*[redacted]

TRIBUNALE DI BERGAMO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N.RO 1080/2016 REG. ES.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. GIOVANNI PANZERI

PROMOSSA DA:
VENETO BANCA SPA

CONTRO:

DATA GIURAMENTO 22/03/2017

CONSEGNA RELAZIONE PERITALE al 10/06/2017, prorogata al 31/07/2017 *Il G.E. ha autorizzato detta proroga data la complessità della stima e la necessità di studiare la possibile sanatoria edilizia, nonché di procedere all'accatastamento dell'immobile allo stato rustico*

RINVIO al 10/07/2017 prorogata al 31/07/2017

RELAZIONE PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RO 1080/2016 REG. ES.

PROMOSSA

da VENETO BANCA S.P.A.

CONTRO

* * *

PREMESSA

Nell'Udienza del 22 marzo 2017, il sottoscritto Geom. , con studio in Bergamo all'Albo Professionale dei Geometri, nonché a quello dei Consulenti del Tribunale di Bergamo, rispettivamente ai n.ri , su nomina del G.E. incaricato Dott. PANZERI GIOVANNI del 16/01/2017, prestava il giuramento di rito avanti il Cancelliere delegato, con il quale gli veniva conferito l'incarico che qui di seguito verrà articolato e gli veniva richiesto il deposito della presente relazione peritale, nonché l'invio della stessa al/ai Creditore/i procedente/i, anche su supporto informatico ed al debitore/i, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'Udienza fissata per il 10 LUGLIO 2017, deposito prorogato dal detto G.E. al 31/07/2017 su richiesta del sottoscritto data la complessità della stima di cui si dirà con lo svolgimento della presente relazione.

Tanto premesso, letti gli atti ed i documenti della Procedura, svolti i necessari accertamenti e misurazioni durante i sopralluoghi effettuati, acquisita la richiesta documentazione fotografica, esperite le opportune visure all'Agenzia del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché presso l'U.T.C. del Comune di Solto Collina, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la Relazione di Consulenza Tecnica che segue, rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

* * *

QUESITI PORTI DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE

PROVVEDA L'ESPERTO ESTIMATORE:

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 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/85, 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 47/85 e 724/94; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti".***
5) ***"Per i terreni, alleghi 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 al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 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".***

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 all'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 di 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 sull'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".***

* Geom. Giovanni Crotti *
Viale Albini n.ro 4/6 ~ 24121 BERGAMO - BG - Phone: 035/222039 - Fax 035/222106
Email: crottigiovannigeom@gmail.com - @pec: giovanni.crotti@geopec.it

Autorimessa A	mq	37,00
Autorimessa B	mq	29,30
Autorimessa C	mq	32,40
Autorimessa D	mq	38,00
Autorimessa E	mq	29,30
Autorimessa F	mq	44,20

VEDASI ELABORATO GRAFICO ALLEGATO CHE SEGUE.

L'area di manovra è pari a mq 109,00 ed il disimpegno di accesso, compreso il vano scala è pari a mq 23,70.

Al momento la loro identificazione catastale è costituita dai mappali 4116/701 per quanto concerne l'area di manovra, il vano scala e l'area comune e dai mapp. 4116/702 in unico corpo per quanto concerne le autorimesse, nonché dal mapp. 4116/703 riferito alle 8 abitazioni ai piani rialzato, 1° e 2°.

- PIANO RIALZATO

E' costituito da due abitazioni protette a monte da una camera d'aria (intercapedine) stante la notevole pendenza dell'area.

Le dette abitazioni sono uguali, salvo una minima differenza dei rispettivi terrazzi la cui misurazione viene ragguagliata ad 1/3, stante la loro significativa dimensione.

Esse sono costituite da due locali e servizi oltre le terrazze; nell'elaborato grafico allegato sono identificate dai n.ri 1 e 2.

Abitazione n.ro 1	mq	67,30
Abitazione n.ro 2	mq	66,30

- PIANO PRIMO

E' costituito da quattro abitazioni identificate dai n.ri 3-4-5-6 di cui due da 2 locali, servizi con balcone e le altre due sono costituite da tre locali, servizi e balcone.

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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare".***

* * *

RISPOSTA ALLA PRIMA ED ALLA SECONDA PARTE DEL QUESITO

- ***"Provveda 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 la Relazione Estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale"***
- ***"Provveda ad una sommaria descrizione del bene".***

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto di pignoramento è un'area in Solto Collina (BG) Censuario di Solto in via Dei Rossini, identificata al N.C.T. dai mapp. 2138, 2139 e 2140 di complessive are 0.08.40.

IN REALTA' SU DETTO TERRENO INSISTE UNA PALAZZINA AL RUSTICO, NON ACCATASTATA DI TRE PIANI FUORI TERRA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, (p. rialzato, 1° e 2°) ED ALTRO SEMINTERRATO CON AUTORIMESSE.

DESCRIZIONE

- PIANO SEMINTERRATO (autorimesse)

Il Piano è costituito da un'area di manovra ove è inserito anche il passaggio pedonale per accedere ai piani superiori e da 6 autorimesse identificate dalle lettere A÷F il cui accesso ad alcune di esse è piuttosto faticoso, nonostante le loro significative dimensioni.

La loro superficie commerciale, misurata al lordo delle murature perimetrali, di quelle interne e del 50% di quelle a confine con altre unità e/o parti comuni è la seguente:

Vedasi il richiamato elaborato grafico.

Abitazione n.ro 3	mq	78,80
Abitazione n.ro 4	mq	61,50
Abitazione n.ro 5	mq	62,10
Abitazione n.ro 6	mq	83,00

- PIANO SECONDO ED ULTIMO

E' costituito da due abitazioni di due locali e servizi di egual superficie, identificate dai n.ri 7 e 8– Vedasi detto elaborato grafico.

Abitazione n.ro 7	mq	66,00
Abitazione n.ro 8	mq	66,00

Tutte le abitazioni (allo stato rustico) come avanti descritto, risultano identificate al N.C.E.U. dal mapp. 4116/703.

PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO TAVOLE 2	ALL.	1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	ALL.	2

FORMAZIONE DEI LOTTI

Come avanti precisato, siamo in presenza di un fabbricato al rustico, all'interno del quale è stata realizzata tutta l'impiantistica anch'essa al rustico.

In ipotesi di un fabbricato ultimato, una vendita frazionata per singola unità immobiliare produrrebbe per l'imprenditore il massimo profitto.

Nella fattispecie una vendita frazionata è impensabile.

Vendere un'abitazione o due, significa che per renderle agibili bisogna eseguire poi tutte quelle opere comuni ad un fabbricato, quali gli impianti delle parti comuni e gli intonaci, i rivestimenti delle scale e le barriere, l'isolamento termico e l'intonaco di facciata, sistemare ed ultimare i lavori relativi all'area comune di manovra alle autorimesse, gli accessi, realizzare la recinzione, l'allacciamento alle utenze ecc...

Tanto precisato, l'unica soluzione possibile a parere del sottoscritto, è quella della costituzione di un UNICO LOTTO da vendere ad un'impresa e/o ad un'immobiliare salvo avere la fortuna di trovare ad esempio uno, due o più privati, che pur acquistando porzioni singole, acquistino contestualmente l'intero fabbricato.

Pertanto, considerato anche il particolare periodo di crisi del settore immobiliare che dura dal lontano 2008, il sottoscritto ritiene che al momento, sia più facile promuovere la vendita dell'intera palazzina con la formazione di un UNICO LOTTO costituita per l'appunto da 8 abitazioni, 6 autorimes

se con l'area di manovra, nonché dall'area e delle parti comuni.

CONFINI

Quanto ai confini, vengono riferiti alla mappa di N.C.T., partendo da nord e ruotando in senso orario.

A nord: mapp. 1236

ad est: mapp. 2089 – 2112

a sud: mapp. 2288 ora parte della via Rossini.

Ad ovest: mapp. 2289 anch'esso parte di via Rossini e 2147.

ESTRATTO DI MAPPA 1:2000 E 1:500 ALL. 3

* * *

RISPOSTA ALLA TERZA PARTE DEL QUESITO

"Per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse".

Siamo in presenza di una palazzina (al rustico) costruita nel 2008 di cui si dirà nel capitolo che segue.

* * *

RISPOSTA ALLA QUARTA PARTE DEL QUESITO

"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 47/85 e 724/94; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici competenti".

Il Comune di Solto Collina, ha rilasciato il Permesso di Costruire (P.d.C.) n.ro 2973 del 30/01/2008, avente ad oggetto una "Nuova Costruzione" come da progetto allegato.

Detto P.d.C. è poi stato volturato da ultimo alla alla quale veniva conferito il diritto di piena proprietà dei beni in oggetto, per atto notarile del 23/03/2010, notaio Enrico Lainati di Milano n.ro 35793/15620 di Rep., trascritto alla Conservatoria di Bergamo il 15/04/2010 ai n.ri 19642/11287 e successiva rettifica trascritta il 02/03/2011 ai n.ri 10738/6085.

A tal punto, si apre una situazione a dir poco sconcertante.

In primis durante i lavori in corso d'opera, il Comune di Solto Collina, comunica alla , precedente proprietaria, "l'avvio del procedimento per la verifica di legittimità delle modifiche dei lavori in corso d'opera" riscontrate in data 07/08/2008.

Risponde detta Società con comunicazione datata 03/09/2008 con la quale comunica "che le opere in contestazione non costituiscono ampliamento della superficie abitabile in quanto cavedi ed intercapedini per passaggio impianti e zona filtro per isolamento igienico e termico delle pareti dei locali abitabili dal terrapieno. Peraltro tali cavedi sono interrati rispetto all'andamento naturale del terreno, ciechi e non modificano i prospetti autorizzati. In allegato, documentazione fotografica delle murature cieche di terrazzamento, come da progetto".

La diatriba con il Comune è rimasta congelata, chiaramente la società ha proseguito i lavori, così come rilevati dal sottoscritto C.T.U. Lo scorso mese di Maggio 2017 che vede il fabbricato realizzato al rustico così come tutta l'impiantistica.

Al tempo stesso, la proprietà è stata interessata da ipoteche volontarie e giudiziali negli anni 2008 e 2009, nonchè da decreti ingiuntivi ed a seguire dal pignoramento dei beni, provvedimento, così come le precedenti iscrizioni, riferito soltanto alla semplice area identificata dai mapp. 2138 – 2139 – 2140 di N.C.T. a favore della Veneto Banca SPA e contro la [redacted], notificato in data 03/10/2016.

Tanto precisato, il progetto presentato al Comune di Solto Collina era così costituito:

- PIANO SEMINTERRATO

spazio di manovra per le autorimesse, n.ro 7 autorimesse, ingresso al vano scala e scala;

- PIANO RIALZATO

n.ro 2 abitazioni di due locali e servizi con terrazzi, vano scala ed intercapedine;

- PIANO PRIMO

n.ro 2 abitazioni di due locali e servizi con balconi, vano scala e n.ro 2 solai;

- PIANO SECONDO

n.ro 2 solai.

PLANIMETIRA DI PROGETTO APPROVATO CON IL P.D.C.

N.RO 2973/2008 ALL. 4

Il progetto realizzato è così costituito:

- PIANO SEMINTERRATO

spazio di manovra per le autorimesse, n.ro 6 autorimesse, ingresso al vano scala e scala.

Il tutto risulta ampliato su fronte nord e ristretto sui fronti est ed ovest.

- PIANO RIALZATO

n.ro 2 abitazioni di due locali e servizi con terrazzi e vano scala.

Le due abitazioni sono state entrambe ampliate sul fronte sud.

- PIANO PRIMO

n.ro 4 abitazioni di cui n.ro 2 da due locali e servizi e n.ro 2 da tre locali e servizi con balconi e vano scala.

Le due abitazioni da due locali e servizi sono state realizzate in luogo dei rispettivi solai di progetto e le due abitazioni da tre locali e servizi sono state ampliate sul fronte nord ed una di esse anche verso est.

- PIANO SECONDO

n.ro 2 abitazioni da due locali e servizi.

Esse sono state realizzate in luogo dei due solai di progetto e peraltro sono state ampliate sul fronte nord.

In buona sostanza in luogo di 4 abitazioni progettate ne sono state realizzate 8 e buona parte di esse sono state anche ampliate sui vari fronti.

PLANIMETRIA DI RAFFRONTO E DI CALCOLO DEI VOLUMI

TAVOLA 3 e TAVOLA 4 ALL. 5

Lo studio della pratica non è stato facile ed a seguito di approfondimenti vari alla luce della legislazione vigente in materia, vedasi Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 la Legge Regionale n.ro 12/2005, quella dei sottotetti, il Regolamento Edilizio, il P.G.T., le N.T.A. del Piano delle Regole (P.d.R.) e da una serie di confronti avuti con il Tecnico dell'U.T.C. di Solto Collina, è stato delineato il ricorso ad una Sanatoria Edilizia che prevede il pagamento del costo di costruzione, degli oneri concessori, del reperimento di spazi a parcheggio e/o loro monetizzazione ecc... di cui si vedrà nel proseguo.

- N.RO 4 SOTTOTETTI TRASFORMATI IN ALTRETTANTE ABITAZIONI

il recupero edilizio dei sottotetti a fini abitativi è ammesso ai sensi degli artt. 63 e seguenti della Legge Regionale 12/2005 con particolare riferimento all'art. 65 bis solo nelle zone residenziali ed è regolato dall'art. 30 delle N.T.A. del P.d.R.

Nella fattispecie, siamo però in presenza di una opera edilizia già realizzata, serve dunque il ricorso ad una sanatoria edilizia come previsto dall'art. 63, comma 4, la quale è possibile in quanto siamo in presenza di un edificio "destinato a residenza per almeno il 25% della S.L.P., il cui P.d.C. è stato rilasciato successivamente al 31/12/2005 ed infine, che sono decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità".

Come da progetto autorizzato, siamo in presenza di un edificio totalmente residenziale, dove il P.d.C. È stato rilasciato il 30/01/2008 e che ancor oggi è allo stato rustico, come avanti descritto, privo dunque dell'agibilità.

Siamo però in presenza di una procedura concorsuale ed a parere del sottoscritto è applicabile l'art. 17 della Legge 47/85, dove è possibile la richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni dall'assegnazione del bene.

Detto P.d.C. In data 05/05/2010 è stato volturato a nome della Società ' con sede in .

Tanto precisato, si procede alla determinazione degli oneri concessori che dovranno essere pagati in misura doppia.

- <u>COSTO DI COSTRUZIONE</u>

Il costo base di costruzione vigente nel comune di Solto Collina per l'anno in corso 2017, è stato deliberato in € 403,77.

Al riguardo, viene effettuato il classamento dell'edificio come da progetto autorizzato determinandone il costo pari ad € 208.016,22.

Allo stesso modo viene effettuato detto classamento come da progetto realizzato (in difformità) pari ad € 270.941,20.

La differenza tra le due determinazioni è pari dunque ad € 62.924,98.

Tanto precisato si applica il contributo sul costo di costruzione raddoppiato nella misura dell'8% come da tabella Ministeriale pari ad € 62.924,98 x 8% = € 5.033,99 x 2 = € 10.067,98.

N.RO 2 TABELLE MINISTERIALI PER IL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE ALL. 6

- ONERI PRIMARI / SECONDARI

Gli oneri primari/secondari vigenti per l'anno in corso delle zone residenziali, riferiti alle nuove costruzioni, sono rispettivamente € 2,28 ed € 2,90 = € 5,18.

Ancora prima della loro determinazi,one si rende necessaria verifica dell'intera problematica, perchè non stiamo parlando soltanto del recupero dei sottotetti in Sanatoria, ma anche di altri intervenuti ampliamenti abusivamente realizzati che vanno verificati con la nuova normativa di riferimento circa la possibilità di ampliamento della S.r.c. come previste dall'art. 23 delle N.T.A. del P.d.R..

Detti ampliamenti sono previsti per comparti interni o esterni al perimetro del P.d.R. caratterizzati da prevalenza di tipologie insediative residenziali; dove è possibile l'integrazione dei volumi con ampliamenti della S.r.c. nella misura del 10% della Sf libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.

- Dati di progetto al momento del rilascio del P.d.C. Nel 2008
- Superficie lotto – mq 879,27 x 0,90 mc/mq = mc 791,32
- Mc di progetto 593,40 < mc 791,32 ammissibili.
- Rapporto di copertura 40% pari a mq 351,70.
- Superficie coperta di progetto mq 224,68 < 351,70.
- altezza max ml 7,50.

Per rientrare nei limiti di altezza del secondo piano, avendo alzato il colmo di circa 40 cm, occorrerà eseguire una controsoffittatura , con un ribasso di circa 25 cm.

Distanza confini: COME DA DECRETO DEL 1968

In fatto, stante il realizzato ampliamento a nord del fabbricato, la distanza dello stesso dal confine, è pari a ml 10,50 circa.

Con il nuovo P.G.T. e con riferimento al citato articolo 23 si procede al calcolo del possibile ampliamento del 10% come previsto.

Mq 879,27 – sup. coperta mq 224,68 = mq 654,59 x 10% = mq 65,45

Il rilievo del fabbricato, ha fatto emergere la maggior superficie di copertura abusivamente realizzata che segue:

- PIANO RIALZATO

1,30 x 8,30 =	mq 10,79	- mc 32,37

- PIANO PRIMO

2,15 x 4,65 =	mq 9,99	- mc 26,97
1,85 x 13,60 =	mq 25,16	- mc 67,93
	mq 35,15	- mc 94,90

- PIANO SECONDO

0,55 x 13,60 =	mq 7,48	- mc 14,84
8,00+9,10/2 x 0,55 =	mq 4,70	- mc 3,29
	mq 12,18	mc 18,13

(35,15 + 12,18) = **mq 58,12** (94,90 + 18,13) = **mc 145,40**

Avremo pertanto:

mq 879,29 – (224,68 + 58,12) = mq 596,49 x 10% = mq 59,64

Sarebbe peraltro possibile un maggior volume pari a 59,64 x h 3,00 = mc 178,92.

Il maggior volume abusivamente realizzato è pari a mc 145,40 < mc 178,92 ammessi.

Volume complessivo ivi compreso l'ampliamento = mc 593,40 + 145,40 = mc 738,80 < 791,32 ammesso.

Infine, la differenza tra il maggior (mc 137) / minore (mc 84) volume realizzato al piano seminterrato al piano seminterrato, è pari a mc 53,00, comunque localizzati in ambito completamente interrato e come tali a parere del sottoscritto potrebbero anche essere esentati dal pagamento degli oneri primari/secondari, ovvero essere richiesti non in misura semplice.

Tanto precisato si determinano gli oneri dovuti per il recupero dei sottotetti, nonché degli ulteriori ampliamenti volumetrici realizzati in misura doppia.

- PIANO RIALZATO

maggior volume realizzato

mc 32,37 x € 5,18 = € 167,67 x 2 = € 335,35

- PIANO PRIMO

Recupero Sottotetto

mc 723,75 – 94,90 = mc 628,85 x € 5,18 = € 3.257,44 x 2 = € 6.514,88

Maggior volume realizzato

mc 26,97 + 67,93 = mc 94,90 x € 5,18 = € 491,58 x 2 = € 983,16

- PIANO SECONDO

Recupero sottotetto

mc 366,90 – (14,84+3,29) = mc 348,47 x € 5,18 = € 1.805,07 x 2 = € 3.610,14

Maggior volume realizzato

mc 14,84 + 3,29 = mc 18,13 x € 5,18 = € 93,91 x 2 = € 187,82

TOTALE **€ 11.631,35**

ART. 23 DELLE N.T.A. DEL P.D.R. ALL. 7

MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO

Al riguardo, occorre far riferimento all'art. 30 del P.d.R. Il quale recita che "*nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di nuove unità immobiliari, devono essere reperiti all'interno del lotto su cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa, sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno un posto auto ed i relativi spazi di manovra per ciascuna unita immobiliare*".

In fatto sono state realizzate 6 ampie autorimesse la cui superficie complessiva è pari a mq 210,20 oltre l'ampio spazio di manovra di mq 109,00 di superficie lorda ben oltre il parametro di 1 mq ogni 10 mc che sarebbe pari a mq 151,43 (volume mc 1514,39).

Detto articolo chiede altresì lo standards di 25 mq per unità abitativa.

Le autorimesse sono sei, tutte doppie.

La Società ha effettuato il recupero dei sottotetti realizzando quattro nuove abitazioni oltre le quattro di progetto. A tal punto mancano due autorimesse avendo 8 abitazioni.

All'interno dell'area pertinenziale non è possibile accedere alla proprietà stante il notevole dislivello rispetto al piano stradale di via Dei Rossini per l'eventuale formazione di due eventuali posti auto anche scoperti. Pertanto non vi è altra strada che chiedere la monetizzazione di due posti auto e/o autorimesse di mq 25,00 come previsto peraltro da 4 comma dell'art. 30 delle N.T.A. del P.d.R..

Al riguardo il Comune ha deliberato un costo unitario di € 90,00/mq.

Avremo:

mq 25,00 x 2 = mq 50,00 x € 90,00 = € 4.500,00

Salvo chiedere al Comune che venga riconosciuta la presenza di 12 posti auto trattandosi di autorimesse doppie ed allora detta monetizzazione non sarebbe dovuta.

ART. 30 DELLE N.T.A. del P.d.R. ALL. 8

In sintesi l'importo della Sanatoria edilizia relativa al recupero dei sottotetti, nonché dei tre modesti ampliamenti volumetrici si stima come segue:

1) Costo di costruzione in misura doppia € 10.067,98
2) Oneri di urbanizzazione primari/secondari € 11.662,44
3) Eventuale monetizzazione per due autorimesse "non verificate" € 4.500,00
4) Ci sarebbe infine da aggiungere il maggior volume di mc 53,00 realizzato al piano seminterrato unito alle autorimesse ed in fatto completamente interrato i cui oneri che dovrebbero quantomeno essere richiesti in misura semplice.

Mc 53,00 x € 5,18 = € 274,54

Da ultimo, si dovrà affidare la richiesta sanatoria ad un professionista con tutto quanto ne consegue.

* * *

RISPOSTA ALLA QUINTA PARTE DELL'INCARICO

"Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985".

Siamo in presenza di una palazzina realizzata al rustico con area pertinenziale, minore di mq 5000,00 e pertanto il C.D.U., come richiesto dall'art. 18 della Legge 47/85 non è dovuto.

* * *

RISPOSTA ALLA SESTA PARTE DELL'INCARICO

"Provveda 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 al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 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".

Il sottoscritto, preso atto della mutazione dei luoghi per l'intervenuta edificazione di una palazzina, ancora allo stato rustico, ha provveduto all'accatastamento della stessa con la redazione del Tipo Mappale per l'inserimento della stessa in mappa e alla presentazione del DOCFA con la redazione dell'elaborato planimetrico di identificazione al N.C.E.U. con la costituzione dei mapp. 4116/701/702/703.

Tanto precisato, l'area è passata a partita 1 e quindi al N.C.T. Non trova più alcun riscontro.

Per contro la proprietà ora risulta così identificata:

in

Indicazioni:

COMUNE DI SOLTO COLLINA, Via dei Rossini s.n.

- Fg. 4 – mapp. 4116/702 – cat. F/3 – S.1
- Fg. 4 – mapp. 4116/703 – cat. F/3 – T.-1 – 2.

Bene comune non censibile.

FG. 4 – mapp. 4116/701 – S1 – T – 1 – 2.

CERTIFICATO CATASTALE TERRENI – ORA SUPERATO	ALL.	9
TIPO MAPPALE APPROVATO DAL N.C.T.	ALL.	10
DOCFA APPROVATO DAL N.C.E.U. ED ELABORATO PLANIMETRICO	ALL.	11
CERTIFICATO CATASTO FABBRICATI	ALL.	12

* * *

RISPOSTA ALLA SETTIMA ed OTTAVA PARTE DEL QUESITO

- ***"Provveda 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".***
- ***"Provveda 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".***

Con riferimento alla relazione notarile depositata agli atti della Procedura ed all'accesso effettuato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, per accertare l'atto di provenienza ed i patti speciali in esso contenuti, nonché i provvedimenti edilizi rilasciati, è emerso che la piena proprietà in oggetto è stata conferita dalla alla con atto in data 23/03/2010, n.ro 35793/15620 stipulato dal Notaio Enrico Lainati di Milano e trascritto alla Conservatoria di Bergamo il 15/04/2010 ai n.ri 19642/11287 ed a seguire successiva rettifica trascritta il 02/03/2011 ai n.ri 10738/6085.

Il pignoramento è stato notificato all'esecutata a mezzo posta il 13/10/2016 e poi trascritto alla Conservatoria di Bergamo ai n.ri 49059/32522 in data 07/11/2016.

Si conferma pertanto che alla data del pignoramento, la Società esecutata risultava essere intestata sulla proprietà in oggetto.

TRASCRIZIONI

1) **NOTA DI TRASCRIZIONE N.RO 19642/11287 del 15/04/2010 E SUCCESSIVA RETTIFICA N.RI 10738/6085 del 02/03/2011**

PROVENIENZA

A favore, Società con sede in Milano;

contro, Società n sede in Milano.

Trattasi di conferimento del diritto di piena proprietà a favore della Società per atto stipulato dal Notaio Lainati Enrico di Milano in data 23/03/2010, n.ro 35793/15620 relativamente all'area in Solto Collina, identificata dai mapp. 2138 – 2139 – 2140 cui è seguita una successiva rettifica della trascrizione sempre dello stesso Notaio, in data 02/03/2011 ai n.ri 49059/32522.

STORIA DEL VENTENNIO.

2) **NOTA DI TRASCRIZIONE N.RO 11117/8285 del 06/04/1996**

A favore,

Contro, COMUNE DI SOLTO COLLINA.

Atto di compravendita del 29/03/1996 n.ro 5791/571, Notaio Francesco Mannarella di Bergamo con il quale , titolare del diritto di livello, ha acquistato dal titolare del diritto del concedente in capo al Comune di Solto Collina, l'area in Solto Collina identificata dai mapp. 2139.

Si osserva che al ventennio il Sig. era già proprietario dei mapp. 2138 e 2140..

3) **NOTA DI TRASCRIZIONE N.RO 33362/19029 del 26/05/2007**

A favore,

Contro, Comune di Solto Collina

Con delibera della Giunta Comunale n.ro 18 del 23/03/2007, veniva estinto ogni diritto in capo al Comune di Solto Collina relativamente all'area identificata dal mapp. 2139 e quindi il Sig. Nodari Angelo acquisiva il diritto di piena proprietà del mapp. 2139 di C.T.

4) **NOTA DI TRASCRIZIONE N.RO 53484/30872 del 07/08/2007**

A favore, con sede in Darfo Boario

[redacted]

Contro,

Atto di compravendita del Notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario in data 12/07/2007, n.ro 67554/12417 con il quale veniva venduta l'area in questione alla

Nella nota di trascrizione viene precisato che quanto oggetto di vendita è parte di un P.L. Convenzionato approvato dalla Regione Lombardia in data 11/04/1978 n.ro 340 (URB) la cui convenzione urbanistica è stata stipulata con atto del 31/05/1980, n.ro 411 di Rep. del segretario Comunale, trascritta ai n.ri 18499/15411 del 01/08/1980. La parte acquirente si impegna a sostituirsi alla venditrice nell'esecuzione degli oneri ivi contenuti, compresa la cessione di aree (nella fattispecie trattasi di una striscia di area fronte strada, già inglobata nell'ampliamento dell'adiacente via Dei Rossini).

5) **NOTA DI TRASCRIZIONE N.RO 16237/9331 del 29/03/2010**

A favore, Società on sede in Milano

Contro, Società on sede in Milano.

Trattasi di conferimento del diritto di piena proprietà a favore della per atto stipulato dal Notaio Lainati Enrico di Milano il 04/11/2009, n.ro 32735/14248 relativamente all'area in Solto Collina, identificata dai mapp. 2138 – 2139 – 2140.

SEGUE infine l'atto di provenienza di cui al punto 1.

ISCRIZIONI

1) **NOTA DI ISCRIZIONE N.RO 12809/2246 del 21/02/2008**

A favore

a carico

Concessione di mutuo fondiario per atto del 24/01/2008 n.ro 68141/12764 di Rep., notaio Paola Ghidoni di Iseo per la somma capitale di € 1.000.000,00 con iscrizione di € 1.800.000,00 sulla proprietà in questione (area mapp. 2138 – 2139 – 2140 in Solto Collina)..

[redacted]

2) **NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE N.RO 35254/5744 del 15/06/2009**

A favore, i

Contro, con sede in Darfo Boario Terme.

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia, sezione distaccata di Breno del 29/04/2009, per la complessiva somma di € 35.000,00 di cui € 15.679,78 per capitale, € 4.476,90 per interessi ed € 14.483,32 per spese, iscrizione che grava peraltro sui beni in questione.

3) **NOTA DI ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE N.RO 78820/12666 del 01/12/2009**

A favore con sede in Vestone

A carico Società

Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia, n.ro 8653/2009 per la complessiva somma di € 172.000,00 di cui € 124.711,96 per capitale ed il restante importo per interessi e spese, iscrizione che grava peraltro sui beni in questione.

PIGNORAMENTI

1) **NOTA DI TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO N.RO 49059/32522 del 07/11/2016**

A favore, con sede in Montebelluna

contro,

Atto di pignoramento del 12/10/2016 sui beni in Solto Collina, via Dei Rossini, sull'area identificata dai mapp. 2138 – 2139 – 2140.

* * *

RISPOSTA ALLA NONA PARTE DEL QUESITO

"Provveda alla determinazione del valore degli immobili pignorati".

*[redacted]

Per formulare un adeguato giudizio di stima del più probabile valore di mercato della palazzina in oggetto, oltre agli approfondimenti esperiti presso l'U.T.C. Di Solto Collina per accertare la situazione urbanistica, concessoria e di conformità dati in risposta alla quarta parte del quesito, è importante fare alcune considerazioni sull'ubicazione del bene, descrivere gli elementi strutturali e di finitura, quale sia lo stato di manutenzione/conservazione ed il criterio di stima da adottare.

A) SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Solto Collina è dotato di P.G.T. Approvato con Delibera Consigliare n.ro 16 in data 19/07/2013.

La proprietà in oggetto è inserita nei comparti interni/esterni al perimetro del P.d.R. caratterizzati da prevalenza di tipologie insediative residenziali.

In tutti i lotti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione/ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell'edificazione rispetto ai fabbricati demoliti. Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superficie verdi esistenti.

Negli interventi sugli edifici tuttavia è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti della S.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.

L'ampliamento può essere consentito anche attraverso recupero/sopralzo del sottotetto, nella misura max di 1,00 ml rispetto alle altezze delle facciate esistenti nel rispetto dell'altezza max di ml 7,50 con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falde non superiori al 40% all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda.

ESTRATTO DI P.G.T. 1.5000 ALL. 13

B) SITUAZIONE CONCESSORIA

Di detta situazione si è dato ampio conto in risposta alla QUARTA PARTE DEL QUESITO.

[redacted]

C) UBICAZIONE

La palazzina in oggetto è sita in località Apostoli del Comune di Solto Collina, un bel paese collinare anche di Villeggiatura della Valcavallina con una ottima esposizione ed una splendida naturalità e panoramicità su lago d'Iseo e sui monti circostanti, domina su tutti il Monte Guglielmo che raggiunge la quota di circa 2000 mslm.

Solto Collina è altresì un paese conosciuto per la presenza all'interno del proprio territorio, della denominata "Valle del Freddo" dove cresce una vegetazione tipica delle zone montane poste alle alte quote dei 2000 mt, località che è meta di studiosi naturalisti e di visitazione di studio da parte del mondo scolastico.

La zona Apostoli in oggetto, è abbastanza decentrata rispetto al centro cittadino ed è raggiungibile con strade comunali di limitata sezione che presentano anche significative pendenze; purtuttavia, la palazzina è posta in una posizione splendida quanto a panorama, vista e soleggiamento.

La poca area pertinenziale comune alla palazzina è poco fruibile in quanto presenta una certa pendenza.

L'edificazione nell'intorno e nella più ampia località in oggetto, è costituita da ville uni-bifamiliari e da palazzine con la decisa prevalenza di seconde case.

Solto Collina dista all'incirca 40 km dal capoluogo Bergamo e circa 8 km dalla vicina cittadina di Lovere.

Le infrastrutture di interesse sovracomunali quali gli Ospedali e le Scuole Superiori ecc... sono poste in Lovere, Clusone e Trescore Balneario.

Unico neo è la carente viabilità della Valle Cavallina e la distanza dalle strade/autostrade a scorrimento veloce e dalle linee ferroviarie.

D) DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI DI FINITURA E STATO DI MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE

[redacted]

Come più volte detto, la palazzina è allo stato rustico, completa della struttura portante in CLS, ben eseguita, dei solai inclinati di copertura e delle gronde in legno tinti al naturale, delle murature perimetrali in laterizio Poroton, dei tavolati interni e dell'impiantistica elettrica, dell'impianto sanitario, dei bagni e degli angoli di cottura, di riscaldamento e di condizionamento sempre al rustico, della rete fognaria interna, delle soglie e dei davanzali in marmo, dei falsi telai interni/esterni, e delle cassette murate per l'alloggiamento delle caldaie.

Si osserva infine la realizzazione del rivestimento in pietra della parete fronte strada limitatamente al piano seminterrato (via dei Rossini) che delimita l'area di manovra alle autorimesse e di accesso alla palazzina.

Lo stato avanzamento lavori è stimabile nella misura percentuale del 56%.

Quanto allo stato di manutenzione/conservazione, salvo i rovi e le erbe infestanti che oramai entrano dalle finestre/portefinestre e nonostante il totale abbandono del fabbricato da circa 6 anni come da informazioni avute, il tutto si trova in condizioni abbastanza buone, non ci sono state intrusioni, atti vandalici, ruberie di elementi in rame, di tubazioni o altro.

E) DATI TECNICI

La misurazione viene effettuata al lordo delle murature perimetrali esterne e dei tavolati interni, nonchè del 50% delle murature a confine con altre unità abitative e/o parti comuni ed 1/3 terrazzi/balconi, data la loro notevole incidenza.

- **PIANO SEMINTERRATO**

AUTORIMESSA A	mq	37,00
AUTORIMESSA B	mq	29,30
AUTORIMESSA C	mq	32,40
AUTORIMESSA D	mq	38,00

[redacted]

AUTORIMESSA E		mq 29,30
AUTORIMESSA F		mq 44,20
	arr.	mq 210,00
AREA DI MANOVRA		mq 109,00
DISIMPEGNO SCALA E VANO SCALE		mq 23,70

- **PIANO RIALZATO**

ABITAZIONE N.RO 1

57,90 + terrazzo mq 28,26/3 = mq 67,32	arr.	mq 67,30

ABITAZIONE N.RO 2

mq 57,90 + terrazzo mq 25,11/3 = mq 66,27	arr.	Mq 66,30

- **PIANO PRIMO**

ABITAZIONE N.RO 3

mq 69,25 + balcone mq 28,55/3 = mq 78,76	arr.	Mq 78,80

ABITAZIONE N.RO 4

mq 51,15 + balcone mq 31,80/3 = mq 61,51	arr.	Mq 61,50

ABITAZIONE N.RO 5

mq 51,15 + balcone mq 32,95/3 = mq 62,13	arr.	Mq 62,10

ABITAZIONE N.RO 6

mq 77,17 + balcone 17,50/3 = mq 83,00	arr.	Mq 83,00

- **PIANO SECONDO**

ABITAZIONE N.RO 7

mq 54,45 + balcone 34,88/3 = mq 66,07	arr.	Mq 66,00

ABITAZIONE N.RO 8

mq 54,45 + balcone 34,88/3 = mq 66,07	arr.	Mq 66,00
TOTALE		Mq 551,00

[redacted]

F) CRITERIO DI STIMA

Con riferimento agli elementi raccolti durante le indagini effettuate, il sottoscritto, dopo aver valutato attentamente ogni circostanza, nonché i processi che regolano le transazioni immobiliari, prevedendo la domanda di potenziali acquirenti, in un momento quale è quello attuale di stagnazione delle contrattazioni immobiliari che dura oramai dal lontano 2008 e che ha portato peraltro ad una sensibile riduzione dei valori di stima, tenuto altresì conto che stiamo parlando di una palazzina al rustico, sia pure ben costruita dal punto di vista strutturale, tenuto comunque conto degli elementi più significativi (positivi/negativi) e della loro effettiva incidenza, ritiene che il criterio di stima da seguire per una ponderata valutazione, sia quello sintetico comparativo i cui prezzi sono certi ed aventi altresì caratteristiche quanto più simili a quelle della proprietà in oggetto.

Concretamente, stiamo parlando di una palazzina ottimamente esposta, inserita in zona splendida anche dal punto di vista naturalistico e con una visuale altrettanto splendida del lago d'Iseo e delle alte cime montuose dell'intorno.

La progettazione riguarda piccole unità abitative di villeggiatura con distribuzione interna dei vani intelligente e razionale.

Unico neo è la viabilità un po' faticosa per raggiungere la palazzina attraverso strade comunali di ridotta sezione ed a tratti con decise pendenze, nonché la mancanza di un'area pertinenziale comune a giardino.

Detta area pertinenziale, dovrà necessariamente essere assegnata in via esclusiva alle unità abitative frontiste, contribuendo comunque ad una loro valorizzazione.

Tanto precisato, con riferimento alle varie pubblicazioni locali degli Agenti Immobiliari, di Case e Terreni, dei costruttori sui valori correnti, valori comunque patrocinati dal Comune di Bergamo e dalla Camera di Commercio, nonché per esperienza e per conoscenza diretta del settore da parte del sottoscritto, iniziata nel lontano 1968, si stima un valore

[redacted]

unitario medio della palazzina di € 1.800,00/mq, detto valore rapportato allo stato avanzamento lavori avanti stimato nella misura del 56% circa, viene definito in € 1.000,00/mq.

Le autorimesse si stimano nella misura del 55% circa rispetto al valore delle abitazioni, determinando così un importo di € 550,00/mq.

Pertanto avremo:

PALAZZINA mq 551,00 x € 1.000,00/mq =		€	551.000,00
AUTORIMESSE A CORPO mq 210,00 x € 550,00/mq =		€	115.500,00
VALORE COMPLESSIVO	arr.	€	666.500,00

L'autorimessa pur doppia ma di minor superficie (mq 29,30), è stimata in € 16.000,00 e quella di maggior superficie, mq (44,20), è stimata in € 24.000,00.

Valore complessivo dal quale vanno dedotti i vari oneri concessori, la monetizzazione delle autorimesse mancanti e le spese tecniche per la richiesta della Sanatoria Edilizia avanti descritta, costi che saranno determinati in modo più puntuale dall'U.T.C. di Solto Collina.

In conclusione, di determina il valore seguente:

€ 666.500,00 - € 30.000,00 =	€	636.500,00

* * *

RISPOSTA ALLA DECIMA ed ALL'UNDICESIMA PARTE DEL QUESITO

- ***"Provveda 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".***
- ***"Provveda all'accertamento della comoda divisibilità dei beni".***

Come avanti descritto si conferma la formazione di un **UNICO LOTTO,** anche se la logica suggerirebbe la vendita frazionata per singole unità abitative per una loro miglior

[redacted]

valorizzazione, ma nella fattispecie detta ipotesi è sconsigliabile perchè una vendita limitata ad una, due o tre unità immobiliari, per una loro fruizione, si renderebbe necessario il completamento di tutte le opere comuni, ingressi, sistemazione dell'area, rivestimento del vano scala comune, intonaci e tinteggiatura delle facciate, allacci alle utenze ecc.... Il LOTTO UNICO al contrario, può essere di interesse di imprese e/o operatori immobiliari.

LOTTO UNICO

- ***Palazzina*** al rustico con impianti anch'essi al rustico in Solto Collina, via dei Rossini s.n., costituita da p. seminterrato, rialzato, primo e secondo, con 8 unità abitative di 2/3 locali, 6 autorimesse doppie con area di manovra ed area pertinenziale.

Essa è identificata al N.C.E.U. dai mapp. 4116/702 e 4116/703.

La superficie commerciale ragguagliata delle abitazioni è di mq 551,00 e quella delle autorimesse mq 210,00 arr.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO **€ 636.500,00**

* * *

RISPOSTA ALLA DODICESIMA PARTE DEL QUESITO

"Provveda 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 all'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 di 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico".

La proprietà è completamente libera e peraltro interamente delimitata come area di cantiere su 3 fronti, mentre sul fronte che si attesta sulla Comunale di via Dei Rossini, è

delimitata da una muratura rivestita in pietrame sulla quale è inserito l'accesso pedonale/carrale alla palazzina.

Anche detto accesso è delimitato da una staccionata di legno con delle punte di ferro "L".

* * *

RISPOSTA ALLA TREDICESIMA PARTE DEL QUESITO

"Provveda all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità".

Il sottoscritto ha accertato che per la proprietà in oggetto, non sono in corso procedure espropriative per pubblica utilità, né lo strumento urbanistico vigente, pone al riguardo vincoli, limitazioni o pesi di sorta.

* * *

RISPOSTA ALLA QUATTORDICESIMA PARTE DEL QUESITO

"Provveda all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri".

VEDASI AL RIGUARDO ALLEGATI 1 – 4 - 5 (elaborato grafico) ed allegato 2 (documentazione fotografica).

* * *

RISPOSTA ALLA QUINDICESIMA PARTE DEL QUESITO

"Provveda in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di Voltura catastale".

Il sottoscritto si rende disponibile sin da ora, alla presentazione della voltura se richiesta.

* * *

RISPOSTA ALLA SEDICESIMA PARTE DEL QUESITO

"Provveda 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare"

* [redacted]

Come richiesto, si allega separata e succinta descrizione del lotto, nonché il fac-simile del bando immobiliare.

* * *

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U., rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni altro eventuale chiarimento.

Bergamo, 14 luglio 2017.

IL C.T.U.

Geom. [redacted]

ALLEGATI:

1) Planimetria di rilievo dello stato di fatto – TAV. 2;
2) Documentazione fotografica;
3) Estratto di mappa 1:2000 e 1:500;
4) Planimetria di progetto TAV. 1 e P.d.C. n.ro 2973/2008;
5) Planimetrie di raffronto e di calcolo dei volumi – TAV. 3 e TAV. 4;
6) N.ro 2 tabelle Ministeriali per il calcolo del Costo di Costruzione;
7) Art. 23 delle N.T.A. del P.d.R.;
8) Art. 30 delle N.T.A. del P.d.R.;
9) Certificato catastale dei Terreni;
10) Tipo Mappale con allegati approvato dal N.C.T.;
11) DOCFA con allegati ed Elaborato Planimetrico approvato dal N.C.E.U.;
12) Certificato catastale fabbricati;
13) Estratto di P.G.T. 1:5000;

*[redacted]

QUADRO TIPO IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ELEMENTI INDISPENSABILI DA INDICARE IN PERIZIA

PROC. N° __**1080/2016**___ REG. ESEC. IMMOBILIARI

CONTRO : __**ROSSINI SRL.**

	LOTTO	U.I.	TIPO DI CATASTO (N.C.E.U.) / (C.T.)	codici catastali)CATEGORIA (cfr.	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNI	UBICAZIONE (comune, via, n.ro civico)	Mq. / CONSISTENZA / VANI	DIRITTI REALI SUL BENE ESPRESSI IN QUOTE (proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc)	PROVVEDIMENTI CONCESSORI
UNICO		1	N.C.E.U.	F/3	/	4	4116	702	COMUNE DI SOLTO COLLINA, Via Del Rossini s.n.		PROPRIETA': ROSSINI S.R.L.	P.d.C. N.RO 2973 del 30/01/2008.
		2	N.C.E.U.	F/3	/	4	4116	703				

IN MANCANZA DEI SUESPOSTI
DATI CATASTALI VANNO
PEDISSEQUAMENTE INDICATI I SEGUENTI:

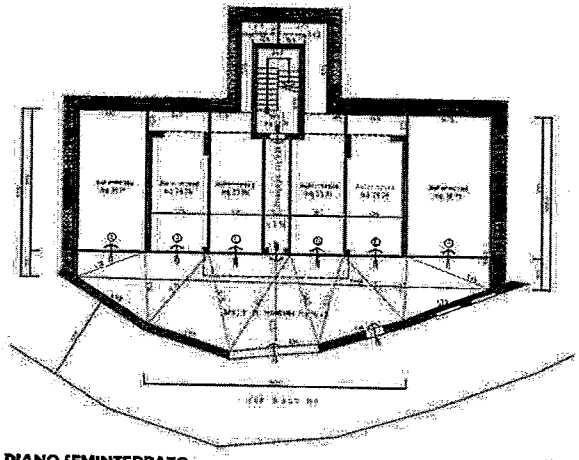
BERGAMO, __18 luglio 2017.

DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO		
TIPO		
PROTOCOLLO	SCHEDA	VARIAZIONE
N.°	DEL	

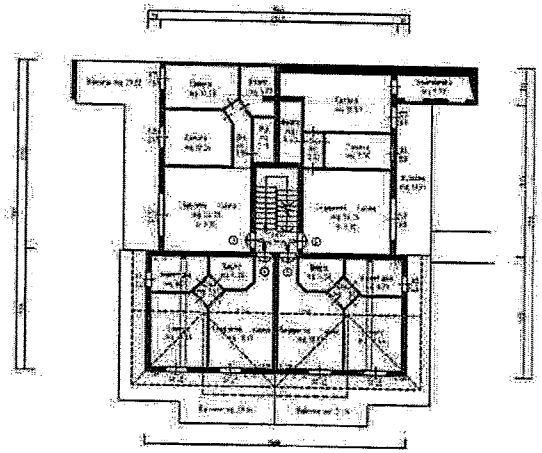
IL C.T.U. [redacted]

NB: ALLEGARE IL PRESENTE QUADRO IN CALCE ALLA PERIZIA

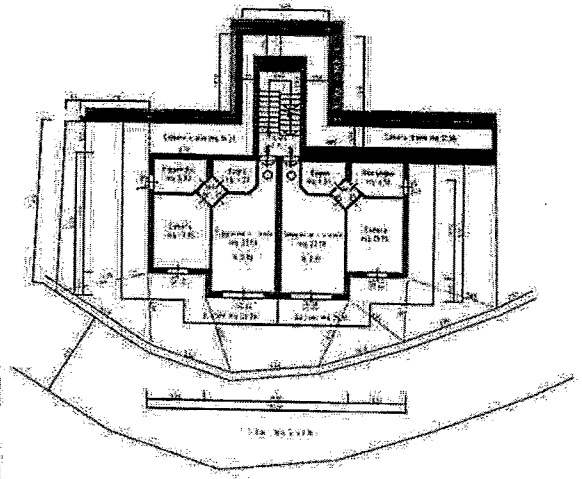
MODELLO AGGIORNATO AL 7 FEBBRAIO 2001 - IL CANCELLIERE: S. TINE'



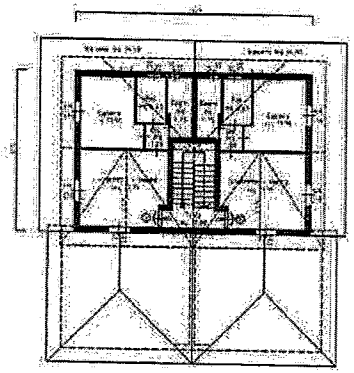
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO RIALZATO



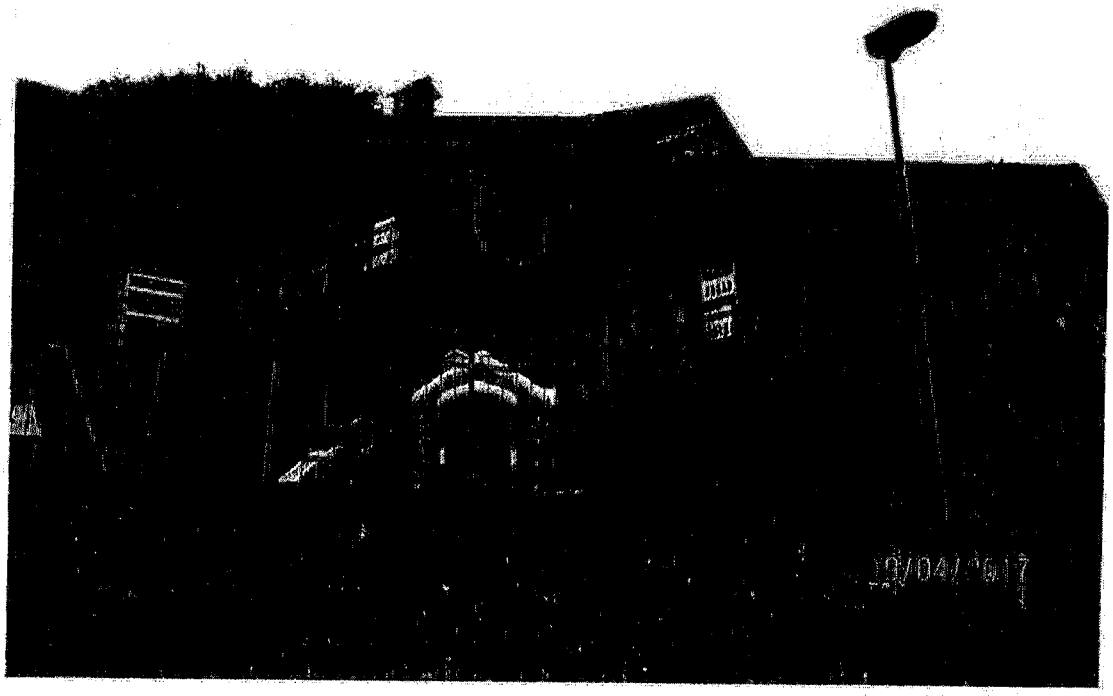
PIANO SECONDO

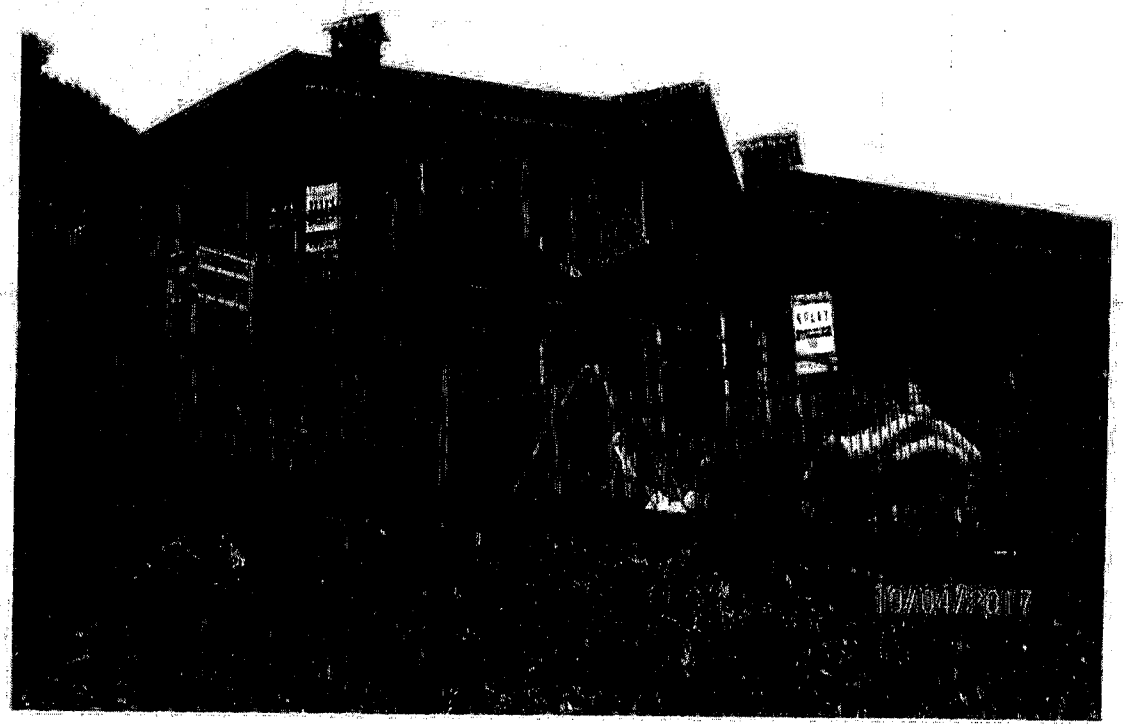
PLANIMETRIE STATO DI FATTO RILEVATO

[illegible]	OGGETTO: Elaborato grafico. Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 1080/2016 R.G. avanti il Tribunale di Bergamo, promossa da "Veneto Banca Spa" contro [redacted]	DIS. 6/5
[illegible]	[illegible]	Tavola n.ro 2

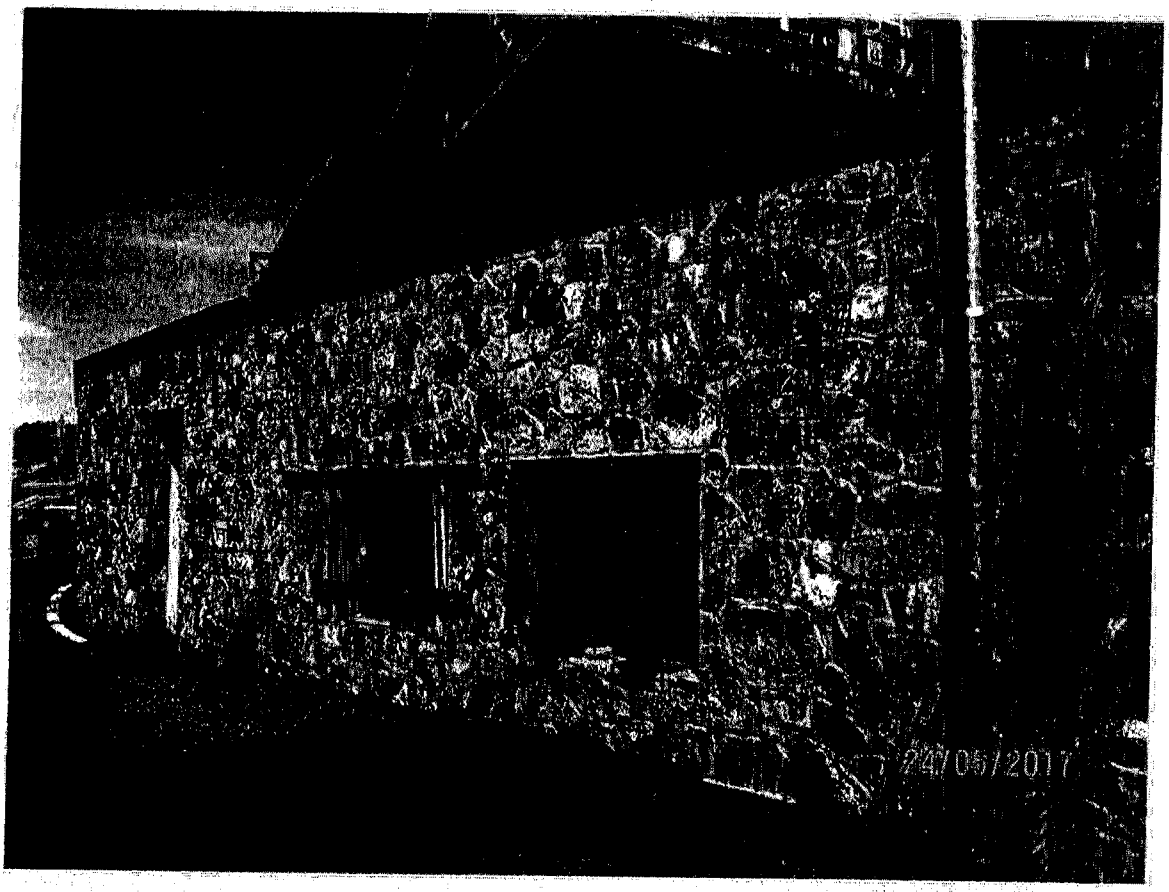
[redacted]

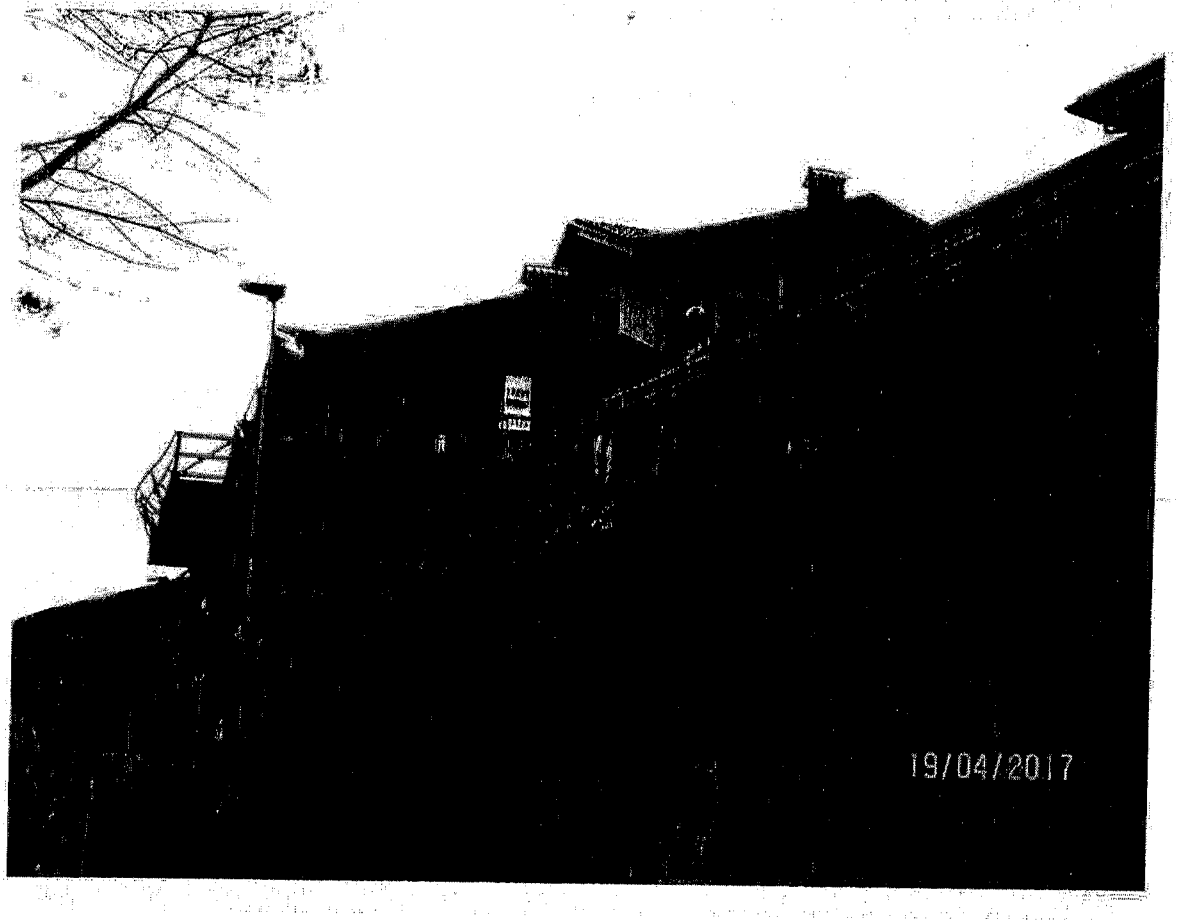
COMUNE SOLTO COLLINA, VIA DEI ROSSINI.
PROPRIETA' [redacted]



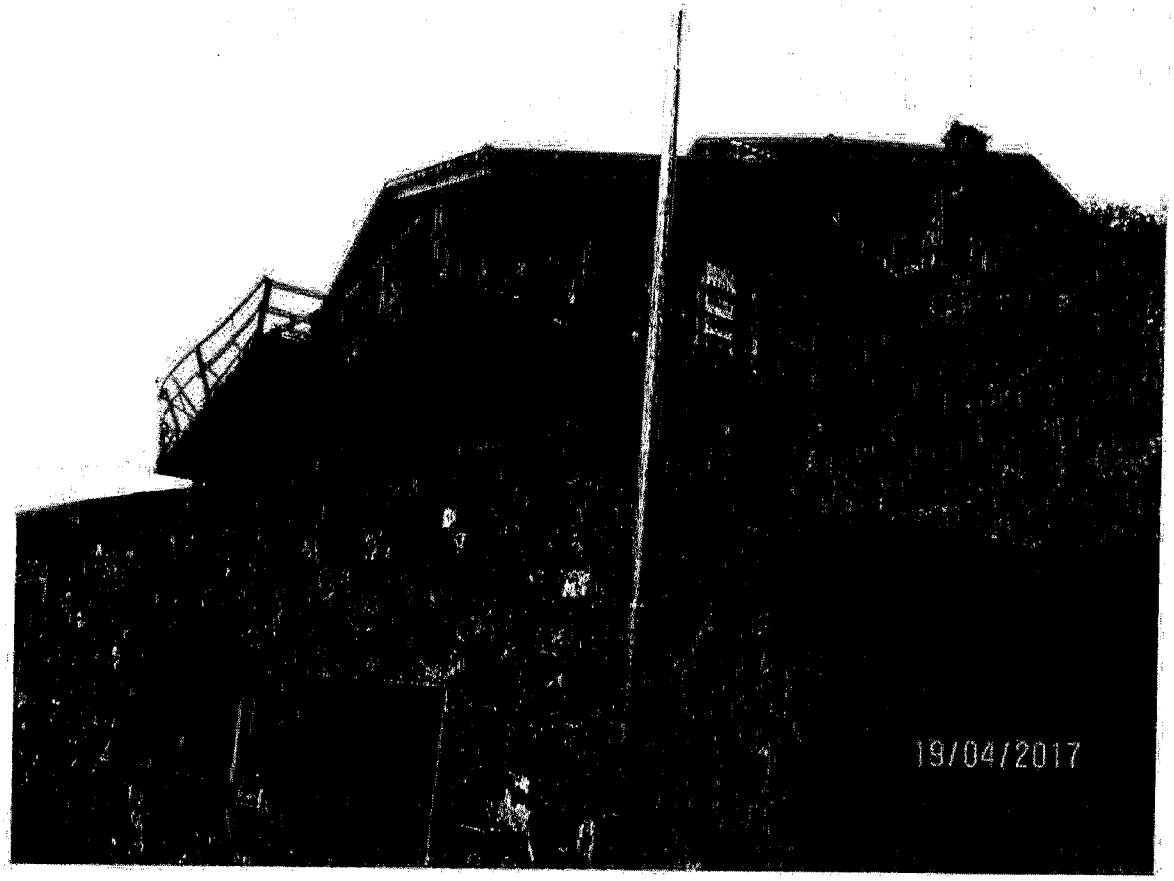


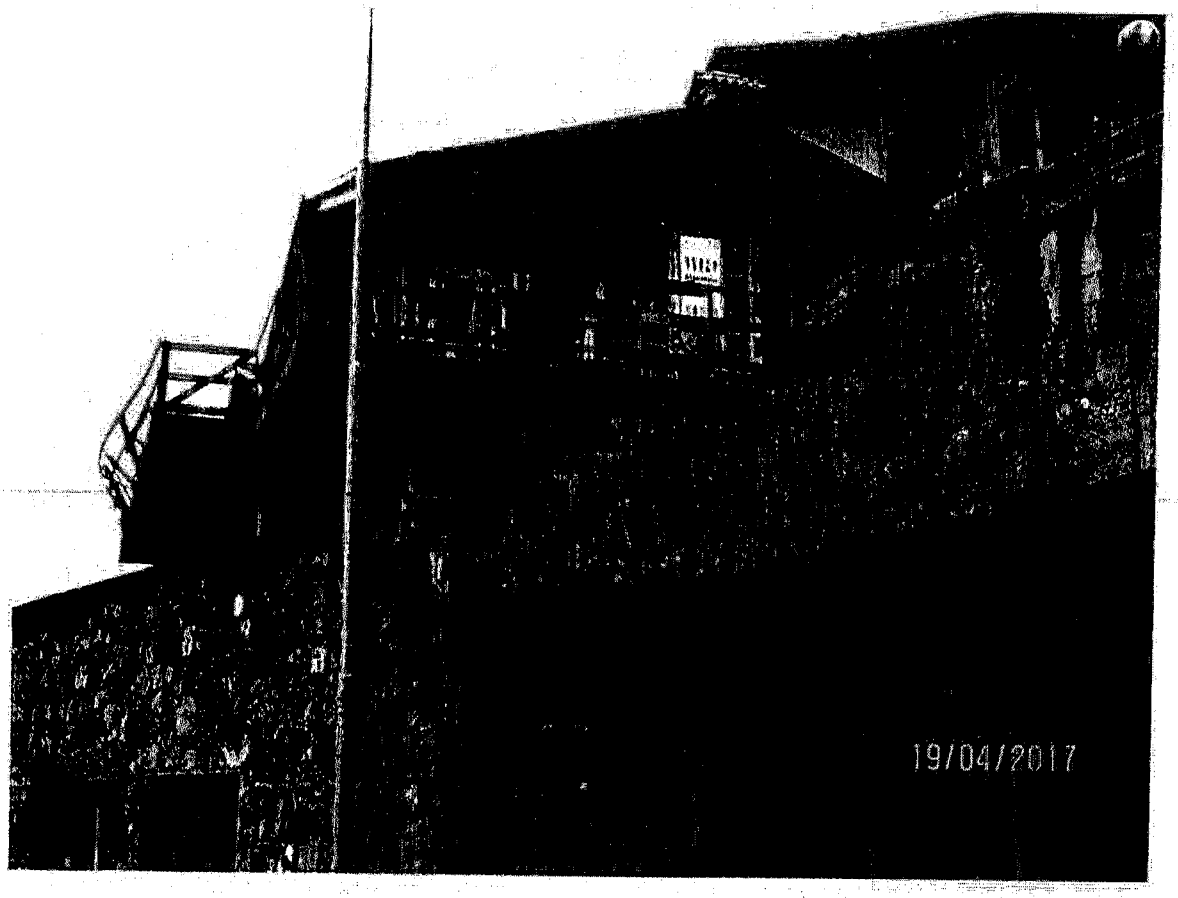
[redacted]





[redacted]

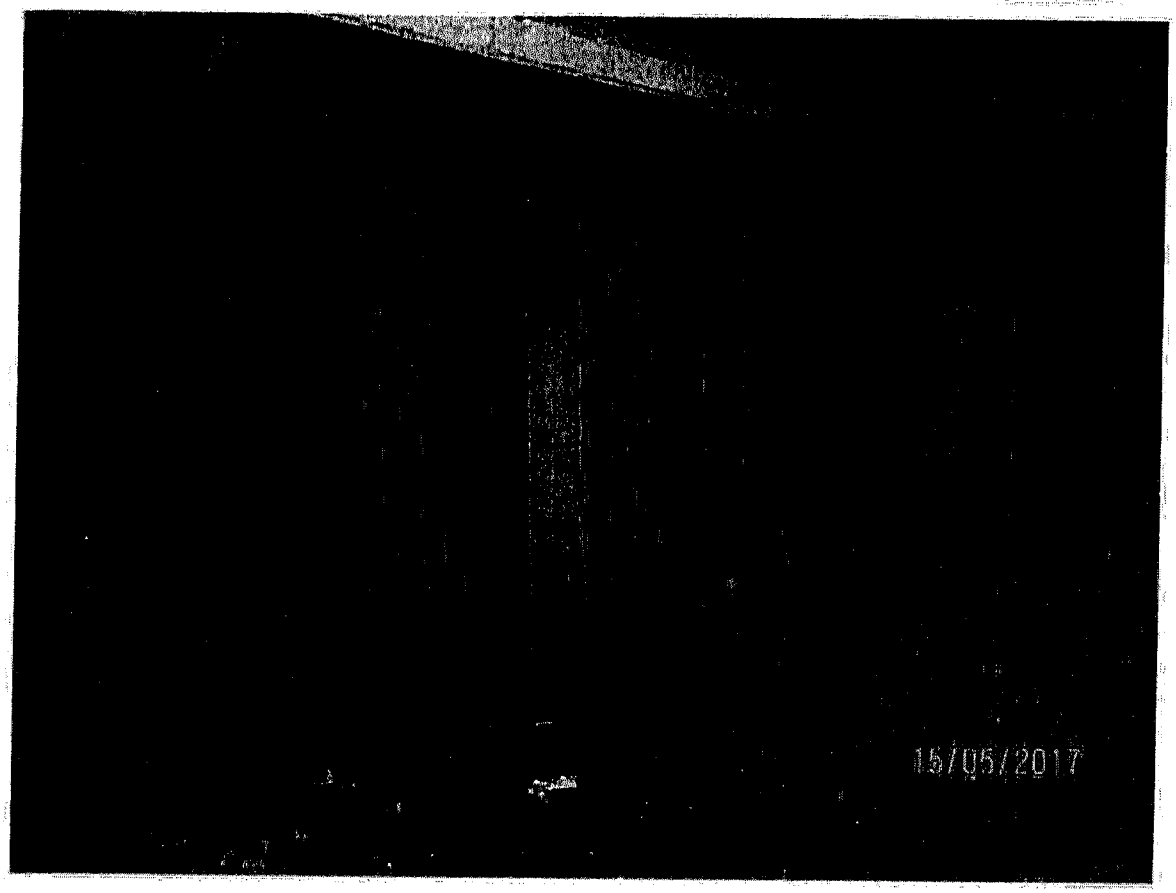




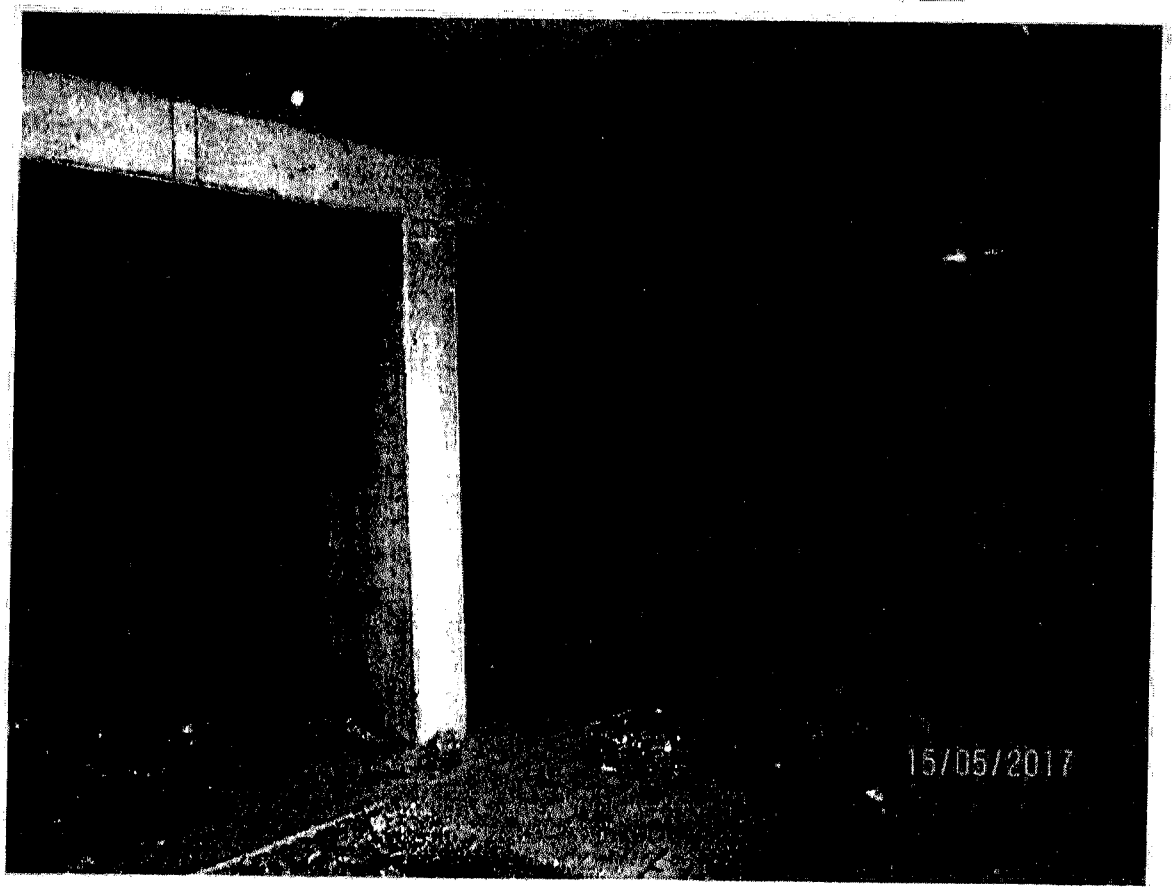
[redacted]

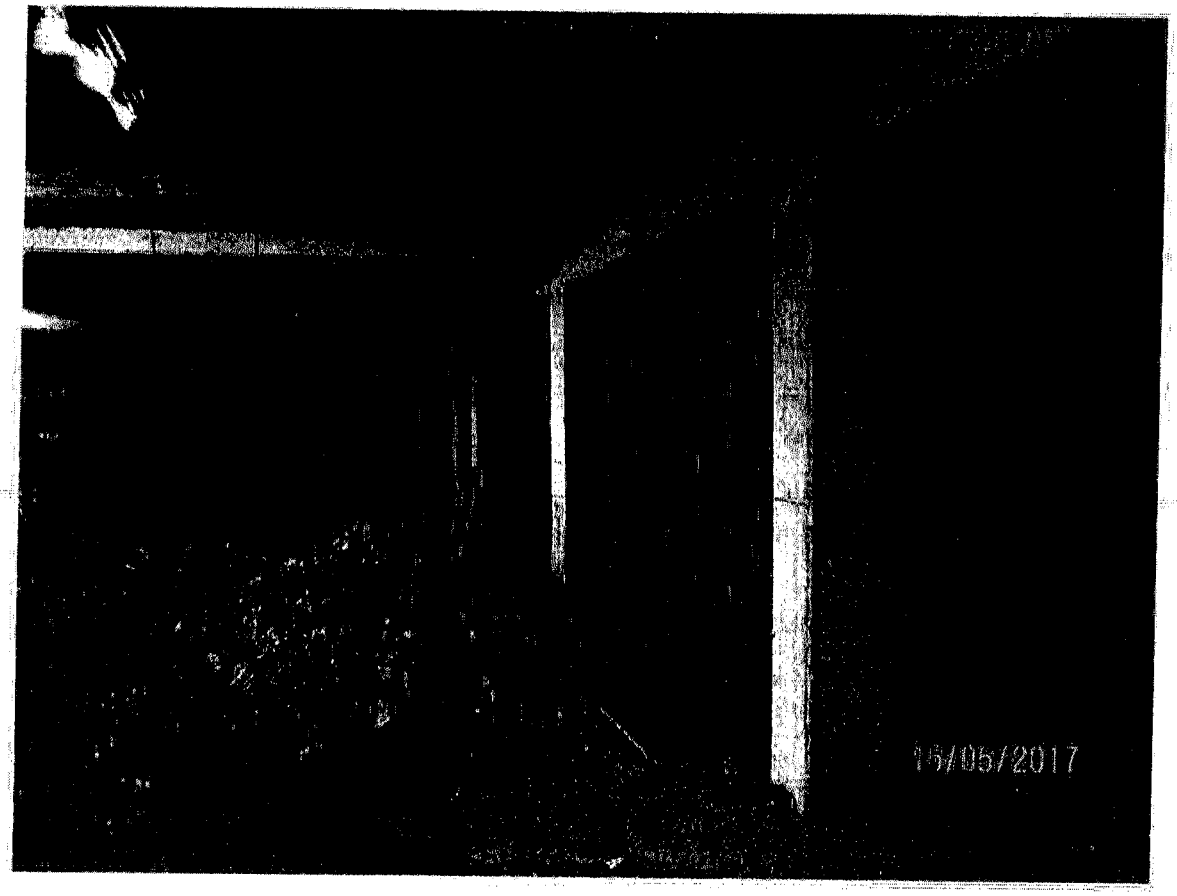
PIANO SEMINTERRATO – AUTORIMESSE

[redacted]

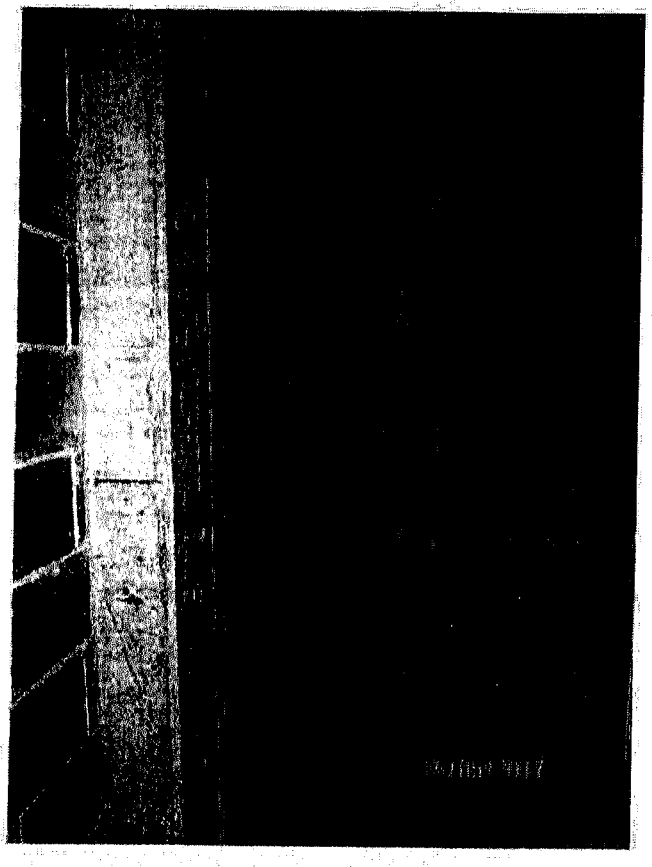


[redacted]

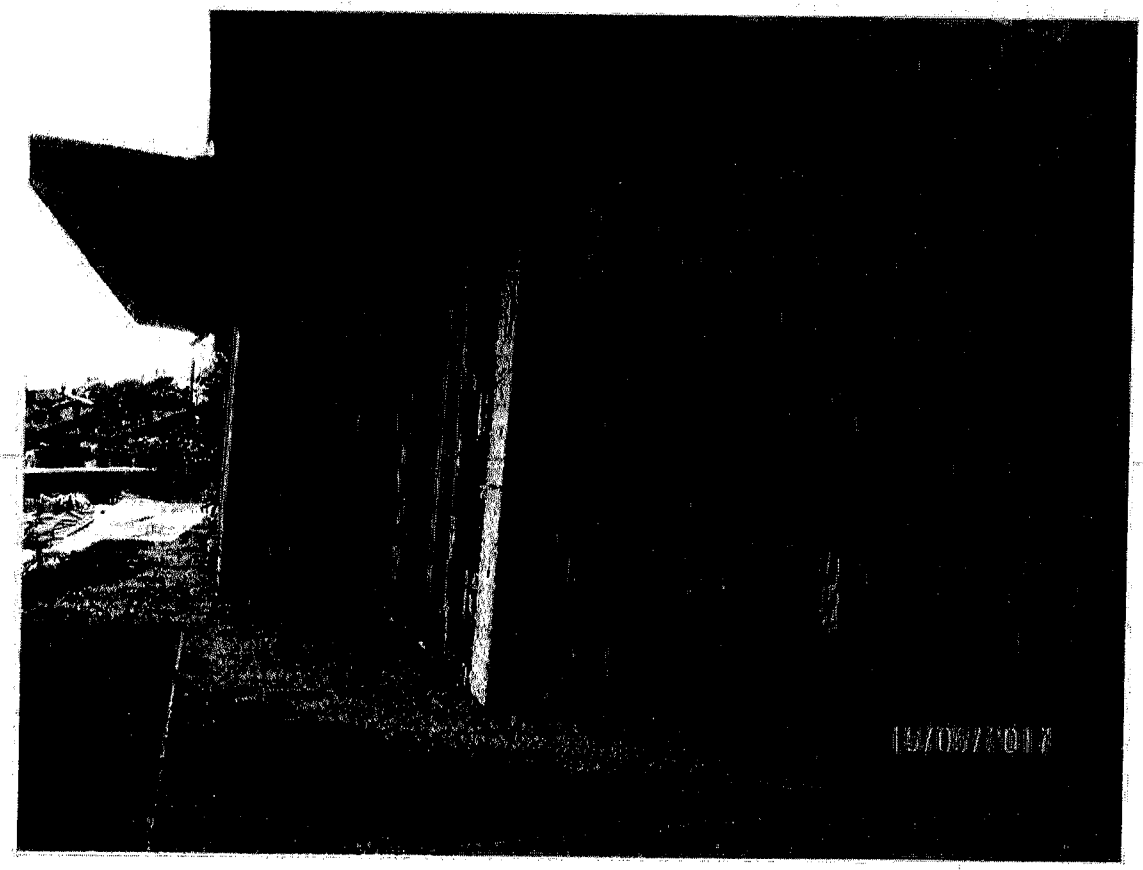




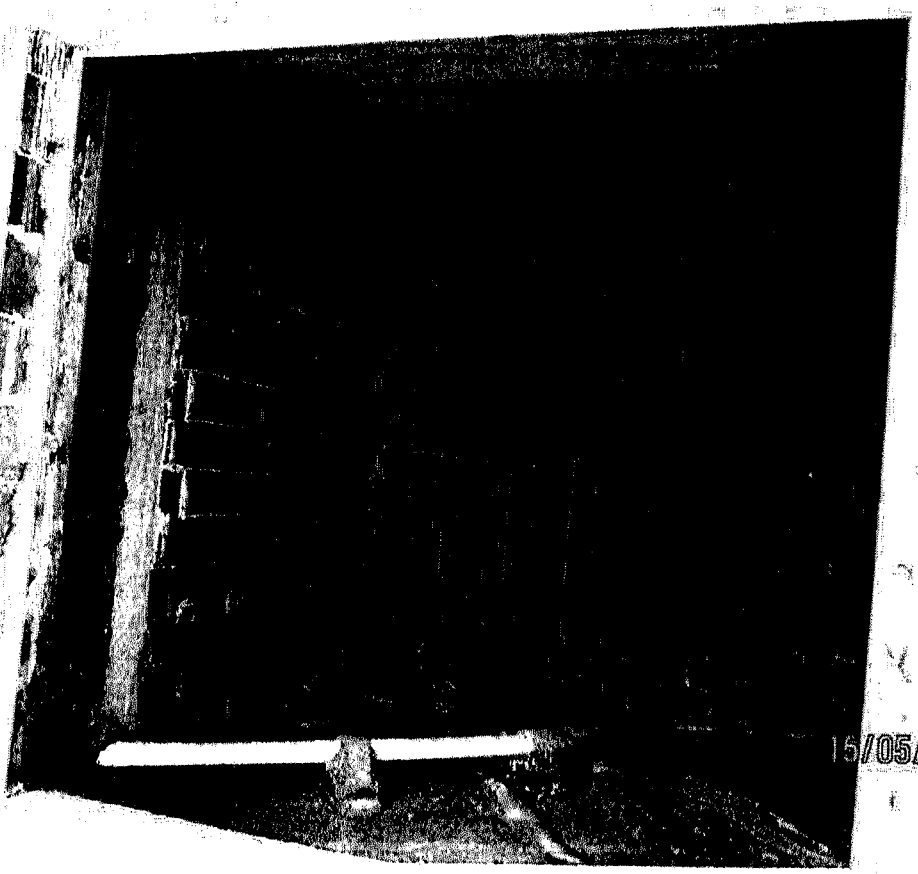
[redacted]



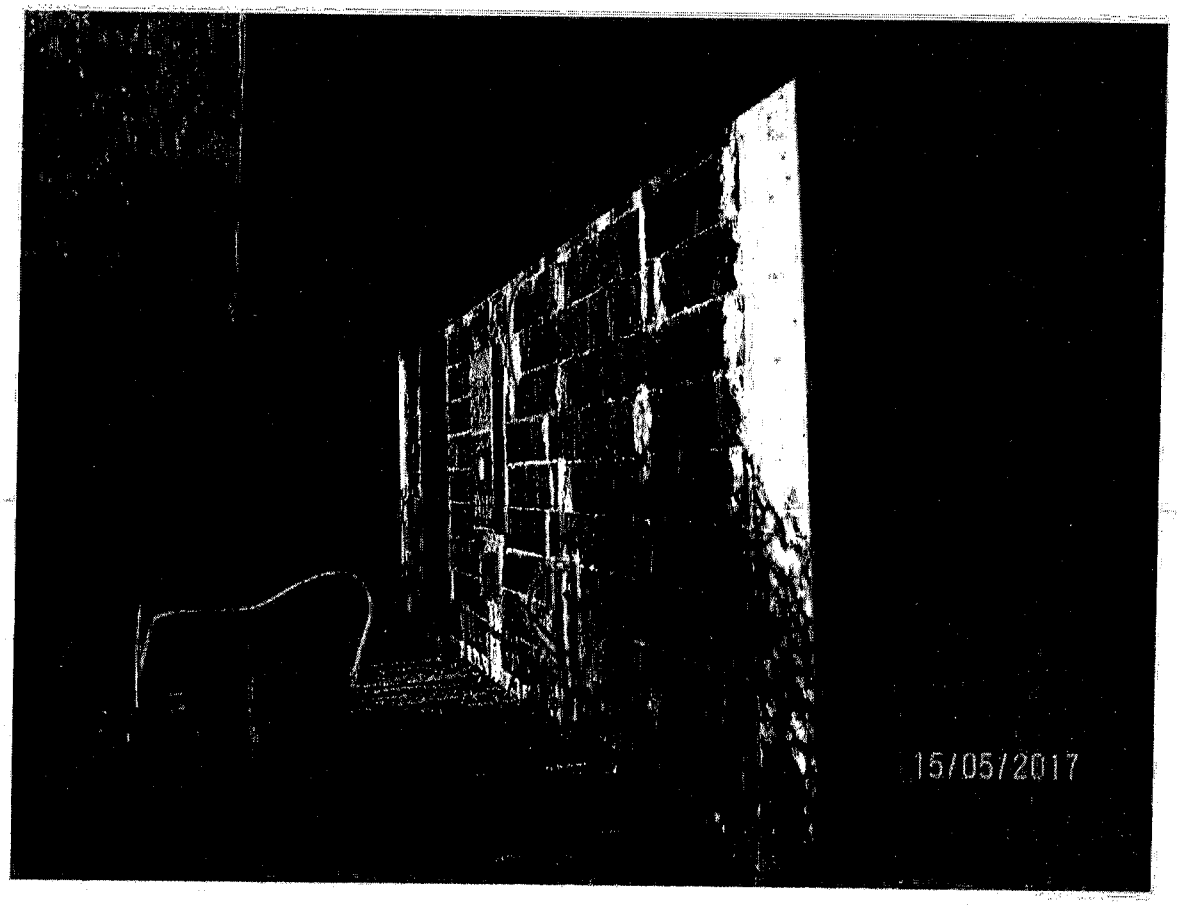
PIANO SEMINTERRATO – ABITAZIONI



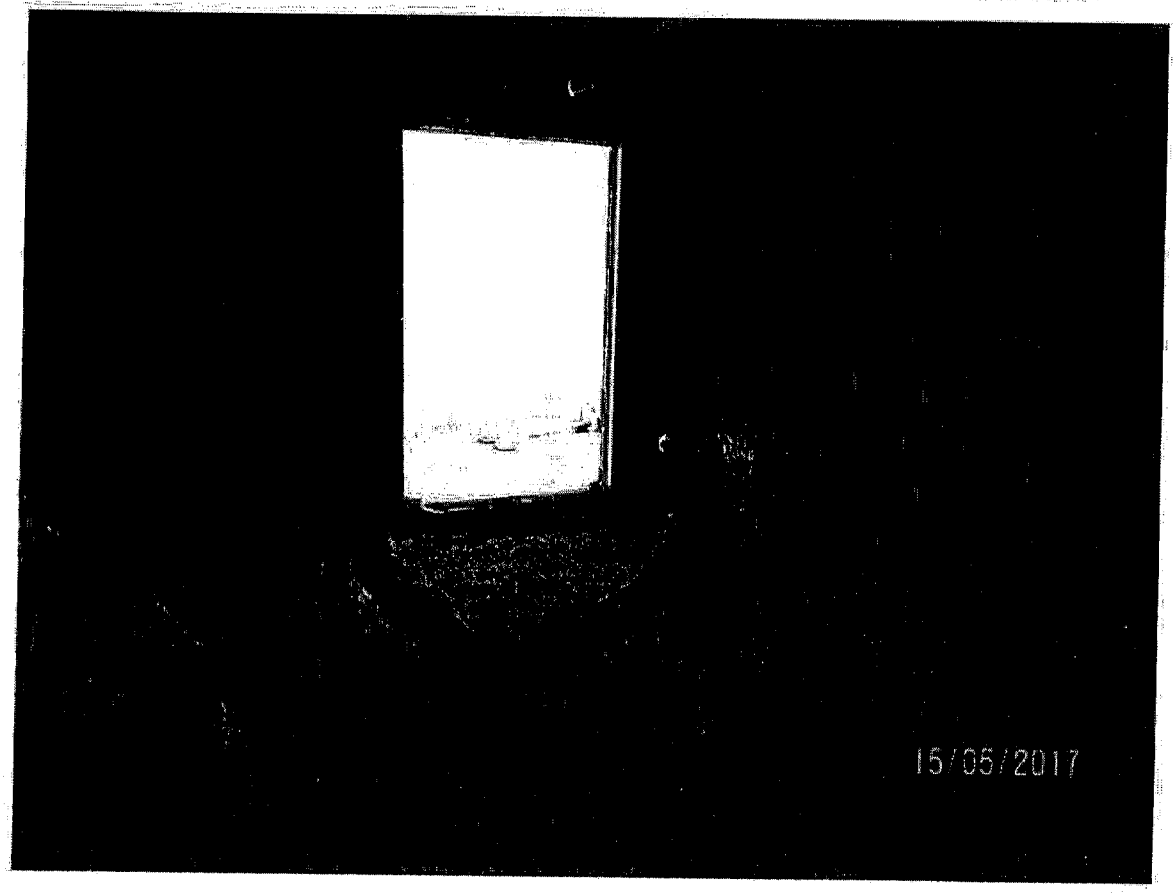
[redacted]

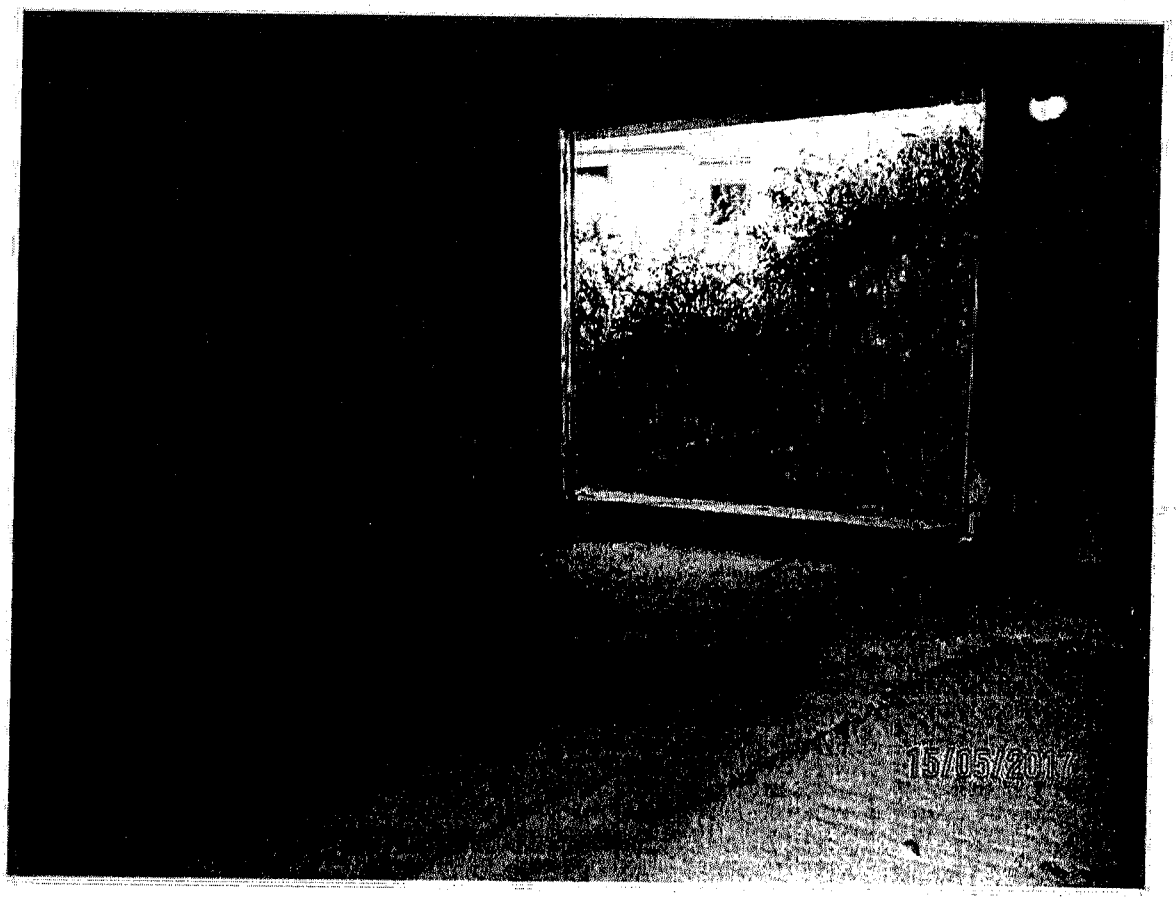


[redacted]



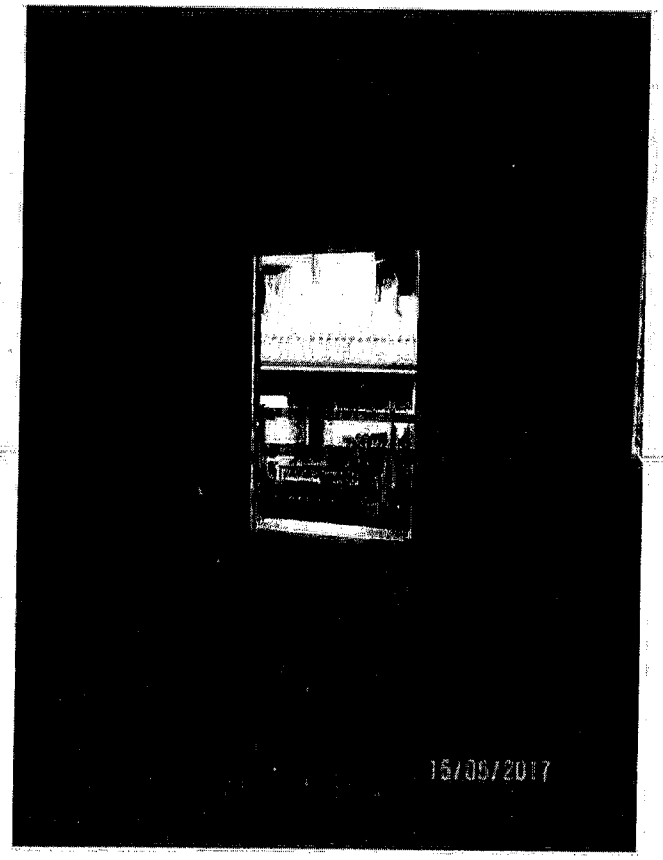
[redacted]



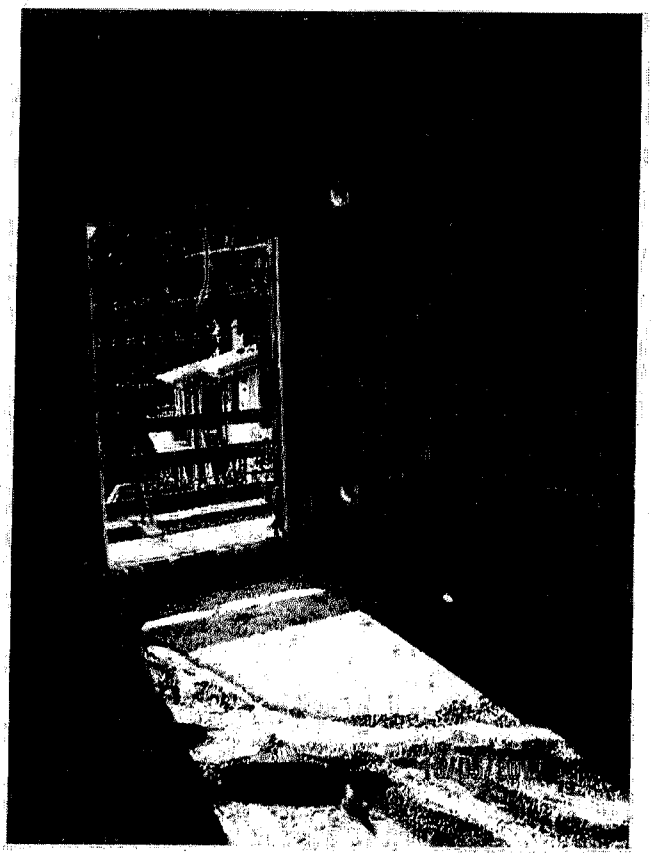


[redacted]

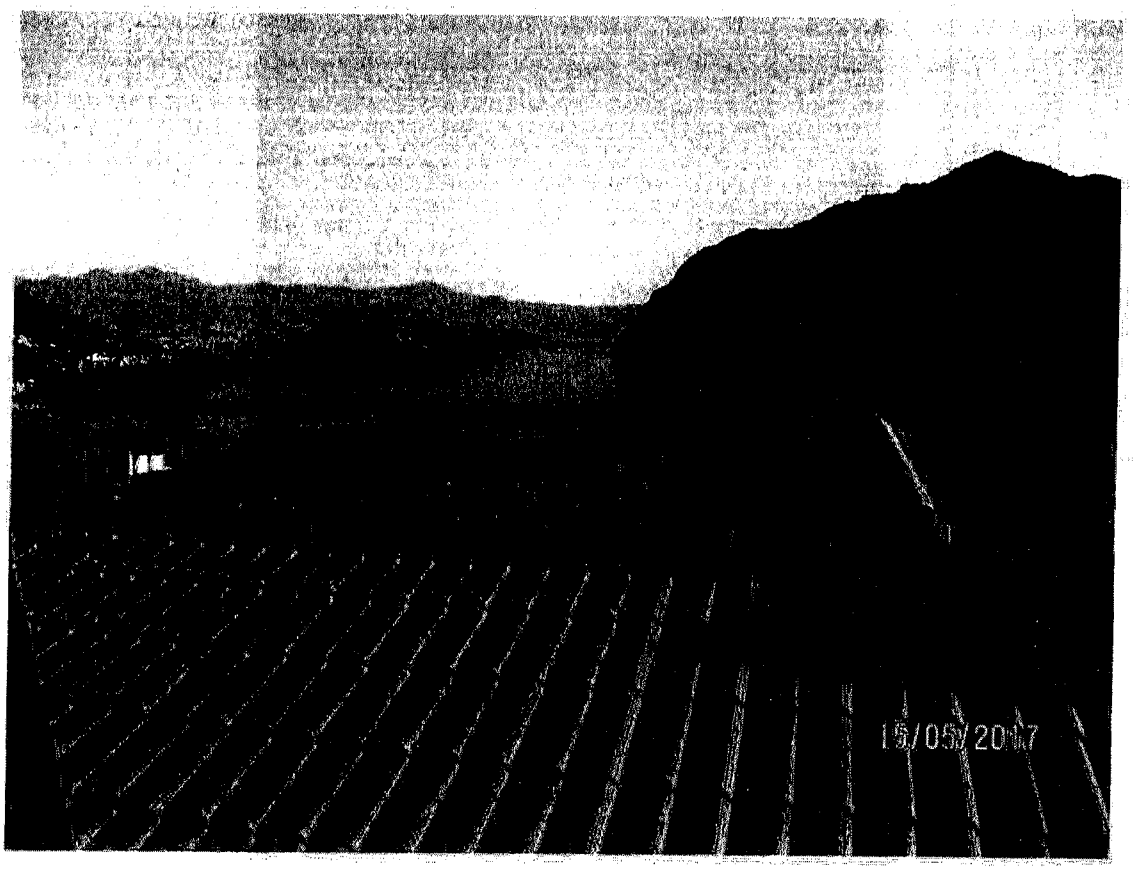
PIANO PRIMO – ABITAZIONI



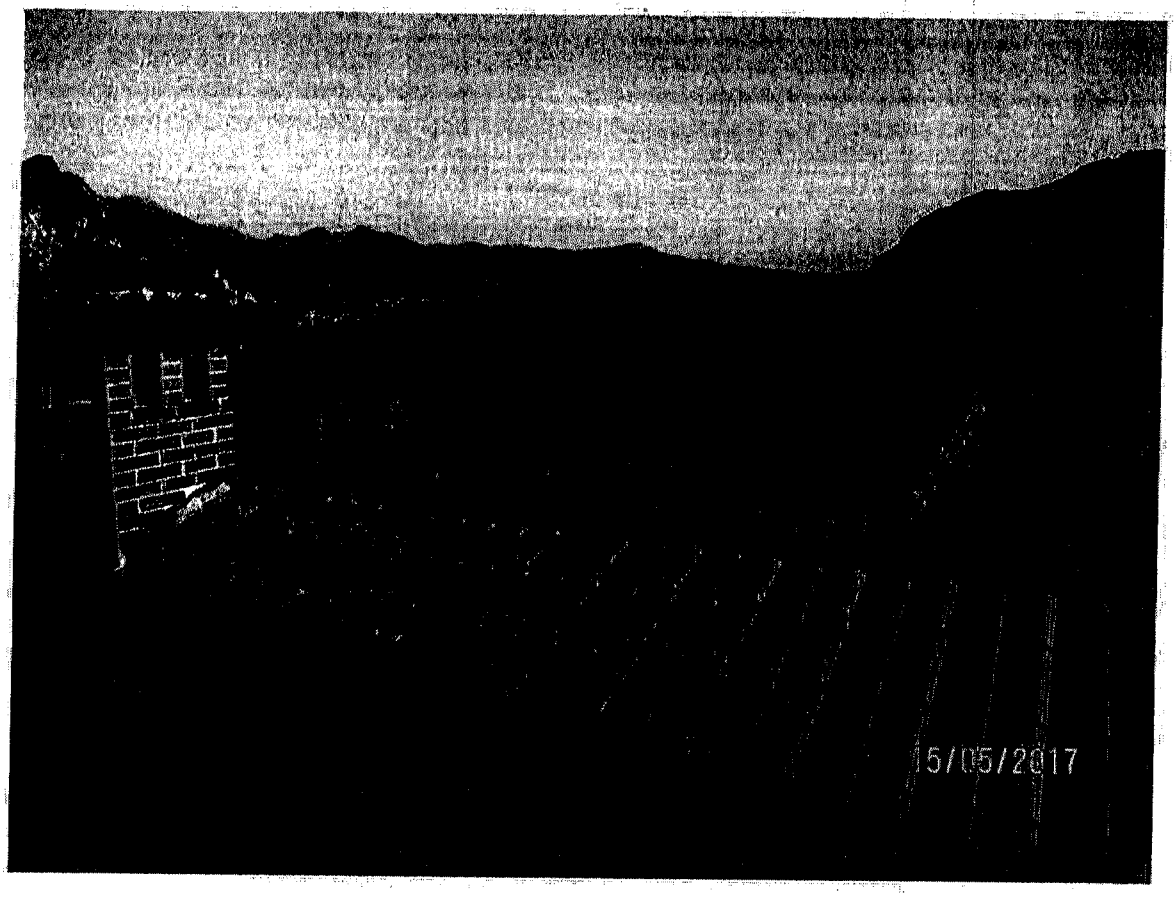
[redacted]

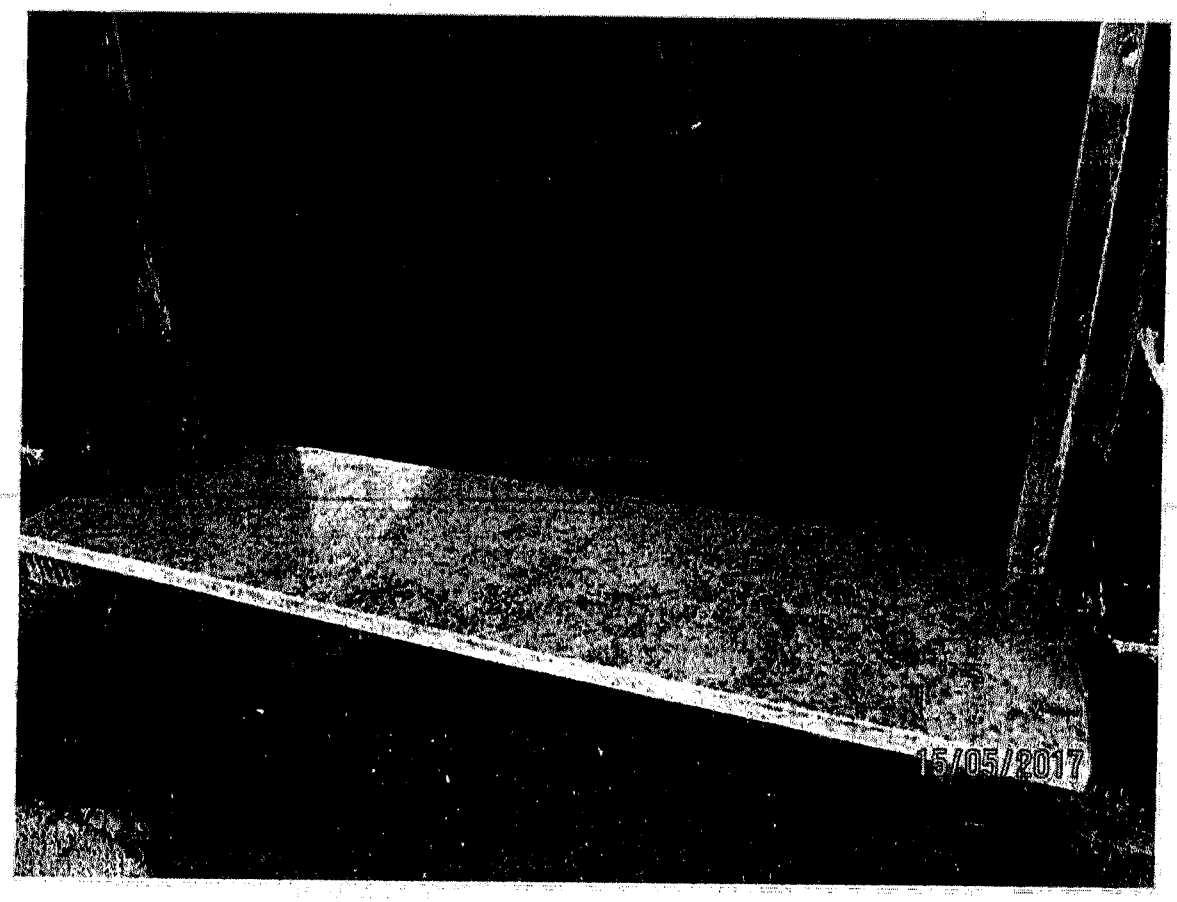


PIANO SECONDO

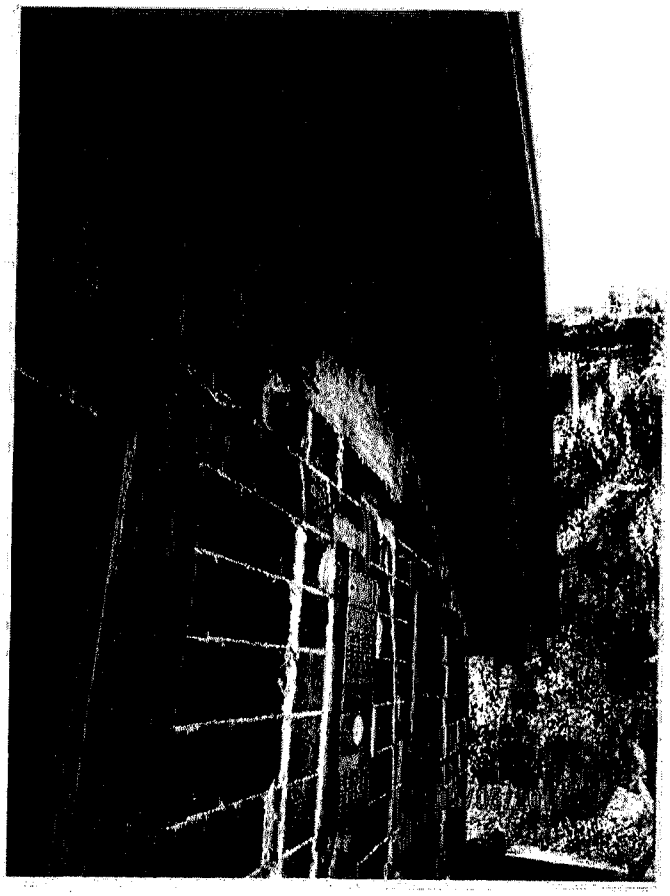


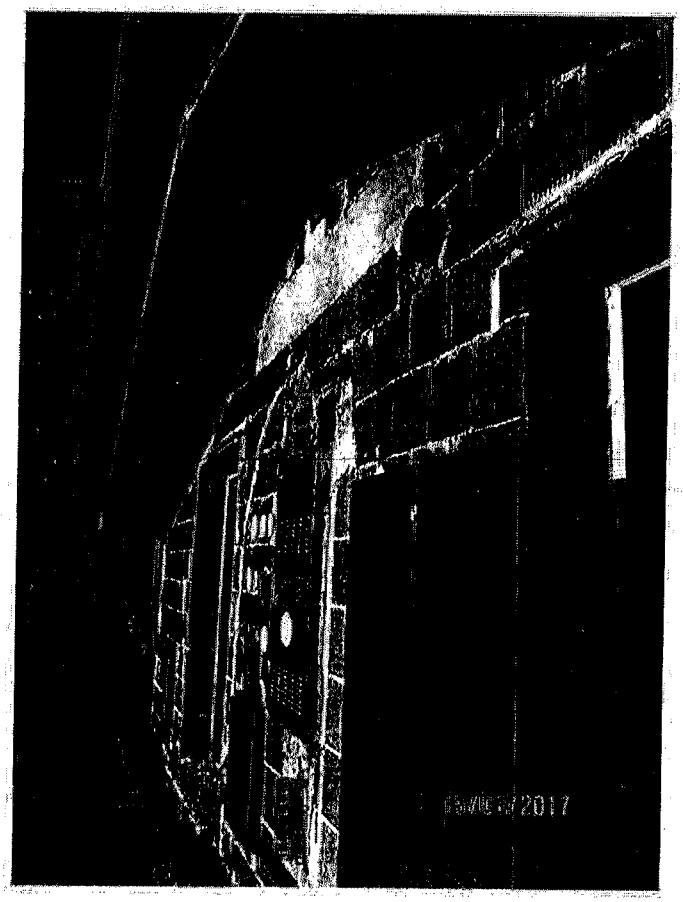
[redacted]



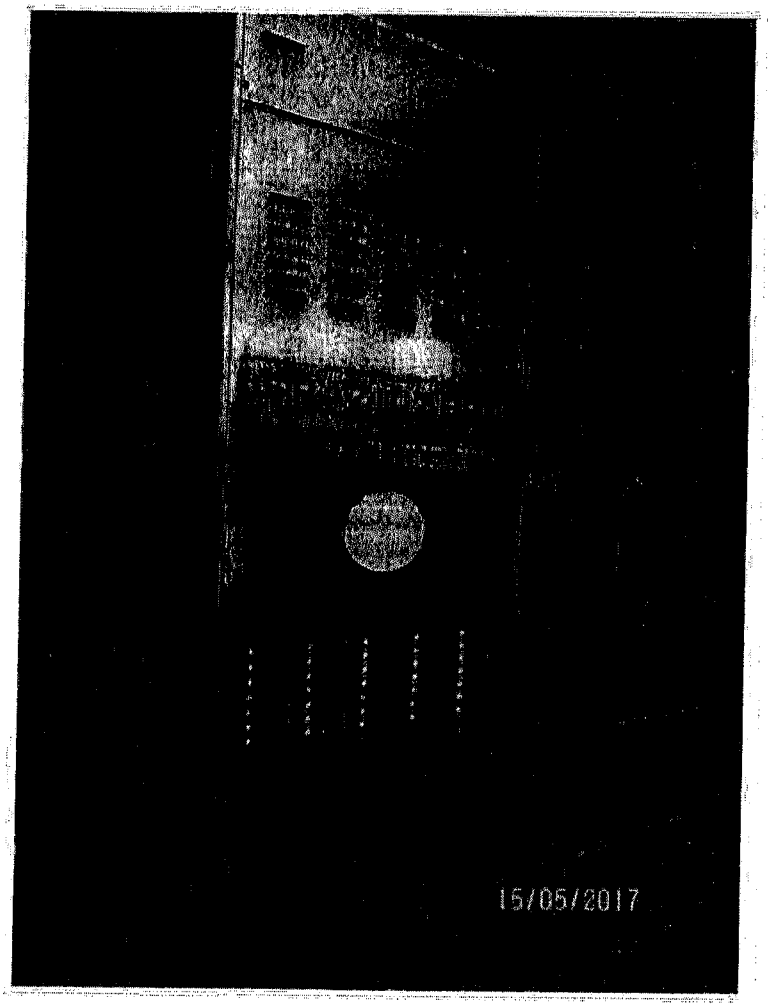


[redacted]





[redacted]



Comune di Solto Collina

Provincia di Bergamo

[redacted]

protocollo generale n.3121
pratica edilizia n. 2973

Darfo Boario BS Brescia

Il Dirigente/Responsabile del Servizio

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

Vista la domanda presentata in data 39360 registata al protocollo generale n.3121 del Comune tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia Intervento di "nuova costruzione" così come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia del predetto articolo

consistente nell'esecuzione dei lavori per Creazione complesso edilizio in via Rossini

da eseguirsi in , identificato al mappale 2138-2139-2140, foglio qiattro, censuario Solto

Visti gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati;
Visto il parere della commissione edilizia del 19 novembre 2007 verbale n 1
Vista la dichiarazione da parte del tecnico abilitato sulla conformità igienico sanitaria
Visti i progfetti a firma del tecinico abilitato Arch. Maria Maddalena Camossi con studio in Darfo Boario Terme BS
Visto il pagamento degli oneri e del Costo di Costruzione in € 18.624,54 presso la tesoreria comunale
Visto il vigente Piano Regolatore Generale e le relative norme tecniche di attuazione;
Visto il vigente Regolamento Edilizio comunale;
Viste le vigenti leggi urbanistiche;

Rilascia il

Permesso a costruire

[redacted]

relativo all'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia sopra indicata, consistente nell'esecuzione dei lavori per Creazione complesso edilizio in via Rossini da eseguirsi in , identificato al mappale 2138-2139-2140, foglio qiattro, censuario Solto con le seguenti prescrizioni:

- Raccolta acque meteoriche in cisterna interrata
- Allargamento strada esistente
- Collegamento alla rwete fognaria comunale
- I coloro dovranno essere concordati con l'UTC
- CRUZIONE PER USO STRADE COMUNALI

sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate:

1 i diritti dei terzi devono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
2 si deve evitarsi, in ogni caso, di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e devono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
3 il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

All. 4

4 per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e gli spazi così occupati devono essere restituiti nello stato originario, a lavoro ultimato o anche prima per richiesta dell'ufficio comunale, nel caso in cui la costruzione sia abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5 per manomettere il suolo pubblico il costruttore deve aver ottenuto uno speciale nulla osta dall'Ente competente;

6 gli assiti di cui al paragrafo 3, od altri ripari, devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

7 l'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che fossero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

8 l'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti interventi di nuova costruzione, saranno dati da un funzionario dell'Ufficio comunale competente previo sopralluogo da effettuarsi per richiesta e alla presenza del Direttore dei Lavori;

9 devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I – II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (ex Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (ex Legge 64/1974);

10 il titolare del permesso di costruire, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire, ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

11 la costruzione deve essere iniziata entro e non oltre il termine di dodici mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire e deve essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di trentasei mesi dalla data di inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002);

12 devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

13 devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;

14 il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intenda eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non possono essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro quindici giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni non esaustive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi del presente permesso di costruire.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Comune di Solto Collina 30-01-08

Il Responsabile del procedimento
arch. Paolo Pasquot

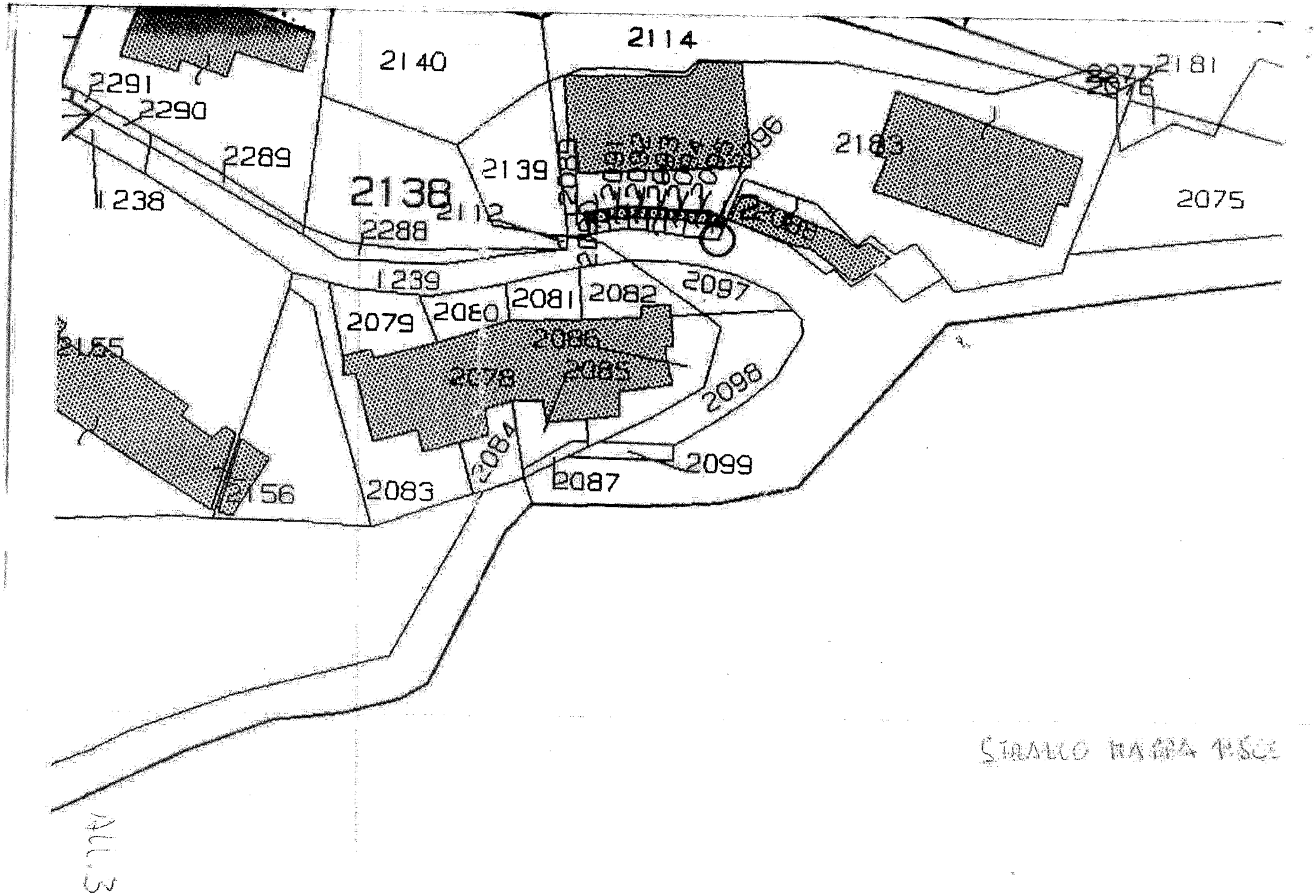
Il responsabile del servizio il Sindaco
Rosemma Boieri

COMUNE DI SOLTO COLLINA
PROVINCIA DI BERGAMO
IN DATA 05 MAGGIO 2010 IL PERMESSO A COSTRUIRE
N° 3973 A UDINE FOLLO SCA VENE UBICURATO
A NOME DI [redacted]

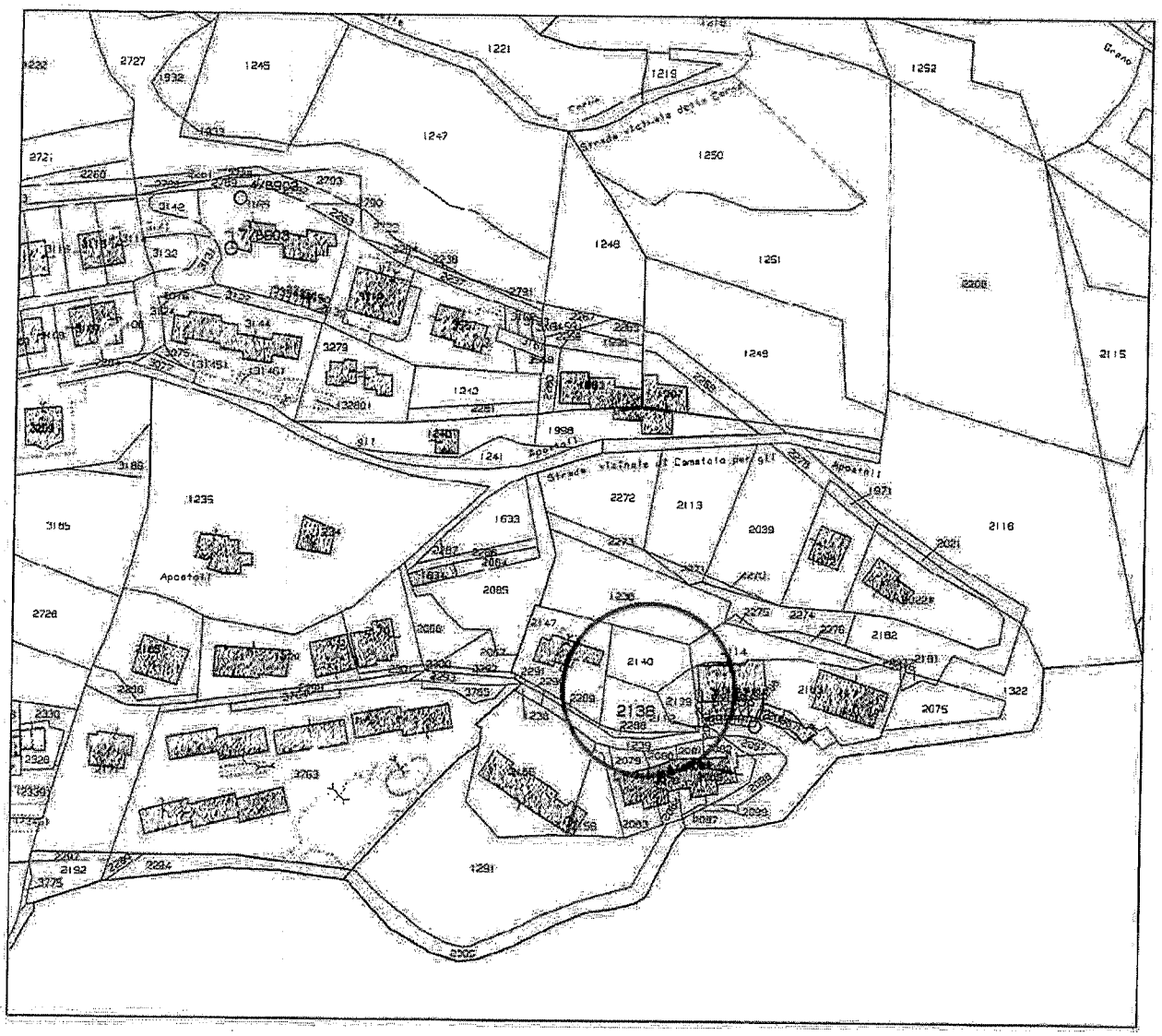
[redacted]

SOLTO COLLINA
05. MAGGIO 2010

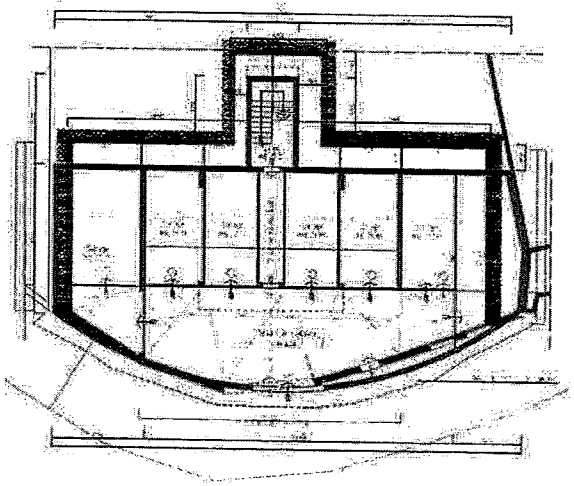
MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00016588 00000374 UDE40001
00018507 19/04/2010 10:23:11
0001-00009 08E9509864571DE4
IDENTIFICATIVO : 01008103264618 2
0 1 08 103264 618 2



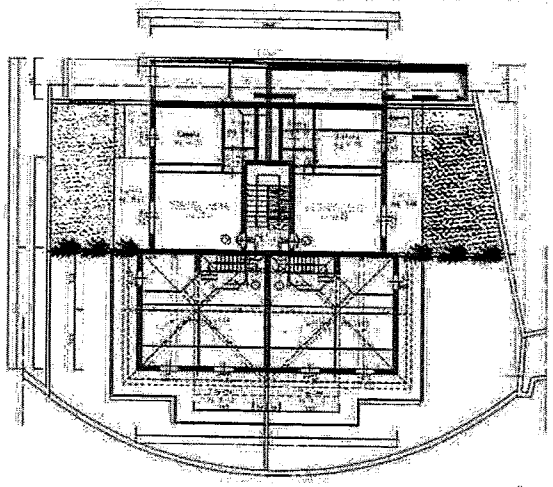
SIRAKO MARBA 1:500



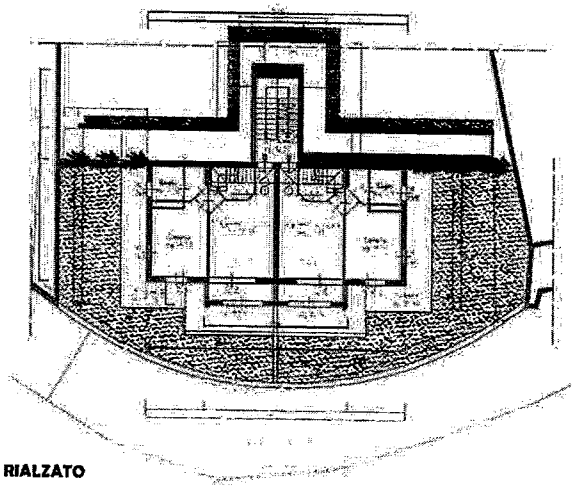
ESTRATTO DI MAPPA 1 : 2000



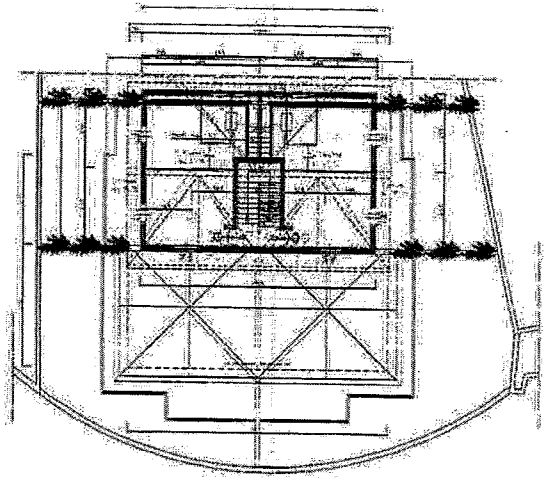
PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO RIALZATO

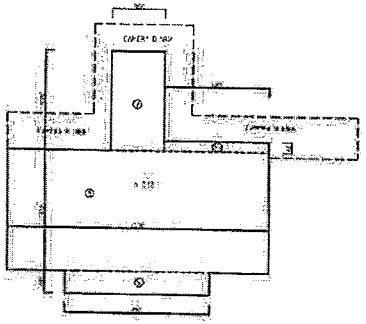


PIANO SECONDO

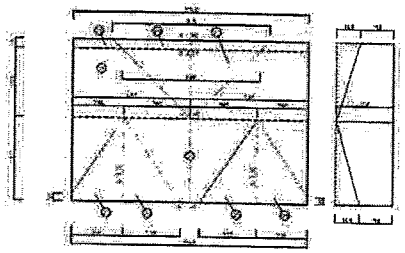
RILIEVO STATO DI FATTO

PROGETTO

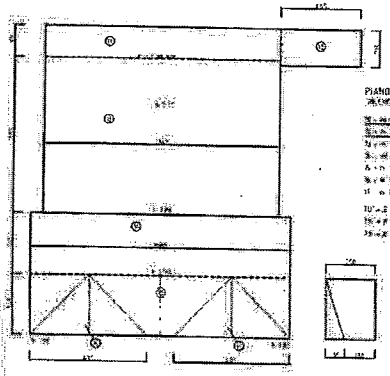
	OGGETTO : Elaborato grafico. Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 1080/2016 R.G. avanti il Tribunale di Bergamo, promossa da "Veneto Banca Spa" contro [redacted]	DIS. 6/S
		Tavola n.o 3



PIANO RIALZATO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

CALCOLO VOLUME STATO LEGITTIMO (RILIEVO) E ATTUALE (RICONVALIDATE DA ALTRI STATI)		
Geom. Giovanni Cocchi	OGGETTO : Elaborato grafico. Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 1080/2015 R.G. avanti il Tribunale di Bergamo, promossa da "Veneto Banca Spa" contro "Rossini S.r.l."	DIS. 6/S
Data 11/01/2017	Scala 1 : 100 / Aggiornamenti	Tavola n.ro 4

COD. 10/0270/00

COMUNE DI SOLTO COLLINA

UFFICIO TECNICO

PROGETTO

PRATICA EDILIZIA N.

TABELLA

PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Domanda di concessione presentata il

da

domiciliat... in SOLTO COLLINA Via VIA ROSSINI

per l'esecuzione di /

in Via VIA ROSSINI

A) **Dati generali:**

— Caratteristiche del fabbricato: Civile abitazione

— Tipologia della costruzione: Complesso residenziale

— Destinazione: Residenziale

— Ubicazione nella zona dello strumento urbanistico: P.G.T.

corrispondente alla zona territoriale omogenea di tipo

ICA Bg - F

3 - Prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art.5)

Classe di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (Art. 5)	% incremento per classi di superficie
(11)	(12)	(13)	(14) = (13) Su	(15)	(16) = (14) x (15)
≤ 95	***			0	
> 95 — 110				5	
> 110 — 130				15	
> 130 — 150				30	
> 150				50	
		Su 164,44			

1	39,77	0,24	0
1	39,77	0,24	0
1	42,45	0,26	0
1	42,45	0,26	0

***

SOMMA (1) 0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

	DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
(17)		(18)
4	Centrali, cabine, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	225,11
5	Autorimesse ☐ singole ☐ collettive	
6	Androni d'ingresso e porticati liberi	52,60
7	Logge e balconi	135,14
	Snr	412,85

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 251{,}06\%$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervallo di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Incremento base (%)	% incremento variabile
(19)	(20)	(21)
≤ 50	0	0
> 50 — 75	15	30
> 75 — 100	27	30
> 100	30	30

(2) 30

+

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(17)		(18)	(19)
1	Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	164,44
2	Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	412,85
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	247,71
4 = 1 + 3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	412,15

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Incremento che precede	% incremento
(22)	(23)	(24)
0	0	0
1	0	10
2	0	20
3	0	30
4	0	40
5	0	50

(3) 0

+

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3	60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI (2) + (3) 30

Classe edificio	% Maggiorazione
(25)	(26)
VI	M 25

A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata = €/mq 403,77 L/mq

B - Costo a mq. di costruzione maggiorato A X $\left(1 + \frac{M}{100}\right)$ - € 403,77 x (1+25/100) = €/mq 504,71 L/mq

C - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) X B , mq 412,15 x €/mq 504,71 = € 208.016,22 L

TABELLA «A»

PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

(artt. 3 e 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10 - Delibera giunta Regione Lombardia del 31 maggio 1994 - n. 5/53844)

Classi tipologiche ex art. 8 del d.m. 10 maggio 1977	*Comuni > 50.000 ab*		*Comuni < 50.000 ab*	
	Nuove costruz.	*Edifici esisten. (*)*	*Nuove costruz.*	*Edifici esisten. (*)*
Classi I, II, III	7	5	6	5
Classi IV, V, VI, VII, VIII	10	6	8	6
Classi IX, X, XI	20	15	18	10

(*) Interventi di ristrutturazione e ampliamento al di fuori dei casi di cui all'art. 9 della legge n. 10

Determinazione del contributo

a) Costo di costruzione determinato come prospetto ministeriale . . . . . L. € 208.016,22

b) Percentuale di costo determinato dalla Regione . . . . . 8 %

c) Quota di contributo risultante . . . . . L. € 16.641,30

La quota di contributo di L. . . . . stabilita come sopra, dovrà essere versata alla Tesoreria Comunale e, secondo quanto prescritto dalla deliberazione consiliare n. del alle seguenti scadenze:

— entro il . . . L. . . . (%)

— entro il . . . L. . . . (%)

— entro il . . . L. . . . (%)

A garanzia dei puntuali versamenti della suddetta quota dovrà essere costituita una cauzione di L. . . . (%) mediante . . . . . .

IL TECNICO . . . . . I COMMITTENTI

Il Gorlago, 12 luglio 2017

IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE

COD. 10/0270/00

COMUNE DI SOLTO COLLINA

UFFICIO TECNICO

STATO DI FATTO RILEVATO

PRATICA EDILIZIA N. .....

TABELLA

PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Domanda di concessione presentata il .....

da .....

domiciliat.. in SOLTO COLLINA **Via** VIA ROSSINI

.....

per l'esecuzione di /

in Via VIA ROSSINI

A) **Dati generali:**

— Caratteristiche del fabbricato: Civile abitazione

— Tipologia della costruzione: Complesso residenziale

— Destinazione: Residenziale

— Ubicazione nella zona dello strumento urbanistico: P.G.T.

corrispondente alla zona territoriale omogenea di tipo

3 - Prospetto art. 11 D.M. 10-5-1977

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95	***			0	
> 95 → 110				5	
> 110 → 130				15	
> 130 → 160				30	
> 160				50	
		Su 397,97			

1	48,13	0,12	0
1	48,13	0,12	0
1	59,13	0,15	0
1	43,55	0,11	0
1	43,55	0,11	0
1	62,82	0,16	0
1	46,33	0,11	0
1	46,33	0,11	0

***

SOMMA L → 0

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

	DESTINAZIONI	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	74,78
b	Autorimesse ☐ singole ☐ collettive	—
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	234,76
		Snr 309,24

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = 77,70$ %

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☐	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	30

I2 20

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(17)		(18)	(19)
1	Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	397,97
2	Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	309,24
3	60% Snr	Superficie ragguagliata	185,54
4 = 1 + 3	Sc (art. 2)	Superficie complessiva	583,51

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% incremento
(12)	(13)	(14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50

I3 0

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla		Denominazione	Superficie (mq)
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art. 8)	Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3	60% Sa	Superficie ragguagliata	
4 = 1 + 3	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	

TOTALE INCREMENTI I = I1 + I2 + I3 20

Classe edificio	% Maggiorazione
(15)	(16)
IV	M 15

A - Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata = €/mq 403,77 L/mq

B - Costo a mq. di costruzione maggiorato $A \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ = € 403,77 x (1+15/100) = €/mq 464,33 L/mq

C - Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) X B = mq 583,51 x €/mq 464,33 = € 270.941,19 L

TABELLA «A»

PERCENTUALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO AFFERENTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

(artt. 3 e 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10 - Delibera giunta Regione Lombardia del 31 maggio 1994 - n. 5/53844)

Classi tipologiche ex art. 8 del d.m. 10 maggio 1977	*Comuni > 50.000 ab.*		*Comuni < 50.000 ab.*	
	Nuove costruz.	*Edifici esisten. (*)*	*Nuove costruz.*	*Edifici esisten. (*)*
Classi I, II, III	7	5	6	5
Classi IV, V, VI, VII, VIII	10	6	8	6
Classi IX, X, XI	20	15	18	10

(*) Interventi di ristrutturazione e ampliamento al di fuori dei casi di cui all'art. 9 della legge n. 10.

Determinazione del contributo

a) Costo di costruzione determinato come prospetto ministeriale . . . . . L€ 270.941,19

b) Percentuale di costo determinato dalla Regione . . . . . 8 %

c) Quota di contributo risultante . . . . . L. € 21.675,29

La quota di contributo di L. . . . . stabilita come sopra, dovrà essere versata alla Tesoreria Comunale e, secondo quanto prescritto dalla deliberazione consiliare n. . . . del . . . alle seguenti scadenze:

— entro il . . . . . L. . . . . (. . . %)

— entro il . . . . . L. . . . . (. . . %)

— entro il . . . . . L. . . . . (. . . %)

A garanzia dei puntuali versamenti della suddetta quota dovrà essere costituita una cauzione di L. . . . . (. . . %) mediante . . . . . .

IL TECNICO . . . . . **I COMMITTENTI**

. . . . . .

. . . . . .

Il, Gorlago, 12 luglio 2017

IL SINDACO . . . . . IL TECNICO COMUNALE

. . . . . .

Art. 23 Comparti interni o esterni al perimetro del PdR caratterizzati da prevalenza di tipologie insediative residenziali a villa o unità con spazi verdi al contorno

1. Gli edifici interni ai comparti di cui al presente articolo sono caratterizzati da presenze architettoniche di varia caratterizzazione posti in contesti di aree pertinenziali che ne qualificano il rapporto con gli spazi urbani o con gli ambiti di naturalità nei quali sono inseriti

2. In tutti i lotti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell' edificazione rispetto ai fabbricati demoliti.

3. Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, le quali dovranno comunque essere oggetto di riprogettazione da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l' effettuazione degli interventi.

4. Negli interventi sugli edifici tuttavia è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti della s.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.

5. In tal caso dovranno comunque essere effettuati interventi di sostituzione con alberature della medesima caratterizzazione strutturale.

6. Gli interventi stessi non potranno, di massima, prevedere l' abbattimento delle essenze arboree di medio e alto fusto presenti nelle aree di pertinenza dell'edificazione, salvo esigenze di ordine fitopatologico che richiedano documentatamente la loro rimozione .

7. L'ampliamento può essere consentito anche attraverso recupero/sopralzo di sottotetto, nella misura massima di 1,00 ml rispetto alle altezze delle facciate esistenti nel rispetto dell'altezza massima di 7,50 m.l, con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falda non superiori al 40%, all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda.

8. Per le aree di grande estensione pertinenti ad uno o più fabbricati la possibilità di ampliamento della src nella misura del 10% dell'area libera è limitata ad una superficie fondiaria massima di 2000 mq e può essere attuato anche con fabbricati autonomi con altezza massima di 6,50 ml.

AU. 7

Art. 30 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
   - Ambiti di antica formazione salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
   - Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.

2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.

3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
   - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate prospettanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
   - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 35%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;

   il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
   - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

     Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

All. 8

4. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzaizone nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.

5. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2017

Data: 19/07/2017 - Ora: 08.31.51 Fine
Visura n.: T9588 Pag: 1

Dati della richiesta **Catasto Terreni**	**Comune di SOLTO COLLINA (Codice: I812B)** **Sezione di SOLTO (Provincia di BERGAMO)** **Foglio: 9 Particella: 2138**

Numero di mappa soppresso

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	9	2138		-	SOPPRESSO	00 00					Tipo mappale del 30/06/2017 protocollo n. BG0079705 in atti dal 30/06/2017 presentato il 30/06/2017 (n. 79705.1/2017)
Notifica						Partita	0				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 4116

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2017

Data: 19/07/2017 - Ora: 08.32.45 Fine
Visura n.: T9782 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SOLTO COLLINA (Codice: I812B)**
	Sezione di SOLTO (Provincia di BERGAMO)
Catasto Terreni	**Foglio: 9 Particella: 2139**

Numero di mappa soppresso

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	9	2139		..	SOPPRESSO	00 00				**Tipo mappale del 30/06/2017 protocollo n. BG0079705 in atti dal 30/06/2017 presentato il 30/06/2017 (n. 79705.2/2017)**
Notifica						Partita	0			
Annotazioni				di stadio soppressa e unita al fg. 9 n. 4116						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- **foglio 9 particella 2140 - foglio 9 particella 4116**

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2017

Data: 19/07/2017 - Ora: 08,33,26 Fine
Visura n.: T9949 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SOLTO COLLINA (Codice: I812B)**
	Sezione di SOLTO (Provincia di BERGAMO)
Catasto Terreni	**Foglio: 9 Particella: 2140**

Numero di mappa soppresso

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	9	2140			SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 30/06/2017 protocollo n. BG0079705 in atti dal 30/06/2017 presentato il 30/06/2017 (n. 79705.2/2017)
Notifica						Partita	0			
Annotazioni				di stadio: soppresso a unità di fg. 9 n. 4116						

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 2139 - foglio 9 particella 4116

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2017

Data: 19/07/2017 - Ora: 08.36.35 Fine
Visura n.: T10739 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SOLTO COLLINA (Codice: I812)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: SO Foglio: 4 Particella: 4116 Sub.: 701**

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SO	4	4116	701								COSTITUZIONE del 07/07/2017 protocollo n. BG0082245 in atti dal 07/07/2017 COSTITUZIONE (n. 1016.1/2017)
Indirizzo	VIA DEI ROSSINI n. SN piano: S1-T-1-2;											

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2017

Data: 19/07/2017 - Ora: 08.34.16 Fine
Visura n.: T10144 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SOLTO COLLINA (Codice: I812)**
	Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: SO Foglio: 4 Particella: 4116 Sub.: 702**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SO	4	4116	702			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 07/07/2017 protocollo n. BG0082245 in atti dal 07/07/2017 COSTITUZIONE (n. 1016.1/2017)
Indirizzo					VIA DEI ROSSINI n. SN piano: S1.							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSINI S.R.L. con sede in MILANO	06979800965*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/07/2017 protocollo n. BG0082245 in atti dal 07/07/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1016.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2017

Data: 19/07/2017 - Ora: 08.35.01 Fine
Visura n.: T10338 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di SOLTO COLLINA (Codice: I812)** **Provincia di BERGAMO**
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: SO Foglio: 4 Particella: 4116 Sub.: 703**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SO	4	4116	703			In corso di costruz.					COSTITUZIONE del 07/07/2017 protocollo n. BG0082245 in atti dal 07/07/2017 COSTITUZIONE (n. 1016.1/2017)
Indirizzo	VIA DEI ROSSINI n. SN piano: T-1-2;											

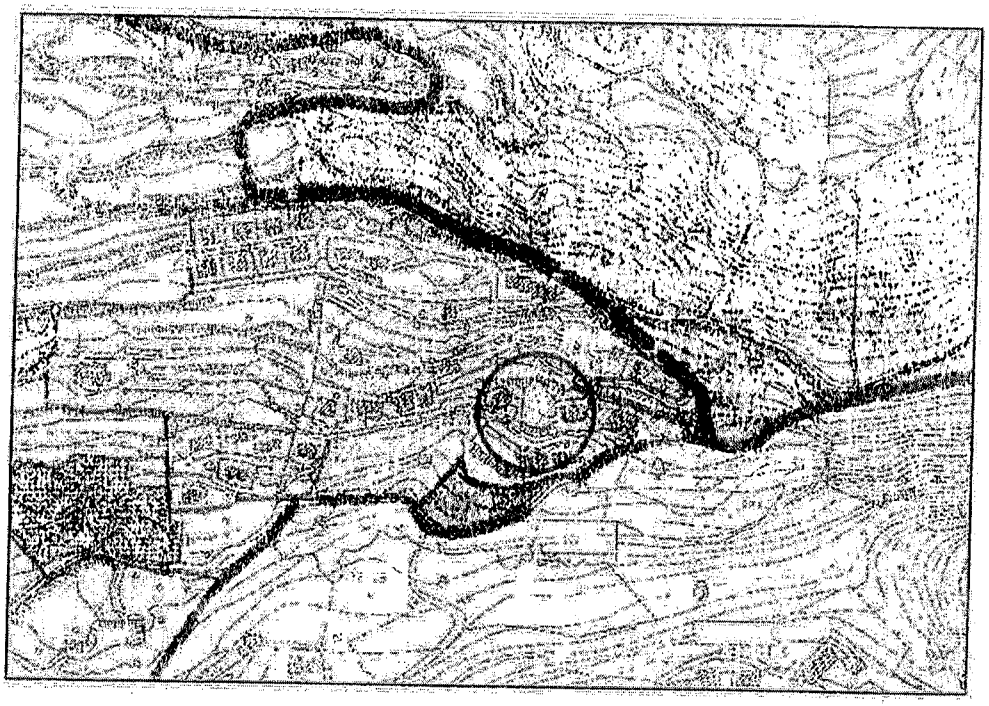
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSINI S.R.L. con sede in MILANO	06979800965*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/07/2017 protocollo n. BG0082245 in atti dal 07/07/2017 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1016.1/2017)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ESTRATTO DI P.G.T. 1 : 5000

Il committente :

All. 13

ESTRATTO DI MAPPA - ESTRATTO DI P.G.T. -

PLANIMETRIE E SEZIONE DI PROGETTO P.D.C. DEL 30/01/2008 PROTOCOLLO 2073