

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BERGAMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Signor dott. Bruno Conca
Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 870/2015 R.G.Es.

Note difensive

Per : [redacted] con l'Avv. Nicola Marino
contro [redacted]

-creditrice intervenuta;
-debitori eseguiti.

L'Avv. Nicola Marino, per il creditore privilegiato intervenuto [redacted]
prende atto della valutazione del CTU e del Professionista Delegato, per cui

CHIEDE

che il Signor G.E. Voglia consentire la vendita del lotto residuo, a mezzo del Professionista Delegato.

Foggia / Bergamo, 13/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avv. Nicola Marino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

71121 FOGGIA - P.zza U. Giordano, 13/C - Tel. 0881774164 - foggia@studiomarinoassociati.it
71042 CERIGNOLA (FG) Via Ten. Paolillo, 7 - Tel. 0885421437 - cerignola@studiomarinoassociati.it
00197 ROMA Via F. Civinini, 111 - P.IVA 00361890718
www.studiomarinoassociati.it



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg. Es.

SECONDA INTEGRAZIONE E MODIFICA LOTTO 2 (FEBBRAIO 2021)

Promossa da: [REDACTED]

con l'avv. Sergio Stringhini

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bruno Gian Pio CONCA

Perito Estimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 10 Marzo 2021

Prossima Udienza: 21 Aprile 2021

-INCARICO E QUESITO

Nell'Udienza del giorno 20 Gennaio 2021 gli avvocati delle parti, congiuntamente, rilevavano che "la CTU non è esaustiva in ordine alla stima, sia pur sommaria, dei costi di bonifica e smaltimento dei materiali sversati sul terreno facente parte del Lotto 2 ed inoltre l'opportunità di scorporare il Lotto 2 in due lotti: uno con l'immobile stalla e l'altro con il terreno inquinato."

Veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

"integrazione della perizia con descrizione dello stato del terreno inquinato e stima dei costi di bonifica nonché la suddivisione del Lotto 2"

-PREMESSE

E' utile ricordare gli atti che si sono succeduti in relazione alla movimentazione delle terre:

-14/01/2019 l'avv. Maurizio Locatelli per conto del sig. [REDACTED] depositava presso il comune di Cene un esposto per lavori di movimento terre nel terreno in Valle del Clì Fg 9 mapp. 7729 che avrebbero provocato, a partire dalla primavera dell'anno 2014, allagamenti ed infiltrazioni di acqua nell'abitazione, nella stalla e nei terreni pertinenziali del sig. [REDACTED]

-Una relazione geologica del dott. Gianluigi Nozza in data 20/08/2014 depositata in Comune in data 25/08/2014 prot.5297 imputa gli allagamenti ai lavori di movimento terre in proprietà [REDACTED] questi lavori avrebbero riempito un avvallamento del terreno che raccoglieva e smaltiva le acque provenienti dal versante del monte. Vengono messe a confronto foto aeree del settembre 2007 con quelle in data posteriore ai lavori eseguiti. I movimenti terra avrebbero riempito la vallecchia deviando il percorso naturale delle acque, percorso in parte in classe di fattibilità 3 con consistenti limitazioni ed in parte in classe 4 ove è preclusa ogni possibilità di modifica dei luoghi.

-30/04/2019 Il Comune di Cene con prot.2938 avviava procedimento ai sensi dell'art. 8 Lg 142/90 del 07/08/1990 per controllo di attività edilizia.

-17/09/19 Il comune di Cene invia comunicazione alla Procura della Repubblica (prot. 6049) per constatazione di eccessiva movimentazione di terre. Nella lettera si specifica che a fronte di un materiale di riporto autorizzato di 3.200 metri cubi, se ne sono movimentati circa 11.000 con una eccedenza di 7.800 mc.

-18/09/19 La società [REDACTED] deposita in comune di Cene una relazione datata 02/09/19 relativa al rilievo delle condizioni geologiche e geomorfologiche delle aree oggetto di accertamento tecnico urbanistico.

-20/09/19 La soc. [REDACTED] deposita presso il comune di Cene un elaborato con sezioni della strada allo stato di fatto, sezioni pre intervento e tavole di raffronto.

-13/05/19 il geom. Mattia Merelli deposita una dichiarazione secondo la quale si solleva da ogni responsabilità professionale per lavori fatti oltre la data del 11/01/13. Sotto la sua direzione lavori i movimenti terra sono stati regolari fino alla dichiarazione di fine lavori del 14/01/13 n. 240; è stato successivamente presentato un progetto per "opere esterne, modifica accesso carrale, nuova strada" con SCIA, pratica non completata e mai ritirata e quindi non necessitante di una direzione lavori.

-29/10/2020 il tecnico comunale ha dichiarato che relativamente alla questione dell'esorbitante movimento delle terre rispetto a quanto autorizzato non è stata presa alcuna determinazione né da parte del Comune né dalla Procura della Repubblica. Non è di conseguenza ipotizzabile quale sarà l'intervento di ripristino, le sanzioni od ogni altra decisione per sanare l'attività edilizia abusiva. Agli oneri globali andranno aggiunti i danni alla proprietà [REDACTED].

-RISPOSTE AL QUESITO

Risposta alla prima parte: "stimare i costi di bonifica".

Si ribadisce l'impossibilità di fare una stima degli interventi che sia minimamente basata su certezze, quindi quella sotto riportata è da considerarsi fondata su ipotesi anche non percorribili. Per poter procedere con valutazioni più attendibili si dovrebbe predisporre un progetto di intervento accettato e condiviso fra uffici comunali ed ogni Ente coinvolto e successivamente indagare il terreno per la sua caratterizzazione prelevando "carote" con trivelle che andranno in laboratori differenziati per le analisi sugli elementi contenuti.

Ovvio che questi passaggi sono già altamente onerosi ed inoltre necessitano di tempi lunghi per la loro definizione ed attuazione dovendosi il tecnico incaricato confrontare con più Enti e con esito incerto.

La stima che segue si basa sulle seguenti ipotesi iniziali:

-il terreno, non inquinato, non è da considerarsi rifiuto ma semplicemente terra da scavo e roccia. Se si scoprisse un qualsivoglia tipo di inquinamento i costi salirebbero sensibilmente.



-gli interventi non possono prevedere opere con muri di sostegno in calcestruzzo poiché si opera in classe di fattibilità 3 e 4 dove sono vietati.

-non è previsto nessun intervento di stabilizzazione dei pendii, punto accennato dai geologi.

-non si sono considerate soluzioni alternative più economiche quale per esempio la formazione di una canaletta di scolo nel terreno riportato e corrispondente all'alveo originario; ipotizzabile in un progetto di intervento ma improbabile venga accettata.

-secondo quanto dichiarato nella lettera in data 17-09-19 spedita dal comune di Cene alla Procura della Repubblica a fronte di un volume autorizzato di riporto di terra pari a mc. 3.200, ne sono stati movimentati mc.11.000 con un'eccedenza di mc 7.800.

-le fasi di un intervento si dovranno svolgere partendo da una progettazione che definisca le opere necessarie e che raccolga le varie autorizzazioni, poi si dovrà caratterizzare il materiale terreno procedendo con carotaggi e scavi per far analizzare i campioni prelevati in laboratori indipendenti scelti dalle varie figure e per escludere la presenza di inquinanti. Seguiranno le operazioni di scavo con mezzo meccanico, a cielo aperto per profondità medie di tre metri, compreso il carico ed il trasporto in altro sito con possibilità di riutilizzazione e senza alcuna lavorazione; nel caso non si presenti l'opportunità di riutilizzo il volume dovrà essere conferito a discarica autorizzata di rifiuto di materiale di scavo, terre e rocce non contenenti materiali pericolosi. Si dovrà infine risagomare il terreno come originariamente era con la formazione della valletta di scolo sul suo tracciato naturale. Dovranno essere considerate eventuali sanzioni e i danni alla proprietà [REDACTED]

Carotature con impianto di cantiere	10 x €/cad	1.300,00	=	13.000,00 €
Scavi con mezzo meccanico ed a mano	10 x €/cad	100,00	=	1.000,00 €
Analisi per due Enti	20 x 2 = 40 x €/cad	350,00	=	14.000,00 €
Progettazione e direzione lavori			=	15.000,00 €
Scavi	mc 7.800 x €/mc	25,00	=	195.000,00 €
Conferimento a discarica e Tributi	mc 7.800 x €/mc	28,00	=	218.400,00 €
Sanzioni e risarcimenti proprietà [REDACTED]			=	40.000,00 €
				<u>496.400,00 €</u>

Si ribadisce che questo importo deriva da ipotesi di lavorazioni ad oggi per nulla verificabili; solo a seguito di una completa progettazione degli interventi, eseguita una campagna conoscitiva, ed ottenute le autorizzazioni si potrà redigere un computo metrico estimativo veritiero.

Risposta alla seconda parte del quesito: "suddivisione del lotto 2"

Il lotto 2, in sintesi, è costituito dalla proprietà in quota di 46/240 dei mappali 2164, 2157, 1927 prati e boschi per un valore di € 37.077,92, dalla piena proprietà dei mappali 2677 e 7729 prati attorno all'immobile stalla



per un valore di € 93.720,00 ed infine dalla stalla con un valore di € 519.420,00.

Considerato che i mappali 2677 e 7729 sono attorno alla stalla e quindi sono a questa strettamente connessi, considerato l'importo sopra stimato delle opere di bonifica e ripristino, considerato lo scarso valore della parte a prato e bosco, non si intravede la possibilità di un frazionamento utile del lotto; tuttavia per la risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice si propongono tre distinti blocchi.

LOTTO n. 2-A

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale è di € 193.450,00

Il valore del lotto 2-A è: 46/240 di € 193.450,00 = € 37.077,92

LOTTO n. 2-B

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 11.715.

Valore del lotto 2-B è: mq 11.715 x €/mq 8,00 = € 93.720,00

LOTTO n. 2-C

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore del lotto 2-C è: € 519.420,00

Bergamo, 04-02-2021

Il C.T.U.

Dott.

Ing.

Angelo

Tacchinardi

Allegati:

Estratto di mappa con individuazione dei terreni e della stalla.

Relazione del geologo dott. Gianluigi Nozza in data 20/08/14.

Comunicazione dal comune di Cene alla Procura della Repubblica in data 17/09/19 prot. 6049.

Relazione geologica/geomorfologica del dott. Geologo Andrea Gritti [REDACTED] srl) in data 02/09/19.

Rilievo proprietà [REDACTED] del geom. Mario Maffeis [REDACTED] in data 31/05/19.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGI 984

COMMITTENTE



Comune di CLINO
5297
25 AGO 2014
10

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE
INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE TERRA IN
ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG.
[REDACTED] IN VALLE DEL CLINO (CENE - BG)



Dott. Geol. Nozza Gianluigi
OGI 984

Nozza Gianluigi



agosto 2014

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Pag. 1

Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGL 984

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. CARATTERIZZAZIONE GEOMORFOLOGICA DELL'AREA	3
2.1 ANALISI DELLE FOTOAEREE DEL 2007	4
2.2 I LAVORI DI MOVIMENTAZIONE TERRA	12
3. CONCLUSIONI.....	19
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	22

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la relazione di caratterizzazione geomorfologica di un terreno ubicato in Val del Clino, laterale di sinistra della Valle Rossa, in comune di Cene (BG). L'area oggetto del presente studio è indicata nella figura di copertina e sull'estratto della carta tecnica regionale di Figura 1. Scopo del rilievo, commissionato dal Sig. [REDACTED] è quello di verificare la possibilità che lavori di movimentazione terra effettuati nelle adiacenze della sua proprietà, possano avere alterato gli equilibri idrogeologici locali, fino al punto da provocare i frequenti allagamenti che il Sig. [REDACTED] lamenta da quando i lavori di movimentazione terra si sono conclusi.

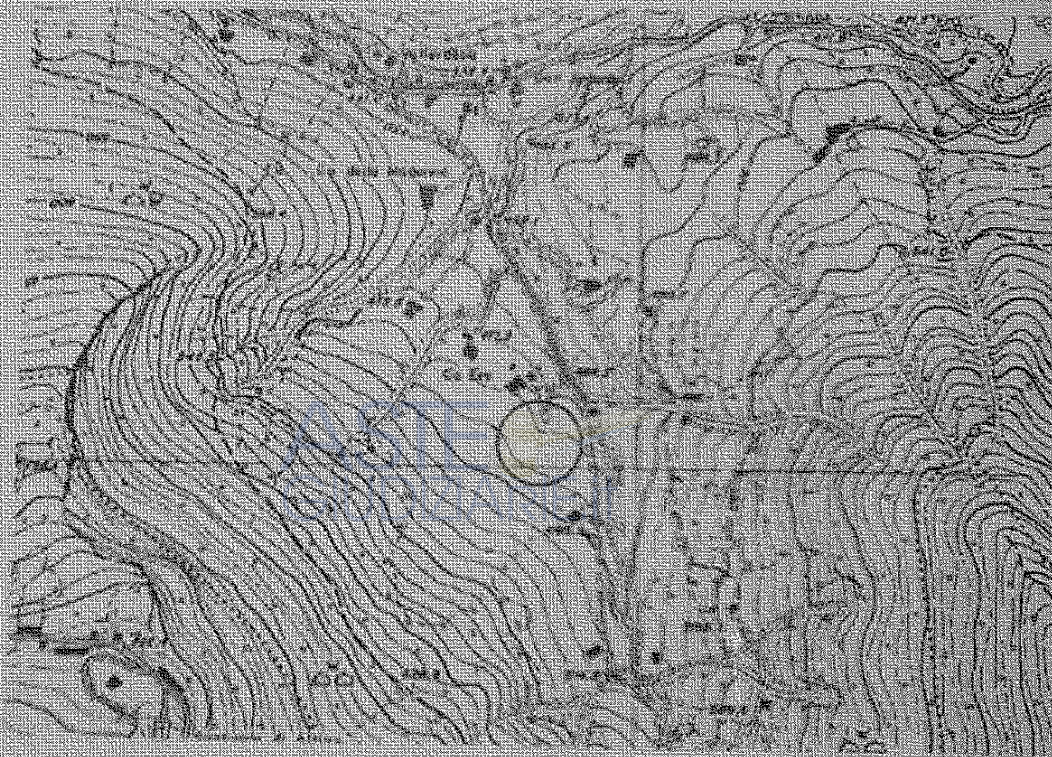


Figura 1: Carta tecnica regionale dell'area in esame

2. CARATTERIZZAZIONE GEOMORFOLOGICA DELL'AREA

Il sig. [REDACTED] è proprietario, nella zona in esame, di un edificio adibito a stalla (cfr. Figura 2). La realizzazione di questo edificio è stata supportata da una relazione geologica che ha escluso la presenza di situazioni di dissesto pregresse o in atto per i terreni di pertinenza dell'edificio rurale, lo

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Dott. Geol. Norza Giambrini, OGL 984

ne che ha anche escluso la possibilità di esondazione da parte dei solchi di ruscellamento presenti nelle vicinanza, dimostrando quindi la compatibilità geologica dell'intervento effettuato.

Recentemente la stalla del sig. [REDACTED] e i terreni ad essa pertinenziali sono stati tuttavia oggetto di fenomeni di allagamento mai verificatisi precedentemente, che sono puntualmente documentati nell'allegato fotografico.

Su incarico del Sig. [REDACTED] ho quindi provveduto ad effettuare un rilievo geomorfologico del versante a monte della stalla e a confrontarlo con le foto aeree del settembre 2007 (prima che venissero effettuati i lavori di movimentazione terra della adiacente proprietà [REDACTED] per verificare se fossero state indotte modificazioni tali da giustificare l'insorgere di una problematica precedentemente non riscontrata.

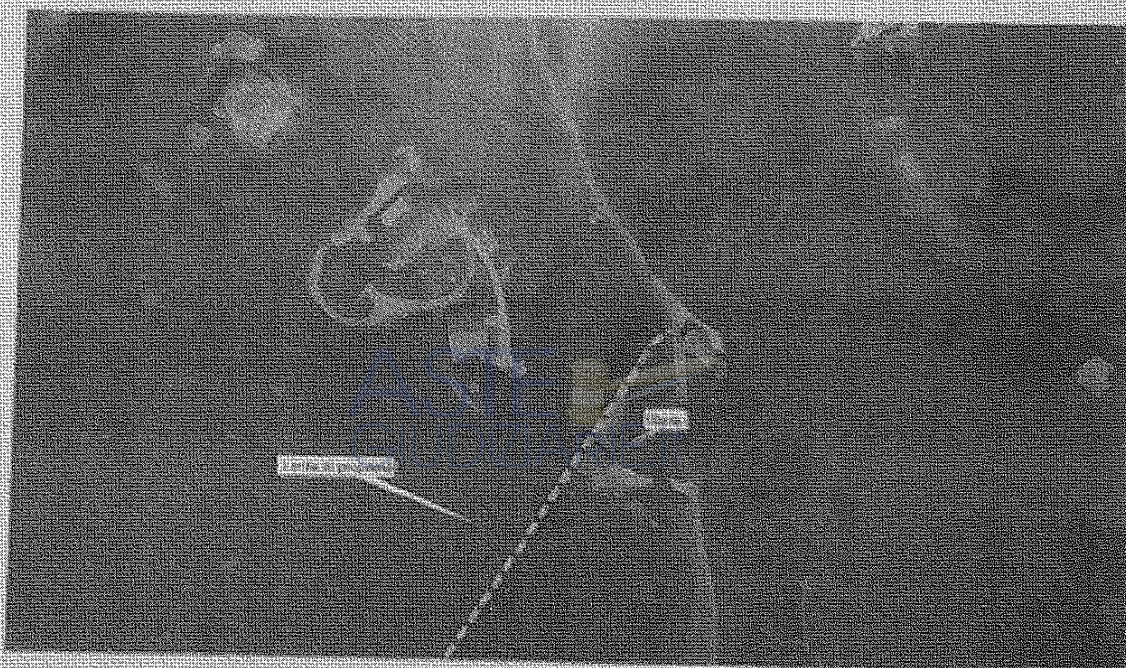


Figura 1: Ubicazione della stalla di proprietà del sig. [REDACTED] e tracciato del limite della sua proprietà (foto aerea 11/9/2007 precedente i lavori di realizzazione della stalla [REDACTED]).

2.1. ANALISI DELLE FOTOAEREE DEL 2007

A monte della proprietà [REDACTED] confinante ad Ovest con la proprietà [REDACTED] sono presenti alcune modeste incisioni, che raccolgono le acque del versante nord-orientale del Monte Altino. Tale incisioni non sono inserite nel reticolo idrico minore comunale, probabilmente perché sono sede di deflusso idrico solo durante eventi meteorici prolungati ed intensi. Tali incisioni appaiono ben

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Pag. 4

delineate nella parte alta del versante, diventano meno marcate nella parte intermedia, mentre nella parte inferiore (quella interessata dalla "ex strada di accesso" alla proprietà [redacted] prima dei lavori di movimentazione terra), giungono a delineare addirittura una vallecchia ben evidente non solo sul fotogrammetrico comunale ma persino sulla Carta Tecnica Regionale. Di questa vallecchia che era il collettore principale di tutte le acque provenienti dal versante, alla data odierna non esiste traccia in quanto è stata completamente colmata da una ripiena artificiale.

Nelle immagini che seguono si riportano stralci delle riprese aeree e delle cartografie geologiche per l'area di studio da cui si evince inequivocabilmente come i solchi di ruscellamento fossero del tutto interni alla proprietà [redacted] in quanto topograficamente erano rilevata della adiacente proprietà [redacted]



Figura 3: ripresa aerea della zona di studio da foto del 2007 - si nota come la strada di accesso occupi il fondo della vallecchia che drena le acque del versante

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [redacted] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Dott. Giulio Nozza (Cinque, C.R.) 984

ASTE
GIUDIZIARI



Figura 4: ripresa aerea della zona di studio da foto del 2007 - in giallo i mutamenti dei solchi di ruscellamento preesistenti la riavvicinazione serra

ASTE
GIUDIZIARI

ASTE
GIUDIZIARI

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Dott. Geol. Nazzari Lombardi C.G. 984

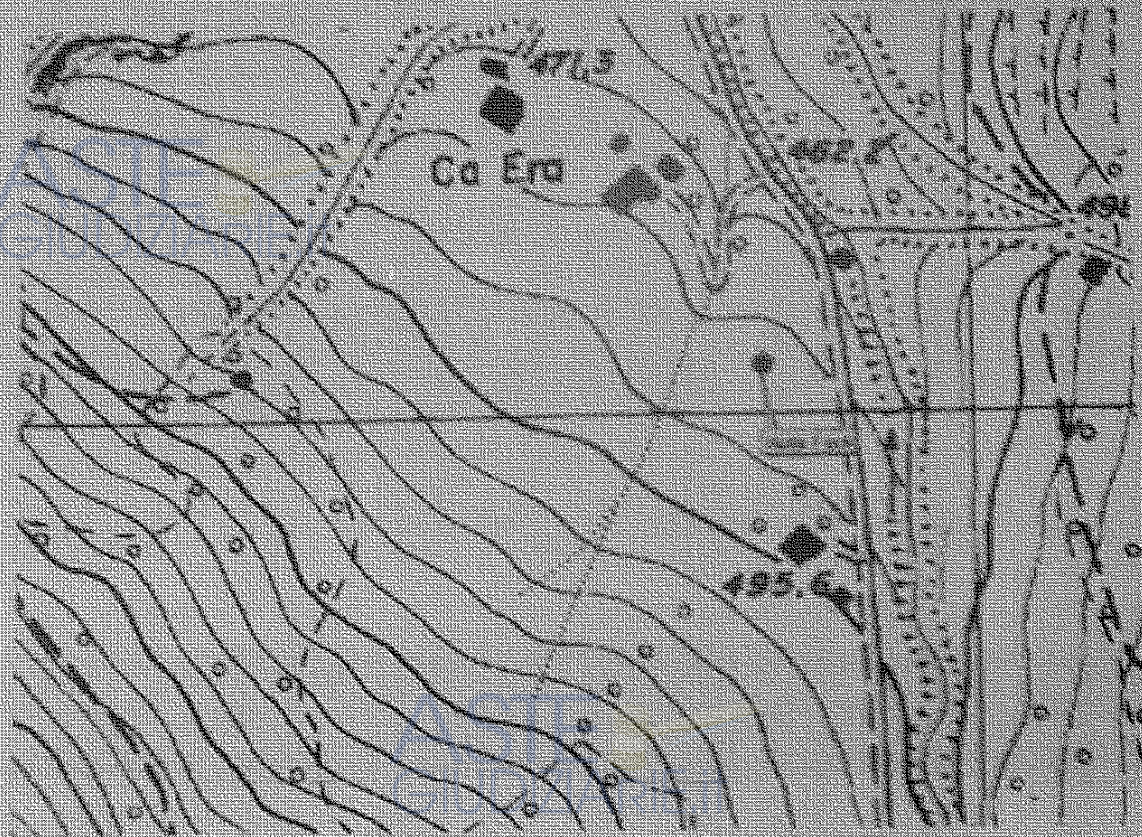


Figura 1: Carta Tecnica Regionale. In rosso l'andamento, deducibile dalle curve di livello, delle linee di deflusso, la cartografia evidenzia che le scavi, frusti e semati in prossimità di un piccolo dossi rilevato rispetto alle linee di deflusso

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Pag. 7

Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGL 934

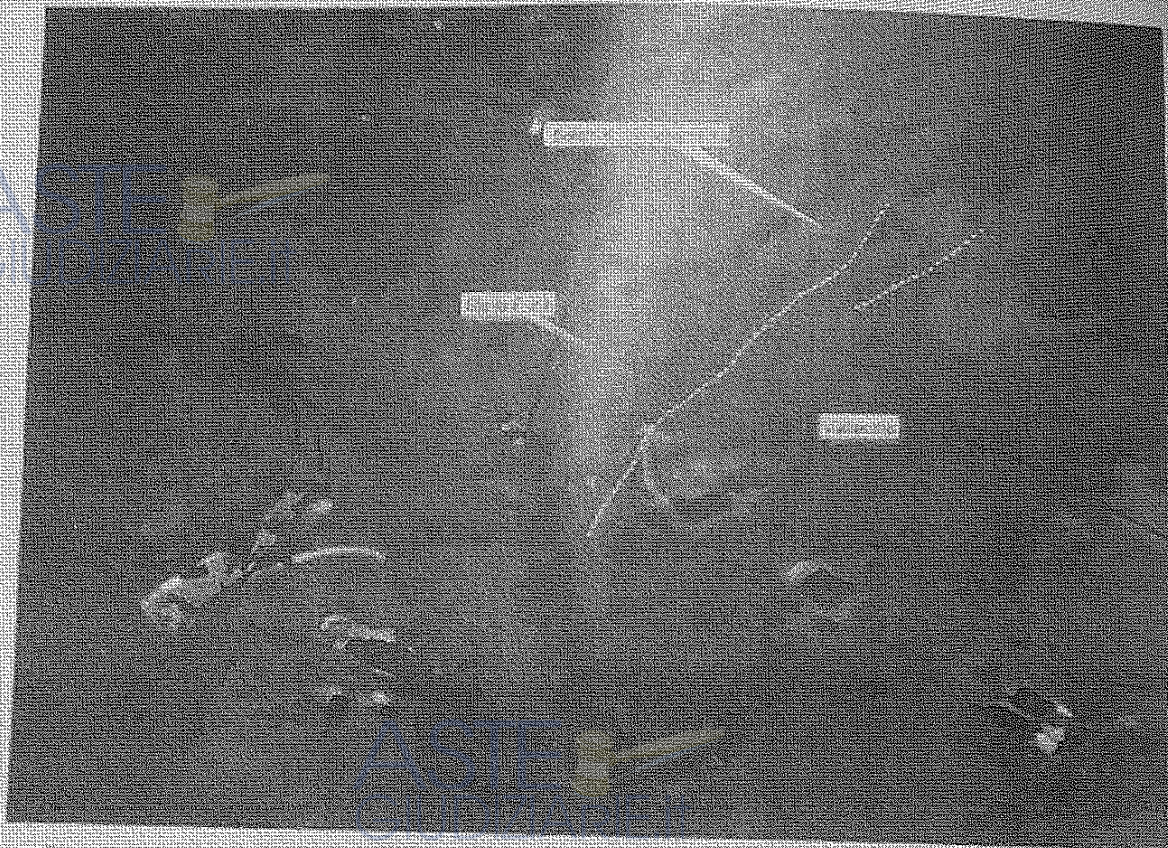


Figura 6: sovrapposizione ripresa aerea e CTR - sono evidenziate le deformazioni nelle curve di livello che indicano l'andamento dei solchi di ruscellamento e la sottostante vallata ancora occupata dalla ex strada di accesso

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)



Figura 7: Stralcio della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano sovrapposti alla CTR (ridisegnata)

Anche l'esame della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano (cfr. Figura 7), evidenzia che la zona dove si concentrano le linee di drenaggio provenienti dal monte Altino (si confrontino le figg. 5 e 7) sono inserite in classe 3 (colore arancio) mentre addirittura la parte terminale della vallecchia con la ex strada di accesso è inserita in classe 4 (fattibilità geologica con gravi limitazioni), classificazione che avrebbe impedito a rigore ogni modifica del territorio.

La carta di sintesi dei fattori di instabilità a supporto dello strumento urbanistico, di cui si riporta lo stralcio (cfr. Figura 8), inserisce l'area che è stata oggetto dei lavori di movimentazione terra nei pressi del confine di proprietà [redacted] in zona 2b caratterizzata tra gli altri, dai seguenti fenomeni: zone in erosione accelerata e/o smottamento, ruscamenti diffusi, possibile esondazione corsi d'acqua o erosione fluviale. La parte terminale della vallecchia con la strada di accesso prima dei movimenti terra, era addirittura inserita in classe 4. Anche questo documento avrebbe dovuto suggerire una certa cautela nell'intervenire nella zona in esame con i riempimenti a cui si è dato corso.

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [redacted] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

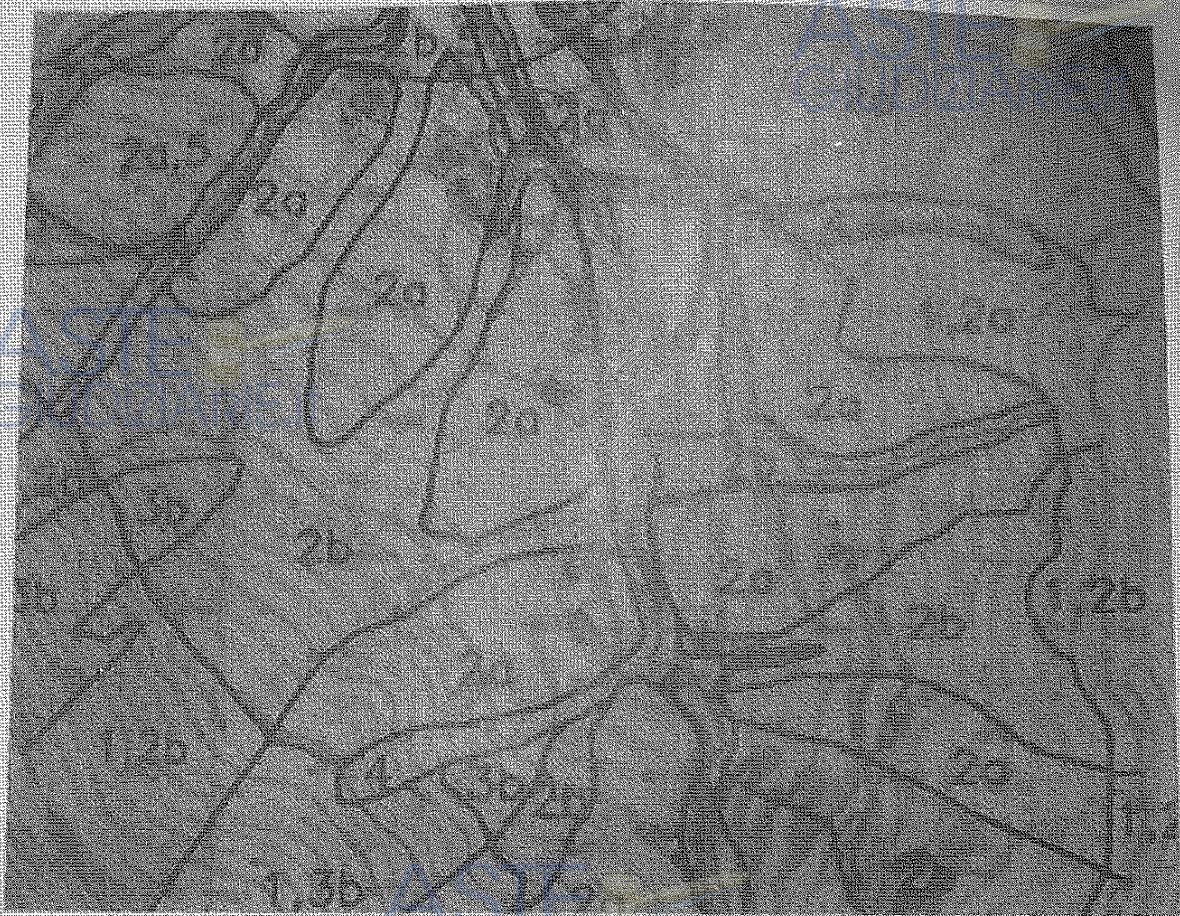


Figura 8: stralcio della carta di sintesi del terreno di levatura per la zona di studio (in rosso)

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

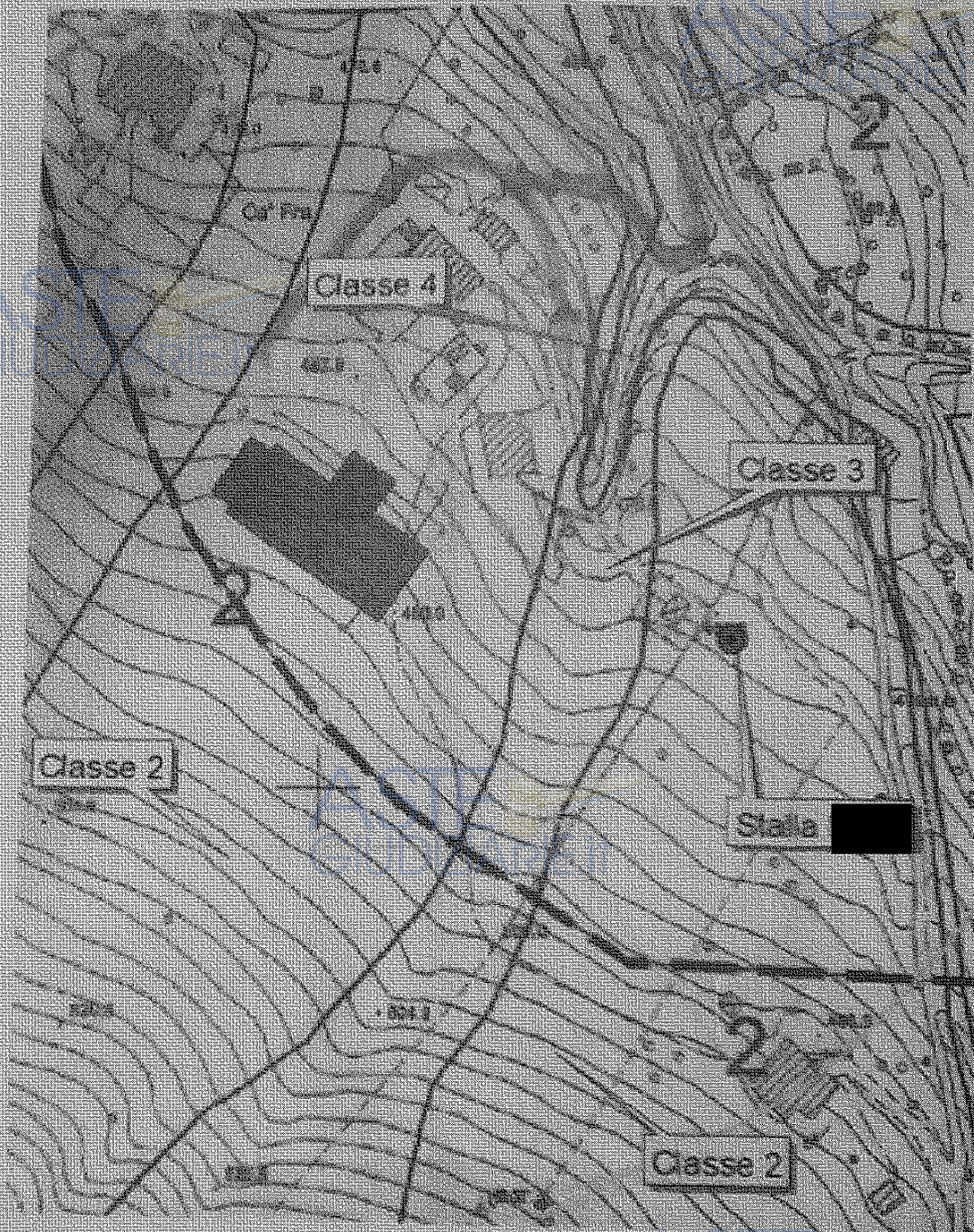


Figura 9: Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano su fotogrammetrico comunale, si noti che la classe 3 segue le inflessioni delle curve di livello in corrispondenza della vallecchia di drenaggio naturale delle acque.

Adirittura il tratto terminale della vallecchia è inserito in classe 4

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

Che le classi di fatibilità 3 e 4 nella zona in esame siano state definite sulla base dell'andamento delle zone di deflusso idrico delle acque provenienti dal Monte Altino, è ancora più evidente se si analizza la carta di fatibilità geologica sul fotogrammetrico comunale (molto più dettagliato rispetto alla CTR) dove le inflessioni delle curve di livello indicano inequivocabilmente le zone dove transitavano naturalmente le acque provenienti dal versante, in posizione totalmente esterna alla proprietà del sig. [REDACTED] (cfr. Figura 9).

2.2. I LAVORI DI MOVIMENTAZIONE TERRA

Nel 2012 in corrispondenza della proprietà [REDACTED] adiacente alla proprietà del Sig. [REDACTED] sono stati effettuati ingenti movimenti di terra, legati alla dichiarata necessità di livellare il terreno per la realizzazione di un edificio da adibire a stalla. In Figura 10 è illustrata una ripresa aerea del 28/8/2012 in cui si può rilevare la realizzazione della stalla [REDACTED] e la presenza nelle immediate adiacenze di terreno nudo, riportato, non ancora vegetato.

Dalle informazioni che è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico di Cene, il volume totale del materiale che si prevedeva di depositare in sito, proveniente da uno smarcamento a Cazzano S. Andrea, era pari a 4700 mc (in banco) e di questi il piano di attuazione prevedeva il trasferimento presso i terreni di proprietà [REDACTED] di 3700 mc (sempre in banco). Ora anche ipotizzando un coefficiente di rigonfiamento di circa il 33% (che appare anche sovrastimato) i 3700 mc inizialmente previsti sarebbero potuti diventare in fase di trasporto 4440 mc e ipotizzando un volume di 15 mc per singolo trasporto si arriverebbe al massimo a 296 viaggi. In realtà secondo le dichiarazioni dei fratelli [REDACTED] sembrerebbe che il volume di materiali depositi sia molto superiore, in quanto sarebbero oltre 1000 gli autocarri che hanno scaricato in zona i loro detriti.

Indipendentemente dal volume di materiali che sono stati depositati in zona quello che interessa ai fini della presente indagine, è che i riporti di terreno, secondo la documentazione progettuale a rapporto dell'intervento, hanno riguardato tre zone distinte:

- la zona della stalla di progetto [REDACTED] e il suo immediato intorno;
- la zona presso il confine di proprietà [REDACTED] alla stessa quota della stalla di progetto e sovrastante la vallecchia di cui al punto seguente;
- la vallecchia occupata dalla strada di accesso preesistente ai lavori.

Mentre il riporto di cui al punto a) non sembra al momento avere dato luogo a problemi, ben diversa è la situazione delle riprese di cui ai punti b) e c) in quanto effettuate in corrispondenza, come

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BG)

considerato precedentemente, delle zone di scorrimento delle acque provenienti dai versanti sovrastanti.



Figura 10: Ripresa aerea del 28/3 2012, la strada Cassano è stata realizzata

L'esame della documentazione progettuale allegata ai lavori per la realizzazione della stalla di proprietà [REDACTED] ha consentito di accertare che nel febbraio 2013, in variante al P.D.C.Nr. C37/06 del 15/01/97, veniva di fatto autorizzato il colmatamento della vallecchia di cui al punto c) ed in sostituzione della precedente via di accesso veniva autorizzata una nuova strada sul lato occidentale della proprietà. Con lo stesso atto presumibilmente, veniva autorizzato anche il livellamento del terreno di cui al punto b) alla sommità della vallecchia con la ex strada di accesso.

Nelle figure che seguono si riportano alcuni stralci della documentazione progettuale a supporto dei lavori eseguiti.

VERIFICA DELLE ALTERAZIONI MORFOLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE
TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL
CLINO (CENE BC)

Proprietà allegata ai lavori di movimentazione terra, si noti la vallata lungo la quale defluivano
invenimenti dal versante e la strada che percorreva il fondo della vallata.

MOVIMENTAZIONE TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE

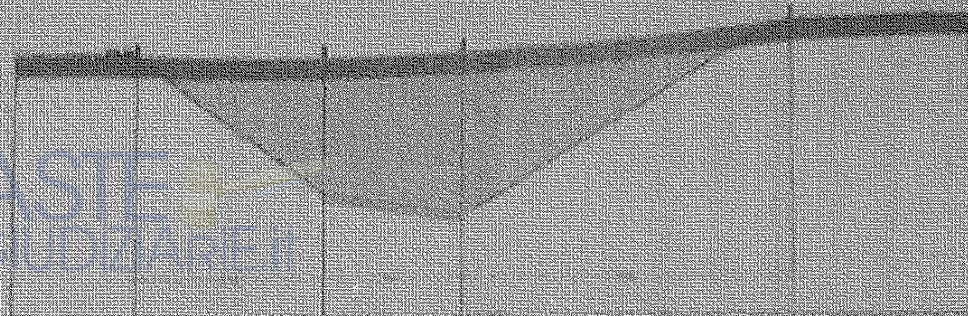


Figura 12: stralcio della documentazione progettuale da cui si evince la notevole entità dei lavori di riempimento della vallecola (la figura si riferisce alle sezioni trasversali 9 e 10 la cui traccia è riportata in fig. 11)

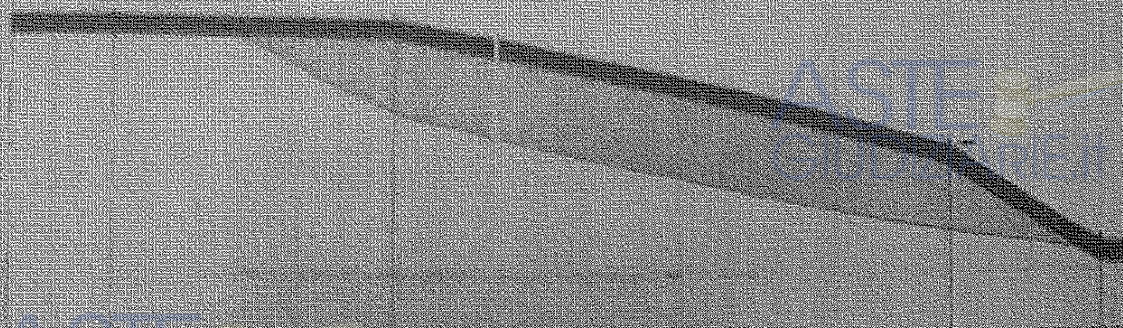
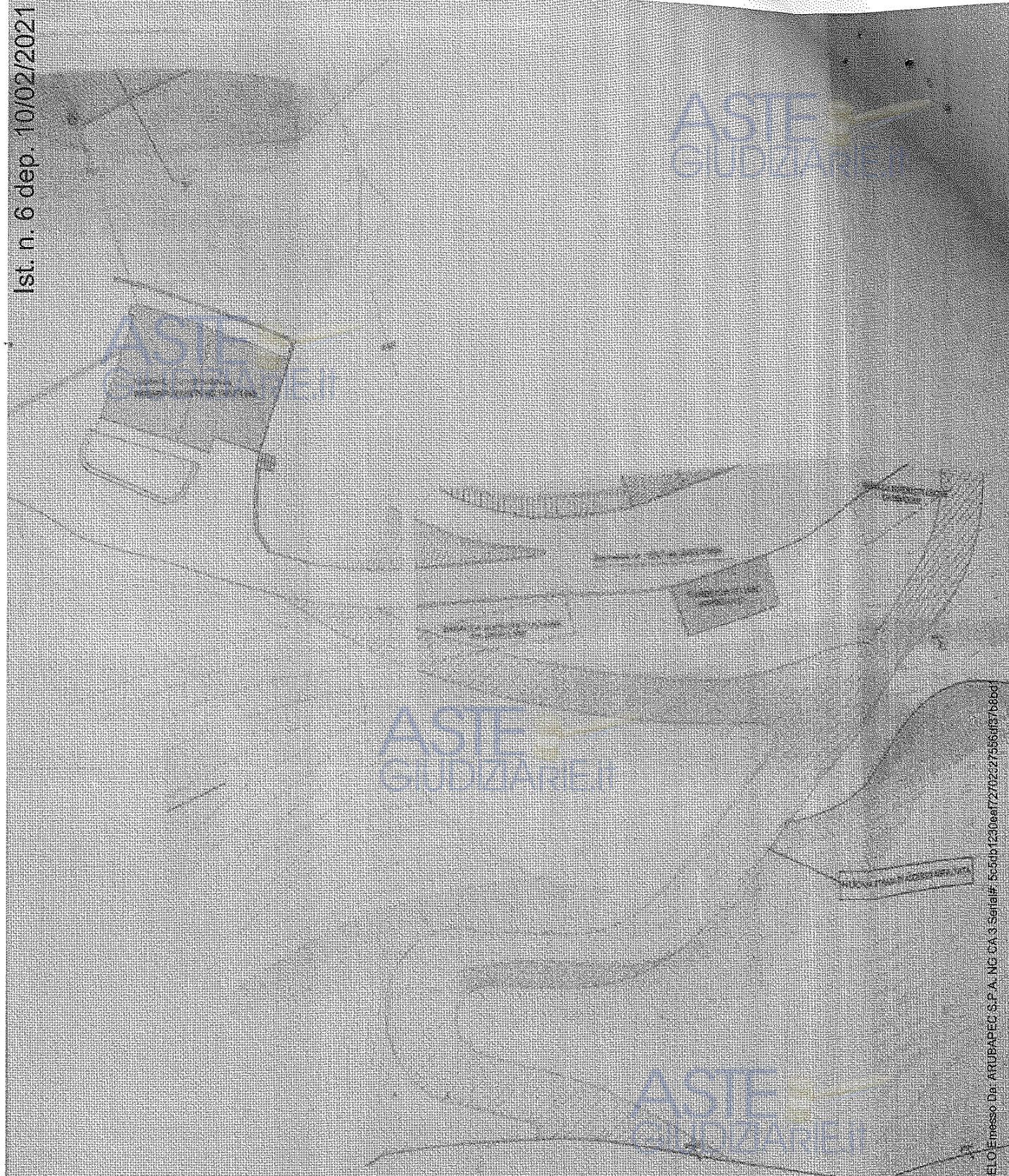


Figura 13: entità dei lavori di riempimento della vallecola lungo la sezione 11 (longitudinale)



comunicazione progettuale da cui si evince l'intento dichiarato di riempimento della vallecchia

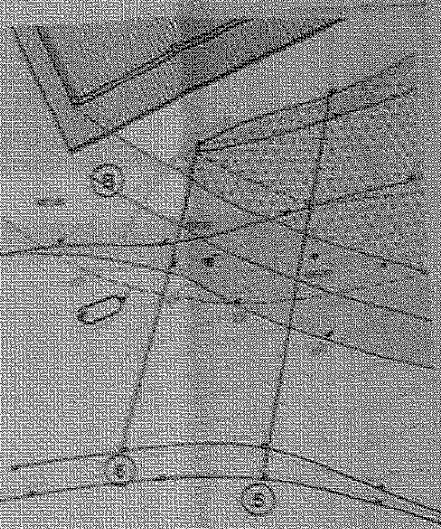
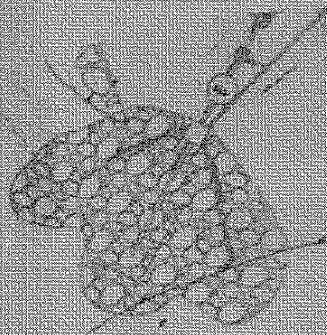
A MOVIMENTAZIONE TERRE IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE

Ist. n. 6 del

ASTE
GIUDIZIARI

Dott. Geol. Norzin Gian

ASTE
GIUDIZIARI



LIVELLAMENTO TERRENO ESISTENTE
TERRENO IN STERRO MC 200.00
TERRENO IN RIPIERTO MC 200.00

ASTE
GIUDIZIARI

FABBRICATO RESIDENZIALE
DELL'IMPRENDITORE
permesso n. 3216 del 1970

entazioni progettuali da cui si evince l'intento di procedere al livellamento del terreno esistente, anche nella zona a monte della valletta con la strada di accesso esisten
ndo al riassetto delle inclinazioni lungo le quali defluisce l'acqua dei versanti e che appaiono evidenti nelle inflessioni verso monte delle curve di livello

OLOGICHE INDOTTE DA MOVIMENTAZIONE TERRA IN ADIACENZA DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDACTED] IN VALLE DEL



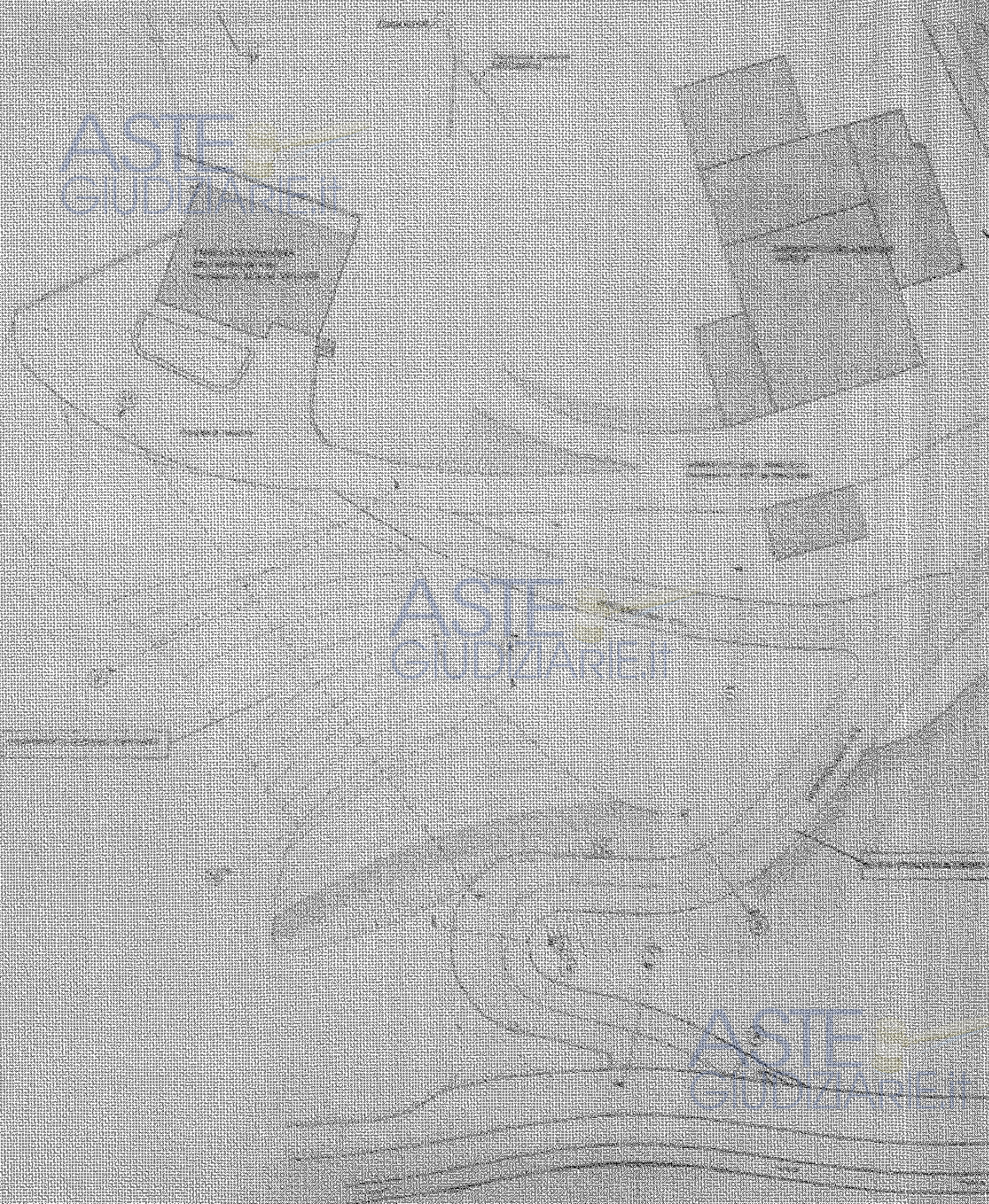


Figura 10: stralcio della documentazione progettuale da cui si evince l'intento di procedere al completamento della viabilità e alla realizzazione di una nuova strada di accesso

3. CONCLUSIONI

Nonostante l'importanza dei lavori di movimentazione terra effettuati nella proprietà [REDACTED] e nonostante la maggior parte della vallecola che collettava le acque dei versanti del M.te Altino ricadesse in classe di fattibilità 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e addirittura la parte terminale della vallecola stessa ricadesse in classe di fattibilità 4 (ciò che avrebbe precluso qualunque possibilità di modifica dello stato di fatto), l'ufficio tecnico comunale ha comunicato allo scrivente che nessuna relazione geologica a supporto della fattibilità geologica dell'intervento di movimentazione terra effettuato sulla proprietà [REDACTED] è mai stata redatta.

Spiace rilevare quanto sopra, poiché uno studio geomorfologico di dettaglio o anche la semplice analisi della carta di fattibilità geologica vigente, avrebbe consentito di evitare quello che a posteriori può essere classificato come un intervento viziato da un grave errore di valutazione.

Per quanto modesti possano sembrare i solchi di ruscellamento che interessano il versante nella zona in esame, tali solchi esercitano un ruolo assai importante dal punto di vista della regimazione delle acque non incanalate, e dovrebbe essere abbastanza evidente, anche all'occhio di un profano, che qualunque intervento mirato alla loro occlusione, non può che impedire il regolare deflusso idrico lungo le vie naturali di scorrimento, fino ad obbligare le acque a modificare permanentemente il loro percorso.

La ricarica effettuata nei pressi del limite di proprietà [REDACTED] e soprattutto il riempimento della vallecola con la strada di accesso preesistente, sono stati effettuati in una zona estremamente delicata dal punto di vista idrogeologico in quanto sede di base di deflusso idrico naturali, peraltro ben evidenti nella carta di sintesi e nella carta di fattibilità geologica per le azioni di piano. Allo stato attuale, l'occlusione di queste vie di drenaggio obbliga le acque defluenti dal versante meridionale del Monte Altino a deviare dal loro naturale percorso e a cercare nuove vie di sfogo seguendo le linee di massima pendenza ed invadendo l'adiacente proprietà [REDACTED].

Le principali conseguenze che il sig. [REDACTED] lamenta a causa della mutata situazione sono le seguenti:

- * allagamento della stalla: le acque di scorrimento penetrano nella proprietà [REDACTED] qualche metro a monte della stalla e una porzione consistente entra addirittura nei box adibiti al ricovero degli animali innervosendoli e causando loro disagi. Nel corso di questa estate particolarmente piovosa, il sig. [REDACTED] è dovuto intervenire personalmente, ad ogni temporale, con pannelli ed altri mezzi di fortuna, in condizioni di estremo disagio, per

Dist. Geol. Valza Granligi OGL 984

cercare di impedire l'ingresso delle acque nella stalla e per tranquillizzare gli animali ivi ricoverati.

- lo scorrimento di acque selvagge sul pendio a valle della visita, con innescio di fenomeni di erosione testimoniati dalla rottura in più punti della colica erosa;
- lo scorrimento delle acque sulla sottostante strada comunale che seguendo il muretto di cinta perimetrale dell'abitazione del sig. [REDACTED] giungono fino al ingresso della sua abitazione;
- l'ingresso di acqua nel locale lavanderia dell'abitazione del sig. [REDACTED] in quanto è più che probabile che le acque di ruscellamento che marciavano il terreno immediatamente a monte dell'abitazione del sig. [REDACTED] da una parte inducano infiltrazioni nella porzione più esterna e caricata dell'edificio nonché che per effetto stesso della zona più depressa, come appunto il locale lavanderia in questione, che è sovrano in questa.

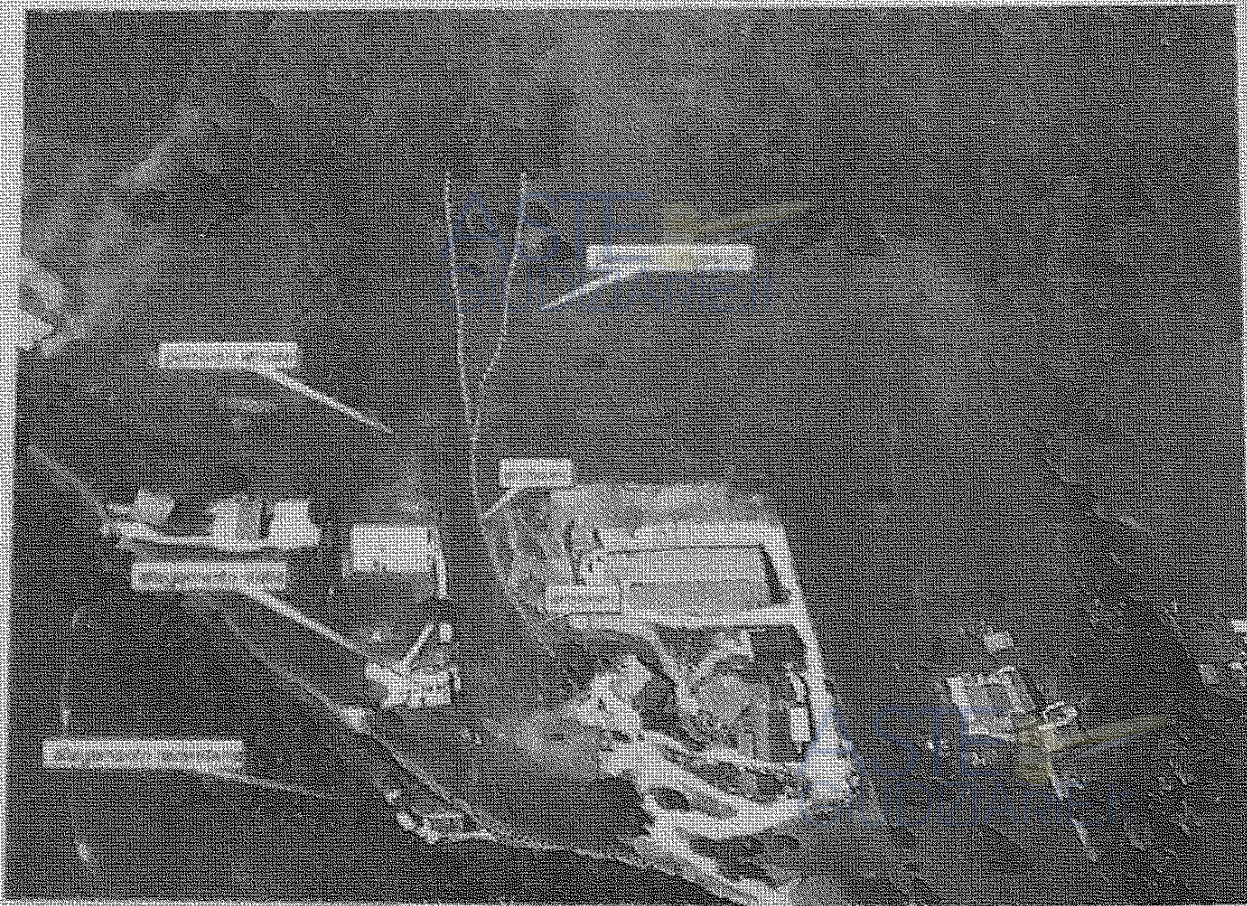


Figura 17: ripresa aerea della zona di studio; in giallo il percorso seguito dalle acque di ruscellamento prima dei lavori di movimentazione terra, in rosso il percorso che seguono attualmente.

Dott. Geol. Nozza Gianluigi, OGL 984

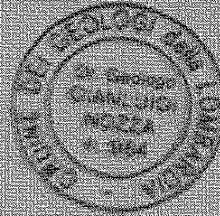
L'esame delle fotografie allegate alla presente relazione documenta inequivocabilmente come, in un tempo assai modesto, le acque deviate dal loro naturale percorso, siano già riuscite ad indurre erosioni in diversi punti, nell'intento di scavarsi nuove direttrici di drenaggio.

Appare del tutto evidente che se non verranno presi provvedimenti mirati a ripristinare l'originario percorso delle acque di ruscellamento, il mutato regime idrogeologico non tarderà a causare dissesti superficiali ai terreni di proprietà [redacted] ed è anzi assai probabile che a lungo andare possano determinare l'instabilizzazione dei terreni (in parte di riporto) su cui è fondata la stalla compromettendone la stabilità.

Dott. Geol. Gianluigi Nozza

OGL 984

Bergamo, 20/08/2014



ASTE
GUARDANEI

Nova Felzy

ASTE
GUARDANEI

ASTE
GUARDANEI





COMUNE DI CENE

PROVINCIA DI BERGAMO

C.F. - P. IVA n. 00240600163

035/718.111 - Fax 035/718087

Sede PIAZZA ITALIA N. 14



ASTE
GIUDIZIARIE

Alla On.le
Att.ne Pubblico Ministero
presso
Procura della Repubblica
presso il Tribunale di Bergamo
P.zz. Dante, 2
BERGAMO

Oggetto: Invio comunicazione - Comune di Cene.

Con la presente la scrivente Amministrazione informa il P.M. presso la Procura della Repubblica di Bergamo di quanto segue, affinché se del caso assuma idonei provvedimenti.

In data 14 gennaio 2019 il Comune di Cene riceveva comunicazione in copia per conoscenza da parte dell'Avv. Locatelli del foro di Bergamo, in nome e per conto del Sig. [redacted] denunciante ingenti movimenti di terra ad opera del Sig. [redacted] capaci di modificare l'andamento delle acque provenienti dal versante Nord-orientale del Monte Altino, provocando allagamenti alla proprietà dei predetti Sig. [redacted] e in conseguenza della realizzazione di strada e di stalla da parte del Sig. [redacted]

A fronte di ciò la scrivente Amministrazione, previa comunicazione dell'apertura del procedimento amministrativo nei confronti del Sig. [redacted] procedeva all'analisi della documentazione in possesso prodotta dalla [redacted] e relativa alla creazione in loco di stalla, spaccio e strada.

Seguiva sopralluogo dell'U.T. sui luoghi in parola, constatando, di fatto, un'eccessiva movimentazione di terra in apparenza non autorizzata.

Al fine di meglio comprendere la portata del problema la scrivente Amministrazione incaricava il Dott. Geol. Gritti Andrea onde provvedere ad un'analisi del quantitativo di materiale ripartato in eccedenza rispetto ai 3.200 mc autorizzati in ambito alla creazione della stalla e della strada.

Derivava un computo di circa mc 11.000, ben 7.800 mc in eccedenza a quanto concesso.

Sebbene, come da conclusioni del Geologo, tale incremento non abbia ripercussioni gravi nell'immediato, la scrivente Pubblica Amministrazione intende portare a conoscenza del P.M. presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Bergamo di tale accadimento affinché provveda per quanto di propria competenza, richiedendo altresì una celere comunicazione degli intendimenti affinché, in concerto, la Pubblica Amministrazione, possa procedere di quanto in propria competenza.

In attesa di riscontro, si porgono distinti saluti.

Cene, 17/09/2019

IL SINDACO
P.L. Giorgio Valotti



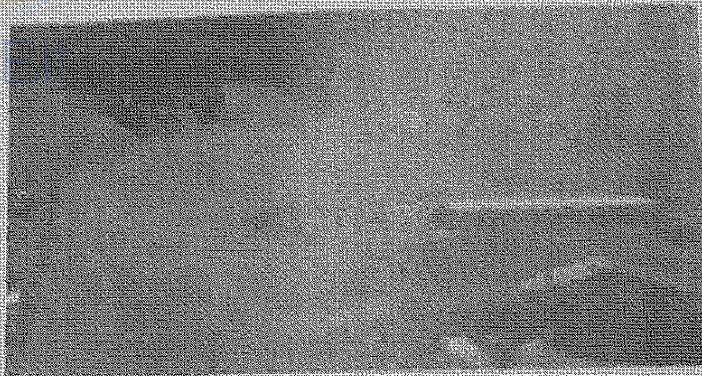
Giorgio Valotti

1. n. 01/11/11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Committente

Amministrazione comunale di Cene



COMUNE DI CENE

Provincia di Bergamo

RELAZIONE GEOLOGICA E GEOMORFOLOGICA DELLE AREE OGGETTO DI PROCEDURA DI
ACCERTAMENTO TECNICO-URBANISTICO PRESSO AREE DI PROPRIETA' [REDACTED] IN LOC.
VALLE DEL CU

RELAZIONE GEOLOGICA (R3) ai sensi della D.G.R. 2636/2013

RELAZIONE GEOLOGICA (R1) ai sensi della D.M. 17/01/2015

Cremona (BG), 02 settembre 2019

Dr. Geol. Andrea Gritti

iscrizione Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1461

Dr. Geol. Fabio Pledani

iscrizione Ordine dei Geologi della Lombardia n. 884

Procedura di accertamento tecnico-urbanistico presso aree di proprietà [REDACTED] Loc. Valle del Cu

Relazione geologica ai sensi della D.G.R. 2636/2013 (R3) e della D.M. 17/01/2015 (R1)

Comune di Cene (BG)

Procedura di accertamento tecnico - urbanistico
presso le aree di proprietà [REDACTED]
in Località Valle del Clì

SEZIONI DI RAFFRONTO

PROVINCIA DI BERGAMO
COMUNE DI: CENE

OGGETTO: Sezioni di raffronto

Tecnico: [REDACTED]

collaborazione:

COMMITTENTE:

Amministrazione Comunale Cene

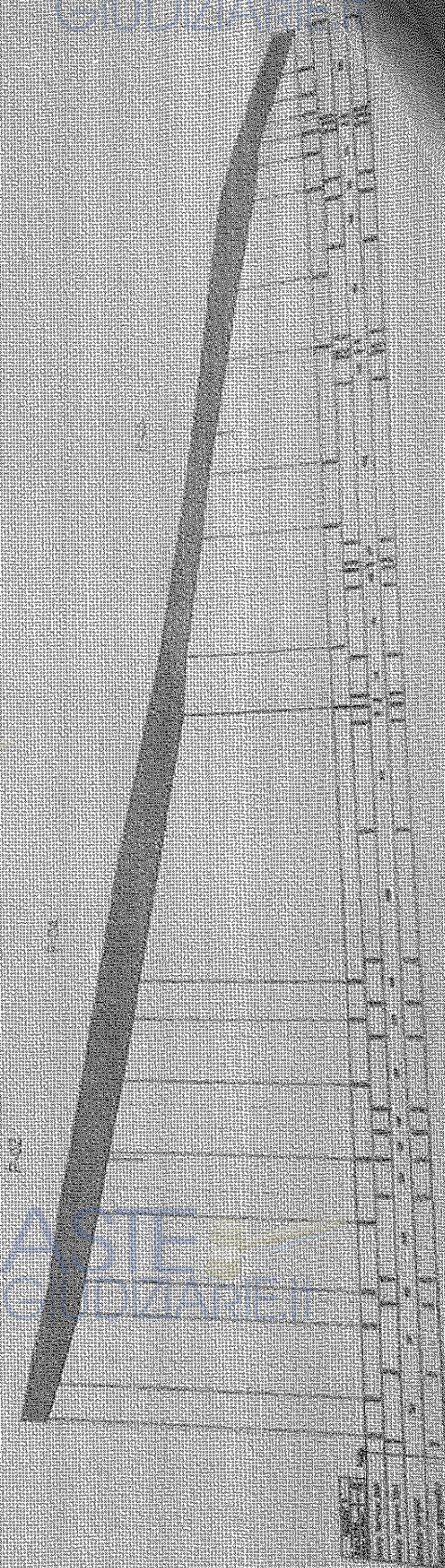
data: Settembre 2019

agg. nr: Rev. 00

scala: 1: 500

tavola: 2

Piazza Italia, n° 14
CENE (Bg)



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg. Es.

TERZA INTEGRAZIONE E MODIFICA LOTTO 2 (GENNAIO 2023)

Promossa da:

con l'avv. Sergio Stringhini

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bruno Gian Pio CONCA

Perito Stimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 15 Febbraio 2023

-INCARICO E QUESITO

In data 03 Gennaio 2023 l'Ill.mo sig. Giudice conferiva al C.T.U. il seguente incarico: "riferire se sia possibile procedere alla vendita del blocco 2-0 previa estrapolazione dello stesso dal lotto 2 e costituzione in lotto autonomo con conseguente rinuncia da parte del procedente al lotto 2 de residuo"

-PREMESSE

La seguente nuova ipotesi di suddivisione del lotto 2 è conseguenza di una ricerca di un minimo corpo funzionale che comprenda gli edifici stalla e laboratori con il fine di contenere l'importo del valore di stima del nuovo lotto.

Con questo scopo si sono predisposti due lotti indipendenti: il primo "A" comprende le quote di proprietà di 46/240 dei mappali 2164-2157-1927, non di stretto interesse di connessione con la stalla, oltre al mappale 2677 che, seppur limitrofo alla stalla, risulta scorporabile; il secondo lotto "B" include il mappale 7730 (Stalla) ed il terreno su cui la stessa insiste (mapp. 7729): questi due mappali sono indissolubilmente legati e rappresentano la minima unità funzionale.

-RISPOSTA AL QUESITO

"Suddivisione del lotto 2" secondo la seconda integrazione alla perizia. (Febbraio 2021)

Il lotto 2, in sintesi, è costituito dalla proprietà in quota di 46/240 dei mappali 2164, 2157, 1927 prati e boschi per un valore di € 37.077,92, dalla piena proprietà dei mappali 2677 e 7729 prati attorno all'immobile stalla per un valore di € 93.720,00 ed infine dalla stalla con un valore di € 519.420,00.

Considerato che i mappali 2677 e 7729 sono attorno alla stalla e quindi sono a questa strettamente connessi, considerato l'importo sopra stimato delle opere di bonifica e ripristino, considerato lo scarso valore della parte a prato e bosco, non si intravede la possibilità di un frazionamento utile del lotto; tuttavia per la risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice si propongono tre distinti blocchi.

LOTTO n. 2-A

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale è di € 193.450,00

Il valore del lotto 2-A è: 46/240 di € 193.450,00 = € 37.077,92

LOTTO n. 2-B

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 11.715.

Valore del lotto 2-B è: mq 11.715 x €/mq 8,00 = € 93.720,00

LOTTO n. 2-C

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore del lotto 2-C è: € 519.420,00

"Suddivisione del lotto 2" secondo la terza integrazione alla perizia.

(Gennaio 2023)

LOTTO "A"

Quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] e quota di piena proprietà di 23/240 di [REDACTED] per un totale di 46/240.

Fg. 9 part. 2164, qualità bosco ceduo, cl 3, Consistenza 88 are

Fg. 9 part. 2157, Consistenza 190 are 40 centiare, porz. AA qualità prato, cl 3, sup. are 95,00, porz. AB qualità cast frutto, classe U, sup. are 95,40,

Fg. 9 part. 1927, qualità prato, cl 3, Consistenza 97 are 20 centiare

La superficie complessiva di terreno "bosco ceduo" è di mq. 8.800.

La superficie complessiva di terreno "castagneto frutto" è di mq. 9.540.

La superficie complessiva di terreno "prato" è di mq. 19.220.

Valore della parte "bosco ceduo" mq 8.800 x €/mq 1,80 = € 15.840,00

Valore della parte "castagneto frutto" mq 9.540 x €/mq 2,50 = € 23.850,00

Valore della parte "prato" mq 19.220 x €/mq 8,00 = € 153.760,00

Il valore totale di questa parte è di € 193.450,00, i 46/240 di € 193.450,00
= € 37.077,92

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 2677, qualità prato, cl 3, Consistenza 20 are 40 centiare

Il valore del mapp. 2677 è: mq 2.040 x €/mq 8,00 = € 16.320,00

Valore totale del lotto "A" € 53.397,92

LOTTO "B"

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

Il valore del mapp. 7729 è: mq 9.675 x €/mq 8,00 = € 77.400,00

Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore della parte immobile è: € 519.420,00

Valore totale del lotto "B" € 596.820,00

Confini del mappale 7729: mappali 1911, 7731, 7577, 1930, 1927, 2677.

Bergamo, 16-01-2023

Il C.T.U. Dott. Ing. Angelo Tacchinardi

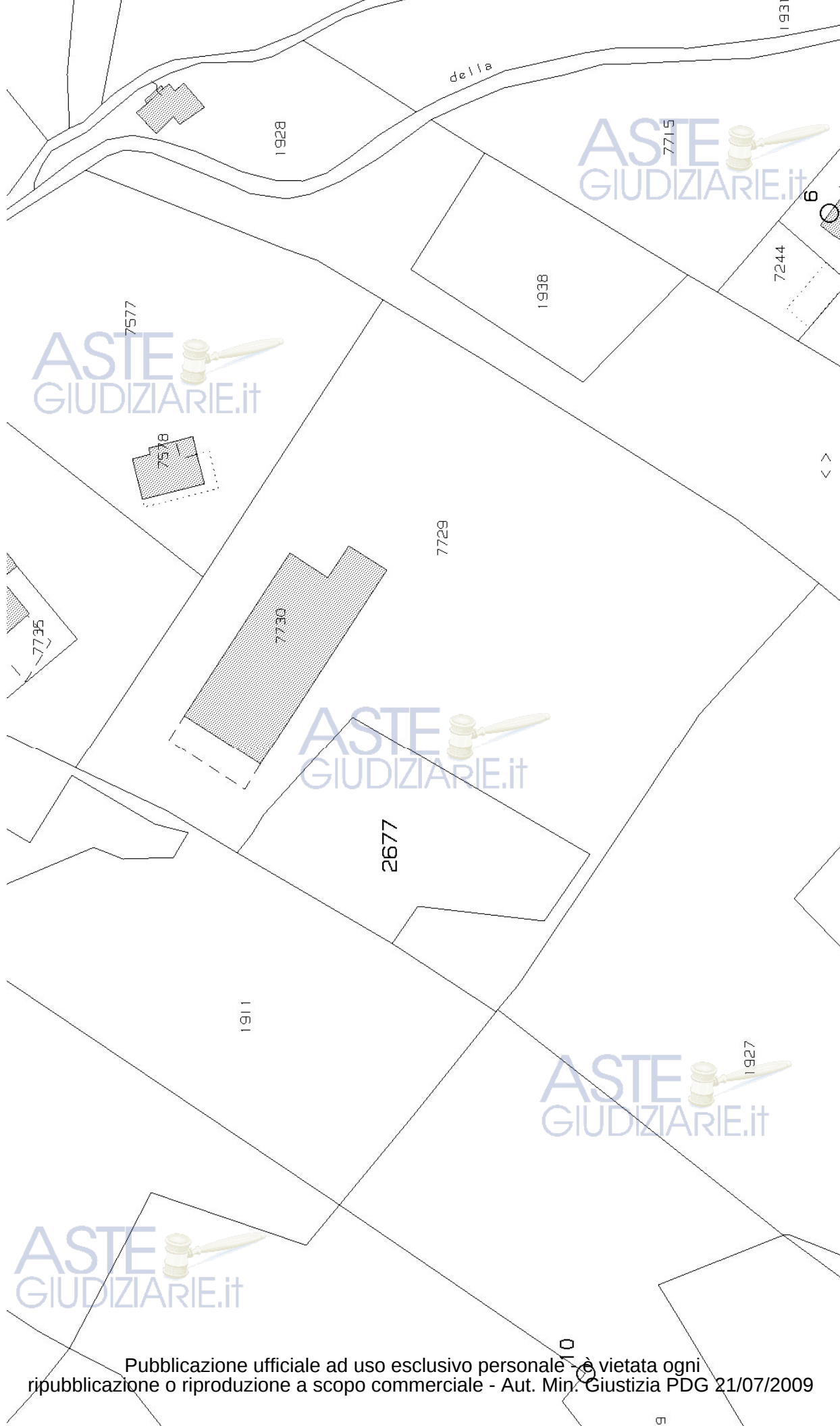
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

Estratto di mappa con individuazione dei terreni e della stalla.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

QUARTA MEMORIA E MODIFICA LOTTO 2 (SETTEMBRE 2023)

LOTTO n. 2

Intestate alla [REDACTED] s.s.

con sede in [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà:

NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, piano T-1

(Fabbricato per attività agricola)

CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Questi immobili sono utilizzati dalla Società esecutata.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa relativamente a limitate e secondarie difformità; corrispondenza con la scheda catastale.

Tutte le particelle sono in comune di Cene (BG) in zona prettamente agricola e distante da centri urbani, limitrofe a via Valle Rossa n°50; il terreno a qualità prato è circostante al fabbricato stalla.

Stalla di recentissima costruzione con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Strutture in legno lamellare con impianti moderni.

Superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Esistono vincoli paesaggistico ed idrogeologico.

Il valore totale degli immobili sopra elencati è:

Valore totale del lotto € 596.820,00

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

QUARTA MEMORIA E MODIFICA LOTTO 2 (SETTEMBRE 2023)

Promossa da:

con l'avv.

Contro:

Giudice dell'Esecuzione:

Perito Stimatore:

Termine Deposito Relazione : 30 Settembre 2023

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) PREMESSE
- 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA
- 4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA
- 6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
- 7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE
- 8) ATTUALE DETENTORE
- 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del giorno 01 Agosto 2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo al sottoscritto veniva richiesta una integrazione della perizia con il seguente incarico: "rendere memoria o perizia integrativa in ordine alle criticità rilevate e tale da consentire, successivamente, la messa in vendita del lotto o la messa in vendita dei blocchi o lotti che siano."

Si concedeva termine al C.T.U. per il deposito della Relazione di Consulenza fino al giorno 30/09/2023.

2) PREMESSE

Si riporta qui di seguito il precedente incarico del Gennaio 2023: "riferire se sia possibile procedere alla vendita del blocco 2-C (Fabbricati stalla ed annessi) previa estrapolazione dello stesso dal lotto 2 e costituzione in lotto autonomo con conseguente rinuncia da parte del procedente al lotto 2 *de residuo*"

La nuova ipotesi di suddivisione del lotto 2 è conseguenza di una ricerca di un minimo corpo funzionale che comprenda gli edifici stalla e laboratori con il fine di contenere l'importo del valore di stima del nuovo lotto.

Attuando questa filosofia la minima unità funzionale individuata include il mappale 7730 (Stalla) ed il terreno circostante su cui la stessa insiste (mapp. 7729); questi due mappali sono indissolubilmente legati e qui di seguito valutati come lotto unico.

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Le unità immobiliari sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle

Rossa n°50

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, fabbricato per attività agricola.

Stalla di recente costruzione (Anno 2013) con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Le caratteristiche principali sono: strutture in legno lamellare e pareti lignee, una soletta di sottotetto in legno per l'edificio adibito alle lavorazioni, pavimento in battuto di cemento per la stalla ed in ceramica per i locali, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, impianto di condizionamento nei locali di lavorazione, impianto elettrico, illuminazione, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati con parte in polycarbonato. L'interno della stalla è attrezzato per la specifica destinazione d'uso. Al piano terra del volume annesso ci sono tre locali ed un bagno con doccia, la soletta intermedia non è praticabile e può essere usata semplicemente come ripostiglio, all'esterno ampio piazzale asfaltato.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito, portico mq 961,36

caseificio, spaccio mq 80,89

sottotetto mq 65,89

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e locali, un decimo per il sottotetto, si ottiene una superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Il terreno Fg. 9 part. 7729 circonda totalmente il fabbricato ed è un importante annesso esterno per l'attività che si svolge nella stalla, la consistenza è di mq 9.675.

4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Intestate alla Società per quota di 1/1 di piena proprietà:

- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, piano T-1
(Fabbricato per attività agricola)

- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare
R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Confini (in senso orario):

Fg. 11 part. 7730: mapp.7729 su tutti i lati

Fg. 9 part. 7729: mapp.1930, 1927, 1911, 2677, 1911, 7731, 7577.

Situazione conforme

5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA

Certificato di destinazione urbanistica: il terreno è classificato secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. Vigente; ricade in zona a vincolo paesaggistico.

Pratiche autorizzative:

Permesso di costruire gratuito n. C37/2006 del 15/01/2007 relativo alla costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di animali con nuova strada di accesso.

SCIA in variante 13/2012 n. 0002778 del 30/05/2012.

SCIA in seconda variante 7/2013 n. 1238 del 28/02/2013 relativa alle opere esterne.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa relativamente a limitate e secondarie difformità. (Lunghezza stalla di 48,93 m contro quella autorizzata di 48,80 m. - Minime difformità su finestre e porte finestre del caseificio e pareti finestrate stalla. La superficie del ripostiglio di sottotetto del caseificio e spaccio non risulta autorizzata insieme alla scala di accesso).

Tutti i punti precedenti sono sanabili con una pratica di autorizzazione in sanatoria che ha un costo, compresi oneri e professionali, di € 5.000,00.

Considerato questo importo in detrazione al valore dell'immobile risulta corretto valutare la superficie del sottotetto che è già risultante nella scheda catastale.

6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 nn°50455/31123 a favore del Comune di in forza di scrittura privata autenticata in data 30/07/2009 rep. n°33922 vincolo di inedificabilità ed asservimento a servizio di attività agricola ed al mantenimento di tale destinazione in capo ai mappali 2157 e 2931 C.T.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25193/5161 a favore di in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50375 (somma iscritta € 500.000,00, somma capitale € 250.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e mappale 7730 NCEU; annotata di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°634/52 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 01/09/2011 nn°44882/9066 a favore di in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data

24/08/2011 rep. n°51247 (somma iscritta € 200.000,00, somma capitale € 100.000,00, scadenza anni ; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23/05/2012 nn°22174/3493 a favore di in forza di atto a rogito Notaio in Bergamo in data 16/05/2012 rep. n°53393 (somma iscritta € 600.000,00, somma capitale € 300.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU, annota di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°635/53 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/12/2013 nn°51629/8324 a favore della in forza di atto a rogito Bergamo in data 18/12/2013 rep. n°349 somma iscritta € 520.000,00 somma capitale € 260.000,00 scadenza anni 25; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677,7729 C.T. e mappale 7730 NCEU.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09/10/2014 nn°36412/6021 a favore della in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/04/2014 rep. n°2460 somma iscritta € 100.000,00 somma capitale € 59.039,16

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28/10/2015 nn°42236/29282 a favore della Società

7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Si creerà servitù di passo carrale su strada di accesso a favore dell'immobile stalla ed annesso terreno.

8) ATTUALE DETENTORE

Gli immobili sono utilizzati dalla Società .

9) CRITERI DI STIMA E STIMA

Stima sintetico comparativa.

Quota intera di piena proprietà della

Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare

Il valore del mapp. 7729 è: mq 9.675 x €/mq 8,00 = € 77.400,00

Quota intera di piena proprietà della

Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)

La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84

Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00

Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00

Valore della parte immobile è: € 519.420,00

Valore totale del lotto € 596.820,00

NOTA su denuncia di movimentazione delle terre non autorizzata e su danni provocati alla proprietà limitrofa.

-In data 14/01/2019 l'avv. per conto del sig. depositava presso il comune di un esposto per lavori di movimento terre nel terreno in Valle del Cli Fg 9 mapp. 7729 che avrebbero provocato allagamenti ed infiltrazioni di acqua nell'abitazione, nella stalla e nei terreni pertinenziali del sig. in Cene via Valle Rossa n. 52.

-Una relazione geologica del dott. in data 20/08/2014 depositata in Comune in data 25/08/2014 prot.5297 imputa gli allagamenti ai lavori di movimento terre in proprietà .

-In data 30/04/2019 il Comune di Cene con prot.2938 avviava procedimento ai sensi dell'art. 8 Lg 142/90 del 07/08/1990 per controllo di attività edilizia.

-In data 17/09/19 il comune di Cene inviava comunicazione alla Procura della Repubblica (prot. 6049)

Stima ipotetica dei costi di bonifica

E' impossibile fare una stima degli interventi di ripristino e bonifica che sia basata su certezze per mancanza di dati metrici e qualitativi e di un progetto approvato da tutti gli Enti interessati, quindi quella sotto riportata è da considerarsi fondata su ipotesi che al momento degli interventi potrebbero rivelarsi anche non percorribili. Il totale dell'importo sotto stimato è quello che potrebbe gravare per intero sul mappale 7729.

In data 28/08/2023 il tecnico comunale di dichiara che nessun Ente coinvolto ha preso decisioni tecniche risolutive o semplicemente sanzionatorie per cui lo sviluppo della questione risulta ancora più incerto, il Comune attende deliberazioni da parte della Procura della Repubblica prima di prenderne di proprie.

La stima che segue si basa sulle seguenti ipotesi iniziali:

- considerate le sole aree dei mappali 7729 (Terreno) e 7730 (Stalla)
 - il terreno, non inquinato, non è da considerarsi rifiuto ma semplicemente terra da scavo e roccia.
 - gli interventi non possono prevedere opere con muri di sostegno
 - non è previsto nessun intervento di stabilizzazione dei pendii
 - è parzialmente valutato il semplice spostamento di volumi all'interno della proprietà
 - il volume autorizzato di riporto di terra era pari a mc. 3.200 mentre ne sono stati movimentati mc. 11.000 con un'eccedenza di mc 7.800.
- | | |
|---|----------------------|
| Carotature con impianto di cantiere 4 x € /cad 1.300,00 = | 5.200,00 € |
| Scavi con mezzo meccanico ed a mano 4 x € /cad 100,00 = | 400,00 € |
| Analisi per due Enti 4 x 2 = 8 x € /cad 350,00 = | 2.800,00 € |
| Progettazione e direzione lavori, pratica sanatoria | = 5.000,00 € |
| Scavi mc 9.675 x h 20 cm = 1.935 mc x € /mc 25,00 | = 48.375,00 € |
| Conferimento a discarica, Tributi mc 1.935 x € /mc 28,00 | = 54.180,00 € |
| Sanzioni e risarcimenti proprietà | = <u>40.000,00 €</u> |

Totale ipotetico importo

155.955,00 €



Con la presente Consulenza il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

Bergamo, 04-09-2023



Il C.T.U.



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2015 Reg.Es.

QUARTA MEMORIA E MODIFICA LOTTO 2 (SETTEMBRE 2023)

Promossa da: [REDACTED] s.r.l.

con l'avv. Sergio Stringhini

Contro: [REDACTED] s.s. + 2

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Bruno Gian Pio CONCA

Perito Stimatore: Dott. Ing. Angelo TACCHINARDI

Termine Deposito Relazione : 30 Settembre 2023

- 1) INCARICO E QUESITO
- 2) PREMESSE
- 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA
- 4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
 - CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA
- 6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE
- 7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE
- 8) ATTUALE DETENTORE
- 9) CRITERI DI STIMA E STIMA

1) INCARICO E QUESITO

Con ordinanza del giorno 01 Agosto 2023 del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo al sottoscritto dott. ing. Angelo Tacchinardi, libero professionista con studio in Bergamo via Pescaria n°25/b, veniva richiesta una integrazione della perizia con il seguente incarico: "rendere memoria o perizia integrativa in ordine alle criticità rilevate e tale da consentire, successivamente, la messa in vendita del lotto o la messa in vendita dei blocchi o lotti che siano."

Si concedeva termine al C.T.U. per il deposito della Relazione di Consulenza fino al giorno 30/09/2023.

2) PREMESSE

Si riporta qui di seguito il precedente incarico del Gennaio 2023: "riferire se sia possibile procedere alla vendita del blocco 2-C (Fabbricati stalla ed annessi) previa estrapolazione dello stesso dal lotto 2 e costituzione in lotto autonomo con conseguente rinuncia da parte del procedente al lotto 2 *de residuo*"

La nuova ipotesi di suddivisione del lotto 2 è conseguenza di una ricerca di un minimo corpo funzionale che comprenda gli edifici stalla e laboratori con il fine di contenere l'importo del valore di stima del nuovo lotto.



Attuando questa filosofia la minima unità funzionale individuata include il mappale 7730 (Stalla) ed il terreno circostante su cui la stessa insiste (mapp. 7729); questi due mappali sono indissolubilmente legati e qui di seguito valutati come lotto unico.

3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E CONSISTENZA

Le unità immobiliari sono in comune di Cene (BG) limitrofe a via Valle

Rossa n°50

-Fg. 11 part. 7730, via Valle Rossa, fabbricato per attività agricola.

Stalla di recente costruzione (Anno 2013) con annesso volume per spaccio formaggi e locali di lavorazione. Le caratteristiche principali sono: strutture in legno lamellare e pareti lignee, una soletta di sottotetto in legno per l'edificio adibito alle lavorazioni, pavimento in battuto di cemento per la stalla ed in ceramica per i locali, serramenti perimetrali in legno con vetrocamera, impianto di condizionamento nei locali di lavorazione, impianto elettrico, illuminazione, idraulico, acqua sanitaria di attuale concezione, copertura in pannelli sandwich in lamiera coibentati con parte in polycarbonato. L'interno della stalla è attrezzato per la specifica destinazione d'uso. Al piano terra del volume annesso ci sono tre locali ed un bagno con doccia, la soletta intermedia non è praticabile e può essere usata semplicemente come ripostiglio, all'esterno ampio piazzale asfaltato.

Le superfici commerciali dell'immobile sono le seguenti:

stalla, deposito, portico mq 961,36

caseificio, spaccio mq 80,89

sottotetto mq 65,89

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione per le superfici accessorie: l'intero per stalla e locali, un decimo per il sottotetto, si ottiene una superficie totale commerciale di mq 1.048,84

Il terreno Fg. 9 part. 7729 circonda totalmente il fabbricato ed è un importante annesso esterno per l'attività che si svolge nella stalla, la consistenza è di mq 9.675.

4) INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Intestate alla [REDACTED] s.s.

con sede in [REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà:

- NCEU Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa
Fg. 11 part. 7730, R.C. € 7.960,00, Cat. D/10, piano T-1
(Fabbricato per attività agricola)
- CT Comune di Cene (BG) (Codice C459) via Valle Rossa
Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare
R.D. € 27,48, R.A. € 34,98

Confini (in senso orario):

Fg. 11 part. 7730: mapp.7729 su tutti i lati

Fg. 9 part. 7729: mapp.1930, 1927, 1911, 2677, 1911, 7731, 7577.

Situazione conforme

5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CONCESSIONI EDILIZIE, CONCESSIONI IN SANATORIA

Certificato di destinazione urbanistica: il terreno è classificato secondo il vigente Piano di Governo del Territorio in zona E1 con destinazione agricola regolamentata dall'art. 14 delle NTA del P.G.T. Vigente; ricade in zona a vincolo paesaggistico.

Pratiche autorizzative:

Permesso di costruire gratuito n. C37/2006 del 15/01/2007 relativo alla costruzione di un fabbricato adibito al ricovero di animali con nuova strada di accesso.

SCIA in variante 13/2012 n. 0002778 del 30/05/2012.

SCIA in seconda variante 7/2013 n. 1238 del 28/02/2013 relativa alle opere esterne.

La situazione dello stato di fatto per l'immobile stalla ed annessi risulta non conforme alla originaria pratica autorizzativa relativamente a limitate e secondarie difformità. (Lunghezza stalla di 48,93 m contro quella autorizzata di 48,80 m. - Minime difformità su finestre e porte finestre del caseificio e pareti finestrate stalla. La superficie del ripostiglio di sottotetto del caseificio e spaccio non risulta autorizzata insieme alla scala di accesso).

Tutti i punti precedenti sono sanabili con una pratica di autorizzazione in sanatoria che ha un costo, compresi oneri e professionali, di € 5.000,00. Considerato questo importo in detrazione al valore dell'immobile risulta corretto valutare la superficie del sottotetto che è già risultante nella scheda catastale.

6) GRAVAMI NEL VENTENNIO ANCORA IN ESSERE

Le unità immobiliari oggetto di Pignoramento risultano libere da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Bergamo in data 07/08/2009 nn°50455/31123 a favore del Comune di Cene (CF:00240600163) in forza di scrittura privata autenticata Dott. Andrea Letizia Notaio in Gandino in data 30/07/2009 rep. n°33922 vincolo di inedificabilità ed asservimento a servizio di attività agricola ed al mantenimento di tale destinazione in capo ai mappali 2157 e 2931 C.T.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 18/05/2011 nn°25193/5161 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 11/05/2011 rep. n°50375 (somma iscritta € 500.000,00, somma capitale € 250.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931, 2934,2935,2677 e 7729 C.T. e mappale 7730 NCEU; annotata di modifica di



contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°634/52 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 01/09/2011 nn°44882/9066 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa con sede in Villa d'Ogna (BG) CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 24/08/2011 rep. n°51247 (somma iscritta € 200.000,00, somma capitale € 100.000,00, grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 23/05/2012 nn°22174/3493 a favore di Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana s.c.r.l. con sede in Villa d'Ogna CF:02347810166 in forza di atto a rogito dott. Ernesto Sico Notaio in Bergamo in data 16/05/2012 rep. n°53393 (somma iscritta € 600.000,00, somma capitale € 300.000,00, scadenza anni 25); grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935,2677 e 7729 C.T. e 7730 NCEU, annota di modifica di contratto di mutuo in data 09/01/2014 nn°635/53 per proroga scadenza al 18/01/2040.

Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 31/12/2013 nn°51629/8324 a favore della "Banca di Credito Cooperativo Valle Seriana (Bergamo) Società Cooperativa" con sede in Villa d'Ogna (BG) (CF02347810166) in forza di atto a rogito dott. P. Nosari Notaio In Bergamo in data 18/12/2013 rep. n°349 somma iscritta € 520.000,00 somma capitale € 260.000,00 scadenza anni 25; grava limitatamente in capo ai mappali 1927,2157,2164,2931,2934,2935, 2677,7729 C.T. e mappale 7730 NCEU.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09/10/2014 nn°36412/6021 a favore della Società "██████████ srl" con sede in ██████████ (██████████) in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo in data 18/04/2014 rep. n°2460 somma iscritta € 100.000,00 somma capitale € 59.039,16

Pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo in data 28/10/2015 nn°42236/29282 a favore della Società "██████████ srl" con sede in ██████████

7) ONERI, SERVITU', DIRITTI USUFRUTTO, PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Non risulta siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità ne siano gravanti sull'immobile vincoli di tipo storico od artistico.

Si creerà servitù di passo carrale su strada di accesso a favore dell'immobile stalla ed annesso terreno.

8) ATTUALE DETENTORE

Gli immobili sono utilizzati dalla ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ s.s. con sede in ██████████.

9) CRITERI DI STIMA E STIMA

Stima sintetico comparativa.

Quota intera di piena proprietà della ██████████ ██████████ ██████████ ██████████



Fg. 9 part. 7729, qualità prato, cl 2, Consistenza 96 are 75 centiare
 Il valore del terreno mapp. 7729 è: mq 9.675 x €/mq 8,00 = € 77.400,00
 Quota intera di piena proprietà della [REDACTED]
 Fg. 11 part. 7730, Cat. D/10, piano T-1 (immobile agricolo)
 La superficie totale commerciale dell'immobile è di mq 1.048,84
 Valore dell'immobile agricolo è: mq 1.048,84 x €/mq 500,00 = € 524.420,00
 Deduzione per la pratica di sanatoria € 5.000,00
 Valore della parte immobile è: € 519.420,00
Valore totale del lotto € 596.820,00

NOTA su denuncia di movimentazione delle terre non autorizzata e su danni provocati alla proprietà limitrofa.

-In data 14/01/2019 l'avv. Maurizio Locatelli per conto del sig. [REDACTED]
 [REDACTED] depositava presso il comune di Cene un esposto per lavori di movimento terre nel terreno in Valle del Cli Fg 9 mapp. 7729 che avrebbero provocato allagamenti ed infiltrazioni di acqua nell'abitazione, nella stalla e nei terreni pertinenziali del sig. [REDACTED]
 -Una relazione geologica del dott. Gianluigi Nozza in data 20/08/2014 depositata in Comune in data 25/08/2014 prot.5297 imputa gli allagamenti ai lavori di movimento terre in proprietà [REDACTED].
 -In data 30/04/2019 il Comune di Cene con prot.2938 avviava procedimento ai sensi dell'art. 8 Lg 142/90 del 07/08/1990 per controllo di attività edilizia.
 -In data 17/09/19 il comune di Cene inviava comunicazione alla Procura della Repubblica (prot. 6049)

Stima ipotetica dei costi di bonifica

E' impossibile fare una stima degli interventi di ripristino e bonifica che sia basata su certezze per mancanza di dati metrici e qualitativi e di un progetto approvato da tutti gli Enti interessati, quindi quella sotto riportata è da considerarsi fondata su ipotesi che al momento degli interventi potrebbero rivelarsi anche non percorribili. Il totale dell'importo sotto stimato è quello che potrebbe gravare per intero sul mappale 7729.

In data 28/08/2023 il tecnico comunale di Cene dichiara che nessun Ente coinvolto ha preso decisioni tecniche risolutive o semplicemente sanzionatorie per cui lo sviluppo della questione risulta ancora più incerto, il Comune attende deliberazioni da parte della Procura della Repubblica prima di prenderne di proprie.

La stima che segue si basa sulle seguenti ipotesi iniziali:

- considerate le sole aree dei mappali 7729 (Terreno) e 7730 (Stalla)
- il terreno, non inquinato, non è da considerarsi rifiuto ma semplicemente terra da scavo e roccia.
- gli interventi non possono prevedere opere con muri di sostegno



-non è previsto nessun intervento di stabilizzazione dei pendii
 -è parzialmente valutato il semplice spostamento di volumi all'interno della proprietà

-il volume autorizzato di riporto di terra era pari a mc. 3.200 mentre ne sono stati movimentati mc. 11.000 con un'eccedenza di mc 7.800.

Carotature con impianto di cantiere 4 x €/cad 1.300,00 = 5.200,00 €

Scavi con mezzo meccanico ed a mano 4 x €/cad 100,00 = 400,00 €

Analisi per due Enti 4 x 2 = 8 x €/cad 350,00 = 2.800,00 €

Progettazione e direzione lavori, pratica sanatoria = 5.000,00 €

Scavi mc 9.675 x h 20 cm = 1.935 mc x €/mc 25,00 = 48.375,00 €

Conferimento a discarica, tributi mc 1.935 x €/mc 28,00 = 54.180,00 €

Sanzioni e risarcimenti proprietà Fucili = 40.000,00 €

Totale ipotetico importo 155.955,00 €

=====

Con la presente Consulenza il C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni.

Bergamo, 06-09-2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Angelo Tacchinardi

- Allegato: Estratto di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

