

TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

N. 223/2016 REG.ES.

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

CARMEN
NATALI
ORDINE
BERGAMO
ARCHITETTI
1771

ARCHITETTO CARMEN NATALI
VIA CAPERSEGNO, 9 24030 PRESEZZO (BG)
TEL./FAX 035-614463
CELL. 338-4318102



	INDICE
1.PREMESSA	3
2.QUESITI	3
3. CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI	7
4. RISPOSTE AI QUESITI	10
<i>Quesito 1</i>	10
<i>Quesito 2</i>	13
<i>Quesito 3</i>	17
<i>Quesito 4</i>	17
<i>Quesito 5</i>	19
<i>Quesito 6</i>	19
<i>Quesito 7</i>	19
<i>Quesito 8</i>	19
<i>Quesito 9</i>	20
<i>Quesito 10</i>	20
<i>Quesito 11</i>	20
<i>Quesito 12</i>	20
<i>Quesito 13</i>	21
<i>Quesito 14</i>	21
<i>Quesito 15</i>	21
<i>Quesito 16</i>	21



TRIBUNALE DI BERGAMO

Tipo proced.: Esecutiva immobiliare

Numero di ruolo generale: 223/2016.

Giudice Esecutore : dott.ssa Elena Gelato

Causa promossa da:

Convenuti principali:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI**

Ill.ma Dott.ssa Elena Gelato, Giudice Esecutore presso l'ufficio delle Esecuzioni Immobiliari della Sezione del Tribunale di Bergamo.

1.PREMESSA

La sottoscritta Arch. Natali Carmen iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n° 1771 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo è stata nominata con provvedimento dall'Illustrissimo Giudice Istruttore, con giuramento in data 07.09.2016 Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe.

In ottemperanza al mandato ricevuto si onora di presentare la seguente relazione.

2.QUESITI

Visti gli art. 569 c.p.c. e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile conferisce all'esperto esaminatore il seguente incarico:

PROVVEDA

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



1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene;

3) per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 6.6.2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa;verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma L.47/1985 ovvero all'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



- 5) *per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della Legge 47/1985;*
- 6) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative,*
- 7) *all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi ;*
- 8) *all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante*



da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori o alla data perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;

10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;

12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;



14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;

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

3. CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

In data 23.09.2016, contestualmente all'esame ed al ritiro degli atti, ho dato immediatamente inizio alle operazioni peritali.

In data 04.10.2016 a seguito di contatti telefonici con l'ufficio tecnico del comune di Vigano San Martino ho provveduto, mediante PEC, a fare richiesta di accesso agli atti amministrativi riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. Contestualmente, trattandosi anche di terreni, ho anche richiesto i Certificati di destinazione degli stessi.

In data 06.10.2016 mediante lettera raccomandata A/R inviata

ho fissato in data 13.10.2016 alle ore 11:00 il sopralluogo ai beni in comune di Vigano San Martino.

In data 13.10.2016 alle ore 11:00 mi sono recata in presso la gli immobili di Vigano San Martino ma nessuno era presente.

In data 20.10.2016 mediante lettera raccomandata A/R inviata

ho fissato il secondo appuntamento in data 28.10.2016 alle ore 11:00.



Sono stata contattata telefonicamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vigano San Martino ed è stata fissata la presa visione dei fascicoli per le ore 10:00 del 27.10.2016.

In data 27.10.2016 alle ore 10:00 mi sono recata presso la sede comunale per la consultazione dei fascicoli edilizi richiesti.

In data 28.10.2016 alle ore 11:00 mi sono recata in presso la gli immobili di Vigano San Martino ma nessuno era presente.

Essendo precedentemente stata contattata da uno degli altri proprietari ho quindi accettato di effettuare il sopralluogo agli immobili attraverso l'accesso al complesso edilizio che essendo ancora in fase di cantiere era possibile visitare complessivamente.

In data 31.10.2016 alle ore 14:00 ho potuto effettuare il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento.

In data 31.10.2016 mi sono recata presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo per procedere alla visura catastale del bene immobile oggetto della stima. Successivamente presso la Conservatoria è stata verificata l'immutata condizione già indicata nella documentazione ipocatastale fornita nonché l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie.

In data 02.11.2016 ho consegnato la presente Relazione di stima (copia di cortesia) presso la Cancelleria del Tribunale di Bergamo e inviato la pratica mediante Sistema EFISISTEM; ho inoltre consegnato mediante PEC una copia della stessa al Procuratore rappresentante del creditore Avvocato Danilo Conti procuratore



Così come indicato nel mandato conferitomi, ho provveduto a inviare a mezzo raccomandata una copia della Relazione :



4. RISPOSTE AI QUESITI**Quesito 1**

Gli immobili oggetto dell'istanza di pignoramento appartengono a:

. L'immobile ancora in costruzione è stato accatastato ma non sono disponibili rendita, classe e categoria. L'indirizzo è errato poiché il complesso immobiliare non si trova in via Fontanello, 21 ma in via Bergamo 27/29.

IMMOBILI N.C.E.U.

	Comune	indirizzo	fogl	map	sub	Cat	Cl a	mq	rendi ta
appartamento	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	720	In corso di definizione	-	-	-
Appartamento + cantina + giardino pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	703	In corso di costruzione	-	-	-
Appartamento + giardino pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	704	In corso di costruzione	-	-	-
Appartamento + cantina	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	707	In corso di costruzione	-	-	-
n. 2 Appartamenti	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	708	In corso di definizione	-	-	-
Appartamento + 2 cantine + giardino pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	711	In corso di definizione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	715	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	716	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	717	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	718	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	719	In corso di costruzione	-	-	-

ARCH. CARMEN NATALI



appartamento	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	724	In corso di definizione	-	-	-
6 appartamenti + 3 cantine + giardini pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	730	In corso di definizione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	731	In corso di costruzione	-	-	-
appartamento	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	732	In corso di definizione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	731	In corso di costruzione	-	-	-

Inoltre per il reperimento di posti auto necessari per legge è stata stipulata una convenzione (ancora in corso di validità) con il Comune di Vigano San Martino il quale cedeva il diritto di superficie per 99 anni sui seguenti terreni a patto si costruissero anche alcuni parcheggi ad uso pubblico e si destinasse una parte di costruito allo stesso Comune.

Terreni in DIRITTO DI SUPERFICIE per anni 99:

IMMOBILI

	Comune	indirizzo	fogli	map	sub	Qualità	Cla	Sup are	rd	ra
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	1675	-	Semin arbor	1	55.20	22,81	27,81
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	1272	-	Semin arbor	1	21.50	8,88	10,55
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	1273	-	Semin arbor	2	02.20	0,74	0,97
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	21	-	Semin arbor	1	04.30	1,78	2,11

Definizione dei lotti di vendita:

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono divisibili in lotti di vendita poiché tutto il complesso edilizio è in fase di cantiere e, pur essendo gli appartamenti



ormai completati manca il completamento di tutte le parti comuni e di servizio
(vani scala, ascensori, rampe, autorimesse, impiantistica...)

LOTTO UNICO

**n. 14 appartamenti, n.14 autorimesse, cantine e giardini pertinenziali così come indicati
nell'elaborato planimetrico catastale.**

IMMOBILI N.C.E.U.

	Comune	indirizzo	fogl	map	sub	Cat	Cl a	mq	rendi ta
appartamento	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	720	In corso di definizione	-	-	-
Appartamento + cantina + giardino pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	703	In corso di costruzione	-	-	-
Appartamento + giardino pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	704	In corso di costruzione	-	-	-
Appartamento + cantina	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	707	In corso di costruzione	-	-	-
n. 2 Appartamenti	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	708	In corso di definizione	-	-	-
Appartamento + 2 cantine + giardino pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	711	In corso di definizione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	715	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	716	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	717	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	718	In corso di costruzione	-	-	-
box	Vigano San	Via	5	23	719	In corso di	-	-	-



	Martino	Fontanello, 21				costruzione			
appartamento	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	724	In corso di definizione	-	-	-
6 appartamen + 3 cantine + giardini pert.	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	730	In corso di definizione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	731	In corso di costruzione	-	-	-
appartamento	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	732	In corso di definizione	-	-	-
box	Vigano San Martino	Via Fontanello, 21	5	23	731	In corso di costruzione	-	-	-

Terreni in DIRITTO DI SUPERFICIE per anni 99:

IMMOBILI

	Comune	indirizzo	fogl	map	sub	Qualità	Cla	Sup are	rd	ra
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	1675	-	Semin arbor	1	55.20	22,81	27,81
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	1272	-	Semin arbor	1	21.50	8,88	10,55
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	1273	-	Semin arbor	2	02.20	0,74	0,97
terreno	Vigano San Martino	Bergamo	9	21	-	Semin arbor	1	04.30	1,78	2,11

Quesito 2

Superfici relative a appartamenti, box, cantine e giardini pertinenziali



sub	consistenza	posizione	ind.prog	su com	slp com		S cp		sup.comm
720	appartamento	pt	A7	107,00	25,80	0,33	8,51	terrazzo	
					4,10	0,33	1,35	terrazzo	116,87
703	appartamento + giardino di pertinenza + area di pertinenza esterna + cantina 1^interrato	pt e 1^interrato	A12	66,8	44,50	0,1	4,45	giardino pertinenzial e	73,23
			4		6,00	0,33	1,98	cantina	
704	appartamento + giardino di pertinenza	pt	A13	67,34	240,00	0,1	24,00	giardino pertinenzial e	91,34
707	appartamento + cantina 1^ interrato	p1	A15	73,1	8,88	0,33	2,93	balconi	76,03
708	2 appartamenti p1	p1	A16	67	7,40	0,33	2,44	balconi	69,44
			A10	112	8,20	0,33	2,71	balconi	114,71
711	appartamento + area di pertinenza esterna + cantina 1^int + cantina 2^int	p1^interrato 2^interrato	A01	55	15,80	0,1	1,58	giardino pertinenzial e	56,58
715	box	p 1^interrato							
716	box	p 1^interrato							
717	box	p2^interrato							
718	box	p2^interrato							
719	box	p2^interrato							
724	appartamento 4^ interrato	p 1^interrato	A02	68	12,5	0,1	1,25	giardino pertinenzial e	69,25
730	n.3 appartamenti pt+1 appartamento p1+1 appartamento p2+ giardino pertinenziale pt + autorimessa 4 2^interrato+ autorimesse 6 1^interrato +cantina 1interrato e 2^interrato	pt-p1-p2- p1^interrato e p2^interrato	A11	126,8	8,4	0,33	2,77	balconi	149,57
					200	0,1	20,00	giardino pertinenzial e	
			A14	93	67	0,1	6,70	giardino pertinenzial e	99,70
			A 6	100	9,75	0,33	3,22	balconi	103,22
			A05	105	29,45	0,33	9,72	balconi	114,72
				76	8,8	0,33	2,90	balconi	78,90
				96	8,15	0,33	2,69	balconi	98,69
731	box	p2^interrato							
732	appartamento 1^ interrato		A04	130	33,4	0,1	3,34	giardino pertinenzial e	133,34
733	box	p2^interrato							
								Totale superficie Commerciale	1445,587



Dati tecnico-costruttivi. La struttura portante è costituita da muratura in cisa.

La muratura esterna è realizzata in laterizio alveolare tipo Poroton da 25 cm con rivestimento a cappotto spesso 10 cm. Le stutture in cisa laddove sono in contatto con la porzione abitativa sono isolate con controparete in blocchi di laterizio forato 8/30 e polistirene espanso sinterizzato da 25 kg/mc in lastre.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato.

I pavimenti a pt sono posati su vespaio aerato, isolati con pannelli in polistirene e impianto a pavimento. Sono previste finiture in ceramica.

I pavimenti tra ambienti abitati sono isolati con pannelli di polistirene e impianto a pavimento, è prevista finitura in ceramica.

I pavimenti su box-cantina non riscaldati sono isolati con pannelli di polistirene e impianto a pavimento, è prevista finitura in ceramica.

La copertura a falde con manto di copertura in tegole è realizzata con assito in abete a vista ben isolato con polistirene (PE) in fogli e polistirene espanso sinterizzato da 25 kg/mc in lastre.

Le coperture a terrazzo (piane) sono isolate con polistirene espanso estruso da 35 kg/mc con pelle (impermeabile ad alta durabilità).

Sono presenti (non in tutte le unità abitative) serramenti vetrati esterni in vetrocamera 5-12-5 adimensionale trattate em 0,2 e telaio in legno sc 0,55.

Oscuranti esterni in legno.

I portoncini blindati sono rivestiti in legno di pino con isolamento in poliuretano espanso.



STATO AVANZAMENTO LAVORI

piano		
interrato	parte strutturale	100%
	accesso dal piano terra (rampe carrali)	70%
	pavimento industriale	100%
	impianto elettrico e idraulico	100%
	porzioni in muratura (box e cantine)	100%
	serramentistica	0%
	smaltimento acque interrato	100%
REALIZZAZIONE COMPLESSIVA STIMATA		85%
piani fuori		
terra	parte strutturale	100%
	muri tamponamento esterni (intonaci e pietra)	75%
	muri divisori interni (intonaci e falsitelai)	100%
	isolamenti	100%
	sottofondi pavimenti	100%
	serramenti esterni	50%
	porte interne e portoncini	20%
	soglie e davanzali	100%
	rivestimenti gradini e scale	0%
	parapetti balconi	100%
	impianto termico interno appartamenti	90%
	impianto termico centrale termica	0%
	impianto idraulico	70%
	impianto elettrico interno appartamenti	85%
	impianto elettrico centralizzato	100%
	pavimenti e ceramiche	50%
	copertura (manto e comignoli)	100%
	canali gronda e scossaline	100%
	tinteggiatura facciate esterne	0%
REALIZZAZIONE COMPLESSIVA STIMATA		75%
finiture		
esterne	sistemazione terreno scavo e rivestimenti	100%
	guaine e caldane pendenze	50%
	fognatura	100%
	recinzioni	0%
	violetti e marciapiedi	50%
	impianto elettrico esterno	0%
	sistemazione giardini	0%
REALIZZAZIONE COMPLESSIVA STIMATA		50%

Complessivamente si può stimare che l'opera ad oggi risulta completata per il 75%

circa. Su circa € 2.300.000,00 di importo delle opere ciò indica che mancano €



575.000,00 oltre iva. Per quanto concerne la proprietà ciò ammonta a circa i 2/3 dell'importo ovvero € 383333,33.

Sevono inoltre circa € 200.000,00 per realizzare l'opera in convenzione con il comune.

Coerenze: l'edificio è circondato dai terreni della stessa proprietà. Si struttura su due piani interrati e tre piani fuori terra.

Caratteristiche zona: Gli immobili sono situati a poca distanza dal centro di Vigano San Martino e quasi di fronte al centro sportivo dello stesso paese.

Vigano San Martino è un comune di oltre 1 100 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia. Situato alla destra orografica del fiume Cherio, in Val Cavallina, dista circa 23 chilometri a est dal capoluogo orobico.

Servizi di zona: Il complesso immobiliare è situato in una zona con destinazione residenziale ai margini dell'abitato storico di Vigano San Martino e a 500 m dal centro del paese: il paese è servito da farmacia, municipio, banche, mininarket, bar, tabacchi, Chiesa, scuole, negozi al dettaglio, ecc.

Caratteristiche zone limitrofe: attrezzature sportive (campo sportivo e struttura sportiva polivalente) e centro storico.

Collegamenti pubblici: Gli immobili sono ubicati a poche centinaia di metri dalla strada statale 42 del Tonale e della Mendola che lambisce il lago d'Iseo che dista pochi Km da Vigano San Martino.

Quesito 3

L'edificio oggetto di stima è stato costruito a partire dal 2009.

Quesito 4

La costruzione del complesso edilizio ha inizio nel 2009 in seguito al rilascio da parte del comune di Vigano San Martino del Permesso di Costruire n. 2572/2008



del 2009 n. prot. 662 del 04/06/2009 che consentiva la realizzazione di un complesso residenziale mediante ristrutturazione e ampliamento di un edificio esistente.

In seguito alla convenzione stipulata col Comune che prevedeva la cessione del diritto di superficie per anni 99 per la realizzazione di autorimesse private contro la realizzazione di spazi per la popolazione (una sala polifunzionale a livello dei campi sportivi e un parcheggio pubblico a livello strada) viene presentato il progetto con tale opzione e la variante allo stato dei luoghi. Viene pertanto rilasciato un nuovo Permesso di Costruire il 2782/2011 n. prot. 1912 del 03/08/2012. La convenzione risulta ancora valida anche se il comune ha rescusso la fidejussione a garanzia dei lavori.

I lavori hanno avuto inizio ma vengono completati soltanto per il 75% quando nel 2013 per problematiche varie si arrestano.

L'edificio appare oggi conforme al Permesso di Costruire il 2782/2011 n. prot. 1912 del 03/08/2012 anche se non è ancora stato completato.

Il complesso immobiliare ricade in zona definita dal vigente PGT (approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione nr. 16 del 04.06.2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL in data 14.03.2012) in zona di CONTESTO URBANO CONSOLIDATO e normato dall'art.29 delle NTA di cui si riporta uno stralcio:

... *"Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati.*

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

Df = 1.00 mc/mq;



$R_c = 30\%$

$D_c, D_e, D_s =$ valgono le prescrizioni dell'art.9

$H = 7.50$

Quesito 5

Tra i beni pignorati sono presenti 4 mappali (per i quali è stato convenuto con il Comune di Vigano San Martino il diritto di superficie di anni 99) relativi a terreni. E' stato prodotto da parte del Comune di Vigano San Martino il Certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente). I terreni ricadono parte in attrezzature di interesse comune, parte in verde pubblico attrezzato e parte in parcheggi pubblici.

Quesito 6

I dati catastali dell'edificio risultano essere aggiornati ma non completi non essendo ancora stato effettuato il fine lavori sono presenti l'elaborato planimetrico ma non sono possibili visure storiche sul comparto in costruzione e non sono ancora state prodotte le planimetrie (quindi non vi sono categorie, classi e rendite catastali).

Quesito 7

POSSESSO AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO.

Proprietari attuali:

Quesito 8

La ricostruzione analitica delle vicende del bene con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente sono le medesime indicate nella documentazione ipocatastale come da ispezione ipotecaria del 31/10/2016 richiesta dalla CTU e qui allegata.

Gli immobili non sono parte di Condominio.



Quesito 9**VALORE DI STIMA**

Gli immobili vengono stimati a nuovo in base all'indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia del 2016 "Valore Casa. Osservatorio immobiliare." cui verranno detratte le spese per completare l'opera (quota parte relativa alla proprietà).

	Mq/cad	Valore max €/mq	Valore min €/mq	Valore €/mq o cad	sup + €/ mq	Valore €
Appartamenti e pertinenze come da mappali e subalterni	1446	1600	1400	1600	1600 * 1446	2.313.600,00
garage	14	15000	13000	15000	14*15.000	210.000,00
Garage convenzione	12	15000	13000	15000	12*15.000	180.000,00
Totale						2.703.600,00
Detrazione per completamento opere compresa iva						467666,66
Detrazione per costruzione opere in convenzione compresa iva						200.000,00
Totale lotto n.001 (UNICO)						2.035.933,34

Quesito 10

Vedi quesito n.1.

Quesito 11

Vedi quesito n.1.

Quesito 12

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO e PROPRIETARIO ATTUALE:

Gli immobili, non sono soggetti a vincoli.



Quesito 13

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 14

In allegato planimetria dell'immobile con documentazione fotografica.

Quesito 15

Non è stata effettuata vendita.

Quesito 16

Si deposita allegata alla presente separata e succinta descrizione del lotto.



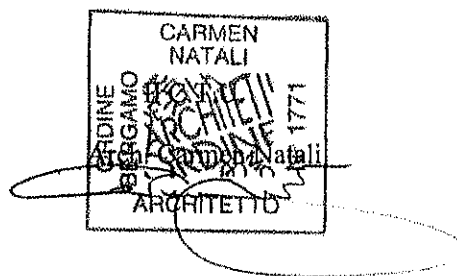
Riepilogato:

	Mq/cad	Valore max €/mq	Valore min €/mq	Valore €/mq o cad	sup + €/mq	Valore €
Appartamenti e pertinenze come da mappali e subalterni	1446	1600	1400	1600	1600 * 1446	2.313.600,00
garage	14	15000	13000	15000	14*15.000	210.000,00
Garage convenzione	12	15000	13000	15000	12*15.000	180.000,00
Totale						2.703.600,00
Detrazione per completamento opere compresa iva						467666,66
Detrazione per costruzione opere in convenzione compresa iva						200.000,00
Totale lotto n.001 (UNICO)						2.035.933.34

Con la presente relazione la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver evaso con completezza ed obiettività al mandato affidatole per una più ampia conoscenza dei fatti da parte dell'Ill.mo Signor Giudice e degli organi della procedura rimanendo a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

Con osservanza.

Presezzo, 02 novembre 2016



 CARMEN
 NATALI
 ARCHITETTO
 BERGAMO
 1977



TRIBUNALE DI BERGAMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA:



CONTRO



N. 223/2016 REG.ES.

ALLEGATI

CARMEN
NATALI
TELEFONO INCARICATO:
ARCHITETTO CARMEN NATALI
VIA CAPERBERG 24030 PRESEZZO (BG)
TEL./ARCHITETTO 031 4463
CELL. 338 4318102

INDICE

ALLEGATI	3
ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	3
ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.	11
VISURA STORICA PER IMMOBILE, VISURA PER SOGGETTO E PLANIMETRIE.	11
ALLEGATO 3 - ISPEZIONE IPOTECARIA ORDINARIA. ...	30
ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO- PERMESSI DI COSTRUIRE	33
COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO	34
COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO	41
COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO	57
ALLEGATO 6 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI	63

ALLEGATI

LOTTO UNICO

**n. 14 appartamenti, n.14 autorimesse, cantine e giardini pertinenziali così come indicati
nell'elaborato planimetrico catastale.**

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

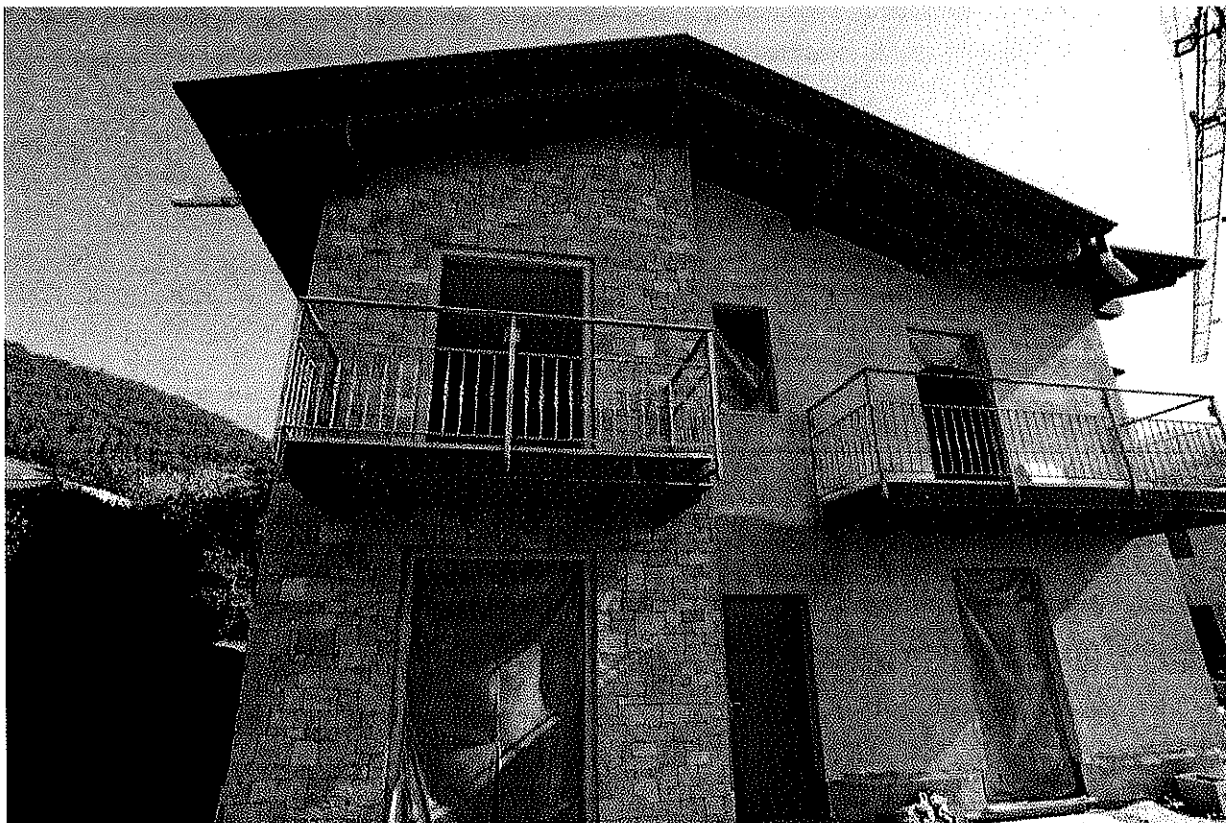


Figura 1 - 2 - Due immagini esterne del complesso edilizio in fase di cantiere visto da via Bergamo.

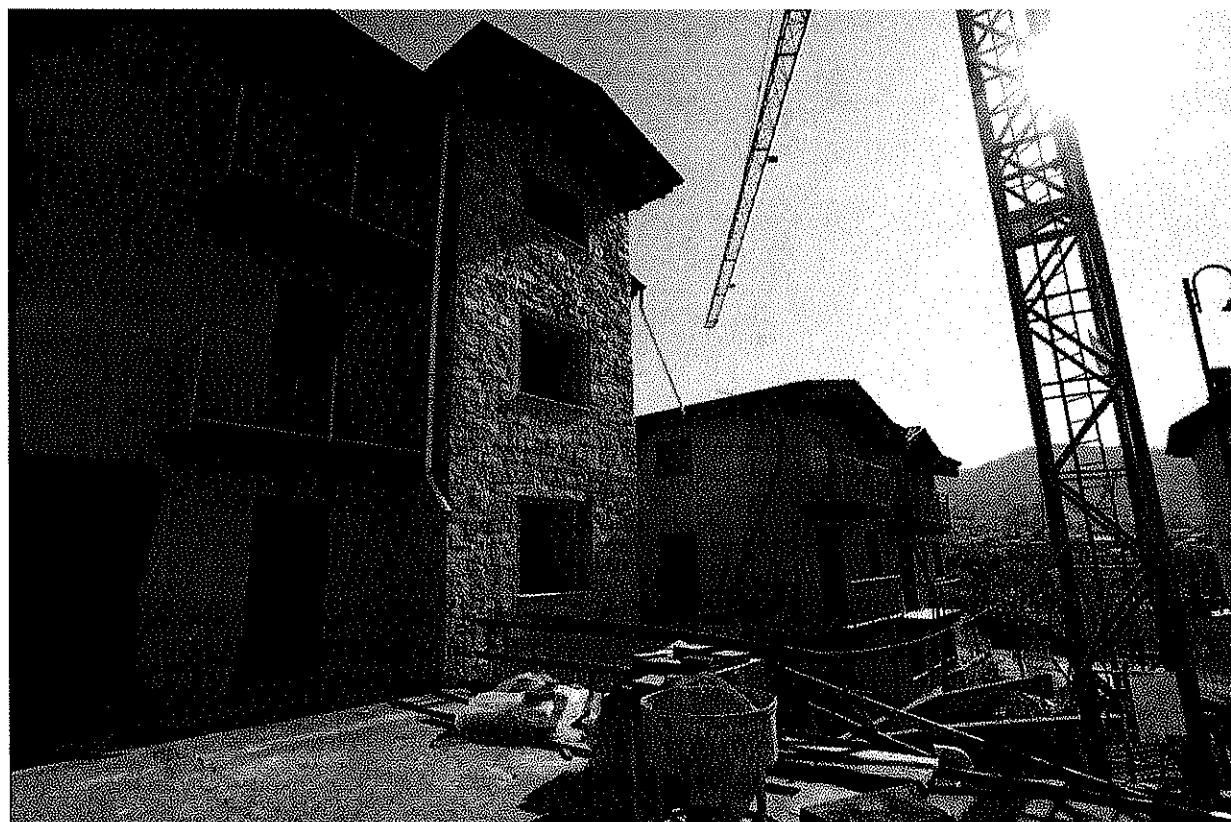


Figura 3-4 - Due immagini dell'esterno del complesso edilizio in fase di cantiere.

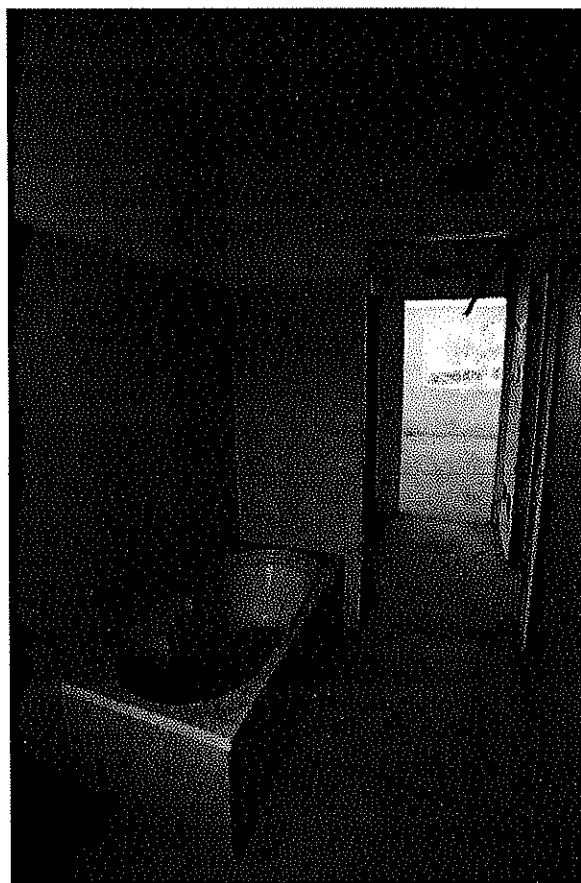
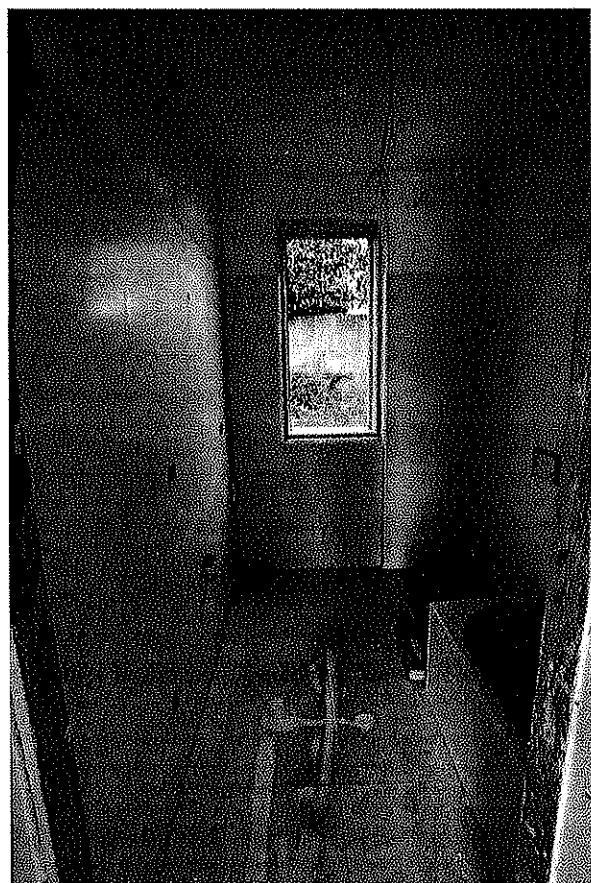


Figura 5-6-7-Alcune immagine degli interni degli appartamenti

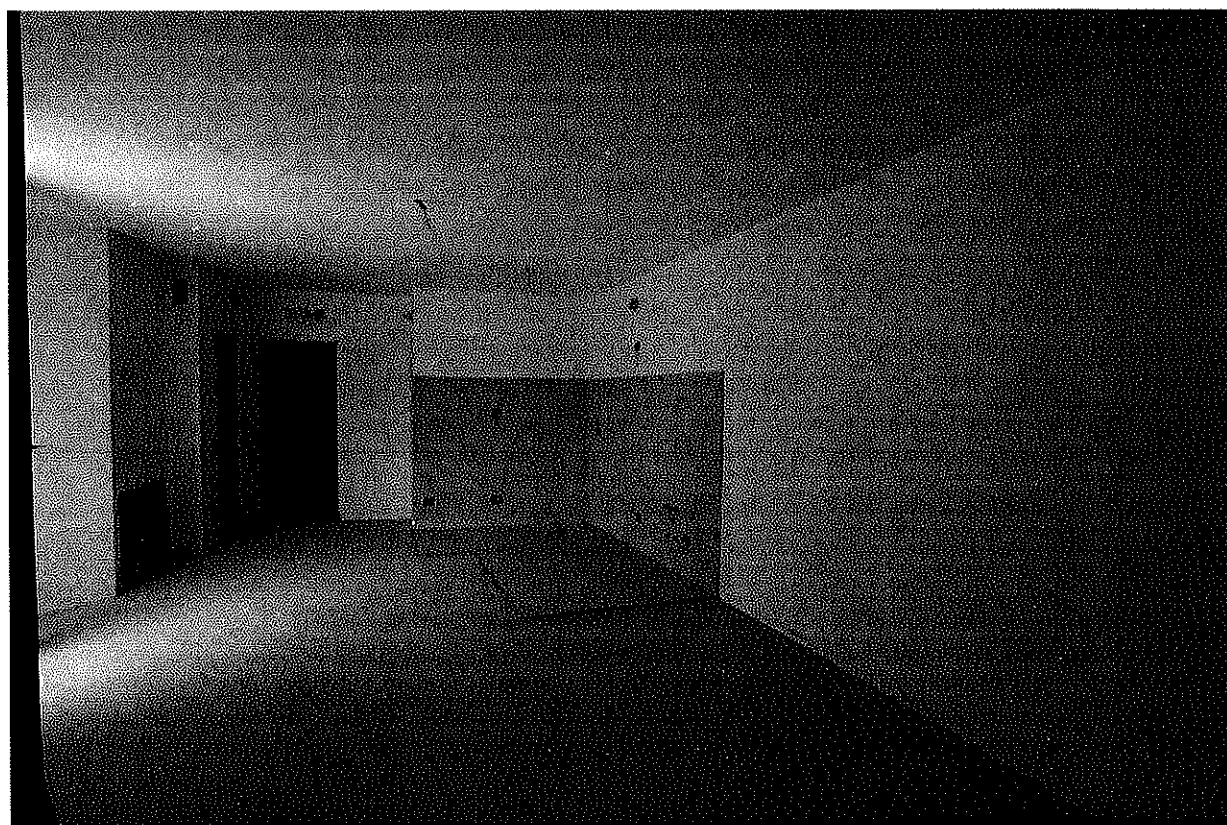
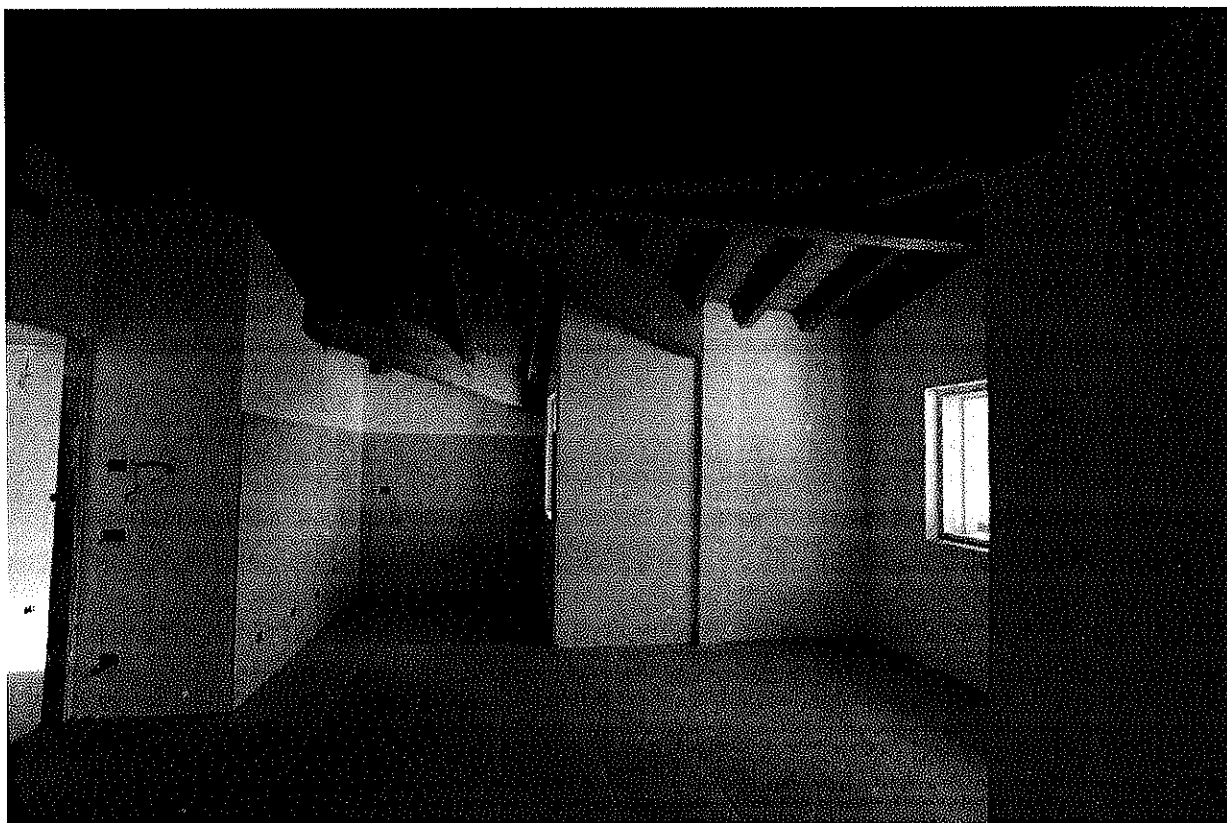


Figura 8-9- Alcune immagini degli interni degli appartamenti del complesso edilizio.

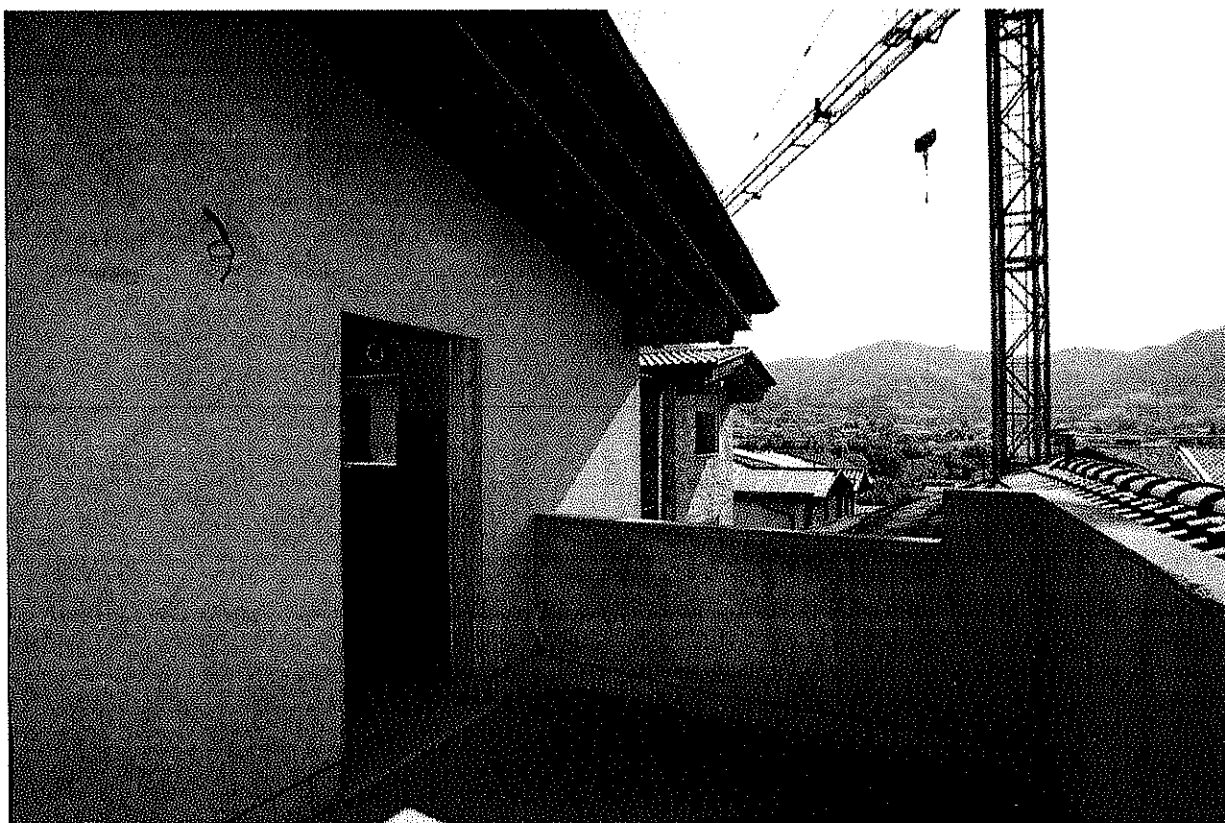
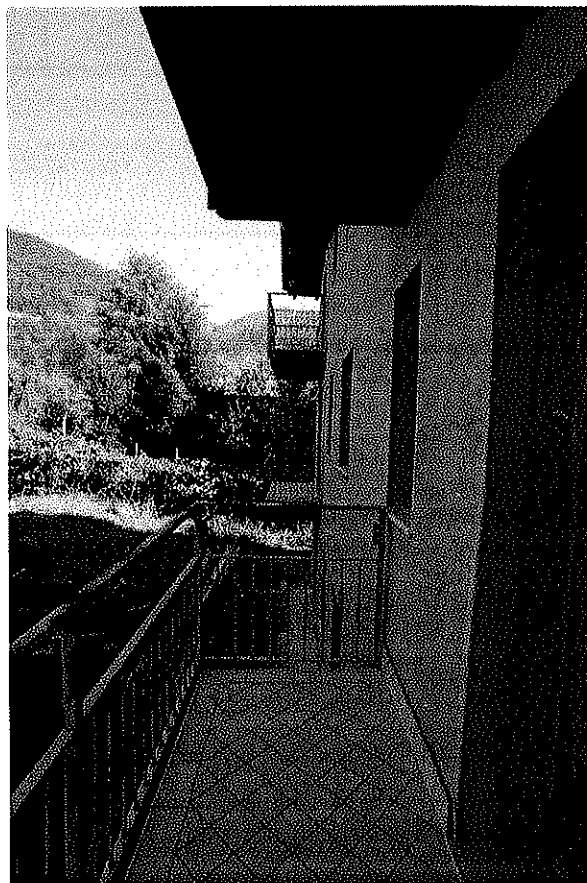
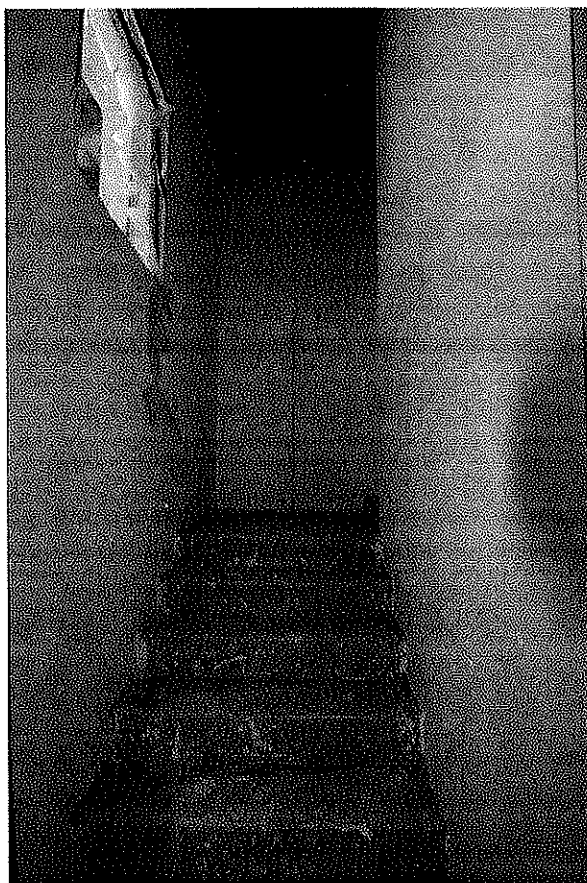


Figura 10-11-12- Scale interne, balconi e terrazzi del complesso edilizio.

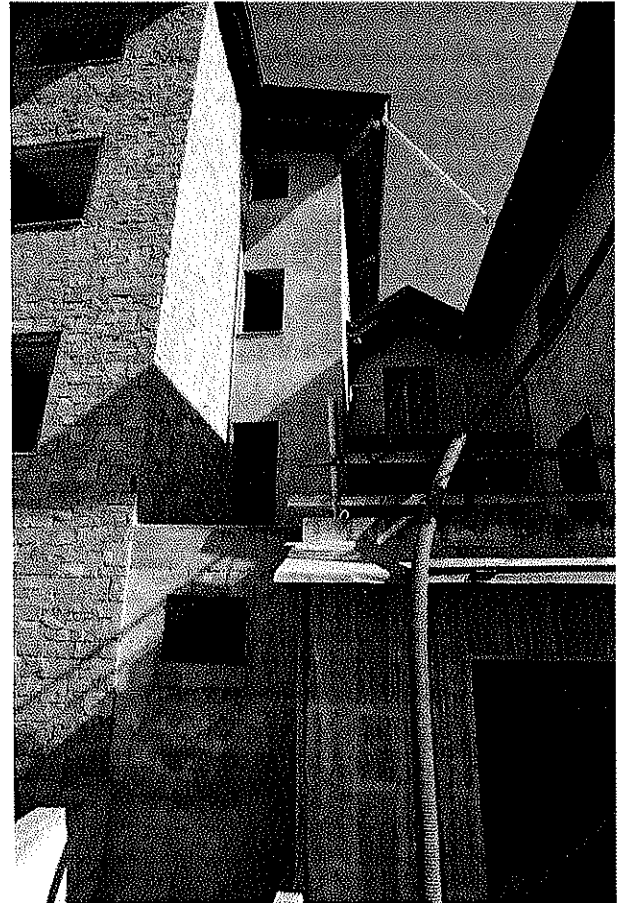
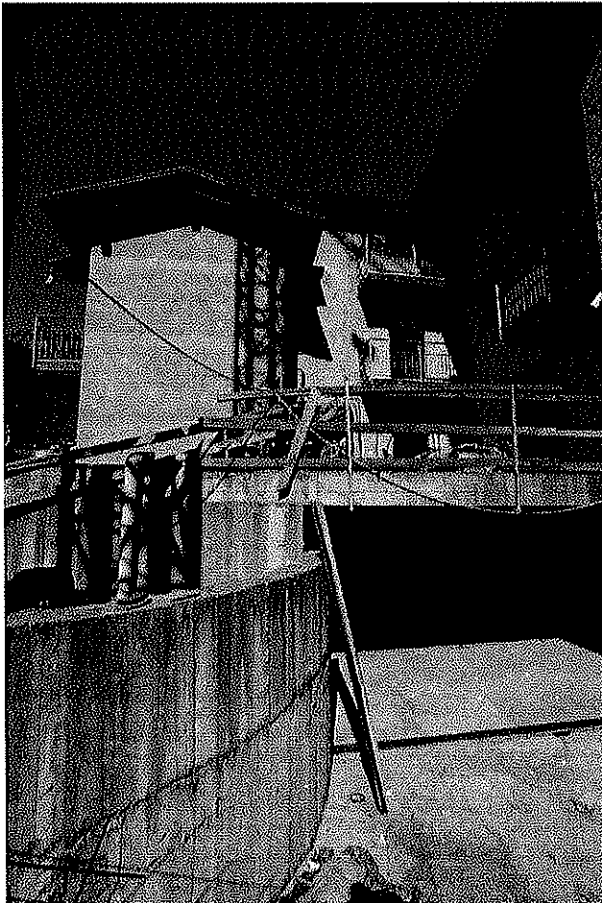
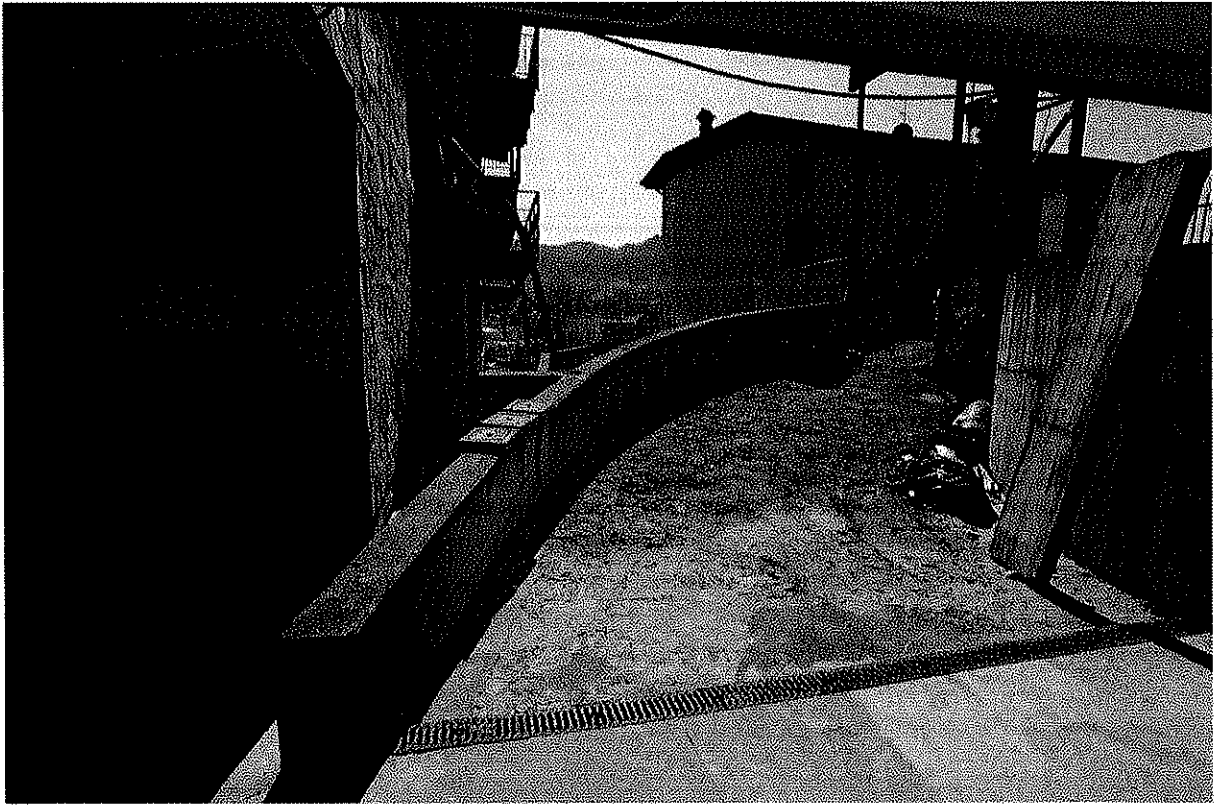


Figura 13-14-15- Particolare della rampa di disesa ai box.

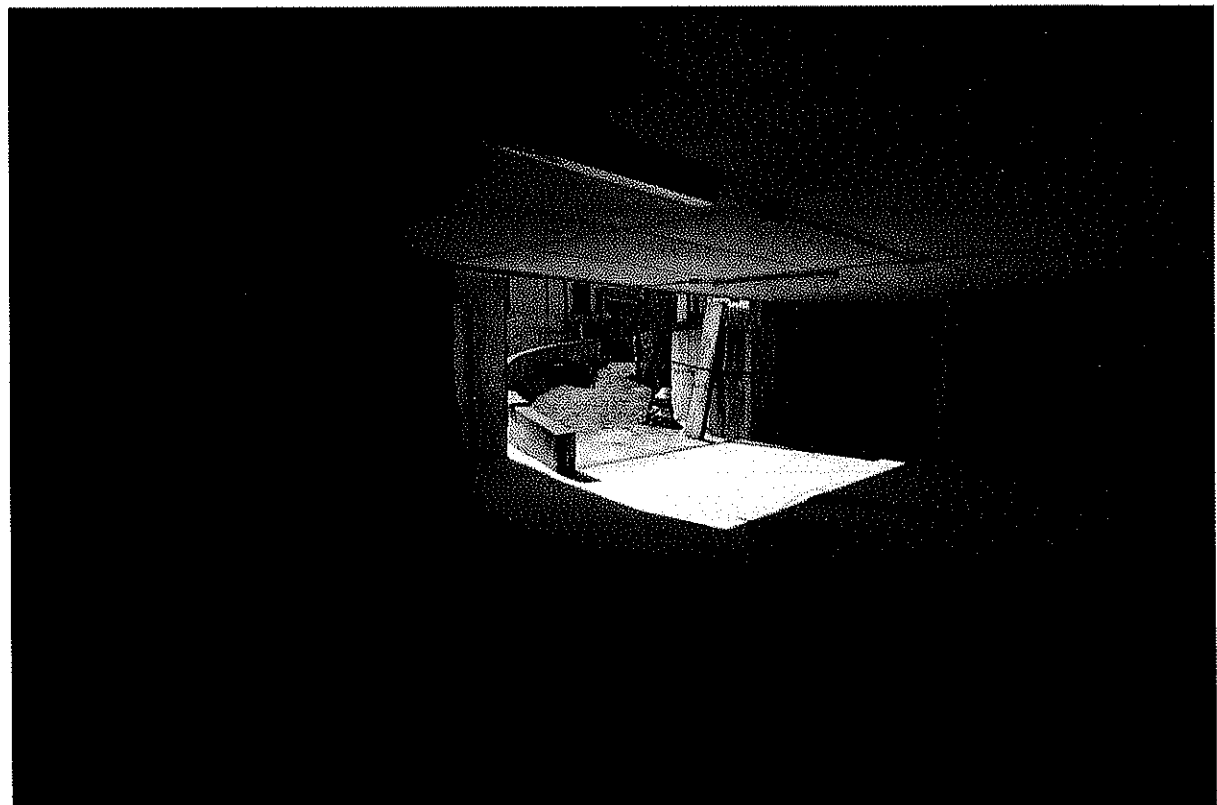


Figura 16-17- I box interrati

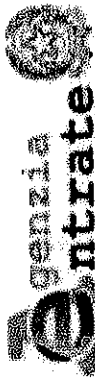
ALLEGATI

LOTTO UNICO

**n. 14 appartamenti, n.14 autorimesse, cantine e giardini pertinenziali così come indicati
nell'elaborato planimetrico catastale.**

**ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE,
VISURA STORICA PER IMMOBILE, VISURA PER
SOGGETTO E PLANIMETRIE.**

1. Documentazione catastale. Visura per soggetto
2. Documentazione catastale. Visura storica per immobile.
3. Documentazione catastale. Elenco subalterni.
4. Documentazione catastale. Elaborato planimetrico e mappa.



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.46.26

Visura n.: BG0133632 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati siti nel comune di VIGANO SAN MARTINO (Codice: L865) Provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VIGANO SAN MARTINO(Codice L865) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classificazione	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		5	23	720			In corso di definiz.				VIA FONTANELLO n. 21 piano: T; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)	
2		5	23	703			In corso di costruz.				VIA FONTANELLO n. 21 piano: T- S1; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)	
3		5	23	704			In corso di costruz.				VIA FONTANELLO n. 21 piano: T; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2016



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

4	5	23	707									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1-1; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
5	5	23	708									VIA FONTANELLO n. 21 piano: I; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
6	5	23	711									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1-S2; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
7	5	23	715									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
8	5	23	716									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)

Visura per soggetto

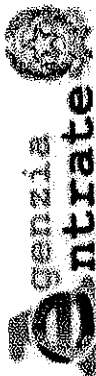
Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.46.26

Visura n.: BG0133632 Pag: 3

Segue

9	5	23	717						in corso di costruz.			VIA FONTANELLO n. 21 piano: S2; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
10	5	23	718						in corso di costruz.			VIA FONTANELLO n. 21 piano: S2; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
14												
11	5	23	719						in corso di costruz.			VIA FONTANELLO n. 21 piano: S2; VARIAZIONE del 08/07/2011 protocollo n. BG0242515 in atti dal 08/07/2011 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 38624.1/2011)
12	5	23	724						in corso di definitz.			VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1; VARIAZIONE del 23/11/2011 protocollo n. BG0540789 in atti dal 23/11/2011 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 240347.1/2011)
13	5	23	730						in corso di costruz.			VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1-T-1-2-S2; VARIAZIONE del 23/11/2011 protocollo n. BG0540789 in atti dal 23/11/2011 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 240347.1/2011)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.46.26
Visura n.: BG0133632 Pag: 4

Fine

N.	5	23	731	In corso di costruz.					
14									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S2; VARIAZIONE del 23/11/2011 protocollo n. BG0540789 in atti dal 23/11/2011 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 240347.1/2011)
15									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S1; VARIAZIONE del 23/11/2011 protocollo n. BG0540789 in atti dal 23/11/2011 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 240347.1/2011)
16									VIA FONTANELLO n. 21 piano: S2; VARIAZIONE del 23/11/2011 protocollo n. BG0540789 in atti dal 23/11/2011 DIVISIONE- FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 240347.1/2011)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2012 protocollo n. BG0161881 Volume in atti dal 18/06/2012 Repertorio n.: 179949 Rogante: NOTAIO FARHAT Sede: BERGAMO Registrazione: UU Sede: BERGAMO Volume: 1 n: 6581 del 23/05/2012 VENDITA (n. 16505.1/2012)		

Unità immobiliari n. 16

Ricevuta n. 41844

Tributi erariali: Euro 2,00

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CTU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.49.29

Visura n.: BG0133640 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di VIGANO SAN MARTINO (Codice: L865)	
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO	Foglio: 9 Particella: 1675

INTESTATO

1

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) base ca	Deduz		Reddito	
1	9	1675			SEMIN ARBOR	55 20		Dominicale Euro 22,81 L. 44.160	Agrario Euro 27,08 L. 52.440	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica				Partita		999				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/07/2001

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	---	-----------------	----------------	-----------------------

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 17/02/2000

N.	1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	---	-----------------	----------------	-----------------------



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.49.29 Fine

Visura n.: BG0133640 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

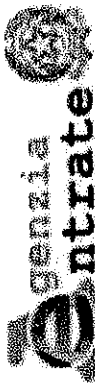
Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 41846 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

17

Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CIU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.49.49 Segue

Visura n.: BG0133641 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIGANO SAN MARTINO (Codice: L.865)	
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 1272	

INTESTATO

1

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

Cod. N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	9	1272		-	SEMIN ARBOR	21 50		Dominicale Euro 8,88 L. 17.200	Agrario Euro 10,55 L. 20.425	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica				Partita		830				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

2403

Situazione degli intestati dal 24/07/2001

Situazione degli intestati dal 25/05/2000

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

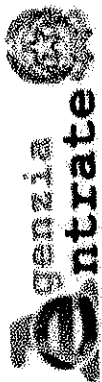
DIRITTI E ONERI REALI

Situazione degli intestati dal 30/04/2000

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.49.49 Fine

Visura n.: BG0133641 Pag: 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI

N	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
---	----------------	-----------------------

Unità immobiliari n. 1

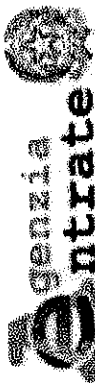
Ricevuta n. 41846

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria
 0

Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CTU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.50.12 Segue

Visura n.: BG0133642 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di VIGANO SAN MARTINO (Codice: L.865)	
Catasto Terreni		Provincia di BERGAMO	
		Foglio: 9 Particella: 1273	

INTESTATO

1	
---	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

C. N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTIDA						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito							
1	9	1273		-	SEMIN ARBOR	02 20									Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica		Partita		830											

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/07/2001

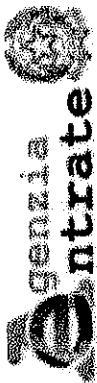
C. N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
-------	--	-----------------	--	----------------	--	-----------------------	--

Situazione degli intestati dal 23/05/2000

C. N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
-------	--	-----------------	--	----------------	--	-----------------------	--

1409

EMAIL: B.NATALI@MINTED.IT



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.50.12 Fine

Visura n.: BG0133642 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41846

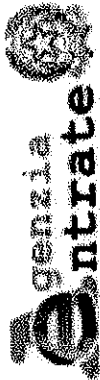
Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

N
1

Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CIU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.50.31

Segue

Visura n.: BG0133643 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VIGANO SAN MARTINO (Codice: L.865)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 21

INTESTATO

1

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
1	9	21		-	SEMIN ARBOR	04 30			Agrario Euro 2,11 L. 4.065	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Particella 830										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

2408

Situazione degli intestati dal 24/07/2001

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

Situazione degli intestati dal 25/05/2000

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

Situazione degli intestati dal 30/04/2000

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/10/2016 - Ora: 09.50.31
Visura n.: BG0133643 Pag: 2

Fine

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/10/2016

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 41846

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

N
L

Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CTU

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: VIGANO SAN MARTINO

Elenco Subalterni **ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA**
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VIGANO SAN MARTINO			5	23			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
701	via fontanello					SOPPRESSA	
702	via fontanello					SOPPRESSA	
703	via fontanello	21	T-S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
704	via fontanello	21	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
705						SOPPRESSO	
706	via fontanello	21	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
707	via fontanello	21	S1-1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
708	via fontanello	21	1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
709						SOPPRESSO	
710	via fontanello	21	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
711	via fontanello	21	S1 S2			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
712	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
713	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
714	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
715	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
716	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
717	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
718	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
719	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
720	via fontanello	21	T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
721	via fontanello	21	S1-TS2-12			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB SCALE ASCENSORI RAMPE D'ACCESSO E CORSELLI	
722	via fontanello	21	1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
723	via fontanello	21	1-S2			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
724	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
725	via fontanello	21	S1 S2			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
726	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
727	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
728	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
729	via fontanello	21	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
730	via fontanello	21	S1-T1-2 S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
731	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
732	via fontanello	21	S1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
733	via fontanello	21	S2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VIGANO SAN MARTINO			5	1256			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
701						SOPPRESSO	
702						SOPPRESSO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VIGANO SAN MARTINO			5	2241			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
701	via fontanello					SOPPRESSO	
702	via fontanello					SOPPRESSO	
703	via fontanello					SOPPRESSO	
704	via fontanello					SOPPRESSO	

Visura ordinaria

Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CTU

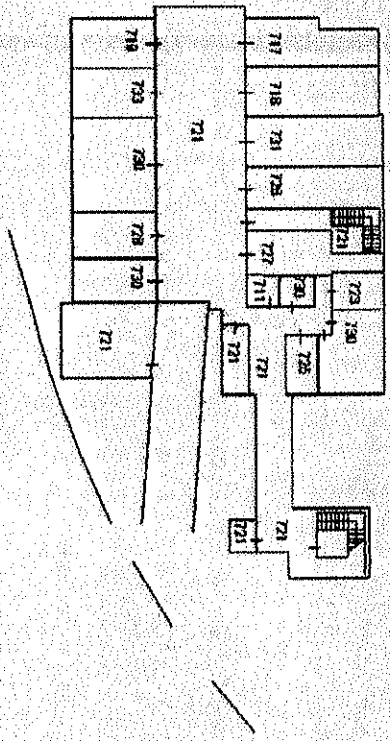
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 31/10/2016 - I. BG0133646 - Richiedente
 Scheda di I - Formulario di acq.: A3(297x420) - Fatti di scala: 1:1

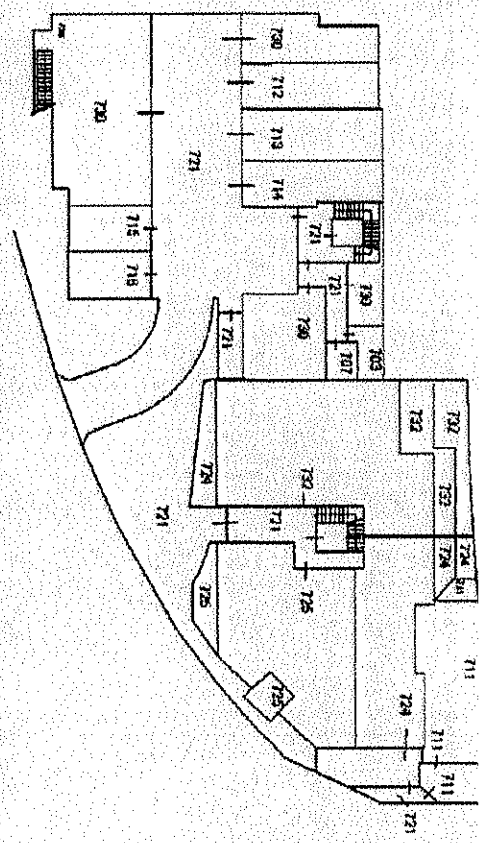
Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

CATASTO FABBRICATI - < Foglio 5 di 26 >	
Comune di Vigano San Martino	Sezione:
Dimostrazione grafica dei subalterni	

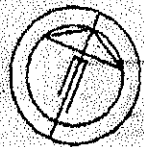
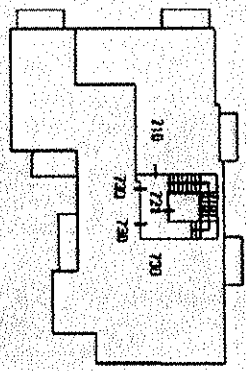
PIANO SECONDO INTERRATO



PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO SECONDO



Disegno planimetrico riferito all'atto: Dottori Agronomi E Forestali Prov. Bergamo N. 130

Foglio: 5

Particella: 23

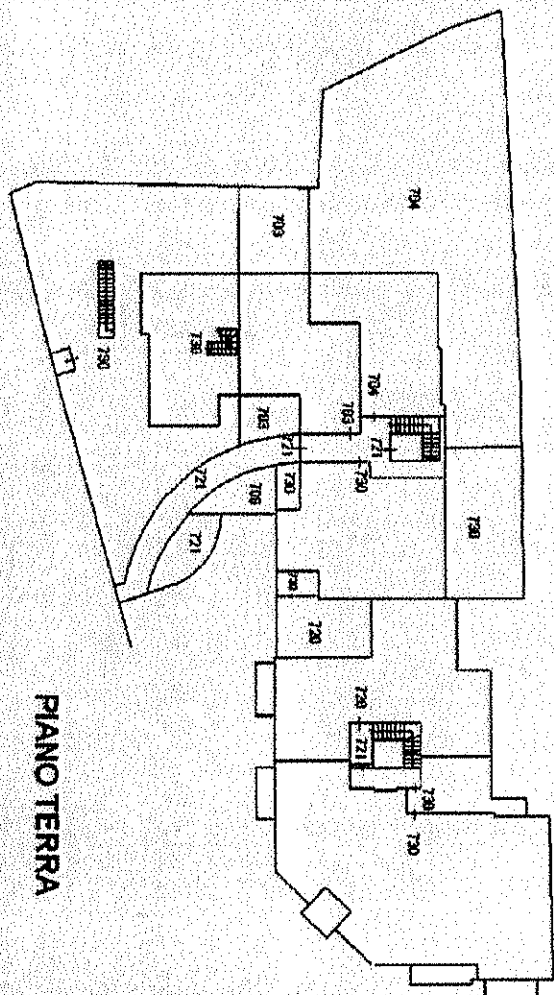
Protocollo n. BG0544162

del 25/11/2011

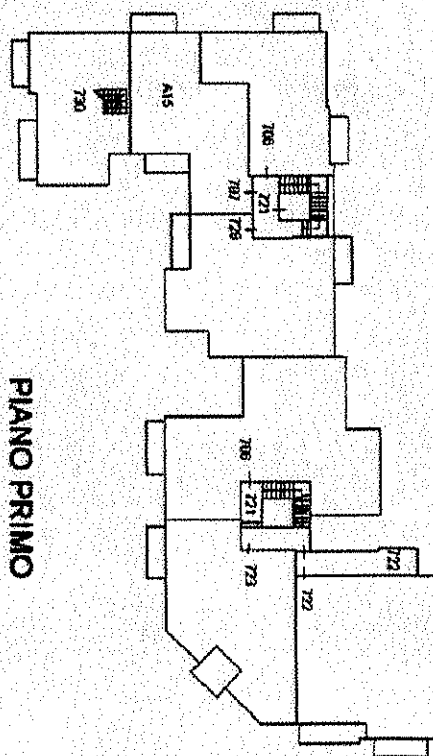
Tipo Mappale n.

del

Scala 1 : 500

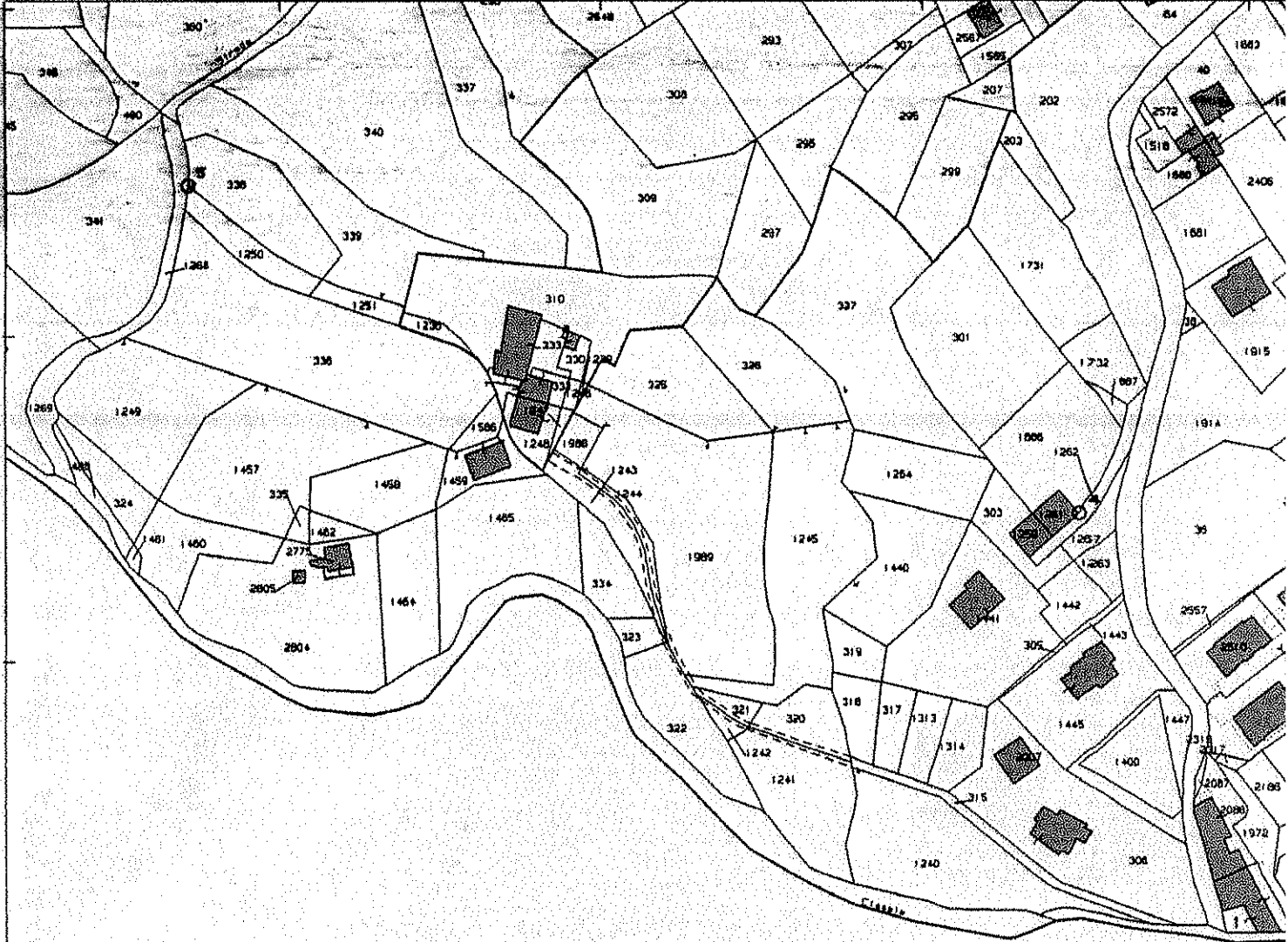


PIANO TERRA

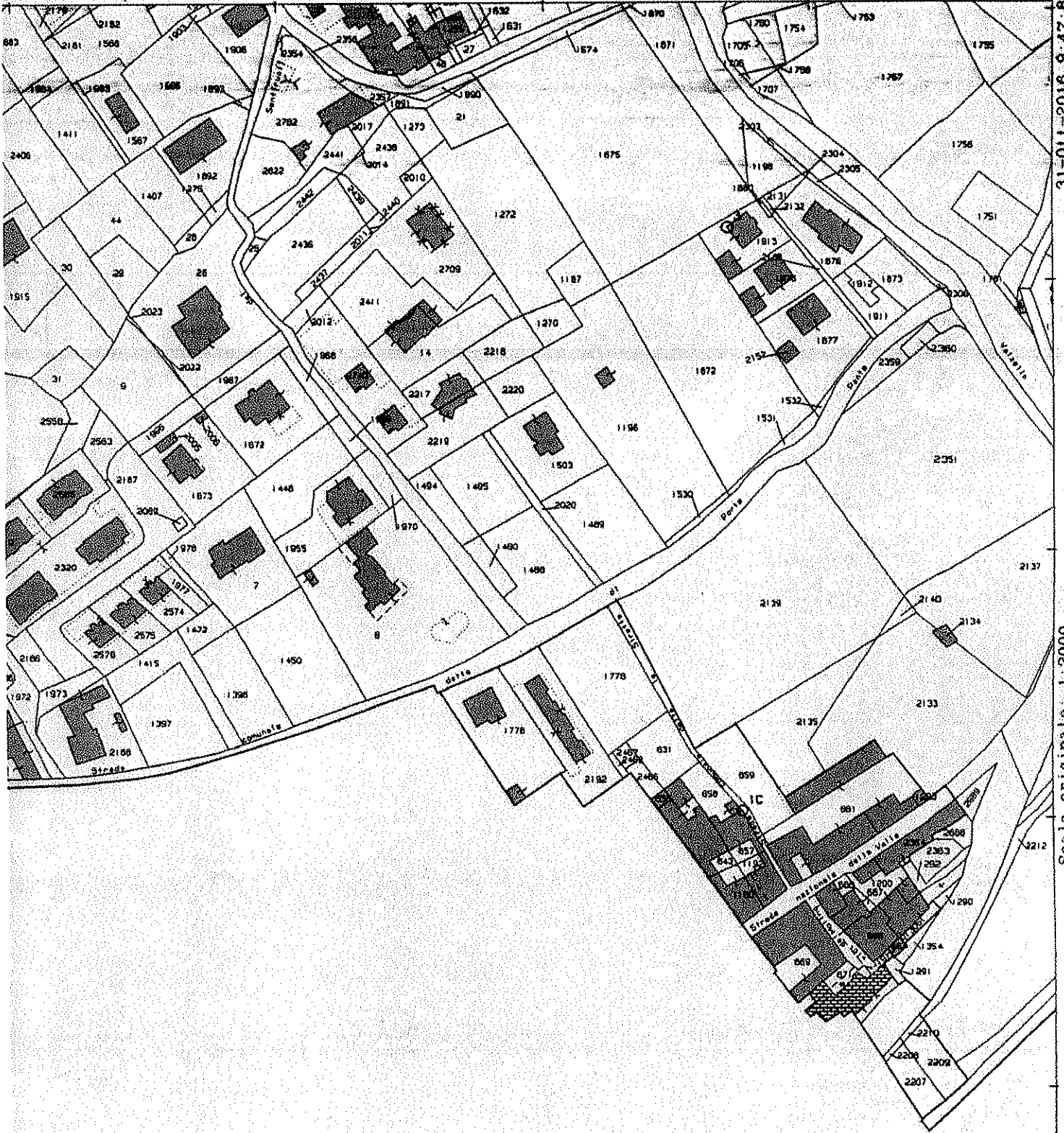


PIANO PRIMO





N=5063500



31-011-2016 9:47:6
Prot. n. B60133634/2016

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: VIGANO SAN MARTINO
Foglio: 905
Richiedente: ARCH NATALI CARMEN CTU

ALLEGATI

LOTTO UNICO

**n. 14 appartamenti, n.14 autorimesse, cantine e giardini pertinenziali così come indicati
nell'elaborato planimetrico catastale.**

ALLEGATO 3 – ISPEZIONE IPOTECARIA ORDINARIA.

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BG 248400 del 2016
Ricevuta di cassa n. 40337
Ispezione n. BG 248401/3 del 2016
Inizio ispezione 31/10/2016 08:20:46

Richiedente ARCH C NATALI

Dati della richiesta

Denominazione:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 28/10/2016
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1974 al 19/09/1996

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

Con sede in
Codice fiscale

2.

Con sede in
Codice fiscale

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/2012 - Registro Particolare 15097 Registro Generale 23048

Pubblico ufficiale FARHAT JEAN-PIERRE Repertorio 179949/58185 del 16/05/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VIGANO SAN MARTINO(BG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2650 del 23/06/2014 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE) SERVIZIO@INFINITO.IT

Direzione Provinciale di BERGAMO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 31/10/2016 Ora 08:21:01
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione

Protocollo di richiesta BG 248400 del 2016
Ricevuta di cassa n. 40337
Ispezione n. BG 248401/3 del 2016
Inizio Ispezione 31/10/2016 08:20:46

Richiedente ARCH C NATALI

2. Annotazione n. 5263 del 14/11/2014 (INEFFICACIA TOTALE)
3. Annotazione n. 4990 del 29/06/2016 (INEFFICACIA TOTALE)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/09/2012 - Registro Particolare 26957 Registro Generale 39520
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 16347 del 04/09/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in VIGANO SAN MARTINO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2013 - Registro Particolare 10205 Registro Generale 14549
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8451/2012 del 27/03/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in VIGANO SAN MARTINO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2014 - Registro Particolare 13908 Registro Generale 19140
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 304 del 09/04/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGE
Immobili siti in VIGANO SAN MARTINO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/03/2016 - Registro Particolare 8330 Registro Generale 12992
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1686 del 20/03/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VIGANO SAN MARTINO(BG)
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATI

LOTTO UNICO

**n. 14 appartamenti, n.14 autorimesse, cantine e giardini pertinenziali così come indicati
nell'elaborato planimetrico catastale.**

**ALLEGATO 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNE DI VIGANO SAN
MARTINO- PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. Permesso di costruire n.2572/2008 prot.n.578 del 17.03.2008.
2. Permesso di costruire n.2582/2011 prot.n.1912/2012 del 03.08.2012.
3. Convenzione.
4. Estratto di PGT e NTA.

**COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO
PERMESSO DI COSTRUIRE
N.2572/2008 PROT.N.578 DEL 17.03.2008**



UFFICIO TECNICO UNIONE MEDIA VAL CAVALLINA

- Provincia di Bergamo -

Marca da bollo
da 14,02 €
(salvo casi
esenzione)

SETTORE TERRITORIO
Via Prada, 10 - 24060 VIGANO SAN MARTINO (Bg)
Tel. 035/820939 - Fax 035/820938

Prot. n. 662

Vigano San Martino II, 04.06.2009

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2572/2008

(Testo Unico sull'Edilizia n.380/2001 - L.R. n.12/2005)

✓	CON CONTRIBUTO
✓	Ordinario art.10 convenzionato

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- **Vista** la richiesta di Permesso di costruire, prot. n. 578, in data 17.03.2008, nonché le successive modifiche e integrazioni richieste nel corso dell'istruttoria;
- **Considerato** che all'intervento compete la qualificazione giuridica di:
 - nuova costruzione e ristrutturaz., ai sensi dell'art. 3.1, lett. d-e del T.U.E. n. 380/2001;
 - nuova costruzione e ristrutturaz., ai sensi dell'art. 27.1, lett. d-e, della L.R. n. 12/2005;
- **Acquisiti:**
 - la dichiarazione di conformità sostitutiva del parere della A.S.L., facente parte dell'asseverazione tecnica, allegata alla domanda depositata presso l'Ufficio Tecnico dell'Unione [redacted];
 - l'autorizzazione paesaggistica ai sensi degli artt. 146 -159, del D. Lgs. n.42/2004 e dell'art.82 della L.R. n.12/2005, n. 2609/08 prot. 2492 del 22.12.2008;
 - il progetto preliminare per la realizzazione del parcheggio pubblico, autorimesse pertinenziale e struttura ad uso pubblico su area di proprietà comunale;
 - parere del Consiglio Comunale n°11 del 20.04.2009 con il quale si approva la bozza di convenzione;
 - il parere favorevole della Commissione Edilizia, con verbale del 23.07.2008 con verbale n. 3, ma tenuto conto che l'intervento dovrà prevedere la installazione di due ascensori;
 - l'atto di indirizzo da parte della Amministrazione Comunale;
- **Preso atto** che i soggetti che a diverso titolo risultano coinvolti nella pratica sono:

Committente

SOGGETTO GIURIDICO			
COGNOME E NOME			
Partita Iva	[redacted]	-	-
Con Sede Comune		Prov.	C.A.P.
Indirizzo		n. -	
- eventuale domicilio per l'invio delle comunicazioni: presso			
via	35	n. -	
Comune		Prov. I	24030 PRESEZZO E.MAIL C.NATALI@INFINITO.IT

- Legittimato all'ottenimento del Permesso di Costruire: in proprio, in quanto: proprietario e in parte destinatario del diritto di superficie.

Progettista

COGNOME E NOME			
codice fiscale			
Studio		Prov. _____	C.A.P. _____
indirizzo		n. _____	
Numero iscrizione albo professionale		Prov. _____	Qualifica _____

Direttore dei lavori

COGNOME E NOME	DA DESTINARSI		
codice fiscale	- - - - -		
Studio/Sede Comune		Prov. _____	C.A.P. _____
Indirizzo		n. _____	
Numero iscrizione albo professionale		Prov. _____	Qualifica _____

Impresa esecutrice

COGNOME E NOME / Ragione sociale	DA DESTINARSI		
codice fiscale	- - - - -		
Sede Comune		Prov. _____	C.A.P. _____
Indirizzo		n. _____	
Numero iscrizione Cassa edile		Prov. _____	Qualifica _____

> Visti:

- l'art.107, comma 3, lettera f, del T.U.EE.LL. D.lgs n.267/2000;
- l'art.20, comma 7, del T.U.E., D.P.R. n.380/2001;
- l'art.38, comma 7, della L.R. n.12, dell'11/03/2005;
- lo strumento urbanistico generale, (P.R.G.), i Regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti;

- > **Fatti salvi e impregiudicati** i diritti, azioni e ragioni che competono o possano competere tanto al Comune che ai terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari o per altre cause, nonché i poteri attribuiti agli altri Enti o Organi della Pubblica Amministrazione.

RILASCIA

Alla €
intestataro della pratica,

in premessa generalizzata, quale committente e primo

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- Per l'intervento denominato:

REALIZZAZIONE DI FABBRICATO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE MEDIANTE RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO

- Da eseguirsi sull'area e dell'immobile sito in Vigano San Martino:

Via	BERGAMO				N.	27 - 29	Int.	_____	Identificata/o al		
<input type="checkbox"/>	N.C.E.U.	Fogli	_____	Mappale	_____	Sub	_____	Mappale	_____	Sub	_____
<input checked="" type="checkbox"/>	N.C.T.	Fogli	9	Mappale	2240 2241	Sub	_____	Mappale	1256-23	Sub	_____

- Con destinazione delle opere in progetto:

<input checked="" type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	Uffici	<input type="checkbox"/>	Altro (specificare) _____
-------------------------------------	--------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------	--------------------------	---------------------------

- Con qualificazione giuridica in premessa specificata;

- Consistenza dell'intervento (Volumetria fuori terra in mc):

	Residenziale	Commerciale	Direzionale	Produttiva	Sociale	Altre
Ampliamento	2.547,34					
Ristrutturazione	2.600,74					

- Su area assoggettata ai seguenti strumenti urbanistici:

• P.R.G. VIGENTE: parte in zona B1 – residenziale e parte (autorimesse) in zona F - pubblica
• Classe di fattibilità geologica (ai sensi della L.R. 41/97 – DGR VII/6645 del 29/10/2001): II

- In presenza dei seguenti vincoli e/o limitazioni: rispetto stradale.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni e condizioni che seguono.

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

Art. 1 – Progetto e modalità esecutive

Le opere devono essere eseguite in conformità agli elaborati tecnici del progetto, con l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità esecutive sotto riportate:

a) Elaborati:

- relazione tecnica illustrativa;
- n. 19 tavole del progetto architettonico;
- n. 5 tavole del progetto preliminare di urbanizzazione;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- bozza di convenzione/atto d'obbligo unilaterale;

b) Prescrizioni sulle modalità esecutive:

- installazione due blocchi ascensori a servizio di entrambi i corpi.

Art. 2 – Diritti dei terzi

Vengono salvaguardati gli eventuali diritti dei terzi controinteressati durante tutto il corso dei lavori, tenendo il Comune di Villasanta sollevato e indenne da ogni responsabilità, pretesa o molestia, derivante dall'esecuzione delle opere permesse.

Art. 3 – Termini per l'esecuzione dei lavori

Ai sensi dell'art.15, commi 1 e 2, del T.U.E. n.380/2001 e dell'art.35, comma 4, della L.R. n.12/2005:

- Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in 10 mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire;
- Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata è stabilito in 36 mesi dall'inizio dei lavori.
- Il termine per l'ultimazione della struttura di urbanizzazione è invece di 20 (venti) mesi dalla data di rilascio del presente permesso.

Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita e i lavori eseguiti dopo la scadenza saranno considerati abusivi a tutti gli effetti.

L'innosservanza del termine relativo all'urbanizzazione comporterà l'applicazione delle misure stabilite nella convenzione.

Art. 4 – Contributo di costruzione (art.16 del T.U.E. n. 380/2001)

Il contributo è determinato, come da prospetti allegati, in complessivi € 66.638,29, così distinti:

- € 11.714,37 per oneri di urbanizzazione primaria;
- € 17.516,47 per oneri di urbanizzazione secondaria;
- € _____ per smaltimento rifiuti;
- € 37.407,45 quale quota commisurata al costo di costruzione.

1) La corresponsione del contributo sarà effettuata secondo le seguenti modalità:

UNICA SOLUZIONE alla data del rilascio del permesso di costruire e comunque entro trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso;

oppure

RATEIZZATO con deposito di garanzia fidejussoria o polizza assicurativa, per l'importo di € 60.000,00:

- 1° rata = € 6.638,29, dalla data del rilascio del permesso di costruire e comunque entro trenta giorni dalla data di notifica dell'avviso;
- 2° rata = € 20.000,00, a 6 mesi dalla data del permesso di costruire;
- 3° rata = € 20.000,00, a 12 mesi dalla data del permesso di costruire;
- 4° rata = € 20.000,00, a 18 mesi dalla data del permesso di costruire.

2) L'Unione _____ non invierà lettere di preavviso delle scadenze suindicate ed il ritardo comporterà l'applicazione delle penalità stabilite dall'art.42, del T.U.E. n.380/2001.

Art. 5 – Oneri urbanistici

1. L'intervento comporta i seguenti oneri urbanistici: realizzazione struttura a parcheggio pubblico, autorimesse pertinenziale e struttura ad uso pubblico su area di proprietà comunale aggregata al centro sportivo;
2. In ogni caso, in presenza della convenzione o atto d'obbligo unilaterale, si intendono qui richiamati e trascritti tutti gli oneri ed obblighi ivi previsti; si richiamano i termini per la stipulazione notarile e la presentazione del progetto strutturale di cui al successivo art. 9;

Art. 6 – Altre competenze economiche

Per le causali sotto riportate sono dovute al Comune, all'atto del ritiro del presente Permesso, le seguenti somme:

1) DIRITTI E SPESE VARIE

- diritti di segreteria ex legge n.68/93, per € 516,00;
- n° 2 marche da bollo di € 14,62/cad.;

Art. 7 – Versamenti

Tutti i versamenti al Comune dovranno essere effettuati Tesoreria Comunale di Vigano San Martino c/o Credito Bergamasco – Filiale di Borgo di Terzo - IBAN IT.41.G.03336.52620.000000003555, con le causali indicate nell'avviso di rilascio.

Art. 8 – Garanzia

Il titolare del presente Permesso presenterà fidejussione bancaria o assicurativa:

- a) per un massimale di € 60.000,00 a garanzia dell'esatto adempimento del pagamento rateizzato degli oneri;
- b) per un massimale di € 80.000,00 a garanzia degli obblighi di realizzazione della struttura di cui al precedente art. 5 (conformemente all'art. 4 della bozza di convenzione);

Art. 9 – Ulteriori adempimenti e obblighi da osservare

Salvo le debite verifiche, in relazione alla specificità del progetto ed alle condizioni del luogo, dovranno essere assolti gli adempimenti indicati nelle **AVVERTENZE** allegate al presente Permesso.

Si evidenzia comunque che:

- 1) va prodotto, prima dell'elevazione del fabbricato, il parere di conformità del Comando VV.F; entro 3 mesi da oggi, stipulare a mezzo di notaio scelto dalla parte privata la convenzione allegata; entro 5 mesi da oggi presentare il progetto esecutivo strutturale del fabbricato;
- 2) tenere contatti con l'ufficio tecnico in merito alla realizzazione dell'opera convenzionata;
- 3) concordare con l'ufficio tecnico la data di collaudo;

Art. 10 – Responsabile e tecnici del procedimento

Al sensi della Legge n.241/1990 e dell'art.20, comma 7, del D.P.R. n.380/2001, il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fulvio Leoni e il Tecnico Responsabile dell'Istruttoria è il Geom. Enrico Mamoli, entrambi domiciliati presso questa sede municipale.

Art. 11 – Ricorsi

Ai sensi dell'art.3, comma 4, della legge n.241/1990, contro il presente provvedimento può esser presentato ricorso al T.A.R. della Lombardia, ai sensi dell'art.21 della legge n.1034/1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n.1199/1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

Il Tecnico responsabile dell'istruttoria
(Geom. Enrico Mamoli)



Il Responsabile del Settore
(Dott. Arch. Fulvio Leoni)



AVVERTENZE

(Art.9 del Permesso di Costruire)

- **Prima dell'inizio dei lavori**, il titolare del Permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa devono:
- comunicare al Comune la data di inizio lavori unitamente alle generalità del Direttore dei Lavori (questo anche qualora il direttore dei lavori sia lo stesso progettista) e alle generalità dell'Impresa esecutrice;
 - presentare il modello ISTAT debitamente compilato, (solo per nuove costruzioni o ampliamenti);
 - depositare presso il Comune la denuncia dei lavori con strutture in cemento armato o metalliche ai sensi della legge n.1086/1971, e degli articoli da 64 a 76 del D.P.R. n.380/2001, nonché di costruzione in zona sismica ai sensi della legge n.64/1974, ed egli articoli da 83 a 103 del D.P.R. n.380/2001, corredata da tutta la documentazione di rito, compresa la relazione geologica, (solo per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni);
 - trasmettere al Comune, ai sensi dell'art.3, comma 8, del D.lgs n.494/1996, come modificato dall'art.86, comma 10, del D.lgs n.276/2003, c.d. "legge Biagi" la seguente documentazione dell'impresa esecutrice i lavori:
 - verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'impresa esecutrice e dei lavori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato;
 - dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio dell'anno, distinto per qualifica e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - un certificato di regolarità contributiva, rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle Casse Edili che abbiano stipulato una convenzione con i predetti istituti per il rilascio di un Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC).In assenza della presentazione del documento unico di regolarità contributiva (che non può essere sostituito da autocertificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) di cui alla precedente lettera d), il permesso di costruire non è efficace ed i lavori eventualmente iniziati sono da considerare abusivi;
 - depositare presso il Comune la documentazione relativa agli impianti di cui all'art.1 della legge n.46/1990, ai sensi degli articoli da 107 a 121 del D.P.R. n.380/2001, nonché del regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n.447/1991 (solo per interventi che comprendono la realizzazione o la ristrutturazione di impianti di cui alla predetta legge);
 - depositare presso il Comune la relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge n.10/1991, e degli articoli da 122 a 135 del D.P.R. n.380/2001, nonché del regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n.412/1993 e del D.M. 13 dicembre 1993;
 - presentare la Comune adeguata documentazione di previsione di impatto acustico, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, un adeguato piano del rumore, ai sensi dell'art.8, commi 4 e 5, della legge n.447/1995 e della L.R. n.13/2001, eventualmente integrata dall'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti (solo per destinazioni residenziali in prossimità di infrastrutture di trasporto o destinazioni produttive);
 - presentare all'A.S.L. e all'A.R.P.A. un adeguato piano di bonifica e smaltimento dei materiali contenenti amianto, ai sensi dell'art.34 D.lgs n.277/1991, della legge n.257/1992, del D.P.R. 8 agosto 1994, del D.lgs n.22/1997 e della L.R. n. 17/2003 (solo in presenza di eternit);
 - chiedere e ottenere l'autorizzazione per occupazioni, anche temporanee, di suolo pubblico necessario all'impianto del cantiere e, se necessario, alla manomissione del suolo pubblico per il transito, il taglio per posa tubazioni e cavi;

- l) proteggere l'area di cantiere verso gli spazi esterni con recinzione in assito o altro materiale idoneo, segnalato agli angoli a tutta altezza e con posa di luce rossa serali e notturne, sui lati in fregio a spazi aperti al transito, anche solo pedonale, pubblico o privato;
- m) collocare, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi (data e numero) del Permesso di costruire, le generalità del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e, se presenti, degli installatori degli impianti di cui alla lettera e);
- n) comunicare alla A.S.L. e all'Ispettorato del Lavoro la notifica preliminare di cui all'art.11 del D.lgs n.494/1996, affiggendone una copia in cantiere.

➤ **Nel corso dei lavori**, il titolare del permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa, ovvero il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, ognuno per quanto di propria competenza, devono:

- a) osservare quanto autorizzato con il Permesso di costruire, così come le norme generali di legge e di regolamento, nonché le modalità esecutive fissate nel permesso di costruire medesimo, ai sensi della Parte Prima, Titolo IV, del D.P.R. n.380/2001, restando responsabili di ogni violazione o difformità;
- b) presentare al Comune, prima della loro esecuzione, la domanda di Permesso di costruire o la Denuncia di inizio attività per ogni variazione dei lavori rispetto a quanto autorizzato, fatte salve le sole ipotesi di cui all'art.23, comma 2, del D.P.R. n.380/2001 (varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire) le quali ultime possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- c) osservare ogni prescrizione imposta dalle autorità, anche diverse dal Comune, quali quelle di Polizia Idraulica (per la tutela dei corsi d'acqua), delle A.S.L. e Ispettorato del Lavoro (per la sicurezza nei cantieri), delle A.S.L. e dell'A.R.P.A. in materia di smaltimento dei rifiuti e degli inerti, ivi compresi quelli provenienti dalle demolizioni;
- d) mantenere in cantiere una copia del progetto approvato, unitamente ad una copia del Permesso di costruire, a disposizione degli organi di vigilanza;
- e) comunicare immediatamente al Comune l'eventuale sostituzione del Direttore dei Lavori o dell'Impresa esecutrice, comunicando le generalità dei nuovi soggetti;
- f) provvedere immediatamente al ripristino e alla pulizia degli spazi pubblici eventualmente e accidentalmente danneggiati o imbrattati, ferme restando le responsabilità per la mancata autorizzazione e gli eventuali maggiori danni per il ripristino d'ufficio o l'interruzione delle utilità dei predetti spazi;
- g) tutelare e conservare qualunque manufatto, impianto, attrezzatura, di proprietà pubblica o di soggetti gestori di pubblici servizi (numeri civici, tabelle toponomastiche, idranti, centraline, cavi aerei, tubazioni e reti interrato, paline stradali, segnaletica, pubblica illuminazione, idranti, chiusini, cordoli, aiuole ecc.);
- h) osservare la normativa vigente in materia di rifiuti di cui al D.lgs n.22/1997;
- i) osservare la normativa vigente in materia di scarichi, inquinamento e tutela dei corpi idrici di cui al D.lgs n.152/1999.

➤ **All'ultimazione dei lavori**, il titolare del permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa, devono:

- a) comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori, unitamente alle eventuali varianti minori di cui all'art.23, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;
- b) richiedere al Comune, entro 15 giorni dall'ultimazione, il certificato di agibilità ai sensi dell'art.25, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, pena le sanzioni penali e amministrative;
- c) richiedere, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento al pubblico acquedotto;
- d) richiedere, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura, (solo per interventi in zona servita da pubblica fognatura);
- e) richiedere agli organi competenti, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, unitamente al progetto delle opere di smaltimento (complete di calcoli di dimensionamento) in conformità alle norme tecniche di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4 febbraio 1977 (in G.U. n. 48 del 21 febbraio 1977) e al Regolamento Locale di Igiene (solo per interventi in zona NON servita da pubblica fognatura).

**COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO
PERMESSO DI COSTRUIRE
2582/2011 PROT.N.1912/2012 DEL 03.08.2012.**



UNIONE MEDIA VAL CAVALLINA

- Provincia di Bergamo -

Marca da bollo
da 14,62 €
(salvo casi
esenzione)

SETTORE TERRITORIO
Via Prada, 10 - 24060 VIGANO SAN MARTINO (Bg)
Tel. 035/820938 - Fax 035/820938

Rif.: Comune di Vigano San Martino
Prot. n. 1912/2012

Vigano San Martino II, 03.08.2012

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2782/2011

(Art. 10 del Testo Unico sull'Edilizia n.380/2001 - Art. 38 L.R. n.12/2005)

IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- Vista la richiesta di Permesso di Costruire, prot. n. 1705 in data 10.11.2011, nonché le sue successive integrazioni e/o adeguamenti richiesti nel corso dell'istruttoria;
- Considerato che all'intervento compete la qualificazione giuridica di:
 - intervento di nuova costruzione, ai sensi del T.U.E. n. 380/2001;
 - intervento di nuova costruzione, ai sensi della L.R. n. 12/2005;
- Acquisiti:
 - il parere della Commissione Edilizia, con verbale n. 1 del 07.03.2012;
 - i consensi dell'Amministrazione espressi in specifiche Deliberazioni della Giunta;
- Preso atto che i soggetti che a diverso titolo risultano coinvolti nella pratica sono:

Committente richiedente

COGNOME E NOME/ DENOMINAZIONE			
Codice Fiscale		-	-
Residente/Sede		Prov.	C.A.
Indirizzo	n.		

Committente avente causa

COGNOME E NOME/ DENOMINAZIONE			
Codice Fiscale		-	-
Residente/Sede		Prov.	C.A.P.
Indirizzo	n.		

Proprietario dell'area - concedente

COGNOME E NOME/ DENOMINAZIONE			
Codice Fiscale		-	-
Residente/Sede		Prov.	C.A.P.
Indirizzo	n.		

- Legittimati all'ottenimento del Permesso di Costruire: in forza dei rispettivi titoli

Progettista

COGNOME E NOME			
codice fiscale			
Studio		Prov.	C.A.P.
Indirizzo	42	PREBEZZO	E.MAIL C.NATALI@INFINITO.IT
Numero iscrizione albo professionale 1421	Prov. BG	Qualifica ARCHITETTO	

Direttore dei Lavori

COGNOME E NOME		DA COMUNICARSI PRIMA DELL'INIZIO LAVORI															
Studio																Prov.	C.A.P.
indirizzo														n.			
Numero iscrizione albo professionale										Prov.			Qualifica				

Impresa esecutrice

COGNOME E NOME / Ragione sociale		DA COMUNICARE PRIMA DELL'INIZIO LAVORI															
codice fiscale																	
Sede Comune																Prov.	C.A.P.
indirizzo														n.			
Numero iscrizione Cassa edile										Prov.			Qualifica				

➤ **Visti:**

- l'art. 107, comma 3, lettera f, del T.U.EE.LL. D.Lgs n.267/2000;
- gli artt. 10,11,12 e 20, comma 7, del T.U.E., D.P.R. n.380/2001;
- l'art.38, comma 7, della L.R. n.12, dell'11.03.2005;
- il P.G.T. nell'ambito del P.G.T. dell'Unione M.V.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 04.06.2010;
- i Regolamenti Edilizio e di Igiene vigenti;
- la Convenzione urbanistica stipulata fra Comune di Vigano San Martino [redacted] perfezionata per atto pubblico in data 30.11.2011 rep. n. 178824 con il notaio Dr. Jean Pierre Farhat, Notaio in Bergamo e registrata a Bergamo 1 in data 13.01.2012 al n. 499 – Serie 1T e trascritto a Bergamo in data 17.01.2012 ai nn. 2676/1713;

➤ **Dato atto:**

- che [redacted] si è obbligata, per sé e successori ed aventi causa, a realizzare, senza scambio di denaro, la struttura di urbanizzazione su area di proprietà comunale aggregata al centro sportivo, a fronte della realizzazione di un complesso residenziale;
- che la medesima Società ha ottenuto il diritto di superficie novantennale al solo scopo di realizzare, sulla stessa area ed al 1° livello sottostrada di detta struttura, autorimesse pertinenziali alle predette abitazioni e non;
- che il Comune, proprietario e concedente l'area ha acquisito, dalla proprietà confinante in lato di ovest, la servitù per regolazione distanze dal confine nella edificazione, (deliberazione di G.C. n. 02 del 28.05.2012) perfezionata per scrittura in data 31 luglio 2012 in atti del sopracitato Notaio,

- **Fatti salvi ed impregiudicati** i diritti, azioni e ragioni che competono o possano competere tanto al Comune che ai terzi, per effetto di disposizioni di legge, di regolamenti generali o locali o di convenzioni particolari o per altre cause, nonché i poteri attribuiti agli altri Enti o Organi della Pubblica Amministrazione;

RILASCIA

alla [redacted] e alla [redacted] premessa generalizzate, rispettivamente quale superficiaria parziale dell'area avente causa per atto di compravendita e dante causa negli obblighi contenuti nella convenzione urbanistica di cui in premessa, allo stato soggetti co-obbligati nei confronti del Comune di Vigano San Martino in forza della convenzione stessa:
al Comune di Vigano San Martino proprietario dell'area e concedente parziale del diritto di superficie

IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- Per l'intervento di :

REALIZZAZIONE NUOVA STRUTTURA DI URBANIZZAZIONE costituita da un parcheggio pubblico a livello di via Bergamo, autorimesse ad uso privato 1° livello sottostrada; locali ad uso pubblico, ricreativo, sportivo e culturale al 2° livello sottostrada;

- Da eseguirsi sull'area sita in Vigano San Martino:

Via	BERGAMO				N.	SN	Int.	Identificata/o al		
<input type="checkbox"/>	N.C.E.U.	Fogli		Mappale		Sub		Mappale		Sub
<input checked="" type="checkbox"/>	N.C.T.	Foglio	9	Mappale	1891 1890 1273 21	Sub		Mappale		Sub

- Con destinazione delle opere in progetto:

<input type="checkbox"/>	Residenziale	<input type="checkbox"/>	Commerciale	<input type="checkbox"/>	Uffici	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro (specificare) URBANIZZAZIONE
--------------------------	--------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------	-------------------------------------	------------------------------------

- Con qualificazione giuridica in premessa specificata;

- Consistenza dell'intervento (espressa in mq di Slp): come meglio definito in progetto

	Residenziale	Commerciale	Direzionale	Produttivo	Sociale	Altre
Esistente						
Nuova Costruzione	Mq. 450 box auto private a n. 15 posti				Mq. 445	Mq. 540 parcheggio pubblico a 21 posti

- Su area assoggettata ai seguenti strumenti urbanistici:

<ul style="list-style-type: none"> P.G.T. APPROVATO: attrezzature di interesse comune. <p>Classe di fattibilità geologica (ai sensi della L.R. 41/97 – DGR VII/6645 del 29/10/2001): parte in classe I – senza particolari problemi e parte in classe II – con consistenti limitazioni, all'interno della zona Z4b: zona pedemontana di faida di detrito, conoide alluvionale e conoide delizio - lacustre</p>

- In presenza dei seguenti vincoli e/o limitazioni: come sopra.

Il Permesso di Costruire viene rilasciato subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni e condizioni che seguono:

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI

Art. 1 – Progetto e modalità esecutive

Le opere devono essere eseguite in conformità agli elaborati tecnici del progetto, con l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità esecutive sotto riportate:

1) Elaborati tecnici:

- Relazione tecnica
- Elaborati grafici: n. 8 tavole del progetto architettonico.

2) Modalità esecutive:

- sulla base del parere espresso dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della presenza delle parti strutturali in c.a. a vista, i tamponamenti perimetrali all'esterno saranno intonacati in tinta da convenirsi; analogamente i serramenti saranno in colore chiaro o neutro da valutarsi contestualmente alla tinta dell'intonaco;
- la costruzione, conformemente al progetto approvato e inserito negli atti notarili, ribadito che il muro di cinta è di proprietà del Comune, dovrà osservare tassativamente la distanza minima di m. 3,55 dalla linea di confine con la proprietà Vitali ed un avvicinamento massimo alla linea stessa di m. 2,00 con le balconate;

Art. 2 – Diritti dei terzi

Vengono salvaguardati gli eventuali diritti dei terzi controinteressati durante tutto il corso dei lavori, tenendo conto dei ~~diritti~~ il Comune di Vigano San Martino sollevati e indenni da ogni responsabilità, pretesa o molestia, derivante dall'esecuzione delle opere permesse.

Art. 3 – Termini per l'esecuzione dei lavori

Ai sensi dell'art.15, commi 1 e 2, del T.U.E. n.380/2001 e dell'art.35, comma 4, della L.R. n.12/2005 e in forza della convenzione richiamata:

- il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in 3 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire.
- il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata è stabilito in 12 mesi dalla data del presente Permesso;
- In ogni caso, i lavori debbono essere conclusi prima della fine dei lavori relativi alla costruzione del complesso residenziale – ma sempre coordinatamente con questi - oggetto della stessa convenzione urbanistica.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita e i lavori eseguiti dopo la scadenza saranno considerati in abusivi e in violazione degli obblighi stabiliti nella convenzione in essere a fronte della quale valgono le garanzie e le specifiche pattuizioni nonché le misure stabilite dalla legislazione.

Art. 4 – Contributo di costruzione (art. 16 del T.U.E. n. 380/2001)
Il contributo non è dovuto, trattandosi di opere di urbanizzazione.

Art. 5 – Oneri urbanistici

L'intervento discende dall'assunzione di oneri urbanistici contemplati nella convenzione urbanistica che si intende integralmente richiamata con tutti i relativi obblighi e diritti ove, al primo articolo, la Società [redacted] si è "obbligata in solido per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dall'operatore edilizio con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune". Inoltre tale disposto prevede che "in caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'operatore edilizio non vengono meno o non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione". La suddetta clausola di solidarietà deve ritenersi tuttora efficace nei confronti del Comune di Vigano San Martino, tanto a carico di [redacted] - dante causa - quanto di "Palatium srl" - acquirente;

Art. 6 – Altre competenze economiche

Per le causali sotto riportate sono dovute al Comune, all'atto del ritiro del presente Permesso, le seguenti somme:

- DIRITTI E SPESE VARIE
 - diritti di segreteria per € 26,00
 - n° 2 marche da bollo da € 14,62 cad.;

Art. 7 – Versamenti

Tutti i versamenti al Comune dovranno essere effettuati Tesoreria Comunale di Vigano San Martino c/o Credito Bergamasco – filiale di Borgo di Terzo - IBAN IT.41.G.03336.52620.000000003555, con le causali indicate nell'avviso di rilascio.

Art. 8 – Ulteriori adempimenti e obblighi da osservare

Salvo le debite verifiche, in relazione alla specificità del progetto ed alle condizioni del luogo:

- dovranno essere assolti gli adempimenti indicati nelle AVVERTENZE allegate al presente Permesso.

Art. 9 – Responsabile e tecnici del procedimento

Ai sensi della Legge n. 241/1990 e dell'art.20, comma 7, del D.P.R. n.380/2001, il Responsabile del Procedimento è il Dott. Arch. Fulvio Leoni domiciliato presso questa sede intercomunale.

Art. 10 – Ricorsi

Ai sensi dell'art.3, comma 4, della legge n.241/1990, contro il presente provvedimento può esser presentato ricorso al T.A.R. della Lombardia, ai sensi dell'art.21 della legge n.1034/1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n.1199/1971, entro 120 giorni dalla stessa data.



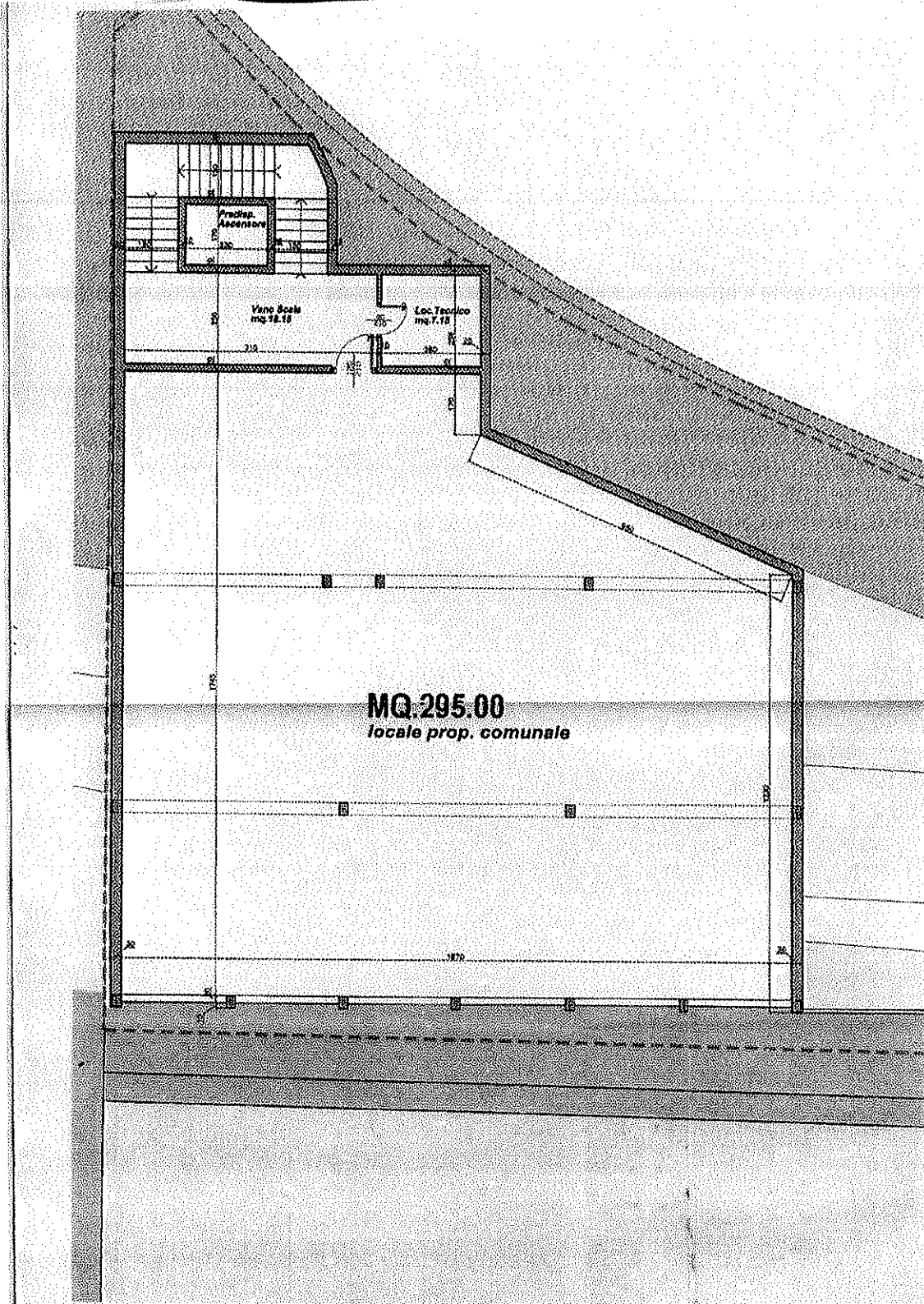
Responsabile del Servizio
(Dott. Arch. Fulvio Leoni)

AVVERTENZE

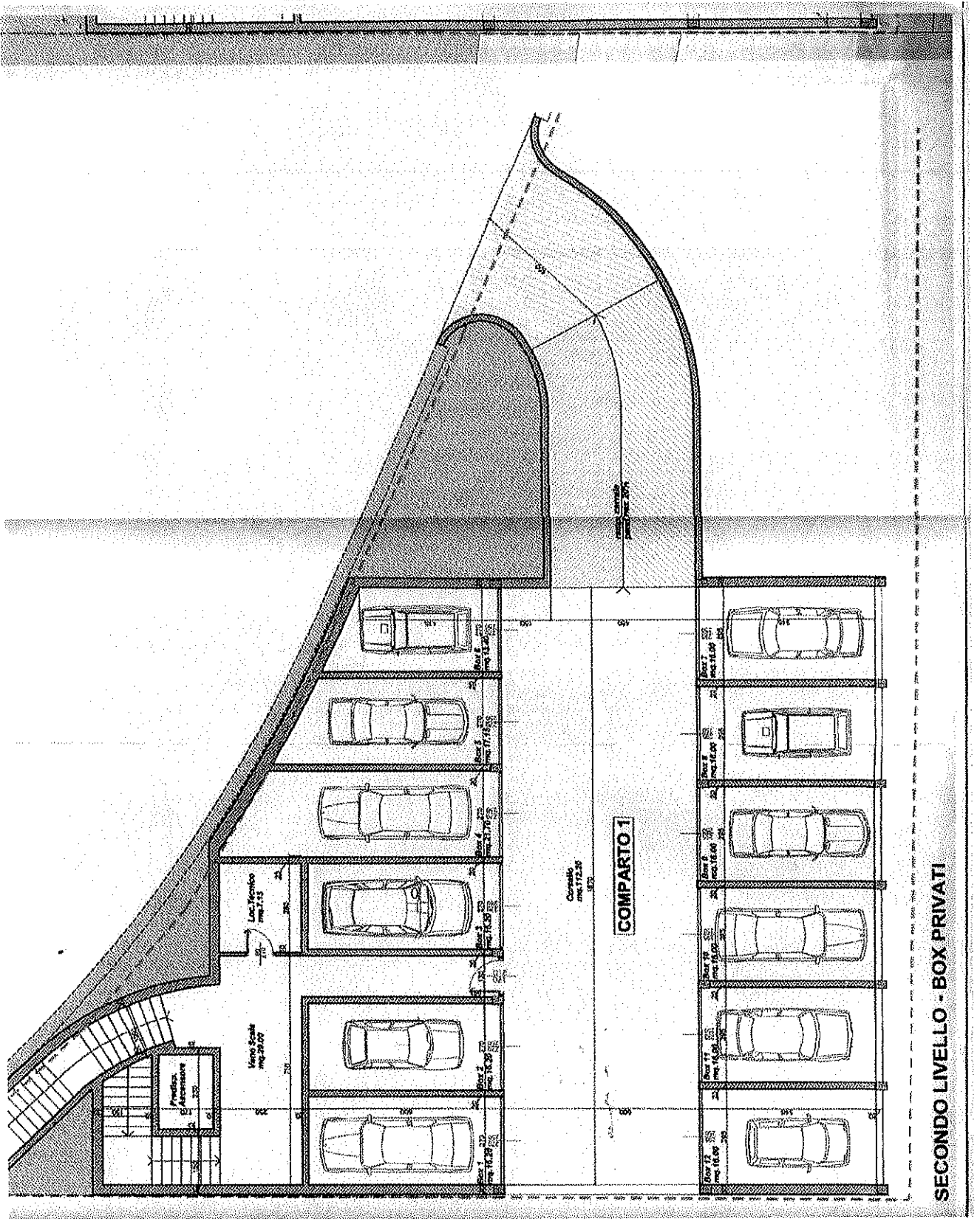
(Art. 8 del Permesso di Costruire)

- **Prima dell'inizio dei lavori**, il titolare del Permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa devono:
- comunicare al Comune la data di inizio lavori unitamente alle generalità del **Direttore dei Lavori** (questo anche qualora il direttore dei lavori sia lo stesso progettista) e alle generalità dell'Impresa esecutrice;
 - presentare il modello **ISTAT telematico** debitamente compilato telematicamente (solo per nuove costruzioni o ampliamenti);
 - depositare presso il Comune la **denuncia dei lavori con strutture in cemento armato** o metalliche ai sensi della legge n.1086/1971, e degli articoli da 64 a 76 del D.P.R. n.380/2001, nonché di costruzione in zona sismica ai sensi della legge n.64/1974, ed egli articoli da 83 a 103 del D.P.R. n.380/2001, corredata da tutta la documentazione di rito, compresa la relazione geologica, (solo per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni);
 - trasmettere al Comune, ai sensi dell'art.3, comma 8, del D.lgs n. 494/1996, come modificato dall'art.86, comma 10, del D.lgs n.276/2003, c.d. "legge Biagi" la seguente **documentazione dell'Impresa Esecutrice** i lavori:
 - verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'Impresa esecutrice e dei lavori autonomi in relazione ai lavori da affidare, anche attraverso l'iscrizione alla camera di commercio, industria e artigianato;
 - dichiarazione dell'Impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio dell'anno, distinto per qualifica e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
 - un certificato di regolarità contributiva, rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle Casse Edili che abbiano stipulato una convenzione con i predetti istituti per il rilascio di un **Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC)**.In assenza della presentazione del documento unico di regolarità contributiva (che non può essere sostituito da autocertificazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) di cui alla precedente lettera d), il permesso di costruire non è efficace ed i lavori eventualmente iniziati sono da considerare abusivi;
 - depositare presso il Comune la documentazione relativa agli impianti di cui all'art.1 della legge n. 46/1990, ai sensi degli articoli da 107 a 121 del D.P.R. n.380/2001, nonché del regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n.447/1991 (solo per interventi che comprendono la realizzazione o la ristrutturazione di impianti di cui alla predetta legge);
 - depositare presso il Comune la relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della legge n.10/1991, e degli articoli da 122 a 135 del D.P.R. n.380/2001, nonché del regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n.412/1993 e del D.M. 13 dicembre 1993, compresa la nomina del certificatore energetico;
 - presentare la Comune adeguata documentazione di previsione di impatto acustico, anche sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, un adeguato piano del rumore, ai sensi dell'art.8, commi 4 e 5, della legge n.447/1995 e della L.R. n.13/2001, eventualmente integrata dall'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti (solo per destinazioni residenziali in prossimità di infrastrutture di trasporto o destinazioni produttive);
 - presentare all'A.S.L. e all'A.R.P.A. un adeguato piano di bonifica e smaltimento degli eventuali materiali contenenti amianto, ai sensi dell'art.34 D.lgs n.277/1991, della legge n.257/1992, del D.P.R. 8 agosto 1994, del D.lgs n.22/1997 e della L.R. n. 17/2003 (solo in presenza di eternit);
 - chiedere e ottenere l'autorizzazione per occupazioni, anche temporanee, di **suolo pubblico** necessario all'impianto del cantiere e, se necessario, alla manomissione del suolo pubblico per il transito, il taglio per posa tubazioni e cavi;
 - proteggere l'area di cantiere verso gli spazi esterni** con recinzione in assito o altro materiale idoneo, segnalato agli angoli a tutta altezza e con posa di luce rossa serali e notturne, sui lati in fregio a spazi aperti al transito, anche solo pedonale, pubblico o privato;
 - collocare, all'esterno del cantiere, **ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi** (data e numero) del Permesso di costruire, le generalità del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e, se presenti, degli installatori degli impianti di cui alla lettera e);
 - comunicare alla **A.S.L. e all'Ispektorato del Lavoro la notifica preliminare** di cui all'art.11 del D.lgs n.494/1996, affiggendone una copia in cantiere.
 - Osservare le **norme concernenti l'utilizzo di terre e rocce da scavo** contenute nell'art. 186 del D.Lgs. n. 4/2008
- **Nel corso dei lavori**, il titolare del permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa, ovvero il direttore dei lavori e l'Impresa esecutrice, ognuno per quanto di propria competenza, devono:
- osservare quanto autorizzato con il Permesso di costruire**, così come le norme generali di legge e di regolamento, nonché le modalità esecutive fissate nel permesso di costruire medesimo, ai sensi della Parte Prima, Titolo IV, del D.P.R. n.380/2001, restando responsabili di ogni violazione o difformità;
 - presentare al Comune, prima della loro esecuzione, la domanda di Permesso di costruire per ogni variazione del lavori rispetto a quanto autorizzato, fatte salve le sole ipotesi di cui all'art.23, comma 2, del D.P.R.

- n.380/2001 (varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire) le quali ultime possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- c) osservare ogni prescrizione imposta dalle autorità, anche diverse dal Comune, quali quelle di Polizia idraulica (per la tutela dei corsi d'acqua), delle A.S.L. e Ispettorato del Lavoro (per la sicurezza nei cantieri), delle A.S.L. e dell'A.R.P.A. in materia di smaltimento dei rifiuti e degli inerti, ivi compresi quelli provenienti dalle demolizioni;
 - d) mantenere in cantiere una copia del progetto approvato, unitamente ad una copia del Permesso di costruire, a disposizione degli organi di vigilanza;
 - e) comunicare immediatamente al Comune l'eventuale sostituzione del Direttore dei Lavori o dell'Impresa esecutrice, comunicando le generalità dei nuovi soggetti;
 - f) provvedere immediatamente al ripristino e alla pulizia degli spazi pubblici eventualmente e accidentalmente danneggiati o imbrattati, ferme restando le responsabilità per la mancata autorizzazione e gli eventuali maggiori danni per il ripristino d'ufficio o l'interruzione delle utilità dei predetti spazi;
 - g) tutelare e conservare qualunque manufatto, impianto, attrezzatura, di proprietà pubblica o di soggetti gestori di pubblici servizi (numeri civici, tabelle toponomastiche, idranti, centraline, cavi aerei, tubazioni e reti interrato, paline stradali, segnaletica, pubblica illuminazione, idranti, chiusini, cordoli, aiuole ecc.);
 - h) osservare la normativa vigente in materia di rifiuti di cui al D.Lgs n. 22/1997;
osservare la normativa vigente in materia di scarichi, inquinamento e tutela dei corpi idrici di cui al D.lgs. n. 152/1999.
 - i) osservare il Regolamento Locale di Igiene – Titolo III – Capitolo 2 – articolo 3.2.11 "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto".
- **All'ultimazione dei lavori**, il titolare del permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa, devono:
- a) comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori, unitamente alle eventuali varianti minori di cui all'art.23, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001;
 - b) provvedere alla esecuzione delle opere di urbanizzazione conformemente all'atto unilaterale d'obbligo;
 - c) attivare le pratiche catastali e notarili per la cessione dell'area da riservare alla circolazione pubblica;
 - d) richiedere al Comune, entro 15 giorni dall'ultimazione, il certificato di agibilità ai sensi dell'art.25, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, pena le sanzioni penali e amministrative;
 - e) richiedere, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento al pubblico acquedotto;
 - f) richiedere, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura, (solo per interventi in zona servita da pubblica fognatura) al gestore [redacted];
 - g) richiedere al medesimo gestore, qualora non già richiesta nel corso dei lavori, l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, unitamente al progetto delle opere di smaltimento (complete di calcoli di dimensionamento) in conformità alle norme tecniche di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4 febbraio 1977 (in G.U. n. 48 del 21 febbraio 1977) e al Regolamento Locale di Igiene (solo per interventi in zona NON servita da pubblica fognatura).

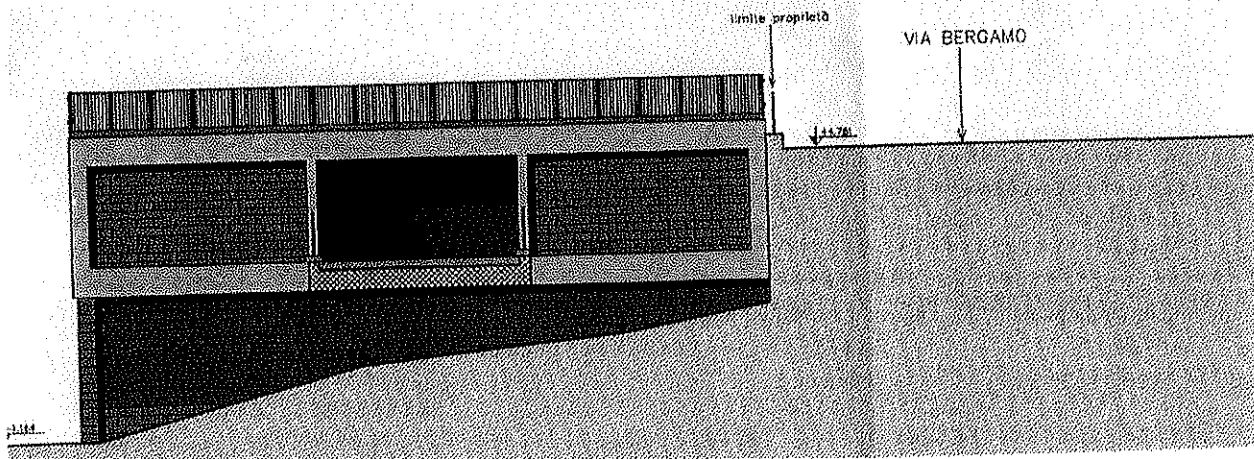
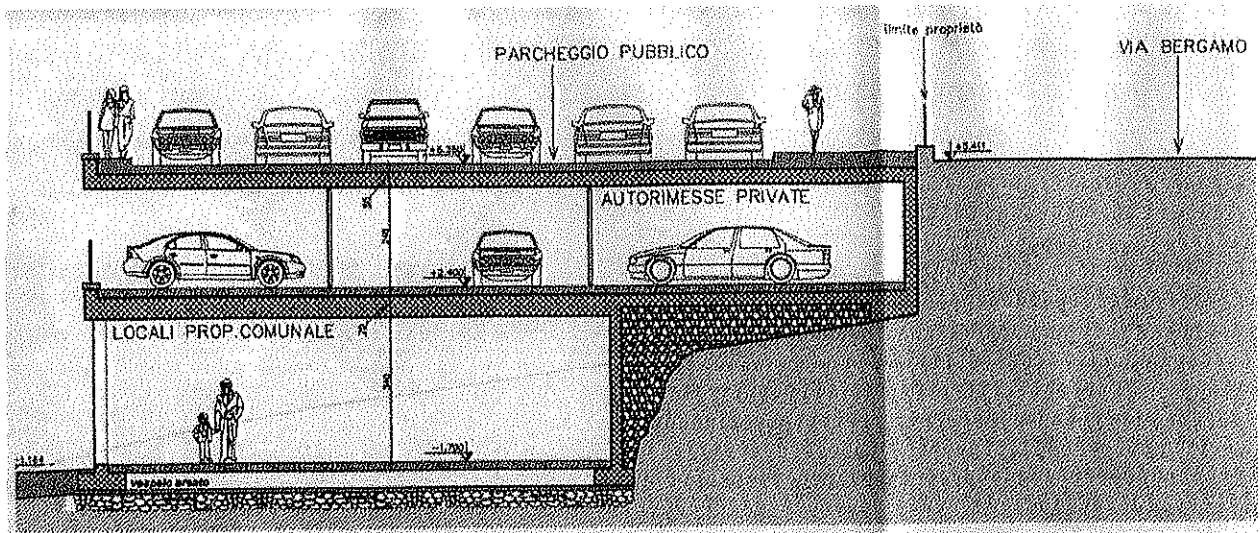
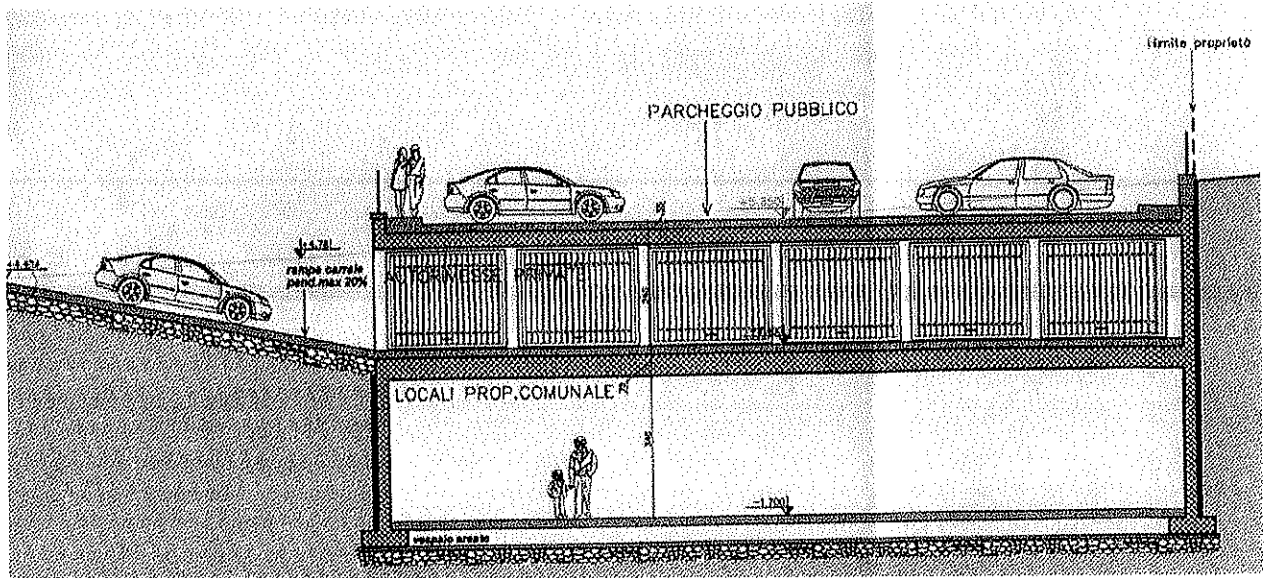


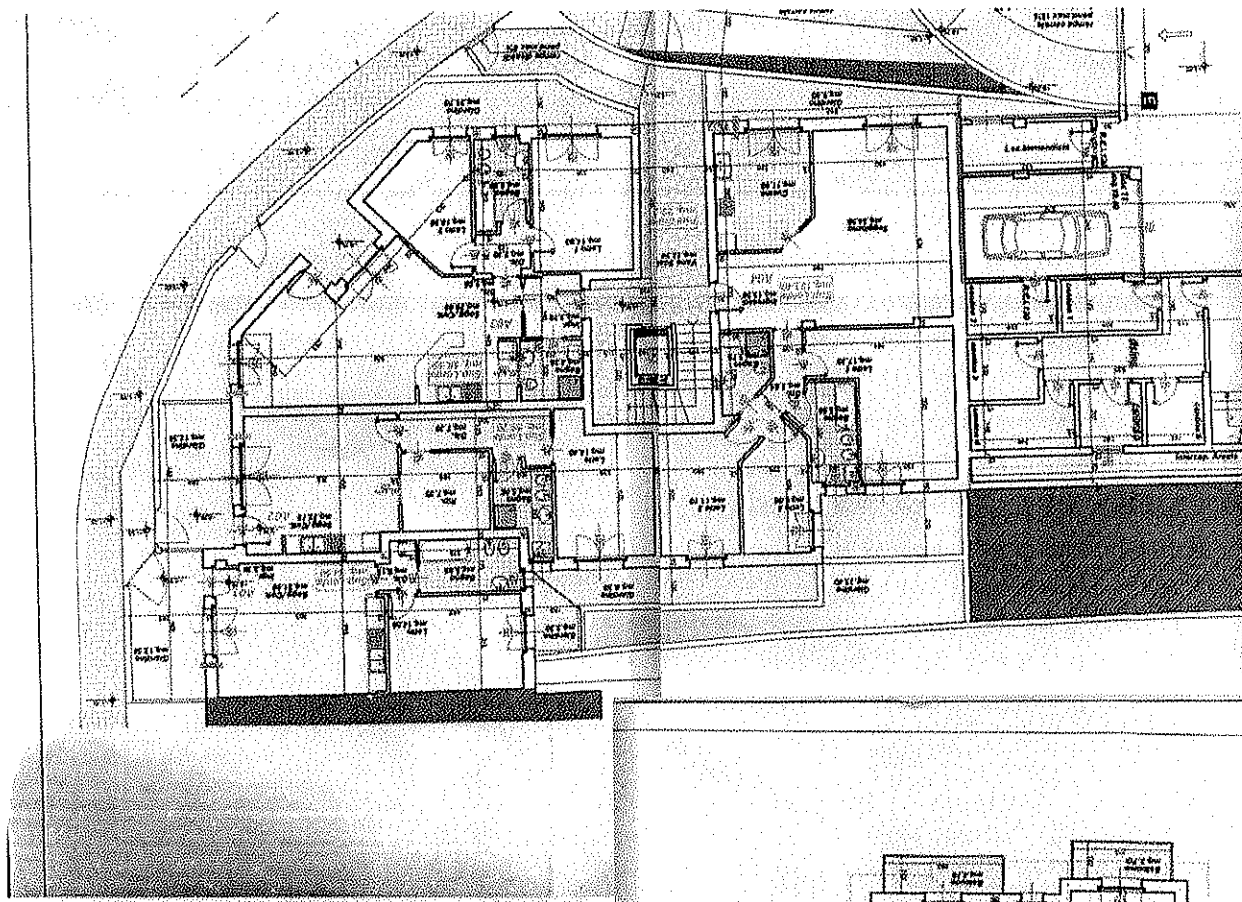
PRIMO LIVELLO - LOCALE PROPRIETA' COMUNALE



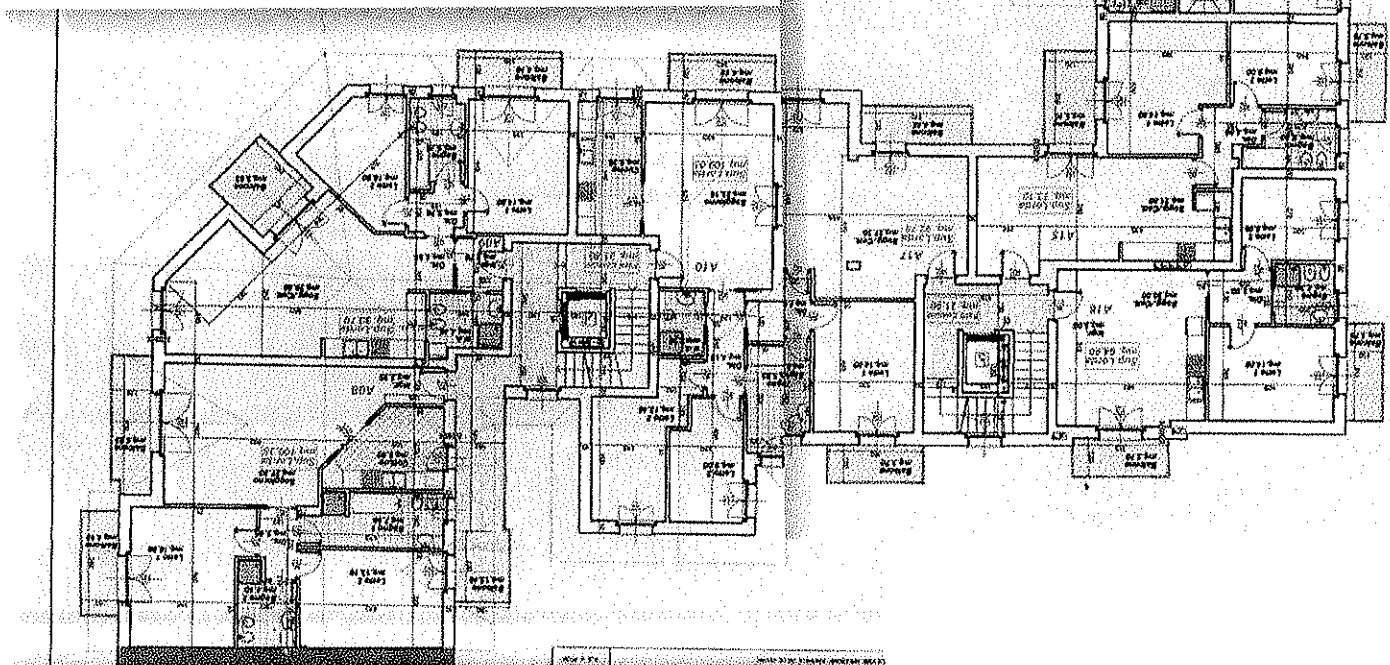
SECONDO LIVELLO - BOX PRIVATI

Estratto tavola 2





Estratto tavola 4- piano interrato e primo



CONVENZIONE



COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO

Provincia di Bergamo

Via Fontanello, 12 tel.035.821047 fax 035.820917

Prot. n. 1128 Cat 10/ 2014

Vigano San Martino, 14.05.2014

A mezzo notifica a:



**OGGETTO: Convenzione Urbanistica per riqualificazione urbanistica e ristrutturazione in Via Bergamo.
Atto di messa in mora e diffida ad adempiere.**

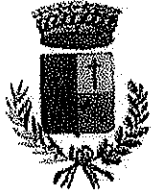
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- in data 30 dicembre 2011 col n. 178824 di Rep. del Dott. Jean Pierre Farhat Notaio in Bergamo tra questo Comune e [redacted] veniva stipulata la convenzione urbanistica – per atto pubblico – con la concessione del diritto di superficie per il rilascio del Permesso di Costruire un complesso residenziale e urbanizzazione sull'area in Via Bergamo;
- con l'atto l'operatore edilizio confermava altresì l'assunzione dell'obbligazione a realizzare, a propria cura e spese, una struttura su area di proprietà di questo Comune aggregata al Centro Sportivo e precisamente:
 - a) un parcheggio pubblico a livello strada;
 - b) autorimesse pertinenziali da asservire alle abitazioni del complesso, al 1° livello sottostrada;
 - c) una struttura pubblica al rustico, da destinarsi all'uso sociale polivalente al 2° livello sottostrada;
- a sua volta il Comune, nel contesto senza scambio di denaro fra le parti, costituiva a favore del privato il diritto di costruire e mantenere in diritto di superficie (art. 955 C.C.) le autorimesse per una durata di 90 anni;
- in attuazione della convenzione urbanistica, in data 3.08.2012 veniva emanato il Permesso di Costruire la predetta struttura per l'urbanizzazione sulla scorta del progetto definitivo prodotto dalla parte privata e approvato dalla Giunta Comunale n. 19 del 5 dicembre 2011;

Rilevato che:

- nonostante ripetute assicurazioni, [redacted] non ha ancora adempiuto agli obblighi urbanizzativi, limitandosi ad effettuare movimenti di terra e quindi non ha dato effettivo inizio all'opera;
- successivamente [redacted] ha ceduto la proprietà ed i diritti immobiliari a [redacted] con sede a [redacted] come risulta dal rogito in data 16.05.2012 col n. 179949 di Rep. dello stesso Notaio Dott. Jean Pierre Farhat;



COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO

Provincia di Bergamo

Via Fontanello, 12 tel.035.821047 fax 035.820917

- in tale atto traslativo è fatto esplicito riferimento alla convenzione urbanistica di che trattasi;
- a termini dell'art. 1 della convenzione stessa, [redacted] è obbligata nei confronti del Comune, in solido per sé e con i suoi aventi causa a qualsiasi titolo;
- a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte è stata emanata a favore di questo Comune la polizza fidejussoria n° 40010591000002 (con effetto dal 29.06.2009), Agenzia n° 400105 dell' [redacted] per un massimale di € 80.000,00;

Accertato quindi grave inadempimento e ritardo nell'attuazione dell'intervento urbanizzativo, che pregiudica gli interessi generali perseguiti dall'Ente con la convenzione.

Fatto presente che l'acquirente gli immobili deve ritenersi in regime solidale con il soggetto obbligato – dante causa – e che, ex art. 1 della convenzione, la garanzia prestata da quest'ultimo non viene meno e non può essere ridotta o estinta se non dopo che il successivo avente causa abbia prestato a sua volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione;

Rilevato che i lavori, costituenti elemento essenziale della convenzione, avrebbero dovuto essere eseguiti entro il termine del 3 agosto 2013;

Considerato, peraltro, che il Permesso di Costruire la struttura di urbanizzazione in argomento deve ritenersi ancora prorogabile per quanto riguarda i soli termini di efficacia, per effetto dell'art. 30, comma 3 bis del D.L. n. 69/2013 convertito in Legge 9 agosto 2013 n. 98;

Tutto ciò premesso e rappresentato,

DIFFIDA

Solidarmente tra loro gli operatori edili:

[redacted]

- 1) ad iniziare entro e non oltre 30 (trenta) giorni i lavori di costruzione dell'edificio polivalente per l'urbanizzazione in Via Bergamo sull'area facente parte del complesso sportivo ai mappali 1675 sul foglio 9 ed altri in conformità al progetto di cui al permesso di Costruire n° 2572/2008 in data 3 agosto 2012;
- 2) ad ultimare il parcheggio pubblico a livello strada e la struttura sociale al 2° livello sottostrada (questa al rustico) entro e non oltre 90 (novanta) giorni successivi;
- 3) ad adottare sulla stessa area, immediatamente e comunque entro e non oltre 15 (quindici) giorni dal ricevimento della presente:
 - a) tutte le misure di presidio per la stabilità del piede del muro di sostegno della Via Bergamo, manomesso con i movimenti di terra propedeutici all'inizio dei lavori in questione;
 - b) tutte le misure necessarie alla tutela della sicurezza sulle aree di circolazione, con particolare riferimento alla gru a torre che con il braccio sovrasta via Bergamo ed una abitazione adiacente, verificando altresì le effettive condizioni di stabilità al vento e alle sollecitazioni meccaniche, dell'attrezzatura stessa;
 - c) ripristino del marciapiede in corrispondenza dell'accesso carraio in Via Bergamo, manomesso durante l'esecuzione dei lavori;

AVVERTE CHE

in caso di ulteriore persistenza nell'adempimento:

- a) sarà inibita l'esecuzione dei lavori di completamento del complesso residenziale, stante l'assenza dei presupposti di legge necessari;
- b) si procederà alla escussione per l'intero massimale della fidejussione;
- c) saranno avviate tutte le altre procedure volte a rientrare nel possesso dei beni oggetto della concessione del diritto di superficie, nonché ogni altra iniziativa volta al perseguimento sia degli interessi patrimoniali



COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO

Provincia di Bergamo

Via Fontanello, 12 tel.035.821047 fax 035.820917

dell'Ente che generali, concernenti lo sviluppo urbanistico del territorio, ivi compresa la demolizione di strutture e/o l'acquisizione dell'area costruita.


d) la presente ha valore di messa in mora, ai sensi dell'art.1454 C.C. dei soggetti co-obbligati per inadempimento negli elementi essenziali della convenzione in essere.

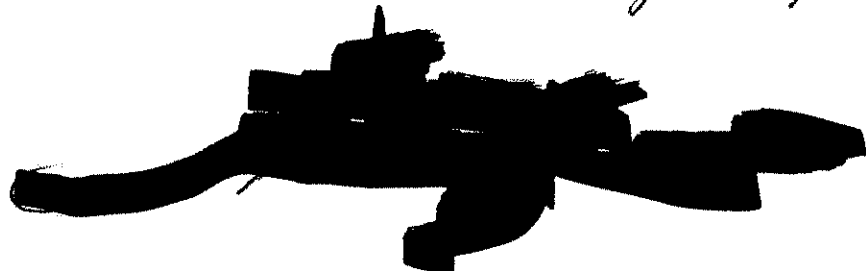
Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Arch. Fulvio Leoni)

UNIONE MEDIA VAL CAVALLINA

Notificato mediante spedizione dell'UPT di
Borgo di Terzo il 03.06.2014 - 

Per presa visione
Viganò S. Martino 3/11/2014




COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO

Provincia di Bergamo

Via Fontanello, 12 tel.035.821047 fax 035.820917

Prot. n. 2791/2014

Vigano San Martino, 24.11.2014

Tramite raccomandata A/R

Spett.le

OGGETTO: RICHIESTA

[REDACTED]
nella qualità di legale rappresentante del Comune di Vigano San Martino (BG) con sede
[REDACTED]
[REDACTED] ma [REDACTED] in la presente escute
formalmente l'atto di fidejussione [REDACTED] come contraente la società
[REDACTED] con [REDACTED]

L'escussione viene richiesta per la somma di 80.000,00 versata a garanzia delle opere aventi ad oggetto il permesso a costruire n. 2572/2008 prot. n.578 del 17.03.2008 per l'intervento di riqualificazione e ristrutturazione con ampliamento per destinazione residenziale in via Bergamo, Fg. 9 mapp. 2240-2241-1256-23.

Si allega alla presente documentazione probatoria del diritto a escutere la fidejussione.

Si rimane pertanto in attesa di ricevere vostra lettera di comunicazione di apertura dell'istruttoria della pratica.

Si comunicano, infine, i nostri dati bancari ove potrà da voi essere effettuata la liquidazione del risarcimento:

Distinti saluti

Il Sindaco
Massimo Armati

ALLEGATI:

- 1)Copia del contratto di fidejussione
- 2)Copia della messa in mora
- 3)Copia Convenzione Urbanistica

**COMUNE DI VIGANO SAN MARTINO
ESTRATTO DI PGT E NTA**



- Ex monastero dei SS. Pietro e Michele, oggi a uso civile, con relativa zona di rispetto (D.M.12/6/81) in località Colle Novessa / via Convento. Cod.Pav 572 del 30/04/1981.

Comune di Vigano San Martino

- Resti di castello medievale e ruderi di una torre nell'edificio restaurato detto "Il Castello in piazza Castello. Cod.Pav 324 del 17/07/1914.

Art. 29 - Contesto urbano consolidato

Nelle zone parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT conferma la destinazione prevalentemente residenziale e viene confermato il volume degli edifici esistenti.

In dette zone sono consentiti l'edificazione dei lotti liberi e il completamento di quelli parzialmente edificati.

Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

Df = 1.00 mc./mq.;

Rc = 30%;

Dc, De, Ds = valgono le prescrizioni dell'art.9

H= 7.50 m.;

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comprese le demolizioni e ricostruzioni rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dai suddetti limiti, se meno restrittivi.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni questa è ammessa nei limiti dei volumi e altezze preesistenti, rispettando le distanze minime di legge per strade e edifici.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale eventualmente previste dalla tavola di azionamento.

Per gli edifici che, alla data di adozione del PGT, superano già i limiti di volume e di copertura previsti, o ne abbiano raggiunto l'85%, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola.

Per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la realizzazione di un secondo piano abitabile, di superficie massima pari a quella del piano esistente e comunque non superiore a 150 mq., nel rispetto dei limiti di distanza e di altezza previsti per la zona.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile e altezza interna minima di m.0,80, è consentito il soprizzo, per il recupero ai fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima della zona di PGT, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alle distanze Dc, De e Ds.

Gli interventi consentiti dai commi precedenti non sono tra loro cumulabili.

Per i comparti contraddistinti sulla planimetria di azionamento del Piano delle Regole con le lettere A e B (indicati sul previgente PRG con i n.6 e 8) in Comune di Borgo di Terzo viene reiterata, se non già edificata, l'edificabilità di un volume massimo rispettivamente di mc 800 e di mc.1.000.

Il comparto indicato con PR5 in Comune di Borgo di Terzo, è soggetto a Piano di Recupero obbligatorio; in esso deve essere realizzato il parcheggio nella posizione indicata, deve essere arretrata la prima autorimessa in fregio a Via Cherio e deve essere ceduta gratuitamente l'area per il percorso ciclopedonale diretto alla prevista passerella sul Cherio; è ammesso un incremento di volume di mc.450, oltre al volume esistente, computato al netto del volume esistente sul sedime del parcheggio.

Art. 30 - Verde privato di pertinenza delle zone edificate. Verde privato di pregio

Le aree classificate come verde privato di pertinenza delle zone edificate, sono aree prevalentemente inedificate in diretta correlazione paesistica con il contesto edificato, contribuendo a determinarne i caratteri e la riconoscibilità.

Per il loro elevato valore ambientale e paesistico, tali aree devono rimanere inedificate.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

TITOLO III PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

I seguenti indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva, delimitata da apposito segno grafico nell'elaborato d'azzonamento del Piano delle Regole, sulla quale si estende ciascuna operazione d'intervento mediante PA o PCC, comprensiva delle aree edificabili, delle fasce di rispetto, delle aree per attrezzature, delle strade e parcheggi pubblici e privati e delle zone verdi pubbliche e private.

Densità territoriale (Dt)

Esprime in mc il volume massimo realizzabile per ogni mq di St;

$$Dt = \text{volume}/St \text{ (mc/mq)}$$

Superficie fondiaria (Sf)

Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo è la superficie territoriale St, rappresentata nell'elaborato d'azzonamento del Piano delle Regole, con esclusione delle aree individuate in planimetria al suo interno per destinazione pubblica (urbanizzazione primaria e secondaria).

Nel caso d'intervento edilizio diretto, in zona di completamento, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade o ad altre aree pubbliche.

Densità fondiaria (Df)

Esprime in mc il volume massimo realizzabile per ogni mq di Sf all'interno di un PA o di un singolo lotto;

$$Df = \text{volume}/Sf \text{ (mc/mq)}$$

Rapporto di copertura fondiario (Rc)

Esprime in mq la superficie massima copribile rispetto ai mq di superficie fondiaria;

$$Rc = \text{Superficie coperta}/Sf \text{ (mq/mq)}$$

Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal computo i locali che siano completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno per non più di m.0,80 misurato all'intradosso del solaio purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e/o ad autorimesse;

Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende in mq. la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un aggetto massimo di m 1,75, le gronde, i balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, le pensiline a sbalzo, le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni e i volumi tecnici.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzione completamente sotterranee, le autorimesse private e le centrali termiche interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno m.0,40 di terra coltivata a prato e/o cespugliata adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni a quota non superiore a m.0,80 dal piano circostante; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie in zona rurale; i piani caricatori in zona produttiva. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Altezza degli edifici (H)

L'altezza del fabbricato è la distanza tra il piano di spiccato dell'edificio e il piano orizzontale passante per la più alta delle seguenti quote:

-Quota dell'intradosso di gronda;

-Quota media del solaio di copertura dell'ultimo piano avente, anche solo in parte, le altezze minime di abitabilità. Il piano di spiccato dell'edificio è il piano orizzontale passante per il punto di quota più bassa sulle intersezioni tra il perimetro dell'edificio con il terreno naturale e con il terreno sistemato.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, l'altezza dell'edificio sarà misurata separatamente per ciascun gradone.

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere altezze massime inferiori o superiori a quelle previste per ciascuna zona, con variazioni comunque non superiori al 20%, nel caso di costruzioni su terreni con pendenza superiore al 20% o nel caso di costruzioni da realizzare su poggi o pianori prospicienti declivi con pendenza superiore al 20%.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.

Volume di un edificio (V)

E' il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio, come precedentemente definiti.

Ai soli fini del calcolo del volume, in caso di edifici parzialmente interrati, si assume per altezza dell'edificio la media delle altezze medie dei fronti a monte e a valle; al volume così calcolato si aggiungono quelli delle parti interrate e seminterrate adibite a residenza, e si detraggono i volumi delle logge aperte almeno su un lato, quelli dei parcheggi coperti di uso pubblico e quelli dei porticati aperti di uso pubblico a tale scopo esplicitamente asserviti con atto registrato.

Sempre ai soli fini del calcolo del volume, nel caso di edifici a gradoni esso viene calcolato come somma dei volumi dei singoli gradoni. A seguito di motivate ragioni, con Permesso di Costruire convenzionato e a condizione che vengano rispettati i limiti di densità previsti dal PGT, possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, limiti di distanza e di altezza diversi da quelli indicati nelle norme specifiche nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione, se previsto dalla relativa normativa o di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti.

Computo del volume edificabile

Il volume edificabile complessivo per ciascuna operazione risulta dal prodotto della densità fondiaria per la superficie fondiaria.

Per le zone soggette a Piano attuativo il volume edificabile è definito dal Piano delle Regole nelle presenti Norme tecniche.

Pendenza massima (Pmax)

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto. Essa viene espressa in percentuale (%) e non dovrà essere maggiore del 35%.

Distanza degli edifici - metodo di misurazione

Le distanze delle costruzioni devono essere misurate in m. con estensione a squadra nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione, partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza determinati come al precedente punto Sc.

Distanza minima fra edifici (De)

La distanza minima tra fabbricati, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a mt. 10 (articolo 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione in zona A, le distanze tra gli edifici (De) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10.00 tra le pareti di edifici antistanti.

Ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, non si tiene conto di edifici antistanti preesistenti alla data di adozione del P.R.G. previgente al PGT, sorti in lotti confinanti di altra proprietà ed aventi distanze dai confini in contrasto con le presenti norme.

Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.

In questo caso la distanza fra i fabbricati potrà essere nulla, cioè in aderenza.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Non è ammessa la costruzione di pensiline e/o piccoli manufatti realizzati al solo scopo di derogare le distanze dagli edifici come sopra descritti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i nuclei di antica formazione ed i centri storici.

Le distanze relative alle costruzioni rurali sono indicate all'art.38.

Distanza minima dai confini (Dc)

La distanza minima degli edifici dai confini circostanti non può essere inferiore a m.5,00, salvo diversa indicazione specifica del Piano delle Regole o salvo convenzione con il confinante che si impegni a rispettare comunque la distanza minima tra gli edifici (De).

Distanza minima dalle strade (Ds)

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata a raggio sulla normale al ciglio stesso. Essa non può essere inferiore a m 5,00, salvo diversa indicazione del Piano delle Regole.

Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari e ciclabili che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal Codice della strada le distanze minime tra i fabbricati ed il confine stradale (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) sono le seguenti:

- m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m.15;
- m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.

La distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi pubblici esistenti o previsti, laterali alle strade, non potrà essere inferiore a m.5,00.

Nel caso di strade esistenti aventi larghezza inferiore a m.6,00, per le quali non è previsto dal PGT alcun allargamento o rettifica, la distanza minima dei nuovi fabbricati e non per i sopralzi dal ciglio stradale, è di m.8,00 partendo dalla mezzarria stradale esistente; tale distanza minima non si applica per i sopralzi di edifici esistenti.

All'interno dei nuclei storici le distanze dalle strade saranno quelle prescritte dalle norme di attuazione dei singoli piani esecutivi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, fatte salve particolari prescrizioni di PGT, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i nuclei di antica formazione ed i centri storici.

Il Comune potrà prescrivere sagomature planimetriche e distanze particolari per motivi di sicurezza stradale.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal Piano dei Servizi, fino alla loro realizzazione, il riferimento è il tracciato individuato nella tavola del Piano stesso; il progetto esecutivo delle strade previste potrà comunque prevederne la ricalibratura, lo spostamento e la modifica del tracciato individuato dal PGT, per ragioni tecniche e costruttive documentate, anche in deroga alle distanze previste dagli edifici esistenti.

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone pubbliche, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Al di fuori del perimetro del centro abitato, così come individuato ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/92, le distanze da osservare, per nuove edificazioni o ampliamenti e/o ristrutturazioni, dovranno essere quelle previste dal D.M. 1 aprile 1968 n.1044, in funzione della tipologia della strada come definita nel decreto stesso e dal Codice della Strada.

Le costruzioni interrato dovranno avere una distanza minima dal ciglio stradale di m.1,50.

Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima di un fondo necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

Il rilascio del titolo edificatorio è subordinato all'assunzione da parte del titolare dell'impegno di asservimento di un'area di pertinenza, unitaria e senza soluzione di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta per l'intervento sulla base degli indici di edificabilità. Tale impegno potrà essere assunto con atto d'obbligo unilaterale e sarà modificabile in relazione all'entrata in vigore di nuove e più favorevoli previsioni urbanistiche.

Area libera

Si considera libera un'area totalmente ineditata e che non sia stata stralciata, dopo la data di adozione del P.R.G. previgente al PGT da parte di ogni singolo Comune, da aree contigue anche solo parzialmente edificate, e che comunque non siano state asservite, anche senza atti formali, ad edifici realizzati anche su mappali diversi.

ALLEGATI

LOTTO UNICO

n. 14 appartamenti, n.14 autorimesse, cantine e giardini pertinenziali così come indicati
nell'elaborato planimetrico catastale.

**ALLEGATO 6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA TERRENI**



UNIONE MEDIA VAL CAVALLINA

Comuni di Vigano S. Martino - Borgo di Terzo - Luzzana

- Provincia di Bergamo -
SETTORE TERRITORIO
Via Prada, 10 - 24060 VIGANO SAN MARTINO (Bg)
Tel. 035/822127 - Fax 035/820938

Rif.: Comune di Vigano San Martino
Prot. 3010/2016/10

Vigano San Martino il 10.10.2016

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TERRITORIO

- Vista la richiesta presentata in data 04.10.2016 prot. 2406 dall'Arch. Carmen Natali, nata a Ponte S. Pietro (Bg) il 18.06.1972 e residente a Presezzo (Bg) in Via Capersegno n. 9, C.F. NTL LCM N72 H58G 856Z, in qualità di perito estimatore, come da nomina in data 15.06.2016 da parte del Tribunale di Bergamo - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai mappali nn. 1675-1272-1273-21 del Comune censuario di Vigano San Martino;
- Visto il Piano di Governo del Territorio del Comune di Vigano San Martino approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione nr. 16 del 04.06.2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL in data 14.03.2012;
- Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

- che il mappale nr. 1273 ricade nelle seguenti zone urbanistiche:
parte in attrezzature di interesse comune, di cui all' art.14 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
parte in verde pubblico attrezzato, di cui all'art. 15 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
- che il mappale nr. 21 ricade nelle seguenti zone urbanistiche:
parte in attrezzature di interesse comune, di cui all'art.14 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
parte in verde pubblico attrezzato, di cui all'art.15 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
parte in viabilità esistente
- che il mappale nr. 1675 ricade nelle seguenti zone urbanistiche:
parte in attrezzature di interesse comune, di cui all' art.14 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
parte in parcheggi pubblici o di uso pubblico, di cui all'art.16 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
parte in viabilità esistente
- che il mappale nr. 1272 ricade nella seguente zona urbanistica:
attrezzature di interesse comune, di cui all' art.14 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;

L' area suindicata è soggetta ai seguenti vincoli e/o limitazioni:

- classe di fattibilità geologica (ai sensi della L.R. 41/97 - DGR VII/6645 del 29/10/2001): parte in classe I - senza particolari problemi e parte in classe II - con modeste limitazioni e il tutto ricompreso all'interno di zona Z4b - zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio - lacustre

Quanto sopra fatto salvo:

- migliore individuazione dei confini con strumenti di precisione in quanto la presente certificazione è derivata dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed il P.G.T. approvato redatto su base aerofotogrammetrica;
- esistenza di eventuali vincoli di asservimento volumetrico, di non edificazione, di pertinenza o altro, che possono interessare in tutto o in parte l'area in oggetto del presente certificato e che possano escludere o limitare l'edificazione dell'area stessa;
- e prescrizioni e le limitazioni del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. di PGT approvato.

Si rilascia il presente certificato all'Arch. Carmen Natali, CTU nominata dal Tribunale di Bergamo, in competente marca da bollo da € 16,00 per gli usi consentiti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TERRITORIO
(Dott. Arch. Fulvio Leoni)



Diritti di Segreteria € 50,00