

TRIBUNALE DI BERGAMO

FALLIMENTO N.245/2012

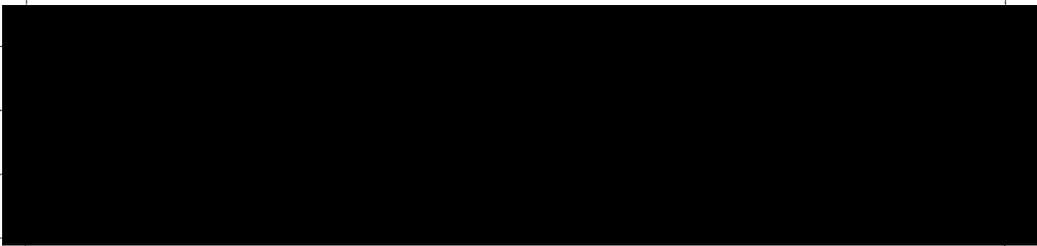
ALBERGO IN LIQUIDAZIONE

IIa INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

ING. ANNA ASALVI DEL FEBBARIO 2015

RELAZIONE DI PERIZIA

sulla stima delle unità immobiliari ubicate in Provincia di Bergamo
Comune di Clusone via Dei Tigli 5, di proprietà dei Sigg.



La seguente perizia è da intendersi come **INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO** della perizia originaria redatta dall'Ing. Anna Salvi in data febbraio 2015 e della successiva integrazione del maggio 2017.

La presente perizia è stata pertanto redatta dopo le indagini svolte presso il catasto, sui luoghi di causa e presso l'ufficio tecnico del Comune di Clusone.

PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Roberto Cornelli, nato a Bergamo il 26.09.1968, C.F.: CRNRRT68P26A794I, libero professionista iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bergamo al n. 3088, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo col n.211, con studio in Spirano (BG) via Forze Armate 38, veniva incaricato dalla Dott.ssa Emilia Bolandrina, curatrice del fallimento n.245/2012, di addivenire

all'aggiornamento della valutazione delle unità immobiliari, a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 26/04/2023, 02/05/2023 per presa visione dei beni in esame, sulla scorta della nuova documentazione catastale nonché della revisione delle sanzioni amministrative.

La perizia estimativa risulta così articolata:

1. OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE
2. DATI CATASTALI E PROPRIETA' _ BENI COMUNE CLUSONE
3. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA_BENI COMUNE CLUSONE
4. STIMA_BENI COMUNE DI CLUSONE

1. OGGETTO DELLA INTEGRAZIONE

Oggetto della consulenza è la determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili elencati nel programma di Liquidazione ex art.104 ter L.Fall., ristretti al **Comune di Clusone**.

2. DATI CATASTALI E PROPRIETA' _ BENI COMUNE CLUSONE

Con variazione catastale Protocollo n. BG0002651 del 13.01.2020 l'unità immobiliare di cui al fg.16 mappale 4541 sub.1 è stata frazionata in due unità immobiliari distinte dando luogo ai subalterni 707 e 708; l'unità posta al secondo piano ora sub.708, originariamente allo stato rustico (assenza di impianti, pavimenti e finiture), è stata ultimata circa tre anni or sono ed idonea all'agibilità.

I beni in oggetto siti in Comune di Clusone sono identificati catastalmente (all.1):

A) *FABBRICATO*

a) Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 4541 subalterno 707

Clusone, viale dei Tigli 5, piani S1-T-1°, cat. A/7, classe 3 cons. 8,5 vani,

Rendita Euro 1.097,47

b) Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 4541 subalterno 708

Clusone, viale dei Tigli 5, piano 2°, cat. A/7, classe 1 cons. 3,0 vani,

Rendita Euro 278,89

c) Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 4541 subalterno 2

Clusone, viale dei Tigli 5, piano T, cat. C/6, classe 2 cons. 22 m²,

Rendita Euro 68,17

d) Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 4541 subalterno 702

Clusone, viale dei Tigli 5, piano T, cat. C/6, classe 2 cons. 36 m², Rendita

Euro 111,55

e) Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 4541 subalterno 703

Clusone, viale dei Tigli 5, piano T, cat. C/6, classe 1 cons. cons. 26 m²,

Rendita Euro 68,48

f) Catasto Fabbricati: foglio 16 mappale 4541 subalterno 704

Clusone, viale dei Tigli 5, piano T, cat. C/2, classe 2 cons. cons. 8 m²,

Rendita Euro 14,05

Proprietà:

I beni sono proprietà di



B) *TERRENI*

g) Catasto Terreni: foglio 9 mappale 4100, qualità prato , classe 3, sup. 120m², reddito dominicale € 0,12 agrario 0,15

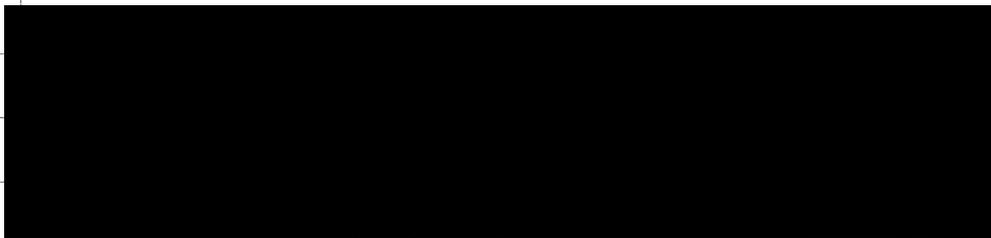
h) Catasto Terreni: foglio 9 mappale 4350, qualità pascolo , classe 1, sup. 3560m², reddito dominicale € 3,68 agrario 1,84

i) Catasto Terreni: foglio 9 mappale 4623, qualità bosco alto , classe 3, sup. 6.050m², reddito dominicale € 6,25 agrario 0,94

Si evidenzia che i beni oggetto della presente relazione nello stato di fatto non risultano divisi, il giardino pertinenziale dell'abitazione comunica con i terreni di cui al mapp.4350 e 4623. Pertanto anche se da un punto di vista catastale risultano ben definiti, lo stato dei luoghi configura un unico lotto di vendita.

Proprietà:

I beni di cui al punto g) sono proprietà di



I beni di cui ai punti h) i) sono proprietà di



3. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA BENI COMUNE
CLUSONE

A seguito di ricerca presso l'archivio tecnico del Comune di Clusone sono

state reperite le seguenti pratiche edilizie intestate ai sig. Meloncelli
Fiorenzo e riguardanti i mappali 4541-4100:

- Permesso di Costruire n° 36/2008 prot.4735 relativo ad opere di manutenzione straordinaria per sostituzione e consolidamento di pilastri cancello e nuova recinzione su muro esistente;
- C.E. n.29/92 per intervento di realizzazione linea di bassa pressione per metanodotto;
- Domanda di C.E. in sanatoria (Legge 326/03) prot. n.18594 n.reg.28/326 per realizzazione piscina e sistemazione giardino pertinenti ad un fabbricato esistente - non rilasciata;
- Domanda di C.E. in sanatoria (Legge 326/03) prot. n.18593 n.reg.28/326 per realizzazione di posto auto coperto, autorimessa e gazebo - non rilasciata.

1) La ricerca presso l'archivio comunale non ha prodotto titoli autorizzativi relativi all'edificio principale rilasciati a [REDACTED] (comproprietaria) successivamente all'atto di compravendita del 12.01.1979.

Dalla copia dell'atto di acquisto del 12.01.1979, si prende atto che l'edificio principale è stato edificato nell'anno 1923. Tale dato è confermato anche dalla planimetria catastale depositata in comune risalente all'anno 1962, che già riporta l'edificio nella sua consistenza attuale.

Sempre dall'atto del 1979 si apprende altresì che l'edificio è stato trasferito in pessime condizioni manutentivi, che non ne hanno

sostanzialmente alterato le caratteristiche architettoniche, ma per i quali non è stata depositata alcuna richiesta di autorizzazione edilizia.

Per regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile, a seguito di un reiterato recente confronto con il Responsabile tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Clusone, arch. Locatelli, non posso che consigliare la presentazione di una istanza di una SCIA in sanatoria dell'attuale stato di fatto, che ufficializzi l'attuale distribuzione interna e sani gli interventi di manutenzione straordinaria sicuramente effettuati, ma per i quali non è stato rinvenuto alcun titolo autorizzativo.

La sanzione minima prevista dall'art.37 del DPR 38072001 è di € 516,00.

Non essendo intervenuti sulla volumetria ed avendo provveduto alla conservazione dell'involucro esterno e della architettura originaria, si ritiene congrua l'applicazione della sanzione minima.

Spese tecniche previste pari a € 6.405,00 comprensivo del rilievo planimetrico dell'intero edificio di configurazione assai complessa.

2) A seguito del sopralluogo presso i beni in oggetto ho constatato la realizzazione di un nuovo locale al piano interrato e di una intercapedine (all.2).

Per regolarizzare l'abuso edilizio è necessario depositare un SCIA in sanatoria.

Per il PGT attualmente in vigore i locali interrati (completamente interrati o affioranti per non più di un metro dal profilo naturale del terreno) sono esclusi dalla computazione della s.r.c. (e quindi dal conguaglio degli oneri) solo se aventi altezza interna inferiore a m 3,00 come nel nostro caso.

Tali locali possono essere sanati solo come spazi di servizio (lavanderie, ripostigli, guardaroba, etc.) e con come spazi accessori (taverna).

Per il calcolo della sanzione, trattandosi di un ampliamento di Snr (superficie netta non residenziale), bisogna conguagliare con calcolo degli oneri di urbanizzazione (1 volta in caso di gratuità) e del contributo sul costo di costruzione in misura doppia.

Pertanto:

SNR interrato = 43,00 mq

SLP interrato = 50,00 mq (circa)

Volume edilizio = SLP interrato x h3,30 (secondo norma Regolamento edilizio Comune di Clusone) = 50,00 x 3,30 = mc 165,00

Costo di costruzione: Snr. 43 mq al 60% al 18% (nuovo ampliamento) = € 3.420,00 x 2 = € 6.840,00 circa

Contributo per opere di urbanizzazione: € 17,05 x 165mc = € 2.813,25

Totale contributo concessorio = € 9,650,00 circa.

3) A seguito del sopralluogo ho constatato che l'autorimessa del piano seminterrato (identificata con il mappale 4541 sub.2) è stata convertita in spazio abitativi.

Per regolarizzare l'abuso edilizio è necessario depositare un SCIA in sanatoria.

Per il calcolo della sanzione, trattandosi di un ampliamento di Su (superficie utile residenziale), bisogna conguagliare con calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in misura doppia.

Pertanto:

SU autorimessa = 22,00 mq

SLP interrato = 27,00 mq (circa)

Volume edilizio = SLP interrato x h3,30 (secondo norma Regolamento edilizio Comune di Clusone) = 27,00 x 3,30 = mc 89,00

Costo di costruzione: Su 27 mq al 10% (esistente) = € 1.990,00 circa

Contributo per opere di urbanizzazione: €17,05 x 89mc = € 1.517,45

Totale contributo concessorio, moltiplicato per due = € 7.000,00 circa.

Spese tecniche previste pari a € 3.843,00 per la presentazione di una SCIA in sanatoria inerente i punti 2+3.

4) Per quanto riguarda gli accessori esterni, oggetti di condono nell'anno 2004, vale ancora quanto indicato nella relazione peritale originaria del 2015, ovvero:

PISCINA: la Commissione Paesaggio del 10.01.2006 con verbale n.1/13 aveva espresso parere di massima favorevole alla richiesta di condono, subordinato alla presentazione di un progetto di riconfigurazione paesistica della sistemazione del giardino e delle pavimentazioni circostanti alla piscina.

Non risulta sia mai stato presentato alcun progetto di riconfigurazione presso gli uffici comunali, pertanto per finalizzare la sanatoria sarà necessario:

a) Presentare un progetto a cura di un tecnico abilitato con un costo per spese tecniche presunte pari a € 3.843,00

b) Sostituire la pavimentazione esistente con una a minor impatto paesistico (si stima un costo per rimozione pavimentazione esistente e nuova fornitura e posa pavimentazione, con parziale sistemazione

del sottofondo pari a circa 10.000,00+IVA10%=€ 11.000,00.

5) POSTI AUTO, GAZEBO, AUTORIMESSA: con lettera prot. n.0004350/12 il responsabile del Servizio Edilizia privata ed urbanistica Arch. Locatelli informava [REDACTED] che ai fini del completamento dell'istruttoria (Domanda di C.E. in sanatoria prot. n.18593 n. reg. 28/326) era necessario effettuare un versamento di contributo concessorio pari a € 4.812,15 ed un versamento per diritti di segreteria di importo pari a € 193,48; ad oggi tali pagamenti non risultano effettuati; solamente a seguito dell'avvenuta presentazione di tale documentazione (aggiornata con interessi legali) in € 6.707,00 circa si procederà al rilascio della C.E. in sanatoria.

Pertanto i costi totali per sanare gli abusi edilizi e finalizzare i condoni, spese tecniche comprese, si possono così riassumere:

1) Permesso di costruire in sanatoria dell'attuale stato di fatto: € 516,00

Spese tecniche: rilievo e presentazione P.DC= € 6.405,00

2) Ampliamento per formazione nuovo locale al p.interrato: € 9.650,00

3) Autorimessa convertita in spazi abitativi: € 7.000,00

Spese tecniche punti 2+3: € 3.843,00

4) Condono piscina: € 11.000,00

Spese tecniche: € 3.843,00

5) Condono posti auto, gazebo, autorimessa: € 6.707,00

6) Aggiornamento catastale: € 700,00 comprensivo dei diritti erariali

Per un complessivo arrotondato da diritti di segreteria e marche da bollo pari a € 50.000,00 circa.

5. STIMA BENI COMUNE DI CLUSONE

Rivedendo la relazione di stima dell'Ing. Anna Salvi compresa l'integrazione del maggio 2017, in considerazione della tipologia particolare (dimensioni non certo convenzionali del fabbricato rispetto alla domanda di mercato), della stagnazione del mercato immobiliare, dell'assenza di nuove tecnologie relative al risparmio energetico e alle fonti rinnovabili (aspetto da non sottovalutare per tutti i clienti che oggi si muovono sul mercato e sono disponibili a spendere determinati budget) e dell'isolamento delle pareti non certo ottimale agli standard attuali, non depone certo a favore di un mercato sempre più attento a tali aspetti; per ultimo lo stato dell'appartamento al piano secondo, all'epoca allo stato rustico, ora completamente rinnovato nelle finiture, negli impianti e pertanto abitabile; sono a riassumere:

1. VILLA

foglio 16 mappale 4541 subb. 707 - 708 - 2

(le unità immobiliari sono distinte in tre subalterni ma il fabbricato, vista la conformazione geometrica, va identificato come unico lotto di vendita)

Superficie complessiva ragguagliata=

PIANO INTERRATO	mq $90 \times 0,50 =$	mq 45,00
PIANO TERRA	mq $147,00 \times 1,00 =$	mq 147,00
PIANO PRIMO	mq $115,00 \times 1,00 =$	mq 115,00
PIANO SECONDO	mq $97,00 \times 0,60^* =$	mq 58,20
TERRAZZI/BALCONI	mq $38,60 \times 0,30 =$	mq 11,58
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA		mq 376,78

* Il coefficiente è stato rivisto: allo stato attuale il piano secondo risulta

ultimato nelle finiture e negli impianti e pertanto abitabile.

2. CORPI ESTERNI E GARDINO

AUTORIMESSA

(foglio 16 mappale 4541 sub. 702) mq36,00 a corpo

POSTI AUTO COPERTI

(foglio 16 mappale 4541 sub. 703) mq26,00 a corpo

GAZEBO

(foglio 16 mappale 4541 sub. 704) mq 8,00x0,05 mq 4,00

GIARDINO COMUNE mq2.260,00x0,05= mq 113,00

Sommano mq 117,00

3. TERRENI

foglio 9 mappale 4100, qualità prato , classe 3 sup. 120m²

foglio 9 mappale 4350, qualità pascolo , classe 1 sup. 3.560m²

foglio 9 mappale 4623, qualità bosco alto , classe 3 sup. 6.050m²

*Valori di mercato aggiornati ponderati medi della zona per destinazione
residenziale con valenza architettonica-paesistica:€/mq 1.100,00*

Superficie complessiva ragguagliata (376,78+117)= mq 493,78

Stima villa € 543.158,00

Autorimessa doppia € 25.000,00

Posti auto coperti € 15.000,00

Al valore complessivo si dovranno sottrarre i costi derivanti dalle sanatorie
stimati in € 50.000,00, pertanto

Il prezzo attuale dei beni è di arrotondati € 533.000,00 e la quota di 1/2 è
pari a € 266.500,00 (duecentosessantaseimila/500 euro).

Valori medi agricoli stabiliti dalla commissione provinciale espropri, che emette
annualmente apposite tabelle con prezzi diversificati in base alla regione agraria di
appartenenza ed alla coltura effettivamente praticata sul fondo. Il Comune di
Clusone rientra nella regione agraria n.4.

Si confermano i valori di perizia,;

foglio 9 mappale 4100, prato: € 800,00

la quota di 1/2 ha valore di € 400,00 (quattrocento/00 euro)

foglio 9 mappale 4350 + foglio 9 mappale 4623

la quota 1/1 ha valore pari a € 13.700,00 (tredicimilasettecento/00 euro).

Quanto sopra giudica il perito in evasione dell'incarico ricevuto.

Bergamo, 18 maggio 2023

Geometra Roberto Cornelli

Allegati:

1. Visure e planimetrie catastali aggiornate
2. Rilievo locale piano interrato
3. Rilievo fotografico locali modificati (piano secondo ultimato e locali
p.interrato)



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **11/05/2023**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CLUSONE (C800) provincia BERGAMO



Soggetto richiesto:



Totali immobili: di catasto fabbricati 6, di catasto terreni 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
• Foglio **16** Particella **4541** Subalterno **702**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
Foglio **9** Particella **4541**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal 20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 235.1/2006)

> **Indirizzo**

VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal 20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 235.1/2006)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 111,55**
Categoria **C/6^a**, Classe **2**, Consistenza **36 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2007 Pratica n. BG0016921 in atti dal 20/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1394.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 42 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/01/2006, prot. n. BG0013387



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

• Foglio 16 Particella 4541 Subalterno 703

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

Foglio 9 Particella 4541

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal
20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE
DI CORTE (n. 235.1/2006)

> Indirizzo

VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal
20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE
DI CORTE (n. 235.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 68,48**

Categoria C/6^a), Classe 1, Consistenza 26 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2007
Pratica n. BG0016921 in atti dal 20/01/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1394.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: 26 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/01/2006, prot. n. BG0013387

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

• Foglio **16** Particella **4541** Subalterno **704**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

Foglio **9** Particella **4541**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal 20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 235.1/2006)

> Indirizzo

VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal 20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 235.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 14,05**

Categoria **C/2^b**, Classe **2**, Consistenza **8 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2007 Pratica n. BG0016921 in atti dal 20/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1394.1/2007)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **8 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/01/2006, prot. n. BG0013387

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 2

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 20/01/2006 Pratica n. BG0013387 in atti dal 20/01/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 235.1/2006)

> 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CLUSONE (C800)
Numero immobili: 3 Rendita: euro 194,08 Superficie: 70 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
• Foglio 16 Particella 4541 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
Foglio 9 Particella 4541

> **Indirizzo**

VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

VARIAZIONE del 03/07/2015 Pratica n. BG0163573 in
atti dal 03/07/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 95431.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 68,17**
Categoria **C/6^a**, Classe 2, Consistenza 22 m²

VARIAZIONE del 23/10/1999 in atti dal 23/10/1999 SI
INSERISCE IL CLASSAMENTO - L.449/97 (n.
500010.8/1999)

> **Dati di superficie**

Totale: 29 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/12/1989, prot. n. 17277

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 2**

> 1. **[REDACTED]**
(CF: **[REDACTED]**)
nato a PREMOLO (BG) il **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CLUSONE (BG) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CLUSONE (C800)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 68,17 Superficie: 22 m²



Immobile di catasto fabbricati -
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

- Foglio 16 Particella 4541 Subalterno 707

VARIAZIONE del 17/10/2019 Pratica n. BG0113688 in
atti dal 17/10/2019 VARIAZIONE D'UFFICIO (n.
29868.1/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

Foglio 9 Particella 4541

> Indirizzo

VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE del 11/01/2020 Pratica n. BG0002651 in
atti dal 13/01/2020 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA
ERRATA (n. 728.1/2020)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 1.097,47

Categoria A/7^e, Classe 3, Consistenza 8,5 vani

VARIAZIONE del 11/01/2020 Pratica n. BG0002651 in
atti dal 13/01/2020 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA
ERRATA (n. 728.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> Dati di superficie

Totale: **260 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **251 m²**

VARIAZIONE del 11/01/2020 Pratica n. BG0002651 in atti dal 13/01/2020 Protocollo NSD n. SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 728.1/2020)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/01/2020, prot. n. BG0002651



Immobile di catasto fabbricati - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

• Foglio **16** Particella **4541** Subalterno **708**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**

Foglio **9** Particella **4541**

VARIAZIONE del 17/10/2019 Pratica n. BG0113688 in atti dal 17/10/2019 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 29868.1/2019)

> Indirizzo

VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano 2

VARIAZIONE del 17/10/2019 Pratica n. BG0113688 in atti dal 17/10/2019 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 29868.1/2019)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 278,89**

Categoria **A/7^{c)}**, Classe **1**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE del 11/01/2020 Pratica n. BG0002651 in atti dal 13/01/2020 SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 728.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati di superficie

Totale: **66 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **65 m²**

VARIAZIONE del 11/01/2020 Pratica n. BG0002651 in atti dal 13/01/2020 Protocollo NSD n. SOSTITUZIONE PLANIMETRIA ERRATA (n. 728.1/2020)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/01/2020, prot. n. BG0002651

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 5 al n. 6 - totale righe intestati: 2

> 1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nato a **PREMOLO (BG)** il **[REDACTED]**

1. VARIAZIONE del 17/10/2019 Pratica n. BG0113688 in atti dal 17/10/2019 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 29868.1/2019)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

- > 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CLUSONE (BG) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CLUSONE (C800)
Numero immobili: 2 Rendita: euro 1.376,36 Vani: 11,5



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
• Foglio 9 Particella 4350
Partita: 2086

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 3,68 Lire 7.120
agrario Euro 1,84 Lire 3.560
Particella con qualità: **PASCOLO** di classe 1
Superficie: 3.560 m²

Impianto meccanografico del 01/06/1988



Immobile di catasto terreni - n.8



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
• Foglio **9** Particella **4623**
Partita: **2086**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 6,25 Lire 12.100**
agrario **Euro 0,94 Lire 1.815**
Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **3**
Superficie: **6.050 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 7 al n. 8 - totale righe intestati: 1**

> 1. **[REDACTED]**
(CF **[REDACTED]**)
nato a **PREMOLO (BG)** il **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 18/11/1996 Pubblico ufficiale QUARTI G. Sede CLUSONE (BG) Repertorio n. 72130 - UR Sede CLUSONE (BG) Registrazione n. 1225 registrato in data 09/12/1996 - Voltura n. 11525.1/1996 - Pratica n. 343993 in atti dal 26/10/2001

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CLUSONE (C800)
Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 9,93** Reddito agrario: **euro 2,78** Superficie: **9.610 m²**



Immobile di catasto terreni - n.9



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CLUSONE (C800) (BG)**
• Foglio **9** Particella **4100**
Partita: **3927**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,12 Lire 240**
agrario **Euro 0,15 Lire 300**
Particella con qualità: **PRATO** di classe **3**
Superficie: **120 m²**

Impianto meccanografico del 01/06/1988

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 9 - totale righe intestati: 2**

> 1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nato a PREMOLO (BG) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/01/1979 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GALLOTTI Sede GAMBOLO' (PV) Repertorio n. 9285 - UR Sede PAVIA (PV) Registrazione n. 257 registrato in data 23/01/1979 - Voltura n. 958379 in atti dal 03/10/1990

> 2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a CLUSONE (BG) il [REDACTED]
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di CLUSONE (C800)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 0,12** Reddito agrario: **euro 0,15** Superficie: **120 m²**

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **6** Rendita: **euro 1.638,61** Vani: **11,5** Superficie: **92 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 10,05** Reddito agrario: **euro 2,93** Superficie: **9.730 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

b) C/2: Magazzini e locali di deposito

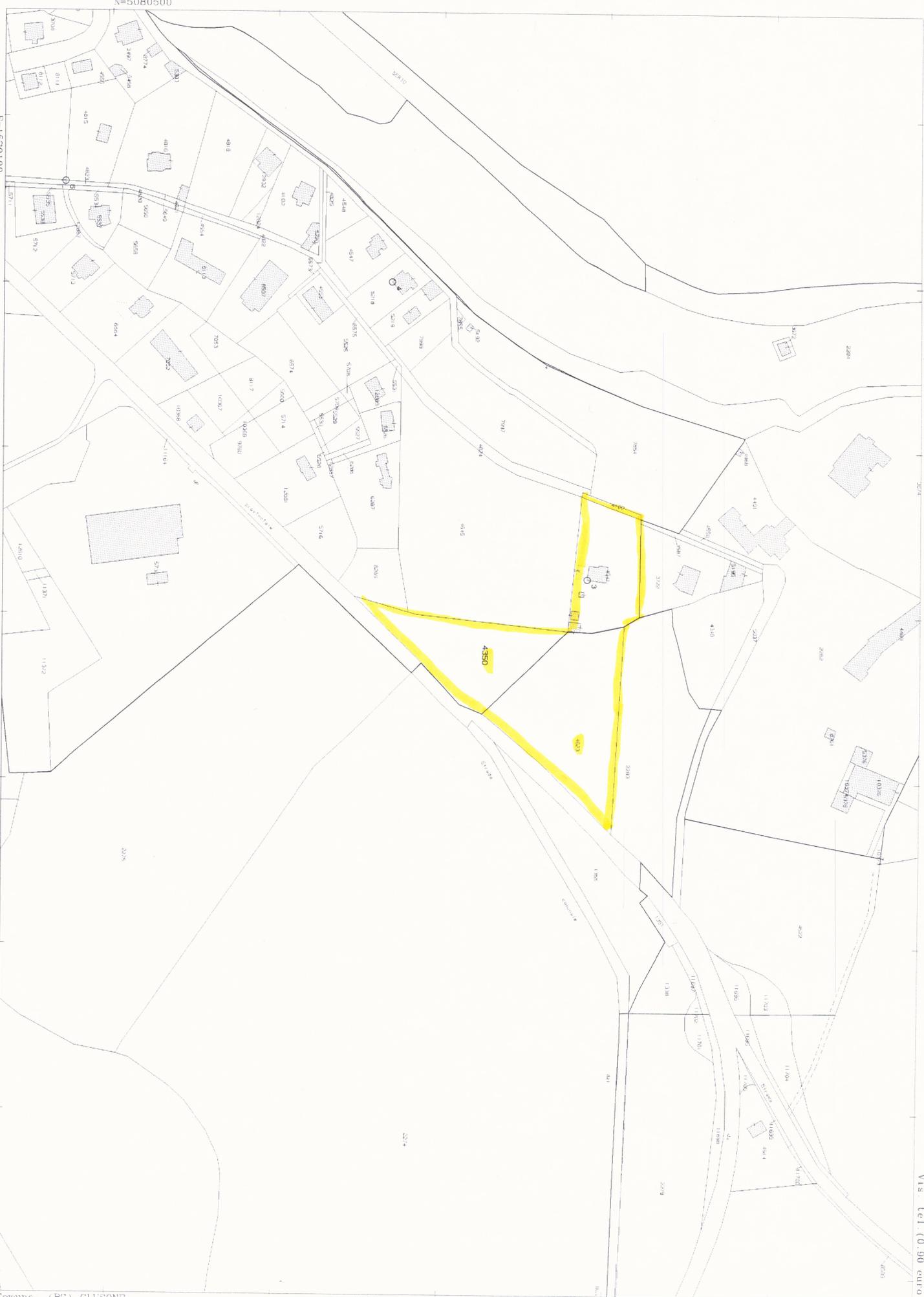
c) A/7: Abitazioni in villini

d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

N=5080500

E-1570100

I Particella: 4350



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

Dichiarazione protocollo n. BG0013387 del 20/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone

Viale Dei Tigli

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 16
Particella: 4541
Subalterno: 702

Compilata da:
Zanoletti Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

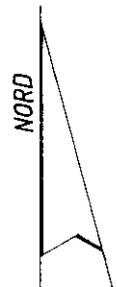
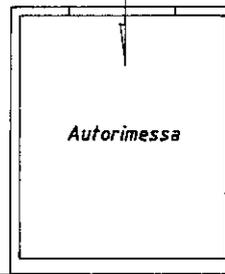
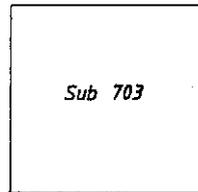
N. 2479

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H media = m 3,10



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2023 - Comune di CLUSONE(C800) - < Foglio 16 - Particella 4541 - Subalterno 702 >
VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0013387 del 20/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone

Viale Dei Tigli

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 16
Particella: 4541
Subalterno: 703

Compilata da:
Zanoletti Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

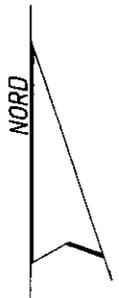
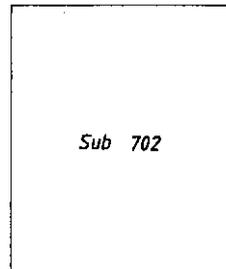
N. 2479

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H media = m 2,15



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2023 - Comune di CLUSONE(C800) - < Foglio 16 - Particella 4541 - Subalterno 703 >
VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0013387 del 20/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone

Viale Dei Tigli

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 4541

Subalterno: 704

Compilata da:
Zanoletti Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

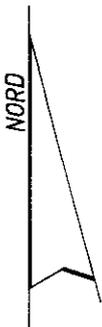
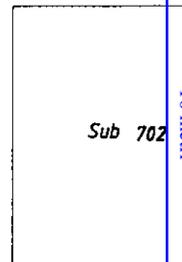
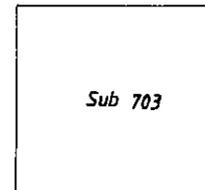
N. 2479

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H media = m 2,30



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2023 - Comune di CLUSONE(C800) - < Foglio 16 - Particella 4541 - Subalterno 704 >
VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rrg rord 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

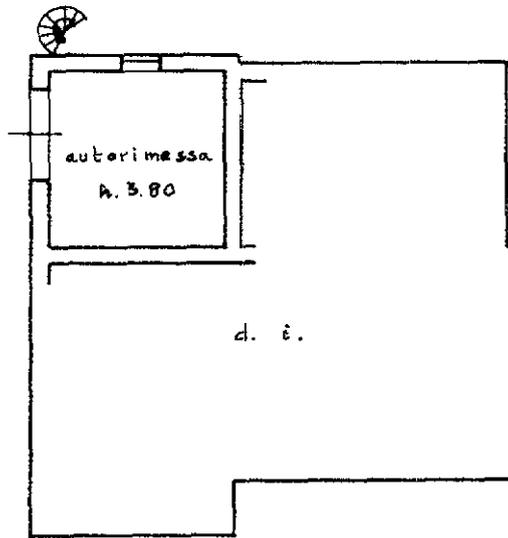
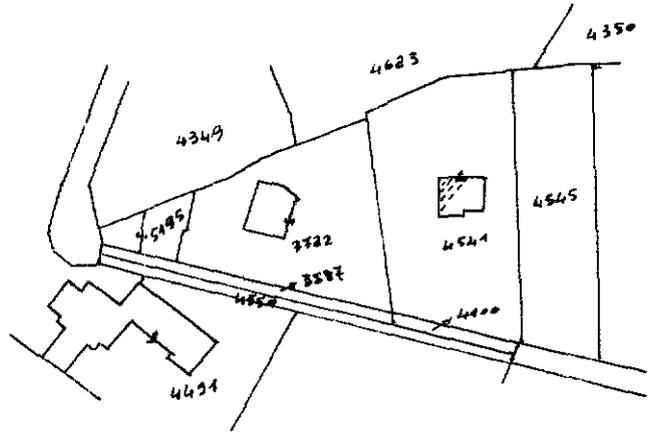
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CLUSONE via DEI TIGLI civ. 5

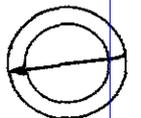
T.M. 9435/89

F. 16
Mapp. 4541



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

sostituzione planimetria

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH. SALVI VINCENZO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 09/12/1989 - Data: 08/02/2023 - n. T70726 - Richiedente: CLMDMA73A11A794I
Totale schede formate di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Iscritto all'albo de ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO n. 942
data 27-11-89 Firma [Signature]

9010.009
17277

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0002651 del 13/01/2020
Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone
Viale Dei Tigli

civ. 5

Identificativi Catastali:
Sezione: 16
Foglio: 4541
Particella: 4541
Subalterno: 707

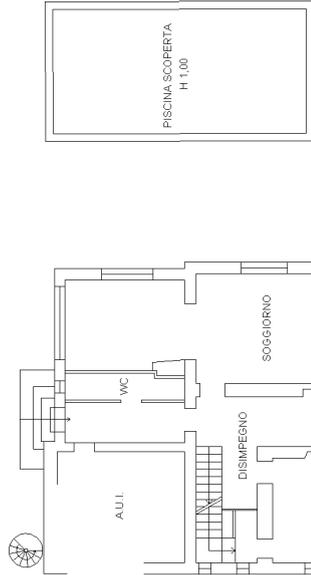
Compilata da:
Merelli Mattia
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 03693

Scheda I.P.I. - Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA H 3.40

A.U.I.

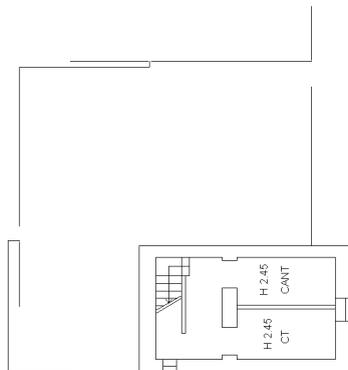


A.U.I.

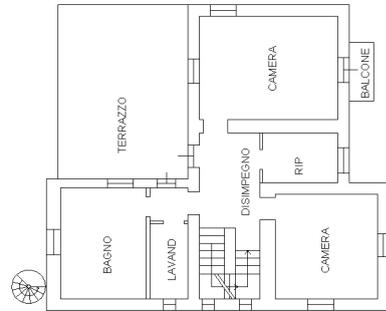
A.U.I.



PIANO S1



PIANO PRIMO H 3.20



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0002651 del 13/01/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone

Viale Dei Tigli

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 4541

Subalterno: 708

Compilata da:
Merelli Mattia

Iscritto all'albo:
Geometri

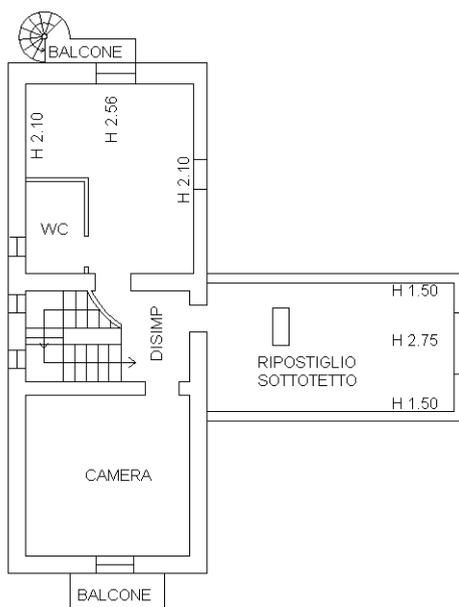
Prov. Bergamo

N. 03693

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2023 - Comune di CLUSONE(C800) - < Foglio 16 - Particella 4541 - Subalterno 708 >
VIALE DEI TIGLI n. 5 Piano 2

timbro e firma

ALL.2

tecnico rilevatore
Roberto Cornelli
geometra
via Monte Grappa 1 - Spirano (BG)
347 0691444-rob.cornelli@gmail.com

n.
2023/28

committente
FALLIMENTO N.245/2012
TRIBUNALE DI BERGAMO

progetto
rilievo locali interrati abusivi

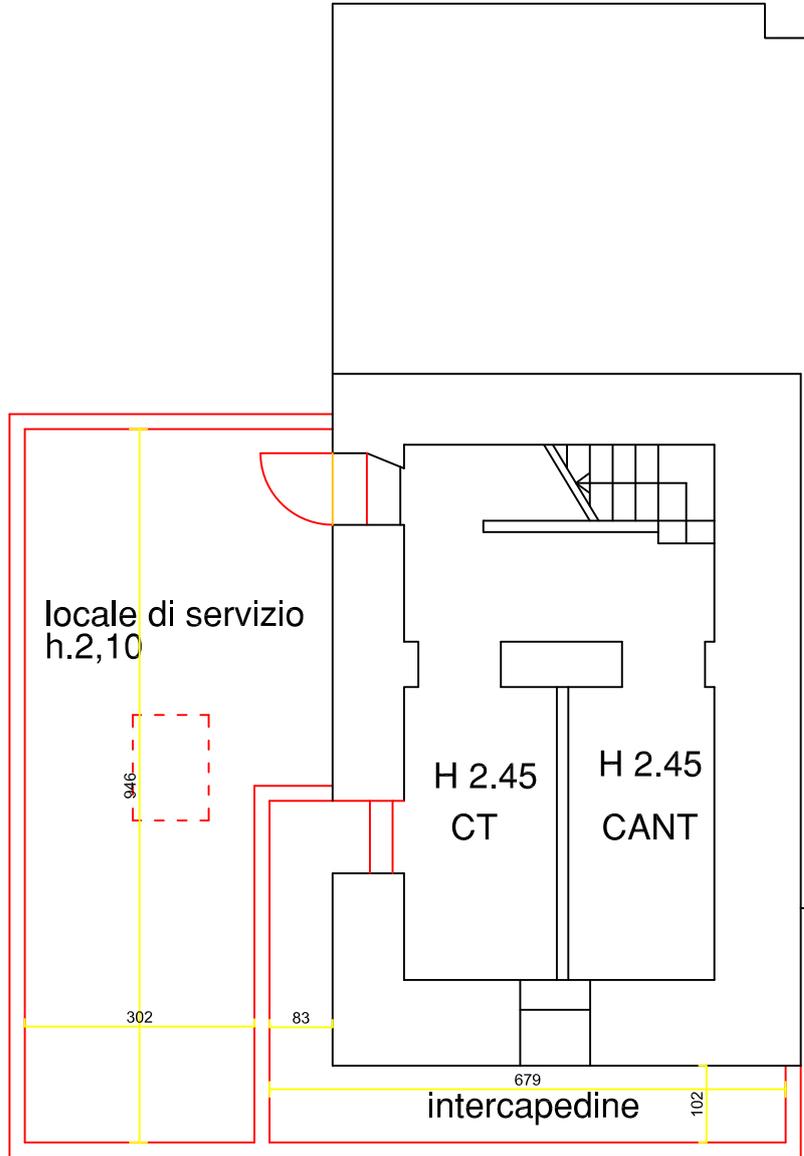
titolo
PIANTA PIANO INTERRATO

tav. n.
U

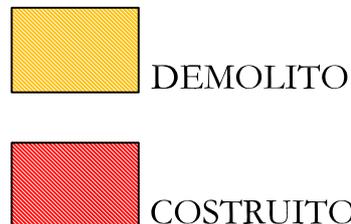
scala
1:100

data
Aprile 2023

aggiornamenti



SLP = mq 50,00
Snr = mq 43,00
Vol.virt.=50x3,30= mc165,00



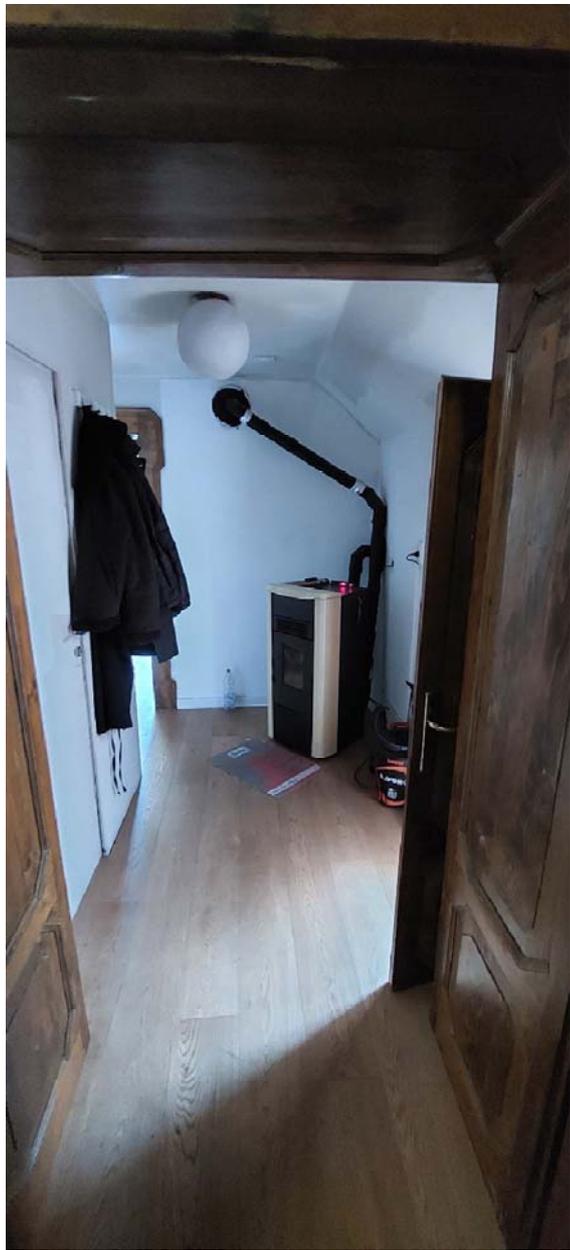
ALL.3



Appartamento al piano secondo



Appartamento al piano secondo



Appartamento al piano secondo



Nuovo locale al piano interrato



Intercapedine al piano interrato