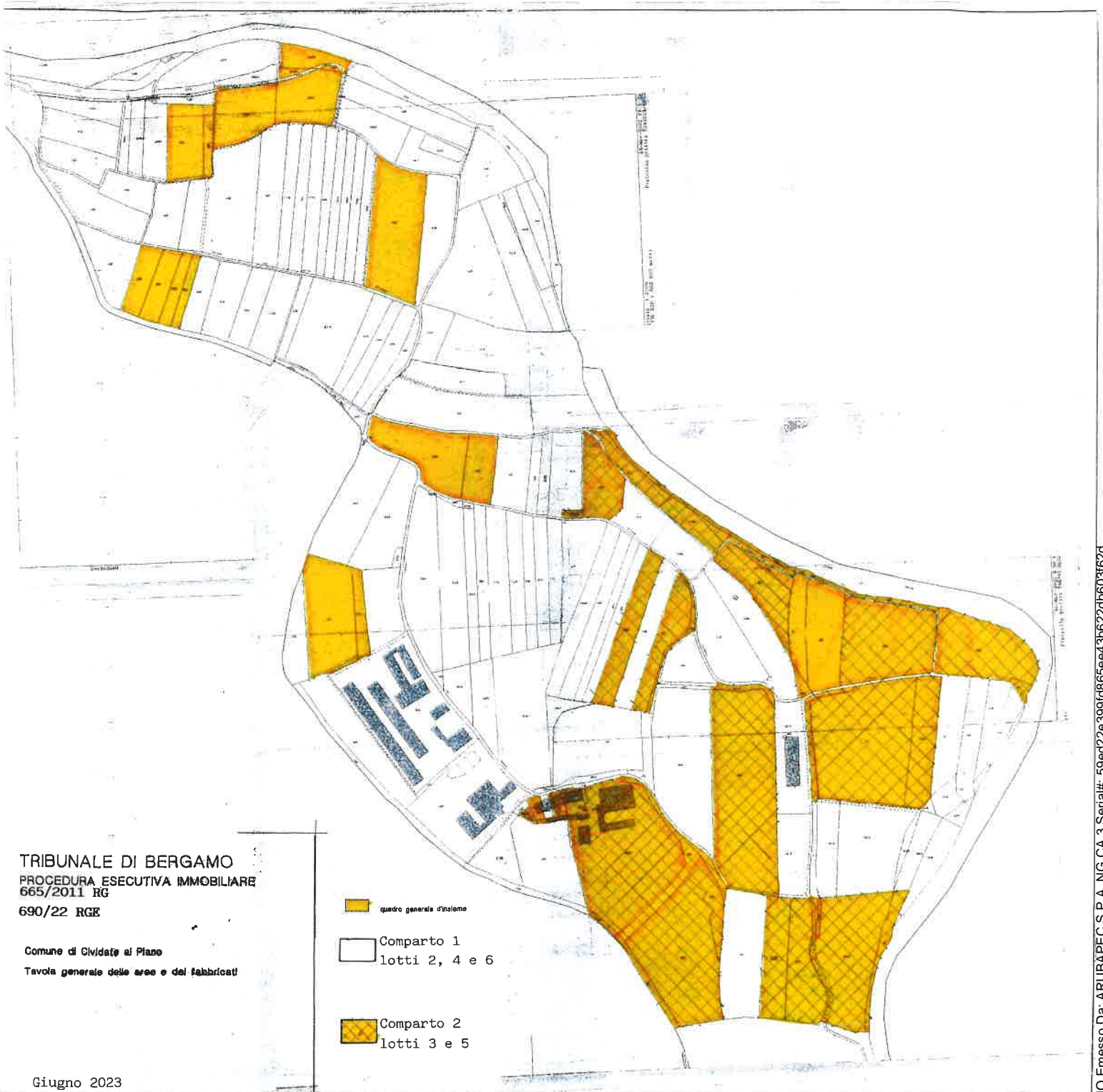
1. Aree : mappale 3622 € 1.200,00

2. Fabbricato nceu mappale 6440 € 65.100,00

Totale € 66.200,00

(eurosessantaseimilatrecento/00)





TRIBUNALE DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
665/2011 RG
690/22 RGE

Comune di Cividate al Piano
Tavola generale delle aree e dei fabbricati

Giugno 2023



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

**RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AD OGNI LOTTO
PER TERRENI E FABBRICATI**

COMPARTO 1 Lotti 2, 4 e 6

LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

-----> **Euro 335.388,00**

COMPARTO 2 Lotti 3, 5

LOTTO 3= Euro 1.099.518,00

LOTTO 5= Euro 66.300,00

-----> **Euro 1.165.818,00**

Euro 1.039.520,00

Brusaporto, 21 Giugno 2023

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vezzoli Claudio



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

TRIBUNALE di BERGAMO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 665/2011 REG.ES IMM.
RIUNIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 690/22 R.G.E.
Aggiornamento del 10/07/2023 in accoglimento delle osservazioni
Per il Comparto 2 Lotti 3 – 5. P.E. 690/22**

Promossa da:

[REDACTED]

contro :

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA PER ACCERTAMENTO DEL VALORE DEI BENI
IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA SITI IN CIVIDATE AL PIANO
Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Luca Fuzio

PREMESSO

Che, in dipendenza della procedura esecutiva 665/2011 presso il Tribunale di Bergamo in data 21.12.2012 il sottoscritto Geometra Claudio Vezzoli nato a Calcinate (BG) il [REDACTED] libero professionista, con studio in Brusaporto (BG) via V. Emanuele n.1, in data 21 dicembre 2012 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, perito estimatore per l'accertamento del valore dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

[REDACTED] intervenuti contro [REDACTED] incarico ritirato formalmente in data 09.01.2013 e con perizia depositata in data 15 marzo 2013.

- Che nell'udienza del 6 dicembre 2013 il Giudice dell'esecuzione incaricava il sottoscritto alla estensione della perizia all'intera proprietà dei Sigg. [REDACTED]
- che nell'udienza del 22/09/2021 l'illustrissimo Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari incaricava il sottoscritto "ad integrare ed aggiornare la perizia indicando l'attuale valore dei fabbricati oggetto di relazione del custode e verificando le attuali quote di proprietà dei beni in comunione indivisa;" incaricando inoltre di provvedere all'accatastamento dei fabbricati rurali dei quali sono persi i requisiti.
- che nell'udienza del 25/05/2023 la procedura 665/2011 viene riunita nella 690/22 R.G.E. onde procedere alla vendita dei lotti 2,4 e 6;

Tutto ciò premesso:



Il sottoscritto perito estimatore avendo eseguito le operazioni prodrome relative alle aree e fabbricati in oggetto ed i sopralluoghi necessari anche fotografici dei beni, avendo raccolto comunque gli elementi necessari e richiesti nel verbale di conferimento del Giudice quali elementi necessari alla valutazione redige il nuovo testo integrale peritale per i lotti :

- . COMPARTO 1 Lotti 2 – 4 – 6
- . COMPARTO 2 Lotti 3 - 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le aree costituite da più mappali si trovano in Comune di Civate Al Piano (BG) accessibili dalla strada consorziale dei porti, dalla strada consortile del Bosco, il tutto identificato all'agenzia del Territorio, catasto terreni Comune di Civate al Piano.

----- Comparto 1 lotti 2, 4, 6 -----

LOTTO 2 -----

Foglio 9

mappale	51	ha	0.25.00	RD €	6,46	RA €	10,33
mappale	52	ha	0.01.12	RD €	0,23	RA €	0,03
mappale	325	ha	0.60.10	RD €	34,14	RA €	48,11
mappale	328	ha	0.01.44	RD €	0,30	RA €	0,04
mappale	1807	ha	0.04.10	RD €	1,38	RA €	1,69
mappale	379	ha	0.64.60	RD €	16,68	RA €	26,69
mappale	6325	ha	0.17.35	RD €	5,82	RA €	7,17
	6326	ha	0.01.05	RD €	0,35	RA €	0,43
	6327	ha	0.01.20	RD €	0,40	RA €	0,50

Ex 426 di mq 1960 soppresso

mappale	430	ha	0.98.30	RD €	25,38	RA €	40,61
mappale	6335	ha	0.45.72	RD €	11,81	RA €	18,89
	6336	ha	0.03.35	RD €	0,87	RA €	1,38
	6337	ha	0.01.63	RD €	0,42	RA €	0,67
	6338	ha	0.03.20	RD €	0,83	RA €	1,32

Ex 434 di mq 5390 soppresso

mappale	6328	ha	0.44.89	RD €	11,59	RA €	18,55
	6329	ha	0.01.71	RD €	0,44	RA €	0,71

Ex 435 di mq 4660 soppresso

mappale	539	ha	0.32.00	RD €	8,26	RA €	13,22
---------	-----	----	---------	------	------	------	-------

----- LOTTO 4 -----

Foglio 9

mappale	212	ha	0.42.80	RD €	11,05	RA €	17,68
mappale	228	ha	0.10.90	RD €	3,27	RA €	4,78



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRALOTTO 6

Foglio 9

mappale	371	ha	0.81.60	RD €	21,07	RA €	33,71
mappale	373	ha	0.15.20	RD €	5,10	RA €	6,28

Comparto 2 lotti 3-5
-----LOTTO 3

Foglio 9

mappale	282	ha	0.21.20	RD €	7,12	RA €	8,76
mappale	283	ha	1.36.80	RD €	77,72	RA €	109,51
mappale	284	ha	0.08.00	RD €	2,69	RA €	3,31
mappale	290	ha	0.27.20	RD €	9,13	RA €	11,24
mappale	6050	fabbricato rurale (stalle) ex 287-2009 area urbana mq 17.300					
mappale	310	ha	0.11.60	RD €	2,40	RA €	0,36
mappale	311	ha	1.69.40	RD €	74,36	RA €	118,11
mappale	321	ha	0.02.80	RD €	0,84	RA €	0,85
mappale	322	ha	0.80.40	RD €	20,76	RA €	33,22
mappale	323	ha	0.49.70	RD €	16,68	RA €	20,53
mappale	324	ha	1.04.60	RD €	35,65	RA €	48,68
mappale	326	ha	0.05.00	RD €	1,29	RA €	0,92
mappale	327	ha	0.42.60	RD €	11,00	RA €	17,60
mappale	329	ha	0.04.00	RD €	1,08	RA €	0,89
mappale	330	ha	0.05.40	RD €	2,50	RA €	2,66
mappale	336	ha	0.07.00	RD €	2,09	RA €	2,13
mappale	337	ha	0.38.20	RD €	12,82	RA €	15,78
mappale	341	ha	0.20.40	RD €	7,26	RA €	10,90
mappale	342	ha	0.09.60	RD €	2,89	RA €	2,97
mappale	355	ha	0.42.00	RD €	14,10	RA €	17,35
mappale	457	ha	0.03.90	RD €	1,20	RA €	1,27
mappale	1163	ha	0.21.80	RD €	16,31	RA €	20,08
mappale	1805	ha	0.55.80	RD €	18,73	RA €	23,05
mappale	1941	ha	0.06.80	RD €	2,15	RA €	3,06
mappale	2008	ha	0.03.00	RD €	1,01	RA €	1,24
mappale	2010	ha	0.07.88	FR			
		ha	12	RD €	0,06	RA €	0,08
mappale	2011	ha	1.87.10	RD €	62,81	RA €	77,30
mappale	2012	ha	0.06.10	RD €	1,26	RA €	0,19
mappale	3611	ha	0.16.30	RD €	5,04	RA €	5,47
mappale	3614	ha	1.11.70	RD €	28,84	RA €	46,15



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

mappale 5974	ha	0.06.00	Ente Urbano ex FR 3620				
sub 701			fabbricato nceu				
mappale 3623	ha	0.00.90	RD €	0,56	RA €		0,51
mappale 3635	ha	0.02.40	RD €	1,49	RA €		1,36
mappale 4030	ha	0.01.60	RD €	0,33	RA €		0,05
mappale 1693	ha	0.48.60	RD €	30,12	RA €		27,61

LOTTO 5

Foglio 9							
mappale 6440	ha	0.01.50	Ente Urbano ex FR 3619				
sub 1			fabbricato nceu				
mappale 3622	ha	0.01.20	RD €	0,74	RA €		0,68

Vedi Allegato 1: Planimetria



Comparto 1

LOTTO NUMERO 2

A – aree mappali 51-52-325-328-1807

B – aree mappali 379-430-539

6325,6326,6327 (ex 426)

6335,6336,6337,6338 (ex 434)

6328,6329 (ex 435)

Proprietà:

Quote 1000/1000

DESCRIZIONE DEI BENI

A . B. - Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 51-52-325-328-1807 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto lungo il perimetro nord parallelo al fiume Oglio. L'area si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mentre le aree mappali 379-539 sono raggiungibili dalla strada consortile dei Porti, le aree mappali 430 dalla strada consortile delle Pilenze, mentre le aree mappali 6325-6326-6327 (ex426), 6335-6336-6337-6338 (ex435) sono raggiungibili da accesso di campagna. (*Frazionamento per stralcio di pista ciclopedonale comunale*)

Mediamente la coltivazione stabile è a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).



Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [REDACTED] n. a c. [REDACTED] come da denuncia n. 194, vol. 1992 registrata a romano di Lombardia il [REDACTED]
- Successione legittima in morte di L. [REDACTED] come da denuncia n. 193, vol. 1992, registrata a romano di Lombardia [REDACTED]

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si puo rilevare:

- 3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni
- 5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.
- 8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti, la proprietà era di [REDACTED] [REDACTED] per le loro quote.
- 9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.
- 12) L'area è suddivisa in mappali comodamente individuabili in sito.
- 13) L'area costituita dai mappali 51-52-325-328-1807 e 379-426-430-434-435-539 risulta nel possesso della proprietà [REDACTED] [REDACTED] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.
- 14) I mappali ex 426 – ex 434 e ex 435 risultano frazionati per l'individuazione della pista ciclopedonale realizzata, e pertanto l'area individuata a pista seppure ancora intestata agli eseguiti, non verrà contabilizzata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009
L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.
La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo
 - **Determinazione delle superfici stralciate per pista ciclopedonale comunale con stralcio della superficie relativa dei mappali soggette a decreto di esproprio da parte del comune di Civate al Piano**
 - 6329 (ex 435-porzione) di mq 171**
 - 6336 (ex 434-porzione) di mq 335**
 - 6337 (ex 434-porzione) di mq 163**
 - 6326 (ex 426-porzione) di mq 105**

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup .totale mappali	valore unitario	valore totale
A Prato	Campagna	mq. 9.176	7.00 €/mq	64.232,00 €
B Prato	campagna	mq. 30.726	7.00 €/mq	215.082,00 €

A. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata € . 1.926,00

Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %

Detrazioni - 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni 3,20%

Valore di mercato € . 60.187,00



B. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata € 6.452,00

Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %

Detrazioni - 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni 3,20%

Valore di mercato € 201.625,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2% circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

	Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A	€ 64.322,00	€ 60.187,00	€ 4.045,00	6,2 %	€ 62.300,00
B	€ 215.082,00	€ 201.625,00	€ 13.457,00	6,2 %	€ 208.353,00

C – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 27.065,00

 Valore Finale = € 243.588,00

VALORE LOTTO 2

LOTTO 2

Valore = € 243.588,00

(euroduecentoquarantatremilacinquecentoottantotto/00)-----



Comparto 1
LOTTO NUMERO 4

Proprietà: [REDACTED]

Aree : mappali 212-228

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 212-228 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile delle Pilenze, e da strada di campagna poi, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a sud-est il quale presenta le bocche per irrigazione manuali. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione in morte di [REDACTED]
- Successione legittima in morte di [REDACTED]

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED]

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 5.370,00	7.00 €/mq	37.590,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 1.130,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 35.340,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 37.590,00	€ 35.240,00	€ 2.350,00	6,2 %	€ 36.400,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 3.640,00

C – Valore Finale = € 32.760,00

VALORE LOTTO 4

**IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 212-228- è di
(euro trentaduemilasettecentosessanta/00)**

€ 32.760,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 1

LOTTO NUMERO 6

Proprietà:

Quote 1000/1000

Aree : mappali 371-373

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 371-373 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile del Bosco, hanno una leggera pendenza verso sud-ovest dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a nord-ovest lungo il confine il quale presenta le bocche per irrigazione verso sud. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile à a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza , può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione. Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si puo attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [REDACTED]
- Scrittura privata [REDACTED]
[REDACTED] 14/12/1994
- Scrittura privata Notaio S. [REDACTED] rep. 74.045 del [REDACTED] n. Rp 26640 del [REDACTED]



ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti in proprietà di [REDACTED]

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passiva o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) L'area costituita dai mappali 371-373 risulta nel possesso della proprietà [REDACTED] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.

14) Come certificato nell'allegato CDU per l'area mappali 371-373 non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.



Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 9.680	7.00 €/mq	67.760,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 2.030,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 63.437,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 67.760,00	€ 63.437,00	€ 4.323,00	6,2 %	€ 65.600,00

Deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 6.560,00

Valore Finale € 59.040,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 371-373- è di
(eurocinquantanovemilazeroquaranta/00)

€ 59.040,00

RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AL COMPARTO 1 lotti 2,4,6
PER TERRENI E FABBRICATI

LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

Euro 335.388,00 COMPARTO 1 lotti 2, 4 e 6

Vedi Allegato 2: Planimetria



Comparto 2

LOTTO NUMERO 3

Proprietà: [REDACTED]
 [REDACTED] quota 31/108
 ----- > 612/1000
 Altra propr.: [REDACTED] quota 42/108 > 388/1000
 Deceduto il 3.12.2009

1. **1.b** Aree : mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010*-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030
2. Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)
3. Fabbricato rurale mappale 2010*
4. Fabbricato rurale mappale 5974 sub 701 (ex 3620)

1 Aree
mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3623-3635-4030-

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 282-283-284-290-310-311-321-323-1805-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3620-3623-4030 sono raccolte in un zona accessibili dalla strada consorziale del Bosco, mentre le aree mappali 322-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1941-3635, sono raggiungibili dalla strada consorziale dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua dei fossi posto lungo la strada consortile o lungo il fiume Oglio le quali presentano bocche per irrigazione verso sud. I comparti si presentano di facile accesso e lavorabilità. Mediante la coltivazione stabile à a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insalati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico. Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.



Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

- . Successione legittima in morte di [redacted] denuncia n. 23 vol. 1994 registrata a Romano di Lombardia il [redacted]
- . Scrittura privata rep. 74.044 del 1.12.1994 notaio [redacted]
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. 26677 del 24/08/1995
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. 26674/98
- . Scrittura privata rep. 74.045 del 2.12.1994 notaio [redacted]

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti le aree erano di proprietà di [redacted]

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) Le aree costituite dai mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030 risulta nel possesso della proprietà [redacted]

[redacted] in Civate al Piano.

1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Mappali 282-283-284-290-321-322-323-324-326-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-2008-2010*-3611-3614-3620-3623-3625-4030-6050.



Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area ed i fabbricati rurali, risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

L'area mappali 310-311-327-2011-2012 agricola ricompresi nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco fiume Oglio – aree assoggettate a bonifica.

Area mappale 1941 agricola ricompresa nella perimetrazione del parco Oglio – area assoggettata a viabilità ciclo pedonale con piccola porzione assoggettata a bonifica.

1.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 83.630	7.00 €/mq	585.410,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Capitalizzazione dei redditi	
Bf/r	
Reddito annuale * bf per l'area considerata	€. 17.521,00
Saggio di capitalizzazione medio	4,4 %
Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 547.531,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 585.410,00	€. 547.531,00	€. 37.879,00	6,2 %	€. 566.470,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita	- 10%	- € 56.647,00

C – Valore Finale		= € 509.823,00

1. aree

QUOTA PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 509.823,00/1000 x 612 = Euro 312.012 -----

Aree soggette a bonifica

Mappali 310 – 311-327-2011-2012 mqe 41.680
Mappale 1941 mqe 680

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 41.680	4.60 €/mq	191.728,00 €
Prato	Campagna	mq. 680	4.60 €/mq	3.128,00 €



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

				194.856,00 €
--	--	--	--	--------------

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata €. 7.424,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato €. 237.568,00

Deprezzamenti per vincoli urbanistici di previsione
e/o bonifiche Euro 194.856,00 - 20% = € 136.399,00
Euro 237.568,00 - 20% = € 166.297,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 136.399,00	€. 166.297,00	€. 29.898,00	18 %	€. 151.348,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 15.134,00

C- Valore Finale = € 136.214,00

1.b aree**QUOTA PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000**

Valore = € 136.214,00 / 1000 x 612 = Euro 83.363,00

2 .Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6050

Trattasi di fabbricati agricoli ad uso stalla per stabulazione coperta e libera realizzato secondo gli schemi in uso negli anni '60 con corridoi centrali con corsie di

24060 BRUSAPORTO (BG) VIA V. EMANUELE ,1 - TEL 035.680891 e-mail studiotecnicovezzoli@gmail.com



alimentazione e di servizio. Dotata di locale apposito sala mungitura manuale con saletta per raccolta latte, oggi in disuso.

Il complesso è formato da tre campate con tre corsie occupate dagli animali per le diverse taglie di cui una collegata con la parte a passeggiata esterna.

Dei grigliati a pavimento raccolgono le deiezioni che finiscono in fosse esterne secondo gli schemi dell'epoca.

La struttura è in cemento armato precompresso tamponamenti in muratura in prisme di cemento pavimento in battuto di cemento, copertura in lastre di eternit, portoni in ferro. Serramenti in ferro e vetro. Il tutto risulta attualmente in cattivo stato di manutenzione.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- il fabbricato a stalla è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

Per la tettoia a fienile è stata rilasciata concessione edilizia n. 10/2003.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6-i mappali 287 e 2009 risultavano al C.T. mentre di fatto su di essi insistevano i fabbricati sopra descritti utilizzati per l'attività agricola. Per tanto si è proceduto ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale con tipo mappale e nuova scheda mappale 6050 al N.C.E.U.

7- non si dà atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà B [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- i beni mappale 6050 risultano nel possesso della proprietà [REDACTED]

[REDACTED] in Civate al Piano.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI



CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE**SUPERFICIE COMMERCIALE SL**

. edificio a stalla di stabulazione	mq	1031	x €	80,00/mq	= €	82.480,00
. tettoie libere	mq	664	x €	40,00/mq	= €	26.560,00
. fienile in CAP	mq	287	x €	80,00/mq	= €	22.960,00
. area di pertinenza mappale 6050 (ex 287-2009)	mq	17.300	x €	5,00/mq	= €	86.500,00

Totale						€ 218.500,00

A – Deprezzamento per realizzazione vendita			- 10%		- €	21.850,00

B – Valore Finale						= € 196.650,00

2. fabbricati**QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000**

Valore = € 196.650,00 / 1000 x 612 = Euro 120.350,00



3. Fabbricato rurale mappale 2010

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione di testa di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile che funge da area di accesso all'intero complesso cortilizio ex agrario.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni con la parete nord in pietre borlanti di fiume e mattoni di laterizio, dove si intravedono interventi succeduti nel tempo per delle modifiche alle aperture da portone ad arco a finestra a vecchia data, la facciata sud sul cortile presenta pi lastrature in mattoni di laterizio e ampie aperture a significare l'uso a fienile e/o magazzino dell'epoca, mentre la facciata est di testa ha struttura in pilastri in mattoni di laterizio con muratura in borlanti di fiume per una parte e chiusura in laterizio per la parte piu' alta. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

Destinazione

Attualmente appare occupato per la sola parte al piano terreno ed utilizzato come deposito di piccoli macchinari agrari e la loro manutenzione, mentre gli altri piano appaiono abbandonati anche per lo stato critico in cui versa la parte di edificio.

3.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 2010 fabbricato rurale di mq. 788 e area di mq 12.

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti e servizi

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso del [REDACTED] che lo occupa insieme alla sua famiglia.



14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

3.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio rurale P.T.	mq	230	x	€ 150,00/mq	=	€ 34.500,00
. edificio rurale P.I	mq	230	x	€ 100,00/mq	=	€ 23.000,00
. fienile diroccato	mq	110	x	€ 100,00/mq	=	€ 11.000,00
. area di pertinenza mapp. 2010	mq.	800	x	€ 10,00/mq	=	€ 8.000,00

Totale						€ 76.500,00

A – deprezzamento per realizzazione vendita			- 10%		- €	7.650,00

B – Valore Finale						= € 68.850,00

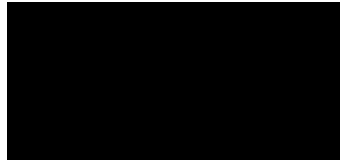


2.b fabbricati**QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000**

Valore = € 68.850,00 / 1000 x 612 = Euro 42.136,00

**4 . EX Fabbricato rurale mappale 3620 ora mappale
5974 sub 701**

Proprietà



quota 10/108

quota 31/108

quota 31/108

-----> 666,5/1000

Altra propr.:

Deceduto

quota 36/108

-----> 333.5/1000

4.1 DESCRIZIONE DEL BENE mappale 5974 sub 1 accertato d'ufficio

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato . il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

4.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio nceu foglio 11 particella 5974 e al CT fg 9 mappale 5974 di mq. 600

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei S



14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Piano primo	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Solaio	mq	137,00 x 0,40	x € 350,00	€	19.180,00
Locali accessori	mq.	200,00 x 1,00	x € 80,00	€	16.000,00

				€	131.080,00

A – deprezzamento per realizzazione vendita		- 10%		- €	13.108,00

B – Valore Finale				= €	117.972,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA**3. fabbricati****QUOTE DI PROPRIETA' ESECUTATI 666,5/1000****Valore = € 117.972,00 / 1000 x 666,5 = Euro 78.628,00****VALORE LOTTO 3**Proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

1. aree	€	312.012,00
1b aree	€	83.363,00
2 Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)	€	120.350,00
2 b Fabbricato rurale mappale 2010	€	42.136,00

Proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Quota totale 666,5/1000		
3 Fabbricato rurale mappale 5974 sub 701	€	78.628,00

€ 636.489,00

(euroseicentotrentaseimilaquattrocentoottantanove/00)

Valore quote Proprietà [REDACTED]
(eredità giacente) non eseguito, deceduto il [REDACTED]
Quota 388/1000

1 aree	euro	197.811,00
1 b aree	euro	52.851,00
2 fabb rur		76.300,00
2 b fabb rur		26.714,00

Quota 333,5/1000

3 fabb rur		39.344,00
------------	--	-----------

€ 393.020,00
-----

Comparto 2

LOTTO NUMERO 5

Proprietà: [REDACTED] quota 4/18
 quota 4/18
 quota 1/18
 ----- > 500/1000

Altra propr.: [REDACTED] quota 9/18
 Deceduto [REDACTED] ----- > 500/1000

1. Aree : mappale 3622
 2. Fabbricato NCEU mappale 6440 Sub 1 (ex 3619)

AREA : MAPPALE 3622

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreno di piccola superficie adibito ad orto e giardino posizionato a ridosso del complesso del fabbricato cortilizio.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

Scrittura privata rep. 74.044 del 1.12.1994 notaio Scarlato
 Successione legittima in morte di [REDACTED]
 Successione legittima in morte di [REDACTED]

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni
 5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED]

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009



L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	giardino	mq. 120,00	10.00 €/mq	1.200,00 €

1. aree

QUOTA DI PROPRIETA' TOTALE 500/1000

Valore = € 1.200,00 / 1.000 x 500 = € 600,00 -----
(euro seicento/00)



2 .Fabbricato NCEU mappale 6440 sub 1(ex3619FR)**2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6440**

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato . il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 3619 fabbricato rurale di mq. 150

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei Sig. [REDACTED]

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola è inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO**CONDIZIONI GENERALI**

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Veranda mq 20,00 x 0,30	mq	6,00
Piano primo mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Solaio mq. 75,00 x 0,40	mq.	30,00
Area cortile -----	---	

Mqe 186,00

Valore al mq allo stato attuale con

Deprezzamento per la vendita : € 400,00/mq

Mq. 186,00 x € 350,00 € 65.100,00

2. fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI

Valore = € 65.100,00/1000X500 = Euro 32.550,00 -----



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA**VALORE LOTTO 5**

1. Aree : mappale 3622	€	600,00
2.Fabbricato nceu mappale 6440	€	32.550,00

Totale	€	33.150,00
(eurotrentatremilacentocinquanta/00)		

Valore quote proprietà [REDACTED]
(eredità giacente) non esecutato, deceduto il [REDACTED]
Quota 333,5/1000

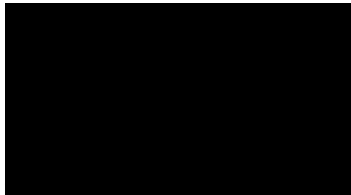
1 aree	euro	600,00
2 fabb		32.150,00

	€	32.750,00

Vedi Allegato 3: Planimetria

CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

**RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AD OGNI LOTTO
PER TERRENI E FABBRICATI**



COMPARTO 1 Lotti 2, 4 e 6

LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

-----> Euro 335.388,00

Proprietà degli esecutati



COMPARTO 2 Lotti 3, 5

LOTTO 3= Euro 636.489,00

LOTTO 5= Euro 33.150,00

-----> Euro 669.639,00

Brusaporto, AGG: 10 Luglio 2023

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vezzoli Claudio



Claudio Vezzoli

All.ti: visure lotti 3 -5

Descrizione sintetica lotti 3 - 5



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

TRIBUNALE di BERGAMO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 665/2011 REG.ES IMM.
RIUNIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 690/22 R.G.E.
Aggiornamento del 10/07/2023 in accoglimento delle osservazioni
Per il Comparto 2 Lotti 3 – 5. P.E. 690/22**

Promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA PER ACCERTAMENTO DEL VALORE DEI BENI
IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA SITI IN CIVIDATE AL PIANO
Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Luca Fuzio

PREMESSO

Che, in dipendenza della procedura esecutiva 665/2011 presso il Tribunale di Bergamo in data 21.12.2012 il sottoscritto Geometra Claudio Vezzoli nato a [REDACTED] [REDACTED] CF. [REDACTED] libero professionista, con studio in Brusaporto (BG) via V. Emanuele n.1, in data 21 dicembre 2012 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, perito estimatore per l'accertamento del valore dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

[REDACTED] intervenuti contro [REDACTED] incarico ritirato formalmente in data 09.01.2013 e con perizia depositata in data 15 marzo 2013.

- Che nell'udienza del 6 dicembre 2013 il Giudice dell'esecuzione incaricava il sottoscritto alla estensione della perizia all'intera proprietà dei [REDACTED]
- che nell'udienza del 22/09/2021 l'illustrissimo Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari incaricava il sottoscritto "ad integrare ed aggiornare la perizia indicando l'attuale valore dei fabbricati oggetto di relazione del custode e verificando le attuali quote di proprietà dei beni in comunione indivisa;" incaricando inoltre di provvedere all'accatastamento dei fabbricati rurali dei quali sono persi i requisiti.
- che nell'udienza del 25/05/2023 la procedura 665/2011 viene riunita nella 690/22 R.G.E. onde procedere alla vendita dei lotti 2,4 e 6;

Tutto ciò premesso:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Il sottoscritto perito, nel presente verbale, ha provveduto a verificare la situazione delle aree e fabbricati in oggetto ed i sopralluoghi necessari anche fotografici dei beni, avendo raccolto comunque gli elementi necessari e richiesti nel verbale di conferimento del Giudice quali elementi necessari alla valutazione redige il nuovo testo integrale peritale per i lotti :

- . COMPARTO 1 Lotti 2 – 4 – 6
- . COMPARTO 2 Lotti 3 - 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le aree costituite da più mappali si trovano in Comune di Civate Al Piano (BG) accessibili dalla strada consorziale dei porti, dalla strada consortile del Bosco, il tutto identificato all'agenzia del Territorio, catasto terreni Comune di Civate al Piano.

Comparto 1 lotti 2, 4, 6

LOTTO 2

Foglio 9

mappale	51	ha	0.25.00	RD €	6,46	RA €	10,33
mappale	52	ha	0.01.12	RD €	0,23	RA €	0,03
mappale	325	ha	0.60.10	RD €	34,14	RA €	48,11
mappale	328	ha	0.01.44	RD €	0,30	RA €	0,04
mappale	1807	ha	0.04.10	RD €	1,38	RA €	1,69
mappale	379	ha	0.64.60	RD €	16,68	RA €	26,69
mappale	6325	ha	0.17.35	RD €	5,82	RA €	7,17
	6326	ha	0.01.05	RD €	0,35	RA €	0,43
	6327	ha	0.01.20	RD €	0,40	RA €	0,50
Ex 426 di mq 1960 soppresso							
mappale	430	ha	0.98.30	RD €	25,38	RA €	40,61
mappale	6335	ha	0.45.72	RD €	11,81	RA €	18,89
	6336	ha	0.03.35	RD €	0,87	RA €	1,38
	6337	ha	0.01.63	RD €	0,42	RA €	0,67
	6338	ha	0.03.20	RD €	0,83	RA €	1,32
Ex 434 di mq 5390 soppresso							
mappale	6328	ha	0.44.89	RD €	11,59	RA €	18,55
	6329	ha	0.01.71	RD €	0,44	RA €	0,71



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

LOTTO 6

Foglio 9

mappale	371	ha	0.81.60	RD €	21,07	RA €	33,71
mappale	373	ha	0.15.20	RD €	5,10	RA €	6,28

Comparto 2 lotti 3-5

LOTTO 3

Foglio 9

mappale	282	ha	0.21.20	RD €	7,12	RA €	8,76
mappale	283	ha	1.36.80	RD €	77,72	RA €	109,51
mappale	284	ha	0.08.00	RD €	2,69	RA €	3,31
mappale	290	ha	0.27.20	RD €	9,13	RA €	11,24
mappale	6050	fabbricato rurale (stalle) ex 287-2009 area urbana mq 17.300					
mappale	310	ha	0.11.60	RD €	2,40	RA €	0,36
mappale	311	ha	1.69.40	RD €	74,36	RA €	118,11
mappale	321	ha	0.02.80	RD €	0,84	RA €	0,85
mappale	322	ha	0.80.40	RD €	20,76	RA €	33,22
mappale	323	ha	0.49.70	RD €	16,68	RA €	20,53
mappale	324	ha	1.04.60	RD €	35,65	RA €	48,68
mappale	326	ha	0.05.00	RD €	1,29	RA €	0,92
mappale	327	ha	0.42.60	RD €	11,00	RA €	17,60
mappale	329	ha	0.04.00	RD €	1,08	RA €	0,89
mappale	330	ha	0.05.40	RD €	2,50	RA €	2,66
mappale	336	ha	0.07.00	RD €	2,09	RA €	2,13
mappale	337	ha	0.38.20	RD €	12,82	RA €	15,78
mappale	341	ha	0.20.40	RD €	7,26	RA €	10,90
mappale	342	ha	0.09.60	RD €	2,89	RA €	2,97
mappale	355	ha	0.42.00	RD €	14,10	RA €	17,35
mappale	457	ha	0.03.90	RD €	1,20	RA €	1,27
mappale	1163	ha	0.21.80	RD €	16,31	RA €	20,08
mappale	1805	ha	0.55.80	RD €	18,73	RA €	23,05
mappale	1941	ha	0.06.80	RD €	2,15	RA €	3,06
mappale	2008	ha	0.03.00	RD €	1,01	RA €	1,24
mappale	2010	ha	0.07.88	FR			
		ha	12	RD €	0,06	RA €	0,08
mappale	2011	ha	1.87.10	RD €	62,81	RA €	77,30
mappale	2012	ha	0.06.10	RD €	1,26	RA €	0,19
mappale	3611	ha	0.16.30	RD €	5,04	RA €	5,47
mappale	3614	ha	1.11.70	RD €	28,84	RA €	46,15



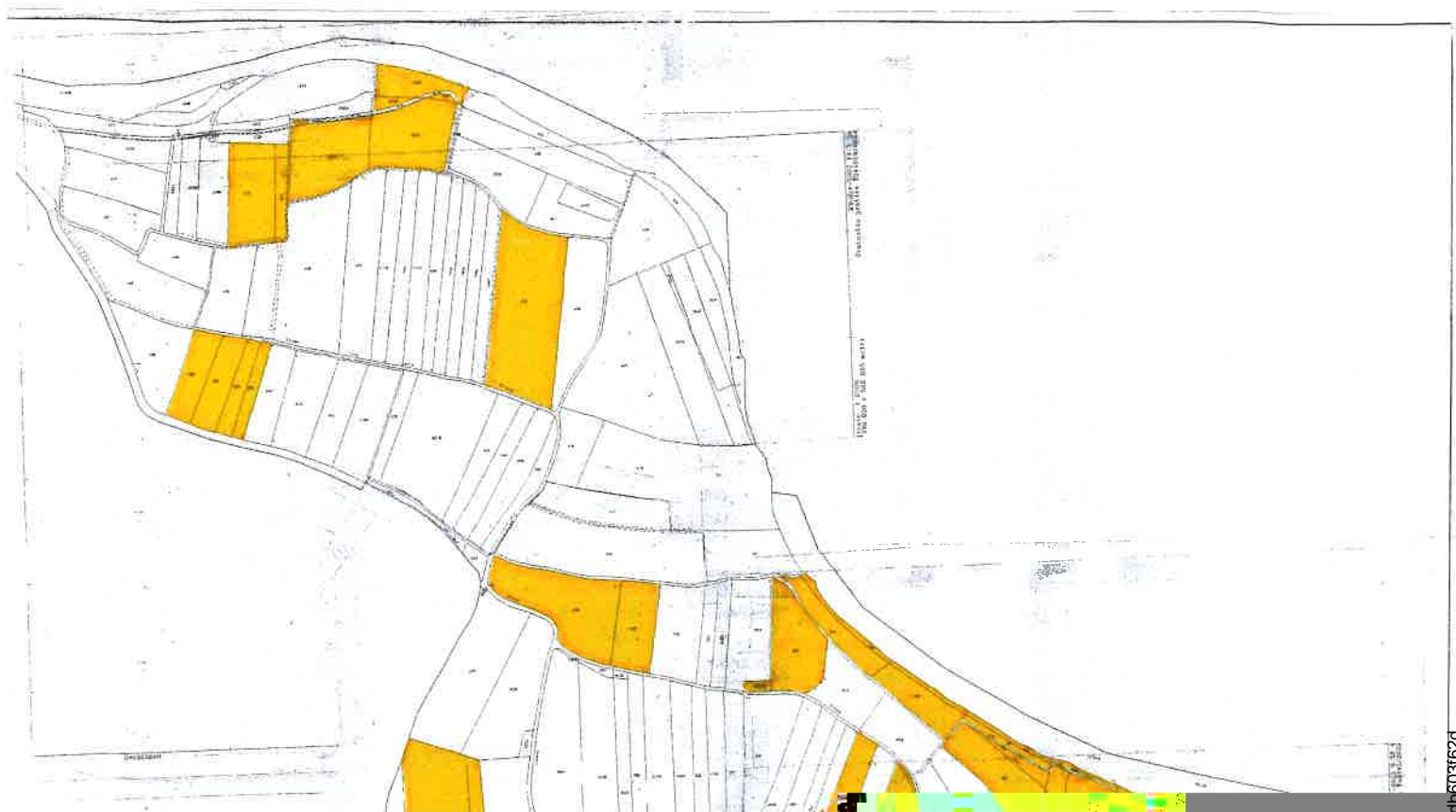
CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

mappale 5974	ha	0.06.00	Ente Urbano ex FR 3620			
sub 701			fabbricato nceu			
mappale 3623	ha	0.00.90	RD €	0,56	RA €	0,51
mappale 3635	ha	0.02.40	RD €	1,49	RA €	1,36
mappale 4030	ha	0.01.60	RD €	0,33	RA €	0,05
mappale 1693	ha	0.48.60	RD €	30,12	RA €	27,61

LOTTO 5

Foglio 9						
mappale 6440	ha	0.01.50	Ente Urbano ex FR 3619			
sub 1			fabbricato nceu			
mappale 3622	ha	0.01.20	RD €	0,74	RA €	0,68





TRIBUNALE DI BERGAMO
A ESECUTIVA IMMOBILIARE
RG

690/22 RGE

Comune di Cividà te al Piano

Tavola generale delle aree e dei fabbricati

quadro generale d'insieme

Comparto 1
lotti 2, 4 e 6

Comparto 2
lotti 3 e 5

Giugno 2023



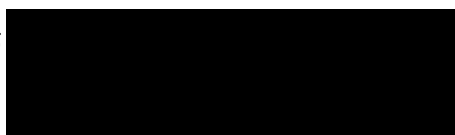
CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA**Comparto 1**
LOTTO NUMERO 2**A** – aree mappali 51-52-325-328-1807**B** – aree mappali 379-430-539

6325,6326,6327 (ex 426)

6335,6336,6337,6338 (ex 434)

6328,6329 (ex 435)

Proprietà:



Quote 1000/1000

DESCRIZIONE DEI BENI

A . B. - Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 51-52-325-328-1807 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto lungo il perimetro nord parallelo al fiume Oglio. L'area si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mentre le aree mappali 379-539 sono raggiungibili dalla strada consortile dei Porti, le aree mappali 430 dalla strada consortile delle Pilenze, mentre le aree mappali 6325-6326-6327 (ex426), 6335-6336-6337-6338 (ex435) sono raggiungibili da accesso di campagna. (*Frazionamento per stralcio di pista ciclopedonale comunale*)

Mediamente la coltivazione stabile è a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produuttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in [redacted] n. a [redacted] [redacted] come da denuncia n. 194, vol. 1992 registrata a romano di Lombardia [redacted]
- Successione legittima in morte [redacted] (BG) [redacted] come da denuncia n. 193, vol. 1992, registrata a romano di Lombardia i [redacted]

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti, la proprietà era di B [redacted] [redacted] per le loro quote.

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in mappali comodamente individuabili in sito.

13) L'area costituita dai mappali 51-52-325-328-1807 e 379-426-430-434-435-539 risulta nel possesso della proprietà [redacted]

[redacted] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [redacted] in Civate al Piano.

14) I mappali ex 426 – ex 434 e ex 435 risultano frazionati per l'individuazione della pista ciclopedonale realizzata, e pertanto l'area individuata a pista seppure ancora intestata agli esecutati, non verrà contabilizzata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale [redacted]

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adattamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

• METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo
- **Determinazione delle superfici stralciate per pista ciclopedonale comunale con stralcio della superficie relativa dei mappali soggette a decreto di esproprio da parte del comune di Cividate al Piano**

6329 (ex 435-porzione) di mq 171

6336 (ex 434-porzione) di mq 335

6337 (ex 434-porzione) di mq 163

6326 (ex 426-porzione) di mq 105

Posizionali Estrinseche		posizionali intrinseche	Sup .totale mappali	valore unitario	valore totale
A	Prato	Campagna	mq. 9.176	7.00 €/mq	64.232,00 €
B	Prato	campagna	mq. 30.726	7.00 €/mq	215.082,00 €

A. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata

€. 1.926,00

Saggio di capitalizzazione medio

4,4 %

Detrazioni

- 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni

3,20%



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Valore di mercato € 60.187,00

B. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata € 6.452,00

Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %

Detrazioni - 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni 3,20%

Valore di mercato € 201.625,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2% circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

	Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A	€ 64.322,00	€ 60.187,00	€ 4.045,00	6,2 %	€ 62.300,00
B	€ 215.082,00	€ 201.625,00	€ 13.457,00	6,2 %	€ 208.353,00

C – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 27.065,00

 Valore Finale = € 243.588,00

VALORE LOTTO 2

LOTTO 2

Valore = € 243.588,00

(euroduecentoquarantatremilacinquecentoottantotto/00)-----

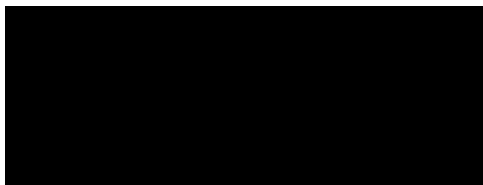


CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 1

LOTTO NUMERO 4

Proprietà:



Aree : mappali 212-228

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 212-228 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile delle Pilenze, e da strada di campagna poi, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a sud-est il quale presenta le bocche per irrigazione manuali. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.



Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione in morte di 
- Successione legittima in morte di 

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CIU si può rilevare:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di L [REDACTED]

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 5.370,00	7.00 €/mq	37.590,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 1130,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 35.340,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 37.590,00	€ 35.240,00	€ 2.350,00	6,2 %	€ 36.400,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 3.640,00

C – Valore Finale = € 32.760,00

VALORE LOTTO 4

IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 212-228- è di € 32.760,00
(eurotrentaduemilasettecentosessanta/00)



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA**Comparto 1**
LOTTO NUMERO 6

Proprietà:

Quote 1000/1000

Aree : mappali 371-373

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 371-373 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile del Bosco, hanno una leggera pendenza verso sud-ovest dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a nord-ovest lungo il confine il quale presenta le bocche per irrigazione verso sud. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [REDACTED]
- Scrittura privata Notaio Scarlato rep. 74.044 del [REDACTED] n. Rg 26639 del 04/09/1996
- Scrittura privata Notaio Scarlato rep. 74.045 del [REDACTED] n. Rg 26640 del [REDACTED]



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti in proprietà di [REDACTED]

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passivi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) L'area costituita dai mappali 371-373 risulta nel possesso della proprietà [REDACTED] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.

14) Come certificato nell'allegato CDU per l'area mappali 371-373 non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 9.680	7.00 €/mq	67.760,00 €

- **Stima del Valore di mercato con procedimento analitico**
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 2.030,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 63.437,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 67.760,00	€ 63.437,00	€ 4.323,00	6,2 %	€ 65.600,00

Deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 6.560,00

Valore Finale € 59.040,00

IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 371-373- è di € 59.040,00
(eurocinquantanovemilazeroquaranta/00)

24060 BRUSAPORTO (BG) VIA V. EMANUELE .1 - TEL 035.680891 e-mail studiotecnicovezzoli@gmail.com



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AL COMPARTO 1 lotti 2,4,6
PER TERRENI E FABBRICATI

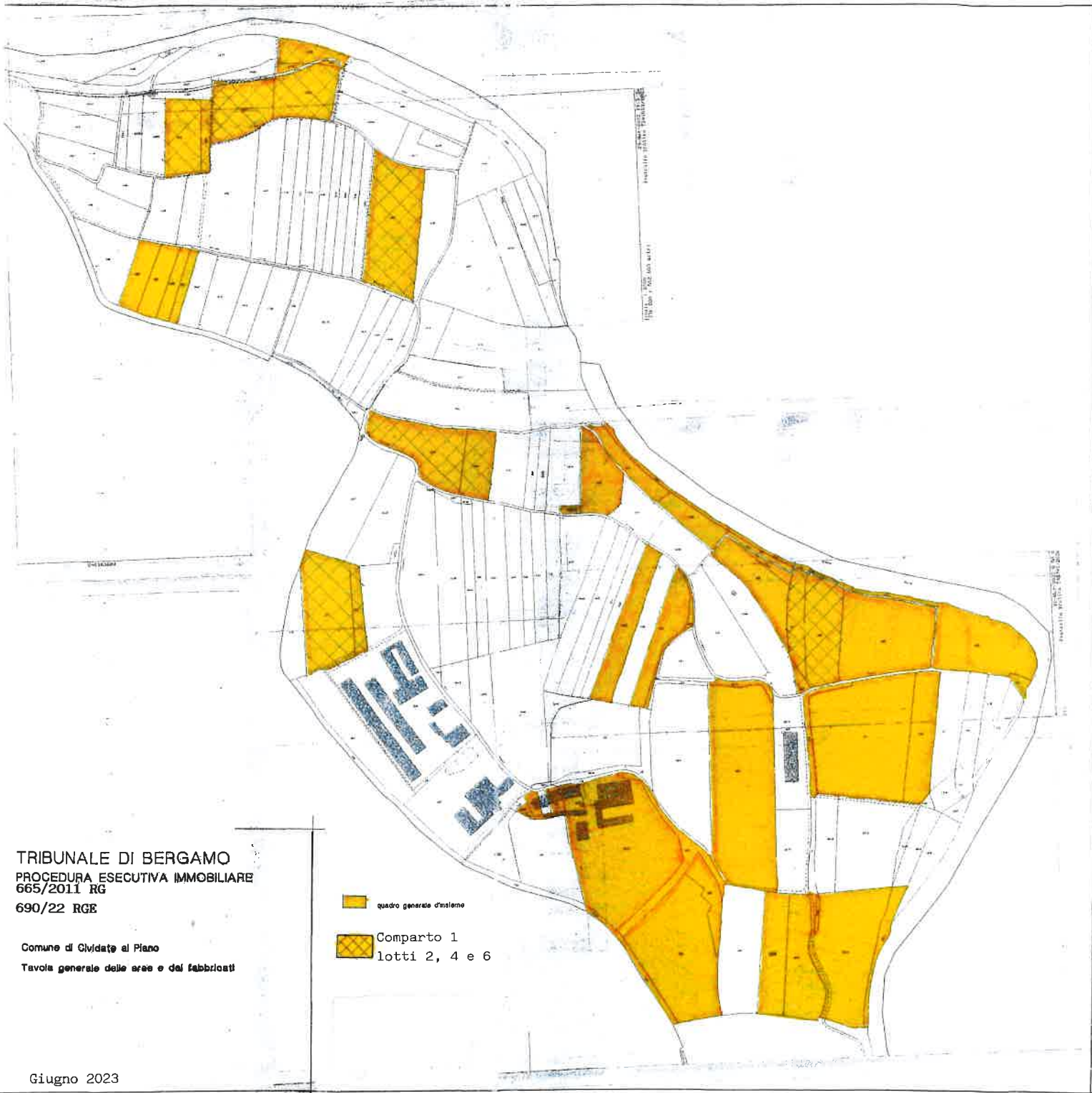
LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

Euro 335.388,00 COMPARTO 1 lotti 2, 4 e 6





TRIBUNALE DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
665/2011 RG
690/22 RGE

Comune di Cividate al Piano
Tavola generale delle aree e dei fabbricati

Giugno 2023



Comparto 2

LOTTO NUMERO 3

Proprietà: [REDACTED] quota 4/108
 quota 31/108
 quota 31/108
 ----- > 612/1000
 Altra prop[REDACTED] quota 42/108 > 388/1000
 Deceduto il [REDACTED]

1. **1.b** Aree : mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010*-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030
2. Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)
3. Fabbricato rurale mappale 2010*
4. Fabbricato rurale mappale 5974 sub 701 (ex 3620)

1 Aree
mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3623-3635-4030-

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 282-283-284-290-310-311-321-323-1805-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3620-3623-4030 sono raccolte in un zona accessibili dalla strada consorziale del Bosco, mentre le aree mappali 322-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1941-3635, sono raggiungibili dalla strada consorziale dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua dei fossi posto lungo la strada consortile o lungo il fiume Oglio le quali presentano bocche per irrigazione verso sud. I comparti si presentano di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile à a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza , può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione. Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

- . Successione legittima in morte [redacted] denuncia n. 23 vol. 1994 registrata a Romano di Lombardia [redacted]
- . Scrittura privata rep. 74.044 del [redacted] notaio [redacted]
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. 26677 de [redacted]
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. 26674/98
- . Scrittura privata rep. 74.045 de [redacted] notaio [redacted]

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti le aree erano di proprietà di [redacted]

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passivi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) Le aree costituite dai mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030 risulta nel possesso della proprietà [redacted]

[redacted] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [redacted] in Civate al Piano.

1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Mappali 282-283-284-290-321-322-323-324-326-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-2008-2010*-3611-3614-3620-3623-3625-4030-6050.

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area ed i fabbricati rurali, risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

L'area mappali 310-311-327-2011-2012 agricola ricompresi nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco fiume Oglio – aree assoggettate a bonifica.

Area mappale 1941 agricola ricompresa nella perimetrazione del parco Oglio – area assoggettata a viabilità ciclo pedonale con piccola porzione assoggettata a bonifica.

1.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 83.630	7.00 €/mq	585.410,00 €

- **Stima del Valore di mercato con procedimento analitico**

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata € 17.521,00

Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 547.531,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 585.410,00	€. 547.531,00	€. 37.879,00	6,2 %	€. 566.470,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 56.647,00

C – Valore Finale = € 509.823,00

1. aree

QUOTA PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 509.823,00/1000 x 612 = Euro 312.012 -----

Aree soggette a bonifica

Mappali 310 – 311-327-2011-2012 mqe 41.680

Mappale 1941 mqe 680

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 41.680	4.60 €/mq	191.728,00 €
Prato	Campagna	mq. 680	4.60 €/mq	3.128,00 €
				194.856,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Bf/r	
Reddito annuale * bf per l'area considerata	€. 7.424,00
Saggio di capitalizzazione medio	4,4 %
Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 237.568,00

Deprezzamenti per vincoli urbanistici di previsione			
e/o bonifiche Euro 194.856,00	- 20%	= €	136.399,00
Euro 237.568,00	- 20%	= €	166.297,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 136.399,00	€. 166.297,00	€. 29.898,00	18 %	€. 151.348,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 15.134,00

C- Valore Finale = € 136.214,00

1.b aree

QUOTA PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 136.214,00 / 1000 x 612 = Euro 83.363,00

2 .Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6050

Trattasi di fabbricati agricoli ad uso stalla per stabulazione coperta e libera realizzato secondo gli schemi in uso negli anni '60 con corridoi centrali con corsie di alimentazione e di servizio. Dotata di locale apposito sala mungitura manuale con saletta per raccolta latte, oggi in disuso.

Il complesso è formato da tre campate con tre corsie occupate dagli animali per le diverse taglie di cui una collegata con la parte a passeggiata esterna.



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Dei grigliati a pavimento raccolgono le deiezioni che finiscono in fosse esterne secondo gli schemi dell'epoca.

La struttura è in cemento armato precompresso tamponamenti in muratura in prisme di cemento pavimento in battuto di cemento, copertura in lastre di eternit, portoni in ferro. Serramenti in ferro e vetro. Il tutto risulta attualmente in cattivo stato di manutenzione.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- il fabbricato a stalla è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

Per la tettoia a fienile è stata rilasciata concessione edilizia n. 10/2003.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6-i mappali 287 e 2009 risultavano al C.T. mentre di fatto su di essi insistevano i fabbricati sopra descritti utilizzati per l'attività agricola. Per tanto si è proceduto ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale con tipo mappale e nuova scheda mappale 6050 al N.C.E.U.

7- non si dà atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- i beni mappale 6050 risultano nel possesso della proprietà [REDACTED]

attualmente sono utilizzati dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato

Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio a stalla di stabulazione	mq	1031	x €	80,00/mq = €	82.480,00
. tettoie libere	mq	664	x €	40,00/mq = €	26.560,00
. fienile in CAP	mq	287	x €	80,00/mq = €	22.960,00
. area di pertinenza mappale 6050 (ex 287-2009)	mq	17.300	x €	5,00/mq = €	86.500,00

Totale					€ 218.500,00

A – Deprezzamento per realizzazione vendita	- 10%				- € 21.850,00

B – Valore Finale					= € 196.650,00

2. fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 196.650,00 / 1000 x 612 = Euro 120.350,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

3. Fabbricato rurale mappale 2010

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione di testa di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile che funge da area di accesso all'intero complesso cortilizio ex agrario.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni con la parete nord in pietre borlanti di fiume e mattoni di laterizio, dove si intravedono interventi succeduti nel tempo per delle modifiche alle aperture da portone ad arco a finestra a vecchia data, la facciata sud sul cortile presenta pi lastrature in mattoni di laterizio e ampie aperture a significare l'uso a fienile e/o magazzinaggio dell'epoca, mentre la facciata est di testa ha struttura in pilastri in mattoni di laterizio con muratura in borlanti di fiume per una parte e chiusura in laterizio per la parte piu' alta. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

Destinazione

Attualmente appare occupato per la sola parte al piano terreno ed utilizzato come deposito di piccoli macchinari agrari e la loro manutenzione, mentre gli altri piano appaiono abbandonati anche per lo stato critico in cui versa la parte di edificio.

3.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 2010 fabbricato rurale di mq. 788 e area di mq 12.

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti e servizi

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso del [REDACTED], che lo occupa insieme alla sua famiglia.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

3.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio rurale P.T.	mq	230	x	€ 150,00/mq	=	€ 34.500,00
. edificio rurale P.I	mq	230	x	€ 100,00/mq	=	€ 23.000,00
. fienile diroccato	mq	110	x	€ 100,00/mq	=	€ 11.000,00
. area di pertinenza mapp. 2010	mq.	800	x	€ 10,00/mq	=	€ 8.000,00

Totale € 76.500,00

A – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 7.650,00

B – Valore Finale = € 68.850,00

2.b fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 68.850,00 / 1000 x 612 = Euro 42.136,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

<p>4 . EX Fabbricato rurale mappale 3620 ora mappale 5974 sub 701</p>
--

Proprietà		quota 10/108
		quota 31/108
		quota 31/108
		-----> 666,5/1000
Altra propr.:		quota 36/108
		-----> 333.5/1000

4.1 DESCRIZIONE DEL BENE mappale 5974 sub 1 accertato d'ufficio

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato . il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

4.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le miglorie interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio nceu foglio 11 particella 5974 e al CT fg 9 mappale 5974 di mq. 600

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Piano primo	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Solaio	mq	137,00 x 0,40	x € 350,00	€	19.180,00
Locali accessori	mq.	200,00 x 1,00	x € 80,00	€	16.000,00
					€ 131.080,00
A – deprezzamento per realizzazione vendita - 10%					- € 13.108,00
B – Valore Finale					= € 117.972,00

3. fabbricati

QUOTE DI PROPRIETA' ESECUTATI 666,5/1000

Valore = € 117.972,00 / 1000 x 666,5 = Euro 78.628,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

VALORE LOTTO 3

Proprietà

1. aree	€ 312.012,00
1b aree	€ 83.363,00
2 Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)	€ 120.350,00
2 b Fabbricato rurale mappale 2010	€ 42.136,00

Proprietà

3 Fabbricato rurale mappale 5974 sub 701	€ 78.628,00
--	-------------

€ 636.489,00

(euroseicentotrentaseimilaquattrocentottantanove/00)

Valore quote Proprietà

(eredità giacente) non esecutato, deceduto

Quota 388/1000

1 aree euro	197.811,00
1 b aree euro	52.851,00
2 fabb rur	76.300,00
2 b fabb rur	26.714,00

Quota 333,5/1000

3 fabb rur	39.344,00
------------	-----------

€ 393.020,00



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Comparto 2

LOTTO NUMERO 5

Proprietà:		quota 4/18
		quota 4/18
		quota 1/18
		----- > 500/1000
Altra propr.:		quota 9/18
		----- > 500/1000

1. Aree : mappale 3622
2. Fabbricato NCEU mappale 6440 (ex 3619)

AREA : MAPPALE 3622

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreno di piccola superficie adibito ad orto e giardino posizionato a ridosso del complesso del fabbricato cortilizio.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

Scrittura privata rep. 74.044 del 1.12.1994 notaio [REDACTED]

Successione legittima in morte di [REDACTED]

Successione legittima in morte di [REDACTED]

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED]

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	giardino	mq. 120,00	10.00 €/mq	1.200,00 €

1. aree

QUOTA DI PROPRIETA' TOTALE 500/1000

Valore = € 1.200,00 / 1.000 x 500 = € 600,00 -----

(euro seicento/00)



<p>2 .Fabbricato NCEU mappale 6440 sub 1(ex3619FR)</p>

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6440

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato . il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le miglorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 3619 fabbricato rurale di mq. 150

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei [REDACTED]

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola è inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

**2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO
CONDIZIONI GENERALI**

CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Veranda mq 20,00 x 0,30	mq	6,00
Piano primo mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Solaio mq. 75,00 x 0,40	mq.	30,00
Area cortile -----	---	

Mqe 186,00

Valore al mq allo stato attuale con

Deprezzamento per la vendita : € 400,00/mq

Mq. 186,00 x € 350,00 € 65.100,00

2. fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI

Valore = € 65.100,00/1000X500 = Euro 32.550,00 -----



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA**VALORE LOTTO 5**

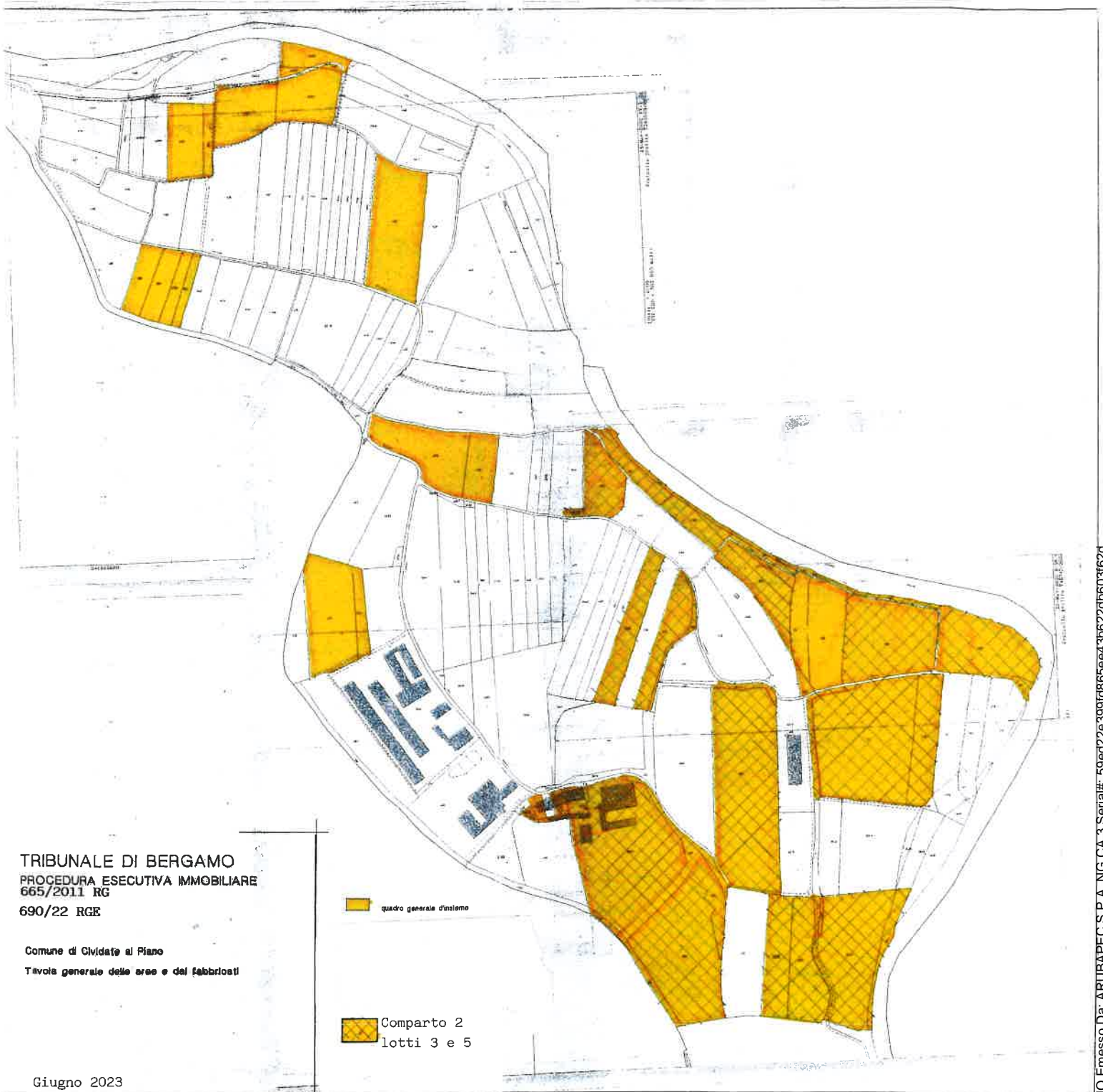
1. Aree : mappale 3622	€ 600,00
2. Fabbricato nceu mappale 6440	€ 32.550,00
Totale	€ 33.150,00

(euro trentatremilacentocinquanta/00)

Valore quote	
(eredità giace	
Quota 333,5/1000	
1 aree euro	600,00
2 fabb	32.150,00


	€ 32.750,00






TRIBUNALE DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
665/2011 RG
690/22 RGE

Comune di Cividate al Piano
Tavola generale delle aree e dei fabbricati

 quadro generale d'insieme

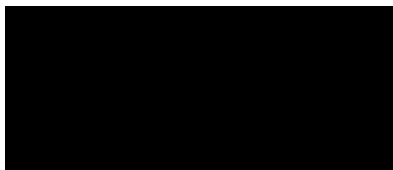
 Comparto 2
lotti 3 e 5

Giugno 2023



CLAUDIO VEZZOLI
GEOMETRA

**RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AD OGNI LOTTO
PER TERRENI E FABBRICATI**



COMPARTO 1 Lotti 2, 4 e 6

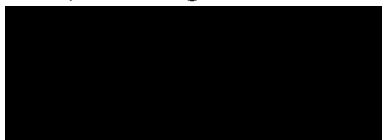
LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

-----> Euro 335.388,00

Proprietà degli esecutati



COMPARTO 2 Lotti 3, 5

LOTTO 3= Euro 636.489,00

LOTTO 5= Euro 33.150,00

-----> Euro 669.639,00

Brusaporto, AGG: 10 Luglio 2023

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vezzoli Claudio



All.ti: visure lotti 3 -5

Descrizione sintetica lotti 3 - 5





← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **9** Particella: **282**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 **282** **SEMIN IRRIG3** **0 21 20**Euro: 10,95 Euro: 14,78

FoglioParticellaSubQualità ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **282**

Elenco Intestati

Nominativo e denominazione



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Meppa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **283**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 283 SEM IRR-ARB3 1 36 80Euro: 77,72 (*) Euro: 109,51 0001939
FoglioParticellaSubQualità ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartita Porzioni **1**

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio: 9 Particella: 283

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale Titolarità Duomo Altri dati

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **284**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominante	Reddito agrario
9	284	AA	SEMINATIVO	03	5	45	Euro:1,83 (*)	Euro:2,25	
9	284	AB	SEMIN IRRIG	03	2	55	Euro:1,32 (*)	Euro:1,78	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominante è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:**284**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **290**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

<input checked="" type="radio"/>	9	290	SEMINATIVO3	0	27	20Euro: 9,13	Euro: 11,24
		FoglioParticellaSubQualità		Classehaarea		Reddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **310**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	re	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	310	AA	BOSCO	CEDUO	11	56	Euro:2,39 (*)		Euro:0,36	
9	310	AB	SEMIN	IRRIG	03	4	Euro:0,02 (*)		Euro:0,03	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Inchietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:310

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esce

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **9** Particella: **311**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

FoglioParticellaSubQualità ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartita Porzioni

9 311 SEMIN IRRIG3 1 69 40Euro: 74,36 (*) Euro: 118,11 0001939

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:311

Elenco Intestati

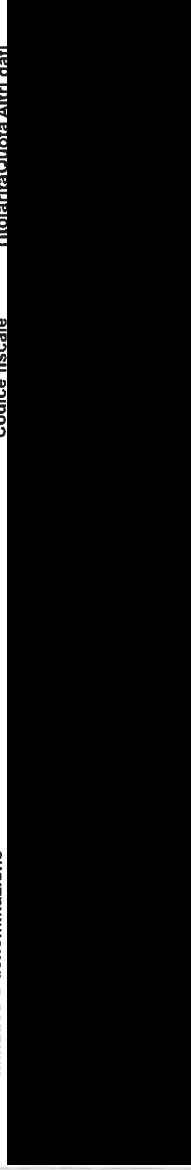
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **321**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito	dominicale	Reddito	agrario
9	321	AA	SEMINATIVO	03	2	Euro:0,67 (*)		Euro:0,83			
9	321	AB	BOSCO CEDUO			80Euro:0,17 (*)		Euro:0,02			

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:321

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **322**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	SubQualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
<input checked="" type="radio"/> 9	322	SEMIN IRRIG3	0 80 40	Euro: 35,29 (*)	Euro: 56,06				

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:322

Elenco Intestati

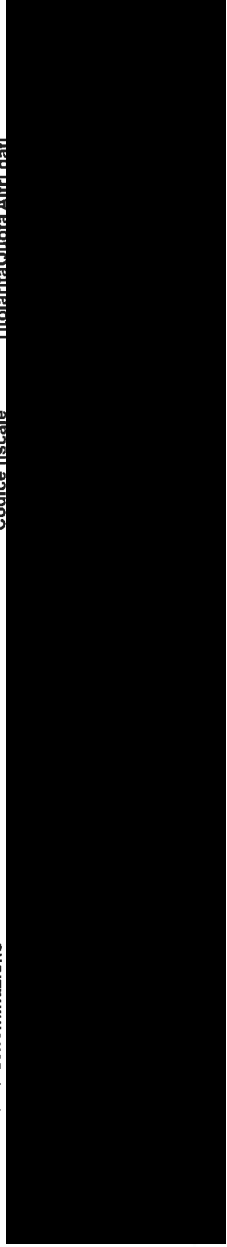
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarietà

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **9** Particella: **323**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 **323** **SEMIN IRRIG3** **0 49 70Euro: 25,67** **ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni**

Euro: 34,65

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:323

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

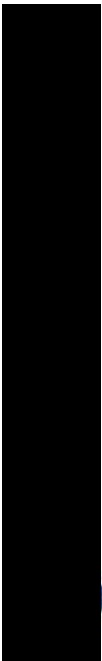
Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:324
Immobili individuati: 2

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	re	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	324	AA	SEMINATIVO	03	87	Euro:22,47 (*)			Euro:35,95	
9	324	AB	PRATO IRRIG		17 60	Euro:13,18 (*)			Euro:12,73	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

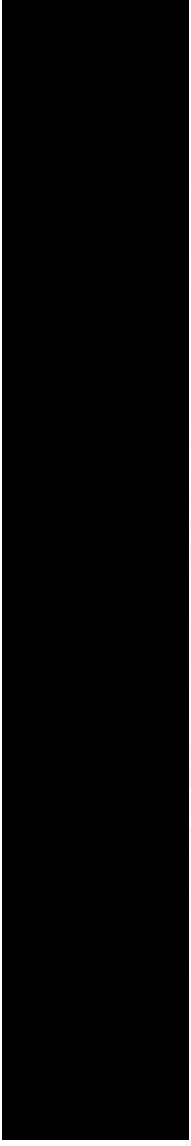
Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:324

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **326**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito	dominicale	Reddito agrario
9	326	AA	SEMINATIVO	03	2	Euro:0,67 (*)		Euro:0,83		
9	326	AB	BOSCO CEDUO	3	3	Euro:0,62 (*)		Euro:0,09		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **326**

Elenco Intestati

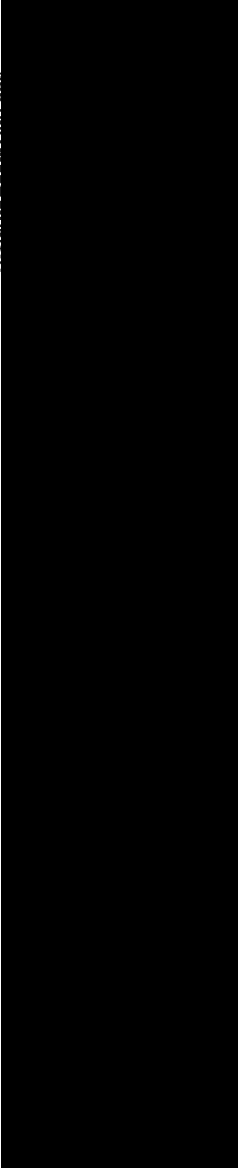
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **327**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 327 SEMIN IRRIG3 0 42 60Euro: 18,70 (*) Euro: 29,70

FoglioParticellaSubQualità ClassehaareaReddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:327

Elenco Intestati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:329
Immobili individuati: 2

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	329	AA	SEMINATIVO	03	2	Euro:0,67 (*)		Euro:0,83	
9	329	AB	BOSCO CEDUO	2	2	Euro:0,41 (*)		Euro:0,06	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Indietro](#)



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:329

Elenco Intestati

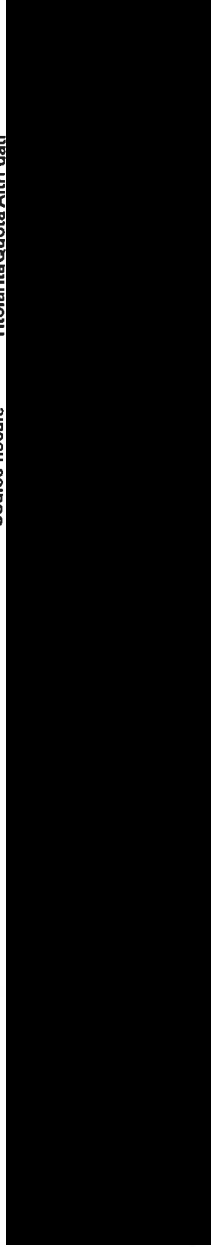
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esce

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Ritipologo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:330
Immobili individuati: 2

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	330	AA	SEMINATIVO	03	4	Euro:1,34 (*)		Euro:1,65	
9	330	AB	PRATO	IRRIG	1	40Euro:1,16 (*)		Euro:1,01	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:330

Elenco Intestati

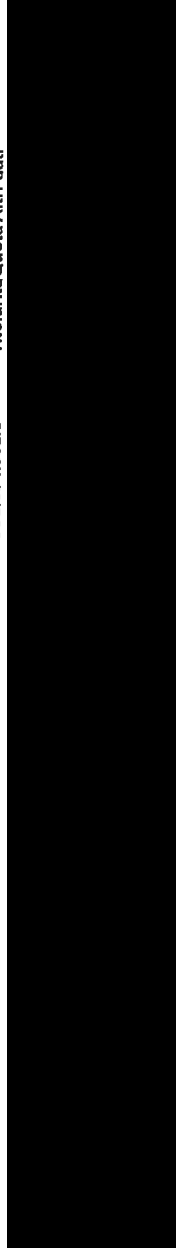
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **336**
Immobili individuali: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	336	AA	SEMINATIVO	03	5			Euro:1.68 (*)	Euro:2,07
9	336	AB	BOSCO CEDUO	2				Euro:0.41 (*)	Euro:0,06

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

[Esce](#)



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

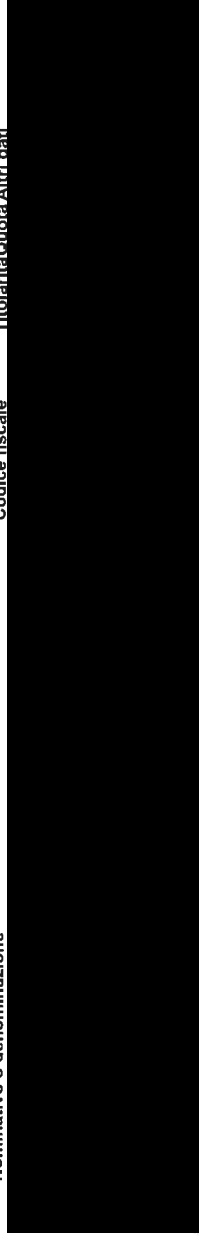
Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:**336**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale **Titolarità** **Quota** **Altri dati**



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **337**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
9	337	SEMIN	IRRIG3	0	38	20	Euro: 19,73	Euro: 26,63		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

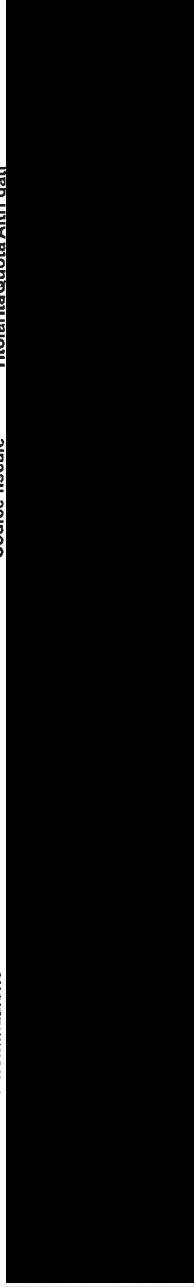
Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:337

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Escl

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **341**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	341	AA	SEMINATIVO	03	14	Euro:3,62 (*)		Euro:5,78	
9	341	AB	SEM IRR.ARB	03	6 40	Euro:3,64 (*)		Euro:5,12	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

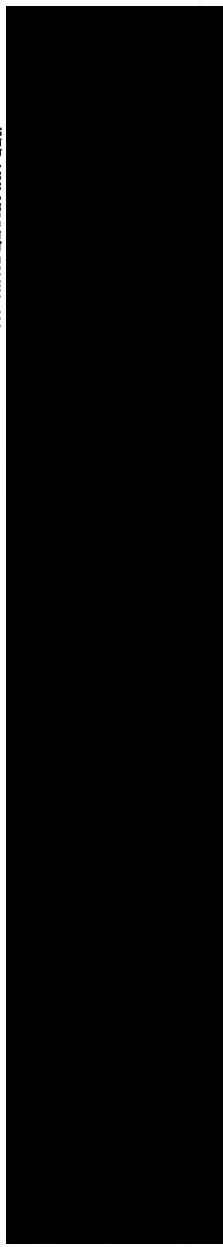
Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:341

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

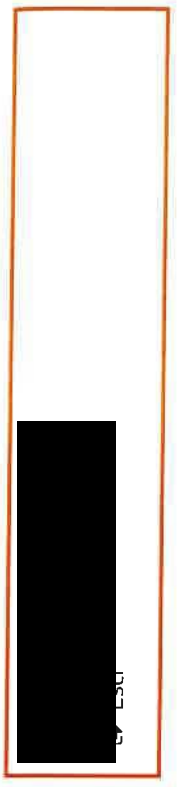
Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **342**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	342	AA	SEMINATIVO	03	7	Euro:2,35 (*)		Euro:2,89	
9	342	AB	BOSCO CEDUO	2	60	Euro:0,54 (*)		Euro:0,08	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Indietro](#)



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **342**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **355**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 **355** SEMIN IRRIG3 0 42 0 Euro: 21,69 Euro: 29,28
FoglioParticellaSubQualità ClassehaarecaReddito dominicaleReddito agrarioPartitaPorzioni

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#) [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

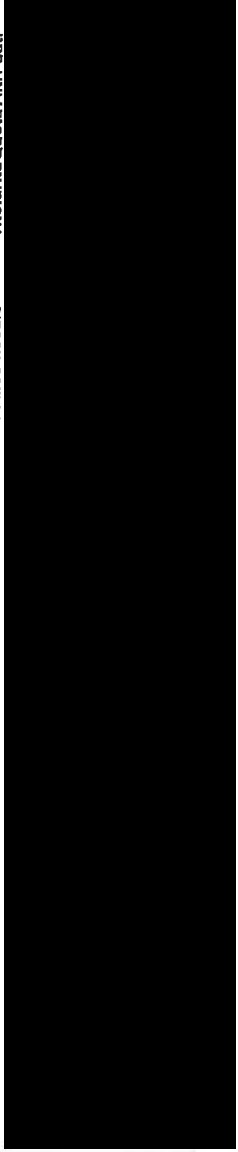
Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:355

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **457**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
9	457	SEMIN	IRRIG3	0	3	90	Euro: 2,01	Euro: 2,72		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

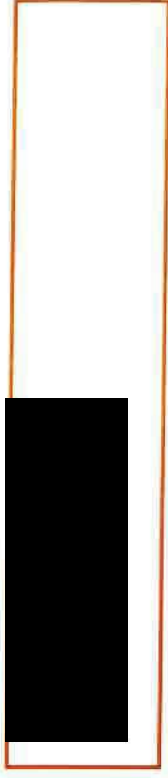
Intestatari | Visura Per Immobile | Ricerca per Partita | Indirizzo



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

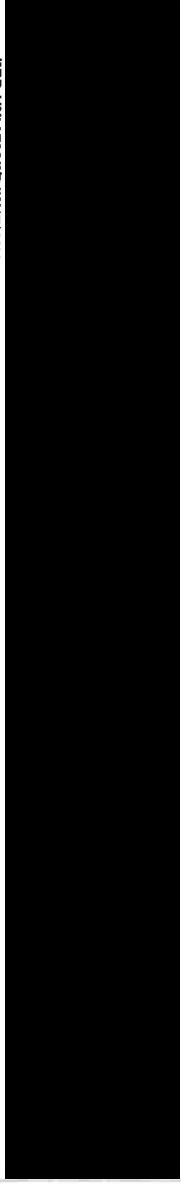
Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **457**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esdi

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **1163**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	re	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	1163	AA	SEMINATIVO	03	17	69	Euro:5,94 (*)		Euro:7,31	
9	1163	AB	SEMIN IRRIG	03	4	11	Euro:2,12 (*)		Euro:2,87	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

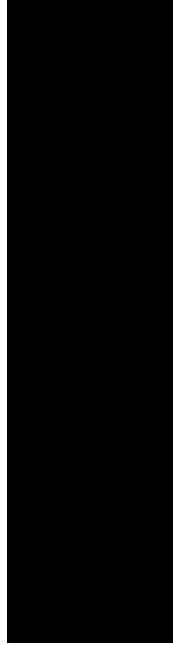
Inclietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:1163

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:1693
Immobili individuati: 2

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito	dominicale	Reddito	agrario
9	1693	AA	SEMINATIVO	03	2	45	Euro:0,82 (*)	Euro:1,01			
9	1693	AB	SEMIN IRRIG	03	46	15	Euro:23,83 (*)	Euro:32,18			

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

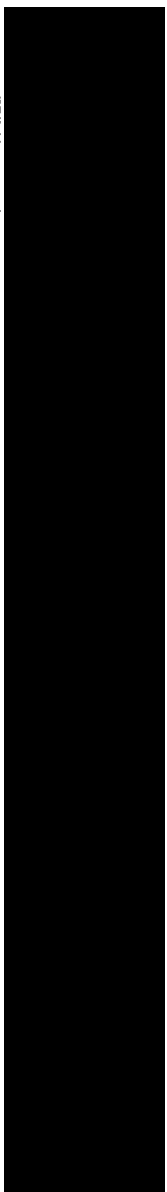
Catasto: **Terrenti** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **1693**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili [Visura per Soggetto](#) [Indietro](#)

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **1805**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	1805	AA	SEMINATIVO	03	5	52	Euro:1,85 (*)	Euro:2,28	
9	1805	AB	SEMIN IRRIG	03	50,28	Euro:25,97 (*)	Euro:35,06		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Inchiesta



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Calasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:1805

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale Titolarità Quota Altri dati



Immobili

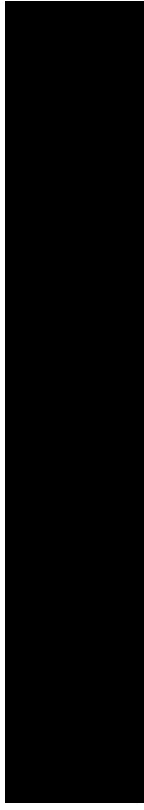
Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **1941**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 **1941** **SEMIN IRRIG3** **0 6 80** Euro: **2,99 (*)** Euro: **4,74**
Foglio **Particella** SubQualità **Classe ha area** **Reddito dominicale** **Reddito agrario** **Partita** **Porzioni**

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati [Visura Per Immobile](#) [Ricerca per Partita](#) [Indietro](#)



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:1941

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarietà

Quota

Altri dati

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **2008**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito	dominicale	Reddito agrario
9	2008	AA	SEMINATIVO	03	86	Euro:0,29	(*)	Euro:0,36		
9	2008	AB	SEMIN IRRIG	03	2	14	Euro:1,11	(*)	Euro:1,49	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:2008

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

T
C
C
?

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Elenco immobili

Nota

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:2010
Immobili individuati: 2

Mappa

Elenco Immobili Porzioni

Export Mappa

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	2010	AA	FABE	RURALE	7	88			
9	2010	AB	SEMIN	IRRIG	03	12	Euro:0,06 (*)		Euro:0,08

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Riepilogo Visure

Indietro

Cambia Ufficio



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio: 9 Particella: 2010

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Esdi

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **2011**
Immobili individuali: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	2011	AA	SEMINATIVO	03	38	35	Euro:12,87 (*)	Euro:15,84	
9	2011	AB	SEMIN IRRIG	03	1	48	75	Euro:76,82 (*)	Euro:103,71

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

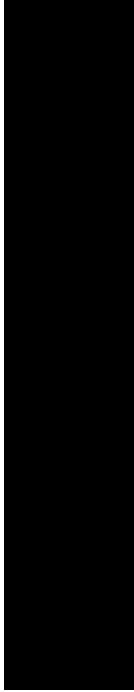
Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **2011**

Elenco Intestati

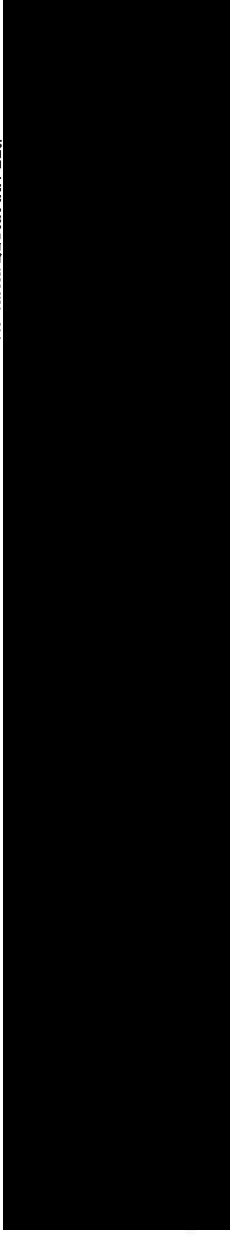
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **2012**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	SubPorz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	2012	AA	BOSCO CEDUO	4	76	Euro:0,98 (*)	Euro:0,15	
9	2012	AB	SEMIN IRRIG	03	1	34Euro:0,69 (*)	Euro:0,93	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro

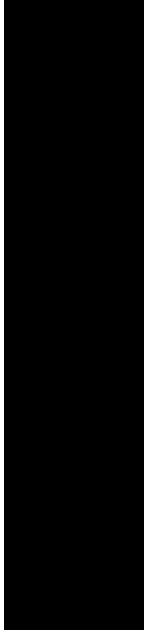


← Sito informativo

Area riservata

SISTER

[Esci](#)



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **2012**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **9** Particella: **3611**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

9 **3611** **SEMIN IRRIG3** **0 16 30** **Euro: 8,42** **Euro: 11,36**

Reddito agrario

Reddito dominicale

Reddito agrario

Partita

Porzioni

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **3611**

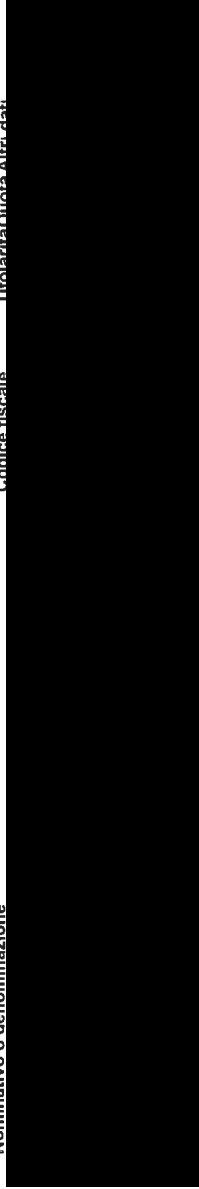
Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **3614**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili Porzioni

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	3614	AA	SEMINATIVO	03	20 66	Euro:5,34 (*)		Euro:8,54	
9	3614	AB	SEMIN IRRIG	03	91 4	Euro:39,97 (*)		Euro:63,47	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

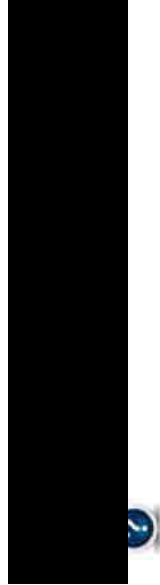
Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:**3614**

Elenco Intestati

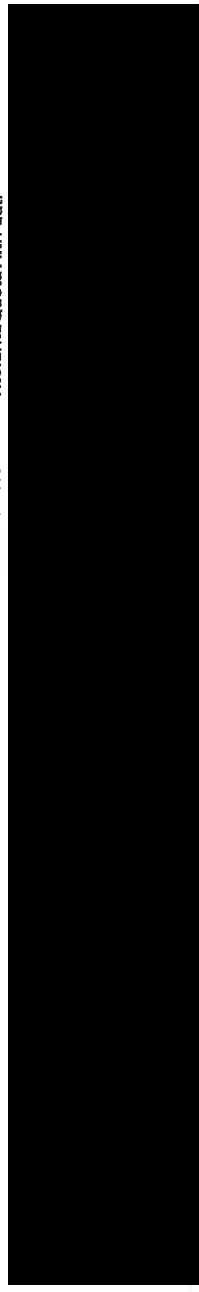
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **9** Particella: **3623**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	9	3623	SEMIN ARBORU	0 0 90	Euro: 0,56	Classe ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
								Euro: 0,51			0002338

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

[Redacted area]

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio:9 Particella:**3623**

Elenco Intestati

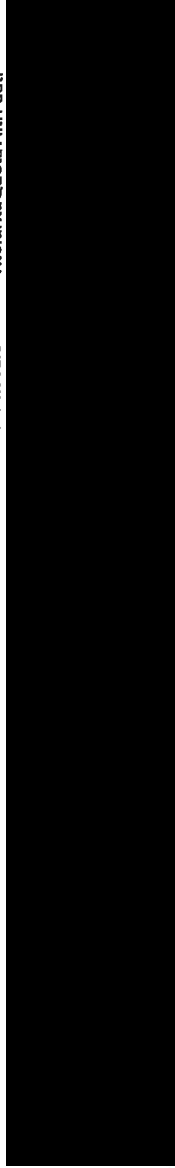
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarietà

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: Terreni

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **9** Particella: **3635**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
9	3635	SEMIN	IRRIG3	0	2	40	Euro: 1,24	Euro: 1,67		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nola

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

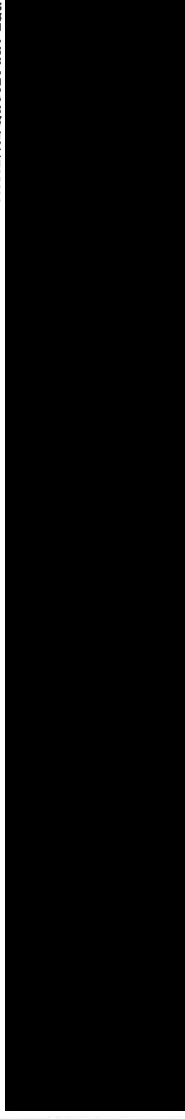
Catasto: Terreni Comune: CIVIDATE AL PIANO Codice: C759
Foglio:9 Particella:3635

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **4030**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	SubQualita	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
9	4030	SEMIN IRRIG3	0 1	60	Euro: 0,83	Euro: 1,12			

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

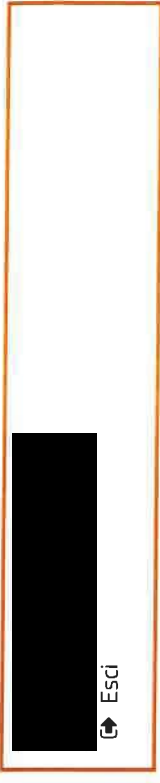
Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **4030**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Altri

4561

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **12** Particella: **6050**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

12 6050 CASCINA BOSCO Piano T D10 R.Euro:6472,00

Foglio	Particella	Subindirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
--------	------------	--------------	-----------	-----------	--------	-------------	---------	---------	------------

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Esdi

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **12** Particella: **6050**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codefiscale

Titolarietà

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Utente:

Esce

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Fabbricati

Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**

Foglio: **11** Particella: **5974** Subalterno: **701**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

FoglioParticellaSubIndirizzo



11 5974

701 CASCINA BOSCO n. SN Piano S1-T - 1-2

Zona censCategoriaClasseConsistenzaRendita

A03 03 8,5 vani

R.Euro:592,63

PartitaAltri Dati

Intestati

Visura Per Immobile

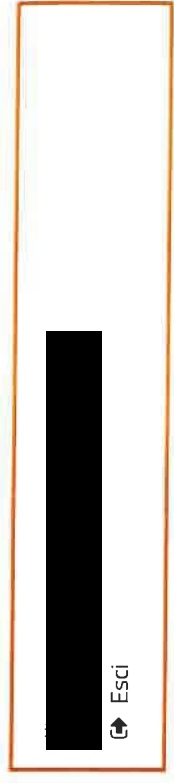
Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/07/2023
Immobile selezionato

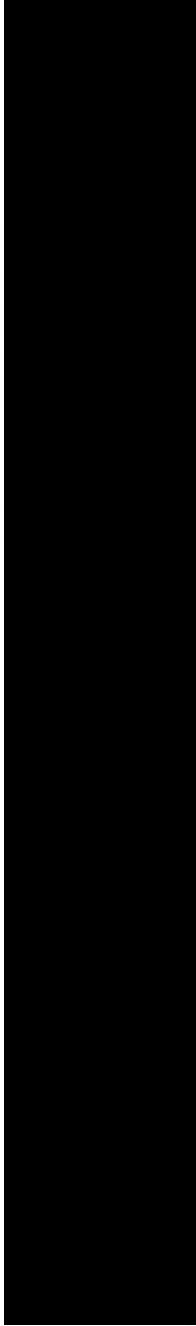
Catasto: **Fabbricati** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **11** Particella: **5974** Subalterno: **701**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità Quota Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

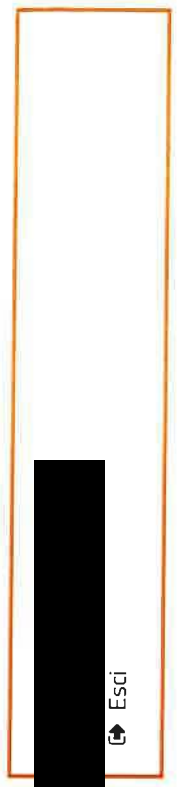
Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 08/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **11** Particella: **6440** Subalterno: **1**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio **Particella** **Sub** **Indirizzo** **Zona cens** **Categoria** **Classe** **Consistenza** **Rendita** **Partita** **Altri Dati**
● 11 6440 1 CASCINA BOSCO n. SN Piano T-1 - 2 A03 03 7 vani R.Euro:488,05

Intestati Visura Per Immobile Ricerca per Partita Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **11** Particella: **6440** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

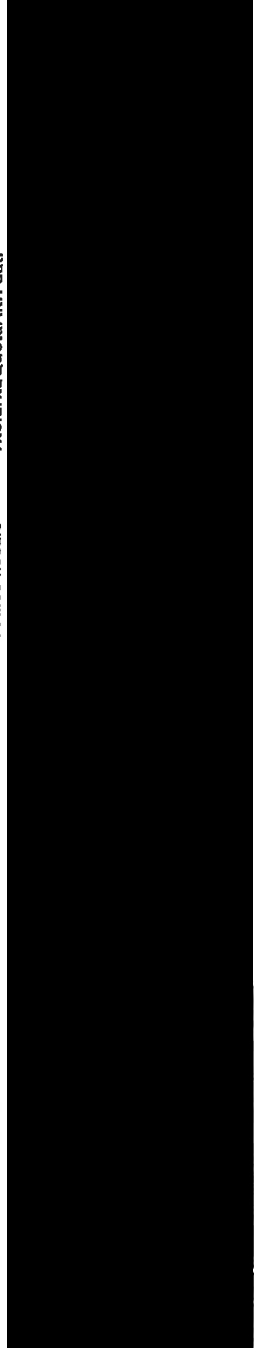
Nominativo o denominazione

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati



Immobili

Visura per Soggetto

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Export Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio



Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 08/07/2023

Dati della ricerca

Catasto: Terreni
Comune di: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: 9 Particella: 3622
Immobili individuati: 1

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	reca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
9	3622		SEMIN ARBORU	0 1	20	Euro: 0,74	Euro: 0,68			

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro



← Sito informativo

Area riservata

SISTER



Visure catastali



Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Ufficio provinciale di: BERGAMO Territorio

Situazione aggiornata al : 23/02/2022
Immobile selezionato

Elenco immobili

Catasto: **Terreni** Comune: **CIVIDATE AL PIANO** Codice: **C759**
Foglio: **9** Particella: **3622**

Nota

Mappa

Elenco Intestati

Export Mappa

Nominativo o denominazione

Punti fiduciali

Codice fiscale

Titolarità

Quota

Altri dati

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Cambia Ufficio

Immobili

Visura per Soggetto

Indietro

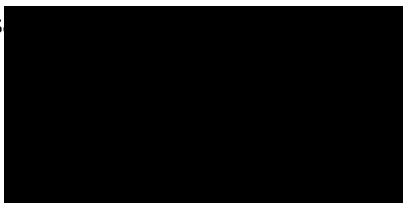
TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva nr. 665/2011 Reg. es. Imm.

Riunione alla procedura 690/22 R.G.E.

Promoss

Contro



. Terreni agricoli in Comune di Civate al Piano (BG)

. Fabbricati rurali in Comune di Civate al Piano (BG)

Agenzia del Territorio di Bergamo

Comune di Civate al Piano

Foglio 9 C.T.

Foglio 11 N.C.E.U.

COMPARTO 2

LOTTO 3

Foglio 9

Mappale	282 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.21.20	RD Euro	10,95	RA Euro	14,78
Mappale	283 SEM IRR ARB	CL 3	Ha	1.36.80	RD Euro	77,72	RA Euro	109,51
Mappale	284 AA SEMINAT	CL 03	Ha	0.05.45	RD Euro	1,83	RA Euro	2,25
	284 AB SEM IRRIG	CL 03	Ha	0.02.55	RD Euro	1,82	RA Euro	1,78
Mappale	290 SEMINATIVO	CL 3	Ha	0.27.20	RD Euro	9,13	RA Euro	11,24
Mappale	310 AA BOSCO CED	CL	Ha	0.11.56	RD Euro	2,39	RA Euro	0,36
	310 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha	0.00.04	RD Euro	0,02	RA Euro	0,03
Mappale	311 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	1.16.40	RD Euro	74,36	RA Euro	118,11
Mappale	321 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	321 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.00.80	RD Euro	0,17	RA Euro	0,02
Mappale	322 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.80.40	RD Euro	35,29	RA Euro	56,06
Mappale	323 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.49.70	RD Euro	25,67	RA Euro	34,65
Mappale	324 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.87.00	RD Euro	22,47	RA Euro	35,95
	324 AB PRATO IRRIG	CL	Ha	0.17.60	RD Euro	13,18	RA Euro	12,73
Mappale	326 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	326 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.03.00	RD Euro	0,62	RA Euro	0,09
Mappale	327 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.42.60	RD Euro	18,70	RA Euro	29,70
Mappale	329 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	329 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.00	RD Euro	0,41	RA Euro	0,06
Mappale	330 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.04.00	RD Euro	1,34	RA Euro	1,65
	330 AB PRATO IRRIG	CL	Ha	0.01.40	RD Euro	1,16	RA Euro	1,01
Mappale	336 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.05.00	RD Euro	1,68	RA Euro	2,07
	336 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.00	RD Euro	0,41	RA Euro	0,06
Mappale	337 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.38.20	RD Euro	19,73	RA Euro	26,63
Mappale	341 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.14.00	RD Euro	3,62	RA Euro	5,78
	341 AB SEM IRR ARB	CL 03	Ha	0.06.40	RD Euro	3,64	RA Euro	5,12
Mappale	342 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.07.00	RD Euro	2,35	RA Euro	2,89
	342 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.60	RD Euro	0,54	RA Euro	0,08

Mappale	355 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.42.00	RD Euro	21,69	RA Euro	29,28
Mappale	457 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.03.90	RD Euro	2,01	RA Euro	2,72
Mappale	1163 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.17.69	RD Euro	5,94	RA Euro	7,31
	1163 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.04.11	RD Euro	2,12	RA Euro	2,87
Mappale	1693 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.02.45	RD Euro	0,82	RA Euro	1,01
	1693 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.46.15	RD Euro	23,83	RA Euro	32,18
Mappale	1805 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.05.52	RD Euro	1,85	RA Euro	2,28
	1805 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.05.28	RD Euro	25,97	RA Euro	35,06
Mappale	1941 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.06.80	RD Euro	2,99	RA Euro	4,74
Mappale	2008 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.00.86	RD Euro	0,29	RA Euro	0,36
	2008 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.02.14	RD Euro	1,11	RA Euro	1,49
Mappale	2010 AA FABBR RUR		Ha 0.07.88*				
	2010 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.00.12	RD Euro	0,06	RA Euro	0,08
Mappale	2011 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.38.35	RD Euro	12,87	RA Euro	15,84
	2011 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 1.48.75	RD Euro	76,82	RA Euro	103,71
Mappale	2012 AA BOSCO CED	CL	Ha 0.04.76	RD Euro	0,98	RA Euro	0,15
	2012 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.01.34	RD Euro	0,69	RA Euro	0,93
Mappale	3611 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.16.30	RD Euro	8,42	RA Euro	11,36
Mappale	3614 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.20.66	RD Euro	5,34	RA Euro	8,54
	3614 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.91.04	RD Euro	39,97	RA Euro	63,47
Mappale	3623 SEMIN ARBO	CL RU	Ha 0.00.90	RD Euro	0,56	RA Euro	0,51
Mappale	3635 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.02.40	RD Euro	1,24	RA Euro	1,67
Mappale	4030 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.01.60	RD Euro	0,83	RA Euro	1,12

VALORE DEI TERRENI PIANEGGIANTI A PRATO SEMINATIVO PER LA QUOTA DI 612/1000

Euro 395.375,00.-----

Foglio 12 NCEU

Mappale 6050 CASCINA BOSCO D/10 R euro 6472,00

Mappale 2010* FABBR RUR

VALORE FABBRICATI RURALI PER LA QUOTA DI 612/1000 Euro 162.486,00.-----

Foglio 11

Mappale 5974 sub 701 CASCINA BOSCO Cat. A3 R euro 592,63

VALORE FABBRICATI, PER LA QUOTA DI 666,5/1000 Euro 78.628,00.-----

COMPARTO 2

LOTTO 5

Foglio 12 NCEU

mappale 6440 Sub 1 CASCINA BOSCO CAT. A3 R Euro 488,05

VALORE FABBRICATO PER LA QUOTA DI 500/1000 Euro 32.550,00.-----

mappale 3622 SEMIN ARB CL RU Ha 0.01.20 RD Euro 0,74 RA Euro 0,68

VALORE AREA PER LA QUOTA 500/1000 Euro 600,00.-----

NB.: le relative schede catastali sono già depositate nella 665/2011 Reg. es.imm.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Civate Al Piano	
Cascina Bosco	civ. _____
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vezzoli Claudio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Bergamo
Particella: 6050	N. 02154
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:1000

strada consorz. del bosco

mapp 290

mapp 286

mapp 290

mapp 2008



PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Scheda n.2

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cividate Al Piano
Cascina Besco cav.

Identificativi Catastali:
Sezione: 12
Particella: 6050
Subalterno:

Compilata da:
Vezzoli Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 02154

- stalla
- tettoia
- passeggiata (animali liberi)
- fienile
- sala mungitura
- raccolta latte



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Bergamo

Diagnosi protocollo n. 14/0034/08 del 15/01/2012
Comune di Cividate Al Piano
Cascina Bosco

Identificativa Catastali:
Sezione: 11
Foglio: 11
Particella: 5974
Subalterno: 701

Compilata da:
Vezzoli Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 2156

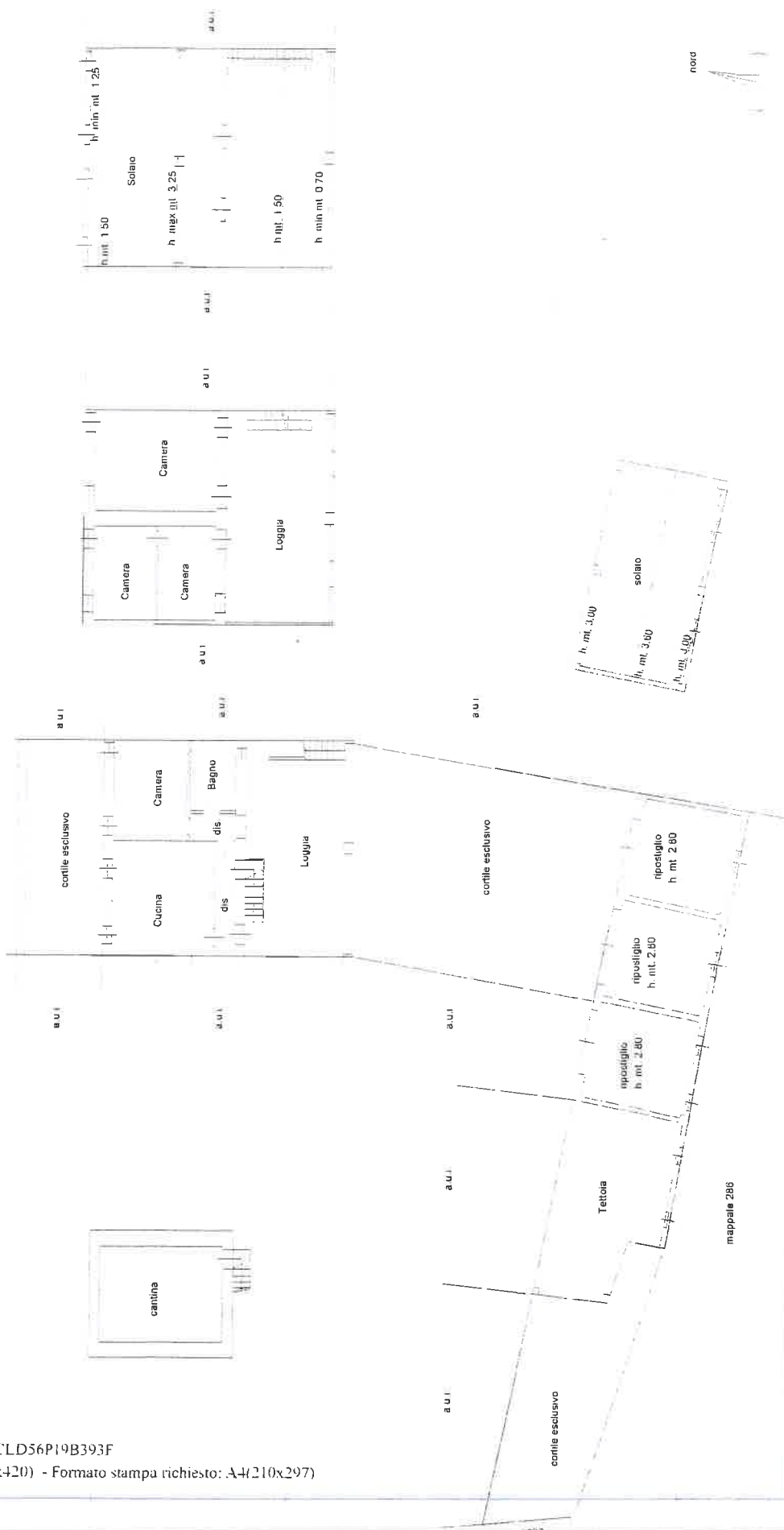
Scala 1:200

PIANO INTERRATO H=2.50

PIANO TERRA H=2.85

PIANO PRIMO H=2.90

PIANO SOTTOTETTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2022 - Comune di Cividate Al Piano (759) - Foglio 11 - Particella 5974 - Subalterno 701

CASCINA BOSCO n. SN Piano S1-T - 1-2

Ultima planimetria in atti

Data: 31/03/2022 - n. T239076 - Richiedente: VZZCLD56P19B393F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 11
 Particella: 6440
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Vezzoli Claudio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo

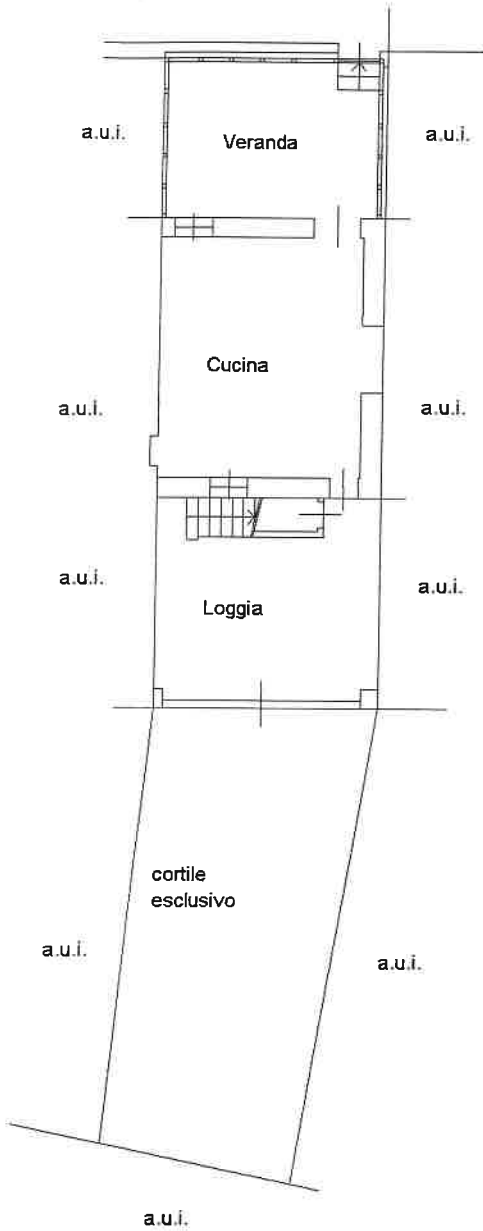
N. 2154

Planimetria

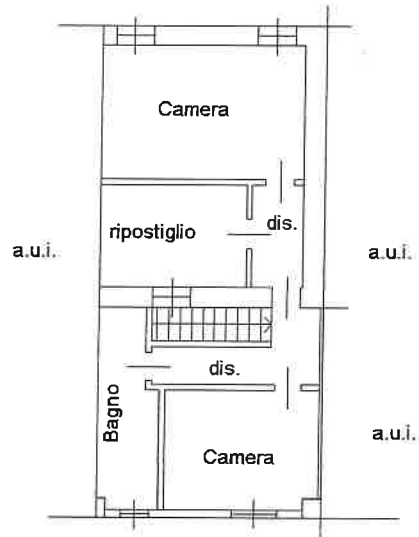
scheda n. 1

Scala 1:200

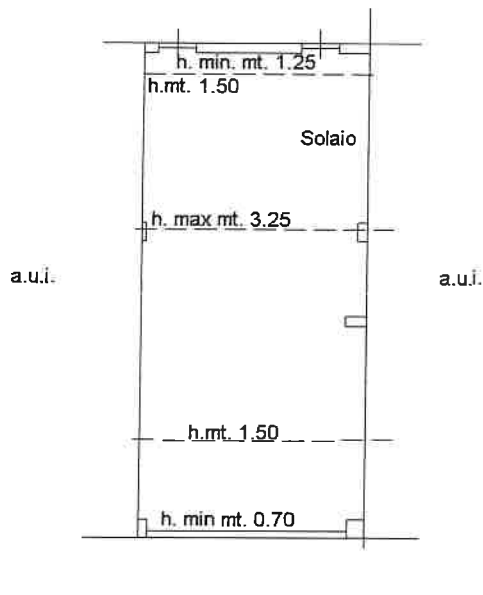
PIANO TERRA H= 2.85



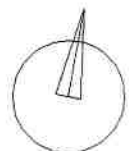
PIANO PRIMO H= 2.90



PIANO SOTTOTETTO



nord



TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva nr. 665/2011 Reg. es. Imm.

Riunione alla procedura 690/22 R.G.E.

Promossa da

Contro

. Terreni agricoli in Comune di Civate al Piano (BG)

. Fabbricati rurali in Comune di Civate al Piano (BG)

Agenzia del Territorio di Bergamo

Comune di Civate al Piano

Foglio 9 C.T.

Foglio 11 N.C.E.U.

COMPARTO 1

LOTTO 2

Foglio 9

mappale	51	ha	0.25.00	RD €	6,46	RA €	10,33
mappale	52	ha	0.01.12	RD €	0,23	RA €	0,03
mappale	325	ha	0.60.10	RD €	34,14	RA €	48,11
mappale	328	ha	0.01.44	RD €	0,30	RA €	0,04
mappale	1807	ha	0.04.10	RD €	1,38	RA €	1,69
mappale	379	ha	0.64.60	RD €	16,68	RA €	26,69
mappale	6325	ha	0.17.35	RD €	5,82	RA €	7,17
	6326	ha	0.01.05	RD €	0,35	RA €	0,43
	6327	ha	0.01.20	RD €	0,40	RA €	0,50
Ex 426 di mq 1960 soppresso							
mappale	430	ha	0.98.30	RD €	25,38	RA €	40,61
mappale	6335	ha	0.45.72	RD €	11,81	RA €	18,89
	6336	ha	0.03.35	RD €	0,87	RA €	1,38
	6337	ha	0.01.63	RD €	0,42	RA €	0,67
	6338	ha	0.03.20	RD €	0,83	RA €	1,32
Ex 434 di mq 5390 soppresso							
mappale	6328	ha	0.44.89	RD €	11,59	RA €	18,55
	6329	ha	0.01.71	RD €	0,44	RA €	0,71
Ex 435 di mq 4660 soppresso							
mappale	539	ha	0.32.00	RD €	8,26	RA €	13,22

LOTTO 4

Foglio 9

mappale	212	ha	0.42.80	RD €	11,05	RA €	17,68
mappale	228	ha	0.10.90	RD €	3,27	RA €	4,78

LOTTO 6

Foglio 9

mappale

371 ha 0.81.60 RD € 21,07 RA € 33,71

mappale

373 ha 0.15.20 RD € 5,10 RA € 6,28

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva nr. 665/2011 Reg. es. Imm.

Riunione alla procedura 690/22 R.G.E.

Promossa da

Contro

. Terreni agricoli in Comune di Civate al Piano (BG)

. Fabbricati rurali in Comune di Civate al Piano (BG)

Agenzia del Territorio di Bergamo

Comune di Civate al Piano

Foglio 9 C.T.

Foglio 11 N.C.E.U.

COMPARTO 2

LOTTO 3

Foglio 9

Mappale	282 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.21.20	RD Euro	10,95	RA Euro	14,78
Mappale	283 SEM IRR ARB	CL 3	Ha	1.36.80	RD Euro	77,72	RA Euro	109,51
Mappale	284 AA SEMINAT	CL 03	Ha	0.05.45	RD Euro	1,83	RA Euro	2,25
	284 AB SEM IRRIG	CL 03	Ha	0.02.55	RD Euro	1,82	RA Euro	1,78
Mappale	290 SEMINATIVO	CL 3	Ha	0.27.20	RD Euro	9,13	RA Euro	11,24
Mappale	310 AA BOSCO CED	CL	Ha	0.11.56	RD Euro	2,39	RA Euro	0,36
	310 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha	0.00.04	RD Euro	0,02	RA Euro	0,03
Mappale	311 SEMIN IRRG	CL 3	Ha	1.16.40	RD Euro	74,36	RA Euro	118,11
Mappale	321 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	321 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.00.80	RD Euro	0,17	RA Euro	0,02
Mappale	322 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.80.40	RD Euro	35,29	RA Euro	56,06
Mappale	323 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.49.70	RD Euro	25,67	RA Euro	34,65
Mappale	324 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.87.00	RD Euro	22,47	RA Euro	35,95
	324 AB PRATO IRRIG	CL	Ha	0.17.60	RD Euro	13,18	RA Euro	12,73
Mappale	326 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	326 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.03.00	RD Euro	0,62	RA Euro	0,09
Mappale	327 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.42.60	RD Euro	18,70	RA Euro	29,70
Mappale	329 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	329 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.00	RD Euro	0,41	RA Euro	0,06
Mappale	330 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.04.00	RD Euro	1,34	RA Euro	1,65
	330 AB PRATO IRRIG	CL	Ha	0.01.40	RD Euro	1,16	RA Euro	1,01
Mappale	336 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.05.00	RD Euro	1,68	RA Euro	2,07
	336 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.00	RD Euro	0,41	RA Euro	0,06
Mappale	337 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.38.20	RD Euro	19,73	RA Euro	26,63
Mappale	341 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.14.00	RD Euro	3,62	RA Euro	5,78
	341 AB SEM IRR ARB	CL 03	Ha	0.06.40	RD Euro	3,64	RA Euro	5,12
Mappale	342 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.07.00	RD Euro	2,35	RA Euro	2,89
	342 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.60	RD Euro	0,54	RA Euro	0,08

Mappale	355	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.42.00	RD Euro	21,69	RA Euro	29,28
Mappale	457	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.03.90	RD Euro	2,01	RA Euro	2,72
Mappale	1163	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.17.69	RD Euro	5,94	RA Euro	7,31
	1163	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.04.11	RD Euro	2,12	RA Euro	2,87
Mappale	1693	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.02.45	RD Euro	0,82	RA Euro	1,01
	1693	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.46.15	RD Euro	23,83	RA Euro	32,18
Mappale	1805	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.05.52	RD Euro	1,85	RA Euro	2,28
	1805	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.05.28	RD Euro	25,97	RA Euro	35,06
Mappale	1941	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.06.80	RD Euro	2,99	RA Euro	4,74
Mappale	2008	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.00.86	RD Euro	0,29	RA Euro	0,36
	2008	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.02.14	RD Euro	1,11	RA Euro	1,49
Mappale	2010	AA FABBR RUR		Ha 0.07.88*				
	2010	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.00.12	RD Euro	0,06	RA Euro	0,08
Mappale	2011	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.38.35	RD Euro	12,87	RA Euro	15,84
	2011	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 1.48.75	RD Euro	76,82	RA Euro	103,71
Mappale	2012	AA BOSCO CED	CL	Ha 0.04.76	RD Euro	0,98	RA Euro	0,15
	2012	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.01.34	RD Euro	0,69	RA Euro	0,93
Mappale	3611	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.16.30	RD Euro	8,42	RA Euro	11,36
Mappale	3614	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.20.66	RD Euro	5,34	RA Euro	8,54
	3614	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.91.04	RD Euro	39,97	RA Euro	63,47
Mappale	3623	SEMIN ARBO	CL RU	Ha 0.00.90	RD Euro	0,56	RA Euro	0,51
Mappale	3635	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.02.40	RD Euro	1,24	RA Euro	1,67
Mappale	4030	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.01.60	RD Euro	0,83	RA Euro	1,12

TOTALE GENERALE	Euro	725,60
Cnpag 5%		
Marca bollo euro 2,00		
(regime forfettario)		

21 giugno 2023



Il tecnico
Geom. Claudio Vezzoli

TRIBUNALE di BERGAMO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 665/2011 REG.ES IMM.
RIUNIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 690/22 R.G.E.
Aggiornamento del 10/07/2023 in accoglimento delle osservazioni
Per il Comparto 2 Lotti 3 – 5. P.E. 690/22**

Promossa da:

[REDACTED]

contro :

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA PER ACCERTAMENTO DEL VALORE DEI BENI
IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA SITI IN CIVIDATE AL PIANO
Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Luca Fuzio

PREMESSO

Che, in dipendenza della procedura esecutiva 665/2011 presso il Tribunale di Bergamo in data 21.12.2012 il sottoscritto Geometra Claudio Vezzoli nato a Calcinate (BG) il 19.09.1956 CF. VZZCLD56P19B393F libero professionista, con studio in Brusaporto (BG) via V. Emanuele n.1, in data 21 dicembre 2012 veniva nominato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, perito estimatore per l'accertamento del valore dei beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], Società gestione crediti, consorzio agrario di Bergamo [REDACTED] intervenuti contro [REDACTED] incarico ritirato formalmente in data 09.01.2013 e con perizia depositata in data 15 marzo 2013.

- Che nell'udienza del 6 dicembre 2013 il Giudice dell'esecuzione incaricava il sottoscritto alla estensione della perizia all'intera proprietà dei Sigg. [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED]
- che nell'udienza del 22/09/2021 l'illustrissimo Signor Giudice delle esecuzioni immobiliari incaricava il sottoscritto "ad integrare ed aggiornare la perizia indicando l'attuale valore dei fabbricati oggetto di relazione del custode e verificando le attuali quote di proprietà dei beni in comunione indivisa;" incaricando inoltre di provvedere all'accatastamento dei fabbricati rurali dei quali sono persi i requisiti.
- che nell'udienza del 25/05/2023 la procedura 665/2011 viene riunita nella 690/22 R.G.E. onde procedere alla vendita dei lotti 2,4 e 6;

Tutto ciò premesso:

Il sottoscritto perito estimatore avendo eseguito le operazioni prodrome relative alle aree e fabbricati in oggetto ed i sopralluoghi necessari anche fotografici dei beni, avendo raccolto comunque gli elementi necessari e richiesti nel verbale di conferimento del Giudice quali elementi necessari alla valutazione redige il nuovo testo integrale peritale per i lotti :

- . COMPARTO 1 Lotti 2 – 4 – 6
- . COMPARTO 2 Lotti 3 - 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le aree costituite da più mappali si trovano in Comune di Civate Al Piano (BG) accessibili dalla strada consorziale dei porti, dalla strada consortile del Bosco, il tutto identificato all'agenzia del Territorio, catasto terreni Comune di Civate al Piano.

Comparto 1 lotti 2, 4, 6

LOTTO 2

Foglio 9

mappale	51	ha	0.25.00	RD €	6,46	RA €	10,33
mappale	52	ha	0.01.12	RD €	0,23	RA €	0,03
mappale	325	ha	0.60.10	RD €	34,14	RA €	48,11
mappale	328	ha	0.01.44	RD €	0,30	RA €	0,04
mappale	1807	ha	0.04.10	RD €	1,38	RA €	1,69
mappale	379	ha	0.64.60	RD €	16,68	RA €	26,69
mappale	6325	ha	0.17.35	RD €	5,82	RA €	7,17
	6326	ha	0.01.05	RD €	0,35	RA €	0,43
	6327	ha	0.01.20	RD €	0,40	RA €	0,50

Ex 426 di mq 1960 soppresso

mappale	430	ha	0.98.30	RD €	25,38	RA €	40,61
mappale	6335	ha	0.45.72	RD €	11,81	RA €	18,89
	6336	ha	0.03.35	RD €	0,87	RA €	1,38
	6337	ha	0.01.63	RD €	0,42	RA €	0,67
	6338	ha	0.03.20	RD €	0,83	RA €	1,32

Ex 434 di mq 5390 soppresso

mappale	6328	ha	0.44.89	RD €	11,59	RA €	18,55
	6329	ha	0.01.71	RD €	0,44	RA €	0,71

Ex 435 di mq 4660 soppresso

mappale	539	ha	0.32.00	RD €	8,26	RA €	13,22
---------	-----	----	---------	------	------	------	-------

LOTTO 4

Foglio 9

mappale	212	ha	0.42.80	RD €	11,05	RA €	17,68
mappale	228	ha	0.10.90	RD €	3,27	RA €	4,78

LOTTO 6

Foglio 9

mappale	371	ha	0.81.60	RD €	21,07	RA €	33,71
mappale	373	ha	0.15.20	RD €	5,10	RA €	6,28

Comparto 2 lotti 3-5

LOTTO 3

Foglio 9

mappale	282	ha	0.21.20	RD €	7,12	RA €	8,76
mappale	283	ha	1.36.80	RD €	77,72	RA €	109,51
mappale	284	ha	0.08.00	RD €	2,69	RA €	3,31
mappale	290	ha	0.27.20	RD €	9,13	RA €	11,24
mappale	6050	fabbricato rurale (stalle) ex 287-2009 area urbana mq 17.300					
mappale	310	ha	0.11.60	RD €	2,40	RA €	0,36
mappale	311	ha	1.69.40	RD €	74,36	RA €	118,11
mappale	321	ha	0.02.80	RD €	0,84	RA €	0,85
mappale	322	ha	0.80.40	RD €	20,76	RA €	33,22
mappale	323	ha	0.49.70	RD €	16,68	RA €	20,53
mappale	324	ha	1.04.60	RD €	35,65	RA €	48,68
mappale	326	ha	0.05.00	RD €	1,29	RA €	0,92
mappale	327	ha	0.42.60	RD €	11,00	RA €	17,60
mappale	329	ha	0.04.00	RD €	1,08	RA €	0,89
mappale	330	ha	0.05.40	RD €	2,50	RA €	2,66
mappale	336	ha	0.07.00	RD €	2,09	RA €	2,13
mappale	337	ha	0.38.20	RD €	12,82	RA €	15,78
mappale	341	ha	0.20.40	RD €	7,26	RA €	10,90
mappale	342	ha	0.09.60	RD €	2,89	RA €	2,97
mappale	355	ha	0.42.00	RD €	14,10	RA €	17,35
mappale	457	ha	0.03.90	RD €	1,20	RA €	1,27
mappale	1163	ha	0.21.80	RD €	16,31	RA €	20,08
mappale	1805	ha	0.55.80	RD €	18,73	RA €	23,05
mappale	1941	ha	0.06.80	RD €	2,15	RA €	3,06
mappale	2008	ha	0.03.00	RD €	1,01	RA €	1,24
mappale	2010	ha	0.07.88	FR			
		ha	12	RD €	0,06	RA €	0,08
mappale	2011	ha	1.87.10	RD €	62,81	RA €	77,30
mappale	2012	ha	0.06.10	RD €	1,26	RA €	0,19
mappale	3611	ha	0.16.30	RD €	5,04	RA €	5,47
mappale	3614	ha	1.11.70	RD €	28,84	RA €	46,15

mappale 5974	ha	0.06.00	Ente Urbano ex FR 3620					
sub 701			fabbricato nceu					
mappale 3623	ha	0.00.90	RD €	0,56	RA €			0,51
mappale 3635	ha	0.02.40	RD €	1,49	RA €			1,36
mappale 4030	ha	0.01.60	RD €	0,33	RA €			0,05
mappale 1693	ha	0.48.60	RD €	30,12	RA €			27,61

LOTTO 5

Foglio 9								
mappale 6440	ha	0.01.50	Ente Urbano ex FR 3619					
sub 1			fabbricato nceu					
mappale 3622	ha	0.01.20	RD €	0,74	RA €			0,68

Vedi Allegato 1: Planimetria

Comparto 1
LOTTO NUMERO 2

A – aree mappali 51-52-325-328-1807

B – aree mappali 379-430-539

6325,6326,6327 (ex 426)

6335,6336,6337,6338 (ex 434)

6328,6329 (ex 435)

Proprietà:



Quote 1000/1000

DESCRIZIONE DEI BENI

A . B. - Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 51-52-325-328-1807 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto lungo il perimetro nord parallelo al fiume Oglio. L'area si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mentre le aree mappali 379-539 sono raggiungibili dalla strada consortile dei Porti, le aree mappali 430 dalla strada consortile delle Pilenze, mentre le aree mappali 6325-6326-6327 (ex426), 6335-6336-6337-6338 (ex435) sono raggiungibili da accesso di campagna.(*Frazionamento per stralcio di pista ciclopedonale comunale*)

Mediamente la coltivazione stabile è a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza , può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [REDACTED], n. a civitate al Piano (BG) il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED] come da denuncia n. [REDACTED], vol. [REDACTED] registrata a romano di Lombardia il [REDACTED].
- Successione legittima in morte di [REDACTED], n. a Civitate al Piano (BG) il [REDACTED] e deceduto l' [REDACTED] come da denuncia n. [REDACTED], vol. [REDACTED], registrata a romano di Lombardia il [REDACTED].

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti, la proprietà era di [REDACTED], [REDACTED] per le loro quote.

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passivi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in mappali comodamente individuabili in sito.

13) L'area costituita dai mappali 51-52-325-328-1807 e 379-426-430-434-435-539 risulta nel possesso della proprietà [REDACTED], [REDACTED] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [REDACTED] in Civitate al Piano.

14) I mappali ex 426 – ex 434 e ex 435 risultano frazionati per l'individuazione della pista ciclopedonale realizzata, e pertanto l'area individuata a pista seppure ancora intestata agli esecutati, non verrà contabilizzata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civitate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo,mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo , acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato piu' stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

• METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo
- **Determinazione delle superfici stralciate per pista ciclopedonale comunale con stralcio della superficie relativa dei mappali soggette a decreto di esproprio da parte del comune di Cividate al Piano**

6329 (ex 435-porzione) di mq 171

6336 (ex 434-porzione) di mq 335

6337 (ex 434-porzione) di mq 163

6326 (ex 426-porzione) di mq 105

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup .totale mappali	valore unitario	valore totale
A Prato	Campagna	mq. 9.176	7.00 €/mq	64.232,00 €
B Prato	campagna	mq. 30.726	7.00 €/mq	215.082,00 €

A. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata

€. 1.926,00

Saggio di capitalizzazione medio

4,4 %

Detrazioni

- 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni

3,20%

Valore di mercato € 60.187,00

B. Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata € 6.452,00

Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %

Detrazioni - 1,2 %

Saggio di capitalizzazioni 3,20%

Valore di mercato € 201.625,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2% circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

	Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A	€ 64.322,00	€ 60.187,00	€ 4.045,00	6,2 %	€ 62.300,00
B	€ 215.082,00	€ 201.625,00	€ 13.457,00	6,2 %	€ 208.353,00

C – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 27.065,00

Valore Finale = € 243.588,00

VALORE LOTTO 2

LOTTO 2

Valore = € 243.588,00

(euroduecentoquarantatremilacinquecentoottantotto/00)-----

Comparto 1
LOTTO NUMERO 4

Proprietà:

Quota 1000/1000

Aree : mappali 212-228

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 212-228 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile delle Pilenze, e da strada di campagna poi, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a sud-est il quale presenta le bocche per irrigazione manuali. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione.

Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione in morte di [REDACTED].
- Successione legittima in morte di [REDACTED].

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 5.370,00	7.00 €/mq	37.590,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 1.130,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 35.340,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 37.590,00	€ 35.240,00	€ 2.350,00	6,2 %	€ 36.400,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 3.640,00

C – Valore Finale = € 32.760,00

VALORE LOTTO 4

**IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 212-228- è di
(euro Trentadue milasettecentosessanta/00)**

€ 32.760,00

Comparto 1
LOTTO NUMERO 6

Proprietà:

Quote 1000/1000

Aree : mappali 371-373

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 371-373 sono raccolte in un unico comparto, accessibili dalla strada consortile del Bosco, hanno una leggera pendenza verso sud-ovest dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua del fosso posto a nord-ovest lungo il confine il quale presenta le bocche per irrigazione verso sud. Il comparto si presenta di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile à a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza , può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione. Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie plano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si puo attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

GENESI AUTORIZZATIVA

- Successione legittima in morte di [redacted]
- Scrittura privata Notaio Scarlato rep. [redacted] del [redacted] n. Rp [redacted] del [redacted]
- Scrittura privata Notaio Scarlato rep. [redacted] del [redacted] n. Rp [redacted] del [redacted]

ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti in proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passivi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) L'area costituita dai mappali 371-373 risulta nel possesso della proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.

14) Come certificato nell'allegato CDU per l'area mappali 371-373 non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- **METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
 - Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
 - Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
 - Confronto tra i valori trovati
 - Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 9.680	7.00 €/mq	67.760,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi
Bf/r
Reddito annuale * bf per l'area considerata € 2.030,00
Saggio di capitalizzazione medio 4,4 %
Detrazioni - 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni 3,20%
Valore di mercato € 63.437,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,2 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A € 67.760,00	€ 63.437,00	€ 4.323,00	6,2 %	€ 65.600,00

Deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 6.560,00

Valore Finale € 59.040,00

IL VALORE DEI BENI IN OGGETTO mappali 371-373- è di
(eurocinquantanovemilazeroquaranta/00)

€ 59.040,00

RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AL COMPARTO 1 lotti 2,4,6
PER TERRENI E FABBRICATI

LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

Euro 335.388,00 COMPARTO 1 lotti 2, 4 e 6

Vedi Allegato 2: Planimetria

Comparto 2
LOTTO NUMERO 3

Proprietà: [REDACTED] quota 4/108
[REDACTED] quota 31/108
[REDACTED] quota 31/108
----- > 612/1000
Altra propr.: [REDACTED] quota 42/108 > 388/1000
Deceduto il [REDACTED]

1. **1.b** Aree : mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010*-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030
2. Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)
3. Fabbricato rurale mappale 2010*
4. Fabbricato rurale mappale 5974 sub 701 (ex 3620)

1 Aree
mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3623-3635-4030-

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni ad uso agricolo inseriti in una più vasta zona a vocazione agricola ed utilizzati in modo prevalente a prato stabile. Le aree mappali 282-283-284-290-310-311-321-323-1805-2008-2010-2011-2012-3611-3614-3620-3623-4030 sono raccolte in un zona accessibili dalla strada consorziale del Bosco, mentre le aree mappali 322-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1941-3635, sono raggiungibili dalla strada consorziale dei Porti, hanno una leggera pendenza verso sud dando così modo di poter essere irrigati dall'acqua dei fossi posto lungo la strada consortile o lungo il fiume Oglio le quali presentano bocche per irrigazione verso sud. I comparti si presentano di facile accesso e lavorabilità.

Mediante la coltivazione stabile a erba medica (medicago Sativa), la quale, pianta foraggera per eccellenza, può essere utilizzata come cultura da fieno, insilati per produrre farina. Come foraggio rappresenta la specie più usata tra le leguminose in quanto presenta un altro tenore proteico e vitaminico.

Inoltre ha una ottima germinabilità 85/93 gg.

Lo strato attivo (strato arabile) si presenta bello terroso con poca presenza di pietrame.

Per questa coltura, il terreno viene preparato all'inizio dell'autunno, la concimazione avviene con letame (400/500 ql/ha) perofosfato e fosfato potassico.

La Semina avviene a Febbraio – Marzo con Kg.35/45 di seme per ha.

Come cure culturali si ha: erpicature ripetute, concimazioni in copertura, irrigazione. Si nota come alcuni appezzamenti limitrofi siano stati soggetti a lavori livellamento e modellazione della superficie piano altimetrica per avere un migliore rendimento lavorativo/produttivo, mentre l'area in oggetto ha mantenuto lo stato naturale se si esclude le sole opere per irrigare.

La produzione si può attestare tra cinque tagli (160/180 ql/ha di fieno) nelle migliori condizioni sino a due tagli (35/60 ql/ha).

Oppure con coltivazione di semi con produzione di 2/4 quintali per ha.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

- . Successione legittima in morte di [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] registrata a Romano di Lombardia il [redacted].
- . Scrittura privata rep. [redacted] del [redacted] notaio Scarlato
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. [redacted] del [redacted]
- . Successione legittima in morte di [redacted] r.g. [redacted]
- . Scrittura privata rep. [redacted] del [redacted] notaio Scarlato

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti le aree erano di proprietà di [redacted], [redacted] e [redacted].

9) che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sull'area altre formalità passi o oneri o vincoli, servitù attive-passive.

12) L'area è suddivisa in due mappali comodamente individuabili in sito.

13) Le aree costituite dai mappali 282-283-284-290-310-311-321-322-323-324-326-327-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-1941-2008-2010-2011-2012-3611-3614--3623-3635-4030 risulta nel possesso della proprietà [redacted] e [redacted] ed attualmente l'area è lavorata dall'azienda [redacted] in Civate al Piano.

1.4 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Mappali 282-283-284-290-321-322-323-324-326-329-330-336-337-341-342-355-457-1163-1693-1805-2008-2010*-3611-3614-3620-3623-3625-4030-6050.

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area ed i fabbricati rurali, risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

L'area mappali 310-311-327-2011-2012 agricola ricompresi nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco fiume Oglio – aree assoggettate a bonifica.

Area mappale 1941 agricola ricompresa nella perimetrazione del parco Oglio – area assoggettata a viabilità ciclo pedonale con piccola porzione assoggettata a bonifica.

1.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture ne in atto ne di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo , acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato piu stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 83.630	7.00 €/mq	585.410,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico

Capitalizzazione dei redditi

Bf/r

Reddito annuale * bf per l'area considerata

€. 17.521,00

Saggio di capitalizzazione medio

4,4 %

Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 547.531,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 585.410,00	€. 547.531,00	€. 37.879,00	6,2 %	€. 566.470,00

B – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 56.647,00

C – Valore Finale = € 509.823,00

1. aree

QUOTA PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 509.823,00/1000 x 612 = Euro 312.012 -----

Aree soggette a bonifica

Mappali 310 – 311-327-2011-2012 mqe 41.680
Mappale 1941 mqe 680

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	Sup. totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	Campagna	mq. 41.680	4.60 €/mq	191.728,00 €
Prato	Campagna	mq. 680	4.60 €/mq	3.128,00 €
				194.856,00 €

- Stima del Valore di mercato con procedimento analitico
Capitalizzazione dei redditi

Bf/r	
Reddito annuale * bf per l'area considerata	€. 7.424,00
Saggio di capitalizzazione medio	4,4 %
Detrazioni	- 1,2 %
Saggio di capitalizzazioni	3,20%
Valore di mercato	€. 237.568,00

Deprezzamenti per vincoli urbanistici di previsione e/o bonifiche	Euro 194.856,00	- 20%	= € 136.399,00
	Euro 237.568,00	- 20%	= € 166.297,00

FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dato che i due valori trovati con i due procedimenti si scostano con una percentuale del 6,5 % circa. Si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile si possa calcolare come media aritmetica tra i due valori

Valore di stima sintetica	Valore di stima analitica	differenze	Scostamento percentuale	Valore di stima (media)
A €. 136.399,00	€. 166.297,00	€. 29.898,00	18 %	€. 151.348,00
B – deprezzamento per realizzazione vendita			- 10%	- € 15.134,00
C- Valore Finale				= € 136.214,00

1.b aree

QUOTA PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 136.214,00 / 1000 x 612 = Euro 83.363,00

2 .Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6050

Trattasi di fabbricati agricoli ad uso stalla per stabulazione coperta e libera realizzato secondo gli schemi in uso negli anni '60 con corridoi centrali con corsie di alimentazione e di servizio. Dotata di locale apposito sala mungitura manuale con saletta per raccolta latte, oggi in disuso.

Il complesso è formato da tre campate con tre corsie occupate dagli animali per le diverse taglie di cui una collegata con la parte a passeggiata esterna.

Dei grigliati a pavimento raccolgono le deiezioni che finiscono in fosse esterne secondo gli schemi dell'epoca.

La struttura è in cemento armato precompresso tamponamenti in muratura in prisme di cemento pavimento in battuto di cemento, copertura in lastre di eternit, portoni in ferro. Serramenti in ferro e vetro. Il tutto risulta attualmente in cattivo stato di manutenzione.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- il fabbricato a stalla è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

Per la tettoia a fienile è stata rilasciata concessione edilizia n. 10/2003.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6-i mappali 287 e 2009 risultavano al C.T. mentre di fatto su di essi insistevano i fabbricati sopra descritti utilizzati per l'attività agricola. Per tanto si è proceduto ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale con tipo mappale e nuova scheda mappale 6050 al N.C.E.U.

7- non si dà atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà

[REDACTED], [REDACTED]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- i beni mappale 6050 risultano nel possesso della proprietà

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ed attualmente sono utilizzati dall'azienda [REDACTED] in Civate al Piano.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato

Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato

manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio a stalla di stabulazione	mq	1031	x €	80,00/mq	= €	82.480,00	
. tettoie libere	mq	664	x €	40,00/mq	= €	26.560,00	
. fienile in CAP	mq	287	x €	80,00/mq	= €	22.960,00	
. area di pertinenza mappale 6050 (ex 287-2009)	mq	17.300	x €	5,00/mq	= €	86.500,00	

Totale						€ 218.500,00	

A – Deprezzamento per realizzazione vendita	- 10%					- €	21.850,00

B – Valore Finale					= €	196.650,00	

2. fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 196.650,00 / 1000 x 612 = Euro 120.350,00

3. Fabbricato rurale mappale 2010

3.1 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione di testa di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile che funge da area di accesso all'intero complesso cortilizio ex agrario.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni con la parete nord in pietre borlanti di fiume e mattoni di laterizio, dove si intravedono interventi succeduti nel tempo per delle modifiche alle aperture da portone ad arco a finestra a vecchia data, la facciata sud sul cortile presenta pi lastrature in mattoni di laterizio e ampie aperture a significare l'uso a fienile e/o magazzinaggio dell'epoca, mentre la facciata est di testa ha struttura in pilastri in mattoni di laterizio con muratura in borlanti di fiume per una parte e chiusura in laterizio per la parte piu' alta. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

Destinazione

Attualmente appare occupato per la sola parte al piano terreno ed utilizzato come deposito di piccoli macchinari agrari e la loro manutenzione, mentre gli altri piano appaiono abbandonati anche per lo stato critico in cui versa la parte di edificio.

3.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 2010 fabbricato rurale di mq. 788 e area di mq 12.

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti e servizi

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso del Signor [REDACTED], che lo occupa insieme alla sua famiglia.

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

3.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

3.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

. edificio rurale P.T.	mq	230	x € 150,00/mq = €	34.500,00
. edificio rurale P.I	mq	230	x € 100,00/mq = €	23.000,00
. fienile diroccato	mq	110	x € 100,00/mq = €	11.000,00
. area di pertinenza mapp. 2010	mq.	800	x € 10,00/mq = €	8.000,00

Totale € 76.500,00

A – deprezzamento per realizzazione vendita - 10% - € 7.650,00

B – Valore Finale = € 68.850,00

2.b fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI 612/1000

Valore = € 68.850,00 / 1000 x 612 = Euro 42.136,00

**4 . EX Fabbricato rurale mappale 3620 ora mappale
5974 sub 701**

Proprietà : [redacted] quota 10/108
[redacted] quota 31/108
[redacted] quota 31/108
Altra propr.: [redacted] -----> 666,5/1000
Deceduto il [redacted] quota 36/108
-----> 333.5/1000

4.1 DESCRIZIONE DEL BENE mappale 5974 sub 1 accertato d'ufficio

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato . il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

4.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne e esterne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio nceu foglio 11 particella 5974 e al CT fg 9 mappale 5974 di mq. 600

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8- dalla documentazione dell'Agenzia del territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti:

l'immobile risultava di proprietà [redacted]

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei Sig. [redacted], [redacted]

e [redacted].

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

4.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola e inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

4.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Piano primo	mq	137,00 x 1,00	x € 350,00	€	47.950,00
Solaio	mq	137,00 x 0,40	x € 350,00	€	19.180,00
Locali accessori	mq.	200,00 x 1,00	x € 80,00	€	16.000,00

				€	131.080,00

A – deprezzamento per realizzazione vendita		- 10%		- €	13.108,00

B – Valore Finale				= €	117.972,00

3. fabbricati

QUOTE DI PROPRIETA' ESECUTATI 666,5/1000

Valore = € 117.972,00 / 1000 x 666,5 = Euro 78.628,00

VALORE LOTTO 3

Proprietà [REDACTED]

Quota totale 612/1000

1. aree	€	312.012,00
1b aree	€	83.363,00
2 Fabbricato rurale mappale 6050 (EX 287 E EX 2009)	€	120.350,00
2 b Fabbricato rurale mappale 2010	€	42.136,00

Proprietà [REDACTED]

Quota totale 666,5/1000

3 Fabbricato rurale mappale 5974 sub 701	€	78.628,00
--	---	-----------

€ 636.489,00

(euroseicentotrentaseimilaquattrocentottantanove/00)

Valore quote Proprietà [REDACTED]

(eredità giacente) non esecutato, deceduto il 3.12.2009

Quota 388/1000

1 aree euro	197.811,00
1 b aree euro	52.851,00
2 fabb rur	76.300,00
2 b fabb rur	26.714,00

Quota 333,5/1000

3 fabb rur	39.344,00
------------	-----------

€ 393.020,00

Comparto 2
LOTTO NUMERO 5

Proprietà: [REDACTED] quota 4/18
[REDACTED] quota 4/18
[REDACTED] quota 1/18
----- > 500/1000

Altra propr.: [REDACTED] quota 9/18
Deceduto il 3.12.2009 ----- > 500/1000

1. Aree : mappale 3622
2. Fabbricato NCEU mappale 6440 Sub 1 (ex 3619)

AREA : MAPPALE 3622

1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreno di piccola superficie adibito ad orto e giardino posizionato a ridosso del complesso del fabbricato cortilizio.

1.2 GENESI AUTORIZZATIVA

Scrittura privata rep. [REDACTED] del [REDACTED] notaio Scarlato
Successione legittima in morte di [REDACTED].
Successione legittima in morte di [REDACTED].

1.3 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico al CTU si può rilevare:

3- sulle aree in oggetto non vi sono costruzioni

5- si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'art.

18 della Legge 47/1985 e per il quale non sono nel frattempo intervenute modifiche di natura urbanistica.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Cividate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola ricompresa nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI

Innanzitutto non essendoci culture né in atto né di impianto allo stato, non vi sono frutti pendenti che possano influire sull'attribuzione del valore.

La valutazione dell'area in oggetto viene determinata tenendo conto dei seguenti parametri.

CONDIZIONI GENERALI

Ordinamento economico-agrario del luogo, mercato attuale, costi per la lavorazione, mezzo del prodotto e del consumato sul terreno da valutare.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Fertilità del terreno e ampiezza del fondo utilizzabile, disposizione del fondo, acqua di adacquamento, suscettibilità di miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro di lavorazione, accessi carrabili, salubrità della zona, situazione urbanistica comunale e sovra comunale. Parametrazione e confronto di valori medi commerciali per aree di tipologia simile in rapporto al mercato effettivo riferito non solo al particolare momento difficile attuale, ma anche in rapporto a situazioni di mercato più stabili.

Inoltre si può a ragione ipotizzare che attualmente il terreno possa dare una media di 4 tagli di erba medica a stagione con una produzione media di 140 q.li/ha di fieno*:

- METODOLOGIE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO

- Determinazione del valore di mercato tramite giudizio di stima sintetico
- Verifica del valore individuato tramite un giudizio di stima analitico con il metodo della capitalizzazione dei redditi
- Confronto tra i valori trovati
- Stima del valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Posizionali Estrinseche	posizionali intrinseche	sup.totale mappali	valore unitario	valore totale
Prato	giardino	mq. 120,00	10.00 €/mq	1.200,00 €

1. aree

QUOTA DI PROPRIETA' TOTALE 500/1000

Valore = € 1.200,00 / 1.000 x 500 = € 600,00 -----

(euro seicento/00)

2 .Fabbricato NCEU mappale 6440 sub 1(ex3619FR)

2.1 DESCRIZIONE DEL BENE fabbricato rurale 6440

Trattasi di porzione in cortina di fabbricato rurale a corte, disposto su tre livelli fuori terra e con area esclusiva a cortile.

Il fabbricato è realizzato in pietrame e mattoni intonacati con serramenti in ferro legno e vetro, solai in latero cemento. Pertanto l'aspetto esterno ripropone l'impostazione rurale iniziale ma con una scarsa opera di manutenzione compreso il tetto di copertura a due falde, con struttura in legno e copertura in coppi.

La destinazione attuale è a residenza rurale anche se appare non occupato . il piano terra è destinato a porticato e locali di abitazione così come il piano primo collegati da scala interna.

2.2 ACCERTAMENTI E PROVVEDIMENTI IN DIPENDENZA DEL QUESITO DI INCARICO

In ordine ai quesiti contenuti nel verbale di conferimento dell'incarico alCTU si puo rilevare:

3- il fabbricato è preesistente alla data del 1° settembre 1967.

4- nelle varie epoche sono state apportate modifiche per le migliorie interne che non rilevano sull'impianto originario del fabbricato.

6- la porzione di edificio e l'area esclusiva è presente all'Agenzia del Territorio foglio 9 particella 3619 fabbricato rurale di mq. 150

7- non si da atto alla predisposizione dell'APE poiché trattasi di fabbricato rurale senza impianti.

8) dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio risulta che all'atto di notifica dei pignoramenti la proprietà era di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

9- che oltre alle trascrizioni riportate nella relazione notarile, non insistono sul fabbricato formalità, o vincoli e servitù attività – passive

13- il bene in oggetto è in possesso dei Sig. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

14- come riportato dal CDU, il fabbricato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

2.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA

Il comune di Civate al Piano è dotato di piano di Governo del territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. nr. 13 del 3.06.2009

L'area risulta agricola è inserita nella perimetrazione del piano sovra comunale Parco del Fiume Oglio.

**2.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO
CONDIZIONI GENERALI**

Ordinamento economico e socio – economico del luogo, andamento del mercato
Considerato che la porzione di fabbricato è posto in una zona agricola e dipendente da questa utilizzazione, la porzione di edificio si presenta in basso stato manutentivo, con la lettura anche esterna delle diverse tipologie dei piccoli lavori intervenuti nel tempo che hanno portato ad un fabbricato non omogeneo nel suo insieme.

CONDIZIONI INTRINSECHE

Posizione dell'area del lotto nel tessuto urbanizzato, ampiezza dello stesso, posizione ed ampiezza del fabbricato, servitù attive e passive, servizi accessibili, suscettibilità a miglioramenti.

CONDIZIONI ESTRINSECHE

Vicinanza al centro urbano ed ai relativi servizi, alle vie di comunicazione, salubrità della zona, vivibilità della zona.

La valutazione dell'immobile prescinde quindi dai parametri sopra ripostati, dal calcolo della ampiezza in ragione delle superfici commerciali massime di piano, valutando lo stato manutentivo attuale e generale, il grado di finiture e la tipologia realizzativa, avendo cura di analizzare gli effettivi valori di mercato rilevati per questa specifica zona per edifici simili, l'andamento medio del mercato attuale, valutate altresì le parti ex codice civile.

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE SL

Piano terreno mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Veranda mq 20,00 x 0,30	mq	6,00
Piano primo mq 75,00 x 1,00	mq	75,00
Solaio mq. 75,00 x 0,40	mq.	30,00
Area cortile -----	---	

Mqe 186,00

Valore al mq allo stato attuale con

Deprezzamento per la vendita : € 400,00/mq

Mq. 186,00 x € 350,00 € 65.100,00

2. fabbricati

QUOTA DI PROPRIETA' ESECUTATI

Valore = € 65.100,00/1000X500 = Euro 32.550,00 -----

**RIEPILOGO GENERALE PER
VALORI DELLE QUOTE
ASSEGNATI AD OGNI LOTTO
PER TERRENI E FABBRICATI**

Proprietà degli esecutati



COMPARTO 1 Lotti 2, 4 e 6

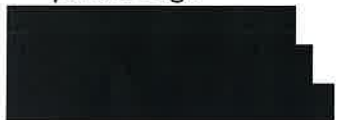
LOTTO 2= Euro 243.588,00

LOTTO 4= Euro 32.760,00

LOTTO 6= Euro 59.040,00

-----> Euro 335.388,00

Proprietà degli esecutati



COMPARTO 2 Lotti 3, 5

LOTTO 3= Euro 636.489,00

LOTTO 5= Euro 33.150,00

-----> Euro 669.639,00

Brusaporto, AGG: 10 Luglio 2023

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vezzoli Claudio



All.ti: visure lotti 3 -5

Descrizione sintetica lotti 3 - 5

Tribunale di Bergamo

sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente		
Debitore		
Titolo	Altro	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	
Pignoramento	Data di notifica	14/11/2022
	Data consegna cred. Proc.	22/11/2022
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	75365 - 49838
	Data di Trascrizione	22/12/2022
Iscrizione a ruolo	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>	Data deposito nota iscriz.	
Documentazione depositata	titolo esecutivo	no
	precetto	no
	atto di pignoramento	no
	nota di trascr. /ann. pign.	no
DOCUMENTI MANCANTI	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="checkbox"/>	Data deposito istanza v.	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	
	Ottenuta proroga del termine?	
	Numero immobili pignorati	
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali		
Certificato notarile e visure catastali		
Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)	<i>*Attenzione: verificare se i termini sono rispettati rispetto alla proroga che risulta eventualmente concessa **Individuazione beni pignorati</i>	
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti	Nome	(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c. ai comproprietari	Nome	(si/no)
Annotazione altri pignoramenti	Nome	

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva nr. 665/2011 Reg. es. Imm.

Riunione alla procedura 690/22 R.G.E.

Promossa da

Contro

. Terreni agricoli in Comune di Civate al Piano (BG)

. Fabbricati rurali in Comune di Civate al Piano (BG)

Agenzia del Territorio di Bergamo

Comune di Civate al Piano

Foglio 9 C.T.

Foglio 11 N.C.E.U.

COMPARTO 1

LOTTO 2

Foglio 9

mappale	51	ha	0.25.00	RD €	6,46	RA €	10,33
mappale	52	ha	0.01.12	RD €	0,23	RA €	0,03
mappale	325	ha	0.60.10	RD €	34,14	RA €	48,11
mappale	328	ha	0.01.44	RD €	0,30	RA €	0,04
mappale	1807	ha	0.04.10	RD €	1,38	RA €	1,69
mappale	379	ha	0.64.60	RD €	16,68	RA €	26,69
mappale	6325	ha	0.17.35	RD €	5,82	RA €	7,17
	6326	ha	0.01.05	RD €	0,35	RA €	0,43
	6327	ha	0.01.20	RD €	0,40	RA €	0,50
Ex 426 di mq 1960 soppresso							
mappale	430	ha	0.98.30	RD €	25,38	RA €	40,61
mappale	6335	ha	0.45.72	RD €	11,81	RA €	18,89
	6336	ha	0.03.35	RD €	0,87	RA €	1,38
	6337	ha	0.01.63	RD €	0,42	RA €	0,67
	6338	ha	0.03.20	RD €	0,83	RA €	1,32
Ex 434 di mq 5390 soppresso							
mappale	6328	ha	0.44.89	RD €	11,59	RA €	18,55
	6329	ha	0.01.71	RD €	0,44	RA €	0,71
Ex 435 di mq 4660 soppresso							
mappale	539	ha	0.32.00	RD €	8,26	RA €	13,22

LOTTO 4

Foglio 9

mappale	212	ha	0.42.80	RD €	11,05	RA €	17,68
mappale	228	ha	0.10.90	RD €	3,27	RA €	4,78

LOTTO 6

Foglio 9

mappale	371	ha	0.81.60	RD €	21,07	RA €	33,71
mappale	373	ha	0.15.20	RD €	5,10	RA €	6,28

LOTTO 2

VALORE DEI TERRENI PER L'INTERA QUOTA 1/1 Euro 243.588,00. -----

LOTTO 4

VALORE DEI TERRENI PER L'INTERA QUOTA 1/1 Euro 32.760,00. -----

LOTTO 6

VALORE DEI TERRENI PER L'INTERA QUOTA 1/1 Euro 59.040,00. -----

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva nr. 665/2011 Reg. es. Imm.

Riunione alla procedura 690/22 R.G.E.

Promossa da

Contro

. Terreni agricoli in Comune di Civate al Piano (BG)

. Fabbricati rurali in Comune di Civate al Piano (BG)

Agenzia del Territorio di Bergamo

Comune di Civate al Piano

Foglio 9 C.T.

Foglio 11 N.C.E.U.

COMPARTO 2

LOTTO 3

Foglio 9

Mappale	282 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.21.20	RD Euro	10,95	RA Euro	14,78
Mappale	283 SEM IRR ARB	CL 3	Ha	1.36.80	RD Euro	77,72	RA Euro	109,51
Mappale	284 AA SEMINAT	CL 03	Ha	0.05.45	RD Euro	1,83	RA Euro	2,25
	284 AB SEM IRRIG	CL 03	Ha	0.02.55	RD Euro	1,82	RA Euro	1,78
Mappale	290 SEMINATIVO	CL 3	Ha	0.27.20	RD Euro	9,13	RA Euro	11,24
Mappale	310 AA BOSCO CED	CL	Ha	0.11.56	RD Euro	2,39	RA Euro	0,36
	310 AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha	0.00.04	RD Euro	0,02	RA Euro	0,03
Mappale	311 SEMIN IRRG	CL 3	Ha	1.16.40	RD Euro	74,36	RA Euro	118,11
Mappale	321 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	321 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.00.80	RD Euro	0,17	RA Euro	0,02
Mappale	322 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.80.40	RD Euro	35,29	RA Euro	56,06
Mappale	323 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.49.70	RD Euro	25,67	RA Euro	34,65
Mappale	324 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.87.00	RD Euro	22,47	RA Euro	35,95
	324 AB PRATO IRRIG	CL	Ha	0.17.60	RD Euro	13,18	RA Euro	12,73
Mappale	326 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	326 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.03.00	RD Euro	0,62	RA Euro	0,09
Mappale	327 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.42.60	RD Euro	18,70	RA Euro	29,70
Mappale	329 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.02.00	RD Euro	0,67	RA Euro	0,83
	329 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.00	RD Euro	0,41	RA Euro	0,06
Mappale	330 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.04.00	RD Euro	1,34	RA Euro	1,65
	330 AB PRATO IRRIG	CL	Ha	0.01.40	RD Euro	1,16	RA Euro	1,01
Mappale	336 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.05.00	RD Euro	1,68	RA Euro	2,07
	336 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.00	RD Euro	0,41	RA Euro	0,06
Mappale	337 SEMIN IRRIG	CL 3	Ha	0.38.20	RD Euro	19,73	RA Euro	26,63
Mappale	341 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.14.00	RD Euro	3,62	RA Euro	5,78
	341 AB SEM IRR ARB	CL 03	Ha	0.06.40	RD Euro	3,64	RA Euro	5,12
Mappale	342 AA SEMINATIVO	CL 03	Ha	0.07.00	RD Euro	2,35	RA Euro	2,89
	342 AB BOSCO CED	CL	Ha	0.02.60	RD Euro	0,54	RA Euro	0,08

Mappale	355	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.42.00	RD Euro	21,69	RA Euro	29,28
Mappale	457	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.03.90	RD Euro	2,01	RA Euro	2,72
Mappale	1163	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.17.69	RD Euro	5,94	RA Euro	7,31
	1163	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.04.11	RD Euro	2,12	RA Euro	2,87
Mappale	1693	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.02.45	RD Euro	0,82	RA Euro	1,01
	1693	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.46.15	RD Euro	23,83	RA Euro	32,18
Mappale	1805	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.05.52	RD Euro	1,85	RA Euro	2,28
	1805	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.05.28	RD Euro	25,97	RA Euro	35,06
Mappale	1941	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.06.80	RD Euro	2,99	RA Euro	4,74
Mappale	2008	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.00.86	RD Euro	0,29	RA Euro	0,36
	2008	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.02.14	RD Euro	1,11	RA Euro	1,49
Mappale	2010	AA FABBR RUR		Ha 0.07.88*				
	2010	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.00.12	RD Euro	0,06	RA Euro	0,08
Mappale	2011	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.38.35	RD Euro	12,87	RA Euro	15,84
	2011	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 1.48.75	RD Euro	76,82	RA Euro	103,71
Mappale	2012	AA BOSCO CED	CL	Ha 0.04.76	RD Euro	0,98	RA Euro	0,15
	2012	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.01.34	RD Euro	0,69	RA Euro	0,93
Mappale	3611	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.16.30	RD Euro	8,42	RA Euro	11,36
Mappale	3614	AA SEMINATIVO	CL 03	Ha 0.20.66	RD Euro	5,34	RA Euro	8,54
	3614	AB SEMIN IRRIG	CL 03	Ha 0.91.04	RD Euro	39,97	RA Euro	63,47
Mappale	3623	SEMIN ARBO	CL RU	Ha 0.00.90	RD Euro	0,56	RA Euro	0,51
Mappale	3635	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.02.40	RD Euro	1,24	RA Euro	1,67
Mappale	4030	SEMIN IRRIG	CL 3	Ha 0.01.60	RD Euro	0,83	RA Euro	1,12

VALORE DEI TERRENI PIANEGGIANTI A PRATO SEMINATIVO PER LA QUOTA DI 612/1000
Euro 395.375,00.-----

Foglio 12 NCEU

Mappale 6050 CASCINA BOSCO D/10 R euro 6472,00

Mappale 2010* FABBR RUR

VALORE FABBRICATI RURALI PER LA QUOTA DI 612/1000 Euro 162.486,00.-----

Foglio 11

Mappale 5974 sub 701 CASCINA BOSCO Cat. A3 R euro 592,63

VALORE FABBRICATI, PER LA QUOTA DI 666,5/1000 Euro 78.628,00.-----

COMPARTO 2

LOTTO 5

Foglio 12 NCEU

mappale 6440 Sub 1 CASCINA BOSCO CAT. A3 R Euro 488,05

VALORE FABBRICATO PER LA QUOTA DI 500/1000 Euro 32.550,00.-----

mappale3622 SEMIN ARB CL RU Ha 0.01.20 RD Euro 0,74 RA Euro 0,68

VALORE AREA PER LA QUOTA 500/1000 Euro 600,00.-----

NB.: le relative schede catastali sono già depositate nella 665/2011 Reg. es.imm.

