

Emilio Rocchi Architetto

Z:\F\EMILIO\Clienti\Tribunale Bergamo\982-2015 Lazzaroni - BPB\Stima\2015_982_Stima immobile.doc

COMUNE DI CENATE SOPRA
Provincia di Bergamo

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 982/2015 (Reg. Es. Imm.)

Promossa da: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro:

Consulenza Tecnica d'Ufficio
PERIZIA ESTIMATIVA

Oggetto:
Esecuzione immobiliare post legge 80
immobili in Via Odas n° 14

Data: Azzano San Paolo, 18 Novembre 2016

L'Esperto Estimatore
Emilio Rocchi Architetto



Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLE 62E06 I628Q P.IVA: 021 7535 0160

0



- TRIBUNALE DI BERGAMO -

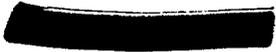
CONFERIMENTO INCARICO DI ESPERTO ESTIMATORE

All'Ill.ma Sig.ra G.R. Dott.ssa GOLINELLI GIOVANNA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Tribunale di Bergamo

1. PREMESSE

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 982/2015 (Reg. Es. Imm.)

Promossa da: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.

Contro: 

Il sottoscritto EMILIO ROCCHI, Architetto libero professionista con studio in Azzano San Paolo, via Cremasca n. 22/b, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Bergamo al n° 1072 e a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice, presso il Tribunale di Bergamo, veniva nominato Esperto Estimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 982/2015 (Reg. Es. Imm.) del Tribunale di Bergamo dal Giudice Dott.ssa Golinelli Giovanna. Il sottoscritto accettava, durante l'udienza del 14.09.2016, con giuramento di rito, l'incarico affidatogli.

Lo stesso Giudice esecutivo ordinava la comparizione delle parti e degli altri interessati, all'udienza del 18 Novembre 2016 alle ore 11,00. Il termine per la consegna della relazione estimativa dell'esperto veniva fissato entro 30 giorni prima dell'udienza prevista per il giorno 18.11.2016 (quindi entro il 18.10.2016).

Durante l'udienza sopra citata, il giudice conferiva al sottoscritto l'incarico di effettuare la perizia di stima relativa all'immobile di cui alla procedura esecutiva precitata, effettuando le seguenti operazioni ritenute necessarie:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali e dell'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento** ed ove necessario alla redazione di frazionamento previa autorizzazione del Giudice;
- 2. Sommaria descrizione del bene;**
- 3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, indichi anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;**
Per le costruzioni iniziate successivamente il 1° settembre 1967, accerti gli estremi di licenza/concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi se è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 e se è stata versata la relativa obolazione. Nel caso queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- 4. 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;**

Emilio Rocchi Architetto

1



5. **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;**
6. **All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni** mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, sussistenza di oneri, pesi, servitù, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc. e quindi dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. **Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;**
8. **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;
9. **All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;**
10. **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. Verifichi gli eventuali contratti di affitto o locazione, date di registrazione e scadenza, eventuali vincoli contrattuali ecc.;
11. **Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa Pubblica Utilità;**
12. **All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**
13. **Proceda, in caso di vendita, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;**
14. **Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto**, o 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 in contesto in cui gli stessi sono ubicati, **secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

2. OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI

2.1. Premesse:

- In data 5 Ottobre 2016 veniva trasmessa raccomandata A/R indirizzata al debitore Sig. [REDACTED] con la quale si informava che in data 14 Ottobre il sottoscritto avrebbe effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento. Si invitava quindi a permetterne l'accesso in sito.
- In data 13 Ottobre venivo contattato dalla Sig.ra [REDACTED] moglie dell'esecutato ed occupante dell'alloggio, la quale mi richiedeva, causa motivi organizzativi familiari, di posticipare il sopralluogo al giorno 17 Ottobre 2016. Il sottoscritto acconsentiva.

2.2. 1° accesso ai luoghi (13 Ottobre 2016)

In data 13 Ottobre 2016, alle ore 9,00 mi presentavo presso l'immobile oggetto della procedura immobiliare in Cenate Sopra (BG), Via Odas n° 14.

Emilio Rocchi Architetto

2



La Sig.ra [REDACTED] permetteva l'accesso all'immobile.

Si sono quindi effettuate alcune prese fotografiche (All. 10 – documentazione fotografica), le misurazioni dei locali e di parte dell'area di pertinenza, rilevava la tipologia delle finiture e l'impiantistica a servizio dello stesso.

Poichè parte della proprietà consiste in area boscata, in forte declivio, non è stato possibile effettuare il rilievo planialtimetrico. Ai fini della stima verranno desunti i dati catastali. Il sopralluogo terminava alle ore 13:15.

2.3. Accesso agli atti Comune di Cenate Sopra. (All. 1)

In data 14.10.2016 trasmettevo formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cenate Sopra, di accesso agli atti per prendere visione della documentazione autorizzativa.

In data 14.10.2016, 21.10.2016, 04.10.2016 effettuavo l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Cenate Sopra ed estraevo copia di (All. 2, 3, 6):

- Concessione Edilizia con contributo n° 872 del 09.03.1993
- Concessione Edilizia per opere minori n° 39/95 del 10.04.1996
- Permesso di costruire n° 22/07 del 12.09.2012 (piscina)
- Documentazione urbanistica PRG 1998, reg. edilizio 1987, PGT 2009 e vigente

3. PERIZIA DI STIMA

3.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI (All. 9 – documentazione catastale)

Gli immobili oggetto di stima e pignoramento consistono in un edificio monofamiliare (Villa) e aree di pertinenza, siti in Comune di Cenate Sopra, Via Odas n° 14, come risulta dall'atto di pignoramento. Nello specifico i beni interessati sono:

- a) **Edificio monofamiliare** identificato al Catasto Urbano dal fg. 8, **mapp.le n° 3802 sub. 2**, cat. A/7 (p.t. e p. int.) del C.C. di Cenate Sopra (BG).
Confini: A Nord, Est, Sud ed Ovest con area esterna di pertinenza esclusiva.
- b) **Autorimessa al P.Int.** identificata al Catasto Urbano dal fg. 8, **mapp.le n° 3802 sub. 3** cat. C/6 del C.C. di Cenate Sopra (BG).
Confini: A Nord ed Est con locali di proprietà di cui al mapp.le n° 3802, sub. 02. A Sud ed Ovest con terrapieno.
- c) **Area di pertinenza** identificata al Catasto Terreni dal fg. 9, **mapp.le n° 3802** del C.C. di Cenate Sopra (BG).
Confini: A Nord/Ovest con mapp.le n. 3744. A Nord-Est con mapp.le n. 169. A Sud-Est con mapp.le di proprietà n. 1108. A Ovest con mapp.li nn. 4702 e 1104.
- d) **Area** identificata al Catasto Terreni al fg. 9, **mapp.le n° 1108** del C.C. Cenate Sopra (BG).
Confini: A Nord/Ovest con mapp.le di proprietà n. 3802. A Nord-Est con mapp.li n. 169 e 1242. A Sud-Est con mapp.le di proprietà n. 2191. A Ovest con mapp. n. 4702.
- e) **Area** identificata al Catasto Terreni al fg. 9, **mapp.le n° 2191** del C.C. Cenate Sopra (BG).
Confini: A Nord/Ovest con mapp.le di proprietà n. 1108. A Nord-Est con mapp. n. 1242. A Sud-Est con corso d'acqua valletta S.Ambrogio. A Ovest con mapp. n. 1243.



3.2. SOMMARIÀ DESCRIZIONE DEL BENE (All. 8, 9)

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un edificio monofamiliare, di costruzione risalente agli anni '90 (Concessione edilizia n. 872 del 1993). La superficie complessiva su cui sorge il fabbricato e le sue pertinenze è di circa mq 1.748,00.

Nello specifico il bene oggetto della procedura esecutiva è:

a) Edificio monofamiliare (villa) - fg. 8, mapp.le n° 3802 sub. 2 e 3

L'edificio è accessibile da Via Odas n° 14.

- superficie fondiaria **mq 996,06;**
- superficie coperta, portico e piscina **mq 255,50;**
- superficie di pertinenza (996,06-255,50)= **mq 740,56;**
- Slp piano interrato (esclusa autorimessa) : **mq 107,03;**
- Slp piano terra e primo mq (145,97 + 102,45) = **mq 248,42;**

L'unità residenziale è disposta su n. 3 livelli, uno interrato e due fuori terra, collegati tra loro tramite scala aperta interna

ed è costituita come di seguito descritto:

1. Piano Interrato:

Sup. lorda (esclusa l'autorimessa): $[(15,80 \times 10,05) - (1,40 \times 3,30)] - \text{mq } 47,14 = \text{mq } 107,03$

Superfici nette: Lavanderia mq 12,52 (3,21 x 3,90), Cantina mq 14,96 (3,65 x 4,10), Locale caldaia mq 2,49 (1,89x1,32), Autorimessa mq 47,14 (8,48x5,30) + (0,30x0,25) + (2,58x0,15) - (0,25x0,25) - (2,00x0,27), Ripostiglio mq 47,41 (5,05x9,45) - 2[(0,30x0,25)].

L'altezza dei locali è di cm 265 per l'autorimessa, cm 260 nella cantina e cm 255 nella lavanderia. La struttura portante è in C.A. (murature laterali pilastri e travi).

Le pareti perimetrali hanno spessore di almeno cm 20 e sono in cemento armato gettato in opera. Nel locale autorimessa e ripostiglio si presentano al rustico.

I divisori interni sono costituiti da tavolati in laterizio con spessore cm 10, intonacati al civile e tinteggiati. La cantina presenta pareti e soffitto in C.A. al rustico, mentre il pavimento è in mattoni pieni in cotto su letto di sabbia.

In lavanderia è stato posato un pavimento in ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate color bianco con serramenti in legno.

La pavimentazione dell' autorimessa è in battuto di cls, il soffitto in laterocemento non intonacato e le pareti in C.A. al rustico.

La porta che collega il vano scale con l' autorimessa è di tipo R.E.I., mentre l'accesso carrabile è costituito da portone sezionale scorrevole in alluminio coibentato.

L'illuminazione è costituita da lampadine appese al soffitto senza portalampade.

2. Piano Terra:

Sup. lorda: $(2,09 \times 6,00) + (5,28 \times 6,00) + (1,42 \times 5,50) + (4,63 \times 6,00) + (2,48 \times 4,17) + (13,81 \times 3,19) + (4,02 \times 2,11) + (0,83 \times 3,96) = \text{mq } 145,97$

Superfici nette: Ingresso mq 17,15 (1,52x1,57)+(2,06x0,27)+(2,92x4,61)+(0,83x0,90), Soggiorno mq 20,15 (4,17x4,75)+(1,53x0,23), Pranzo mq 18,04 (3,36x5,37), Cucina mq 18,47 (2,97x3,78)+(1,91x3,32)+(3,22x0,28), Studio mq 14,83 (3,76x1,73)+(3,50x2,38),

Emilio Rocchi Architetto

4



Bagno mq 9,54 (2,64x2,55)+(1,00 x 0,12)+(2,64x1,02), Letto1 mq 13,34 (3,76x3,41)+(2,63x0,20), Disimpegno mq 3,43 (2,74x1,11)+(0,39x1,00).

Superfici non residenziali: Portico mq 35,10 (3,19x2,09)+(7,92x3,59)

L'altezza dei locali studio, cucina, letto1 e bagno è di cm 270. L'altezza dell' ingresso è cm 237, quella di parte del soggiorno, soppalcata è di cm 226. L'altezza della sala da pranzo varia da cm 360 a cm 452, mentre parte del soggiorno ha altezza cm 410. La struttura portante è in C.A. (pilastri e travi), con solaio intermedio e di copertura in laterocemento. Le pareti perimetrali di tamponamento sono in muratura di laterizio coibentato. Hanno spessore di cm 35 per la parte intonacata, mentre le parti rivestite in pietra hanno spessore di cm 40.

I divisori interni sono costituiti da tavolati in laterizio sp. cm 10, intonacati al civile, tinteggiati. La pavimentazione è realizzata in marmo arabescato nella zona giorno ed in parquet (teak) nella zona studio e letto 1, mentre il bagno è pavimentato e rivestito in resina.

I serramenti esterni sono in legno sp mm 72, tinteggiato bianco, con sistema oscurante in parte ad ante ed in parte ad avvolgibili. Le porte interne sono in legno tinteggiato di colore bianco.

Il riscaldamento è del tipo autonomo con sistema di emissione a radiatori in acciaio smaltato bianco. L'impianto idrico ed elettrico è del tipo tradizionale.

3. Piano Primo:

Sup.lorda: (0,83x2,01)+(3,52x3,90)+(0,10x3,29)+(3,34x4,21)+(2,47x0,68)+(8,53x0,94)+(7,32x8,27)+(0,48x5,07) = **mq 102,45**

Superfici nette: Soppalco mq 14,01 (1,41x1,65)+(3,41x2,68)+(2,62x0,56)+(1,20x0,90), Letto 2 mq 12,52 (3,17x3,95), Letto 3 mq 16,25 (3,85x4,22), Bagno2 mq 11,58 (4,27x2,44)+(1,97x0,59), Cabina armadio mq 8,14 (2,60x3,13), Disimpegno mq 1,94 (2,15x0,9).

Superfici non residenziali: sottotetto mq 14,59 (1,89x3,12)+(1,28x0,92)+(4,86x1,44)+(2,87x0,18), **balcone 1 mq 5,88** (1,41x4,17), **balcone 2 mq 4,62** (1,08 x 4,28)

I balconi sono delimitati in parte da muratura ed in parte da parapetto in ferro a disegno semplice. La pavimentazione è in grès porcellanato per esterni.

Nella zona notte (letto 2, letto 3, cabina armadio, bagno 2) l'altezza massima, al colmo è di cm 344 e l'altezza minima varia da cm 237 a cm 255. Il disimpegno sul soppalco e il sottotetto hanno altezza massima al colmo di cm 230, mentre l'altezza minima varia da cm 175 a cm 190. La struttura portante è in C.A. (pilastri e travi), con solai orizzontali e di copertura in laterocemento.

Le pareti perimetrali di tamponamento sono in muratura di laterizio coibentato. Hanno spessore di cm 35 per la parte intonacata, mentre le parti rivestite in pietra hanno spessore di cm 40. I divisori interni sono costituiti da tavolati in laterizio sp. cm 10, intonacati al civile, tinteggiati.

La pavimentazione è in parte in parquet laccato (locali sottotetto e disimpegno), in parte in parquet teak (camere) ed in marmo di carrara a mosaico nel bagno.



I serramenti esterni sono in legno sp mm 72, tinteggiato bianco, con sistema oscurante ad ante. Le porte interne sono in legno tinteggiate color bianco. Il riscaldamento è del tipo autonomo con sistema di emissione a radiatori in acciaio smaltato bianco.

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo tradizionale.

- b) Aree libere** identificate al Catasto Terreni al fg. 9, **mapp.li n° 1108** (6,7 are) **n° 2191** (0,7 are) del C.C. Cenate Sopra (BG). Aree boscate, in forte declivio, di cui non è stato possibile effettuare il rilievo planialtimetrico.

3.3. DATI URBANISTICI (All. 4)

Al fine della stima in oggetto la disciplina urbanistica delle aree si può dividere cronologicamente in due parti:

- PRG del 1988 (appr. con delib. c.c n° 6 del 03.02.1988 e reg. edilizio del 1977).

Il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1993, vigente il PRG sopra citato. L'area di intervento era destinata a:

- Zona B1 (residenziale di completamento) con $I_f = 1,00$ mc/mq (mq 746,00).
- Zona vincolo paesaggistico (inedificabile) (mq 937,09).
- PGT del 2009 e variante del 2016 (appr. con delib. c.c n° 41 del 05.12.2009) e s.m.i.

La normativa urbanistica vigente fa riferimento allo strumento urbanistico sopra citato e l'area di proprietà è assoggettata alle seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zona B5 (Ambiti resid. ad imp. urb. saturo) con $U_f = 0,35$ mq/mq (mq 929,31).
- Zona B1 (Ambiti ad imp. urb. consolidato) con $U_f = 0,35$ mq/mq (mq 66,75).
- Zona SA3 (Ambiti boscati) zona inedificabile (mq 230,18).
- Zona SA4 (Spazi aperti e versanti collinari) zona inedificabile (mq 101,31).
- Zona SA5 (Corridoi di connessione ecologica) zona inedificabile (mq 355,54).

3.4. ESTREMI AUTORIZZATIVI DEL BENE / DIFFORMITA' (All. 2, 3)

I beni oggetto di pignoramento sono stati realizzati in data **posteriore al 1° settembre 1967**, come risulta dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare la costruzione dell'edificio è stata autorizzata con Concessione Edilizia n° 872 del 09.03.1993 e successiva variante (Concessione Edilizia per opere minori n° 39/95 del 10.04.1996). Con Permesso di costruire n° 22/07 del 12.09.2012 veniva autorizzata la realizzazione di piscina esterna.

Dalla visita di sopralluogo, effettuata in data 17.10.2016, sono emerse le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- a)** Piano interrato: lievissime difformità planimetriche relative ai tavolati interni, sostanzialmente per opere previste nell'originaria concessione edilizia e non realizzate;
- b)** Piano terra: difformità planimetriche della sagoma del fabbricato che hanno dato luogo ad un lieve ampliamento della superficie lorda;

Emilio Rocchi Architetto

6



- c) Piano primo: difformità planimetriche della sagoma del fabbricato che hanno dato luogo ad un lieve ampliamento della superficie lorda. Inoltre sono state rilevate difformità planimetriche sostanziali, con formazione di un locale sottotetto (circa mq 15,00) non previsto dalla concessione edilizia originaria.
- d) Piscina esterna: difformità planimetriche rispetto al permesso di costruire originario.

Per le difformità edilizie sopra citate non risulta essere stata presentata domanda di sanatoria, tuttavia tali opere dovrebbero essere totalmente sanabili, per le motivazioni specificate di seguito. Opere di cui al punto:

- a) Sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 in quanto opere interne di lieve entità.
- b,c) Sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n°380/2001 in quanto realizzate in difformità dal permesso di costruire rilasciato, ma conformi alla normativa urbanistica del periodo in cui sono stati realizzati (1993) e all'attuale normativa. Infatti:
 - o La volumetria complessiva realizzata è inferiore a quella consentita dal PRG del 1988. Considerando che la zona B1 consentiva una densità fondiaria $I_f = 1 \text{ mc/mq}$ e la superficie fondiaria era di mq 746,00 la volumetria massima consentita era di mc 746,00. Il volume complessivo del fabbricato in oggetto, calcolato dopo il rilievo è di mc 743,09, quindi inferiore al massimo consentito.
 - o La superficie lorda di pavimento (Slp) realizzata è inferiore a quella consentita dall'attuale PGT. Considerando che le zone B1 e B5 consentono una densità fondiaria $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ e la superficie fondiaria è di mq 996,06 la Slp massima consentita è di mq 348,62. La Slp complessiva del fabbricato in oggetto, calcolata dopo il rilievo è di mq 248,42, quindi inferiore al massimo consentito.
- d) Sanabili con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR n°380/2001 in quanto opere di variante esterna poco rilevanti dal punto di vista edilizio.

3.5. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (All. 2 – documentazione catastale)

Gli immobili indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare, risultano essere:

- **Edificio monofamiliare** (villa), censita al C.C. di Cenate Sopra come segue:
NCEU FOGLIO 8, **MAPPALE 3802, SUB. 2**, CAT. A/7, Cl. 2, VANI 9,5 R.C. € 883,14,
via Odas snc, PIANO T-1-s1, **ABITAZIONE IN VILLA**
- **Autorimessa**, censita al C.C. di Cenate Sopra come segue:
NCEU FOGLIO 8, **MAPPALE 3802, SUB. 3**, CAT. C/6, Cl. 2, mq 34, R.C. € 52,68,
via Odas snc, PIANO s1
- Aree censite al C.C. di Cenate Sopra come segue:
 - o CT FOGLIO 9, **MAPPALE 2191**, Cl. 3, ca 70, **PRATO**
 - o CT FOGLIO 9, **MAPPALE 1108**, Cl. 2, a 6 ca 72, **SEMINATIVO ARBOREO**
 - o CT FOGLIO 9, **MAPPALE 3802**, Cl. 2, a 11 ca 77, **ENTE URBANO**

Emilio Rocchi Architetto

7



Effettuando appositi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, attraverso l'ottenimento di mappe e visure catastali aggiornate è risultata l'**esatta corrispondenza identificativa catastale degli immobili ai dati indicati nell'atto di pignoramento.**

3.6. ACCERTAMENTO INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI;

In base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio è stato accertato che il debitore esecutato è: Sig. [REDACTED]

Alla data della notifica di pignoramento (atto trascritto a Bergamo il 04.11.2015 ai n.ri 43645/30271), risulta intestatario degli immobili oggetto del pignoramento stesso, nella misura di 1/1.

3.7. ACCERTAMENTO PROVENIENZA DEI BENI

3.7.1. ATTI DI PROVENIENZA

- Al ventennio, la proprietà degli immobili di seguito identificati apparteneva già al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto notaio Flavio Turconi del 09.02.1993 rep. n. 8420/1163, trascritto a Bergamo il 19.02.1993 ai nn. 5736/4349.
 - C.C. di Cenate Sopra, C.T. fg. 9, **MAPPALE 2191**
 - C.C. di Cenate Sopra, C.T. fg. 9, **MAPPALE 1108**
 - C.C. di Cenate Sopra, C.T. fg. 9, **MAPPALE 3802** (terreno su cui insiste il fabbricato ora identificato al N.C.E.U. fg. 8, Mapp. 3802, SUB. 2, SUB 3)
- In forza di verbale di separazione consensuale, con assegnazione dei beni emesso dal tribunale di Bergamo il 23.12.2009 n. rep. 8828/2009, trascritto a Bergamo il 24.03.2011 ai nn. 15273/8649, il Sig. [REDACTED] cedeva l'intero diritto di abitazione dei beni identificati al N.C.E.U. fg. 8, Mapp. 3802, SUB. 2, SUB 3 alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

3.7.2. TRASCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 05.04.2005 ai nn. 17417/4475 a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a."
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 08.04.2005 ai nn. 18295/4676 a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a."
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 19.12.2008 ai nn. 79351/15315 a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a."
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 09.06.2011 ai nn. 29746/6056 a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a."
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 05.07.2012 ai nn. 30039/4633 a favore di "Banco di Desio e della Brianza S.p.a."



- Ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 07.12.2012 ai nn. 52398/8067 a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a."
- Atto esecutivo trascritto a Bergamo il 04.11.2015 ai nn. 43645/30271, in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Bergamo il 21.10.2015 n. 11663 a favore di "Banca Popolare di Bergamo S.p.a."

3.8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

3.8.1. GENERALITÀ

Si ritiene che il criterio di stima più valido sia quello analitico, basato sul raffronto con compravendite in zona di immobili simili a quello in argomento e prendendo in esame i valori ufficiali riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Dati che influiscono positivamente

- Localizzazione in zona collinare, in pregevole ambito naturalistico.
- Distribuzione funzionale, finiture con materiali di ottima qualità.
- Presenza di un vasto giardino con piscina.
- Presenza di grande autorimessa privata.

Dati che influiscono negativamente

- Locali interrati al rustico, fatta eccezione per la lavanderia.
- Costruzione risalente agli anni '90;
- Sussistenza di difformità tra la situazione rilevata e lo stato autorizzato, anche se sanabile.

Criteri per la determinazione dei prezzi unitari e coefficienti di incidenza

Nel formulare i valori per la stima con metodo comparativo sono stati consultati gli operatori del luogo (da €/mq 1.500,00 a €/mq 2.000,00), raffrontati con valori ufficiali stabiliti dal "Listino prezzi degli immobili F.I.M.A.A." per immobili recenti (da €/mq 1.200,00 a €/mq 1.500,00) e dall'"Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio", nella quale sono disponibili valori per sole abitazioni di tipo economico con stato conservativo "normale" (da €/mq 830,00 a €/mq 980,00).

La media ponderata effettiva dei valori sopra citati, escludendo l'ultimo poichè non identifica la tipologia del fabbricato, si attesta in modo approssimativo in €/mq 1.550,00. Considerando inoltre la tipologia del fabbricato (villa unifamiliare con giardino e piscina) e i dati che influiscono sia positivamente (finiture di pregio) che negativamente (difformità edilizie), sopra descritti, viene assunto il valore unitario di **€/mq 1.600,00** per l'elaborazione della seguente valutazione economica.

Il valore della superficie relativa al sottotetto pari a mq 14,59 non viene calcolato in quanto non conforme alla normativa urbanistica.

Inoltre il valore unitario delle aree destinate nel P.G.T. a zona SA3 e SA4 (aree boscate non edificabili) viene calcolato in **€/mq 40,00** mentre quello delle aree a destinazione SA5 (aree boscate non edificabili in fascia di rispetto fluviale) in **€/mq 20,00**.

Emilio Rocchi Architetto

9



I coefficienti di incidenza vengono calcolati tenendo come basilare il valore sopra calcolato (€/mq 1.600,00), corretti con le seguenti percentuali:

Slp residenziali:	100%
Slp porticato	30%
Slp balconi	20%
Slp piano interrato	50%
Area esterna di pertinenza fabbricato	10%
Autorimessa:	a corpo
Piscina:	a corpo

3.8.2. VALUTAZIONE ECONOMICA

- **ABITAZIONE IN VILLA CON GIARDINO**, Fg. 8, mapp.le n° 3802 sub. 2 e sub. 3.

Unità residenziale	mq 248,42 x €/mq 1.600,00 x 100%	= arr. € 397.500,00
Portico	mq 35,10 x €/mq 1.600,00 x 30%	= arr. € 16.850,00
Balcone 1	mq 5,88 x €/mq 1.600,00 x 20%	= arr. € 1.880,00
Balcone 2	mq 4,62 x €/mq 1.600,00 x 20%	= arr. € 1.480,00
Piano Interrato	mq 107,03 x €/mq 1.600,00 x 50%	= arr. € 85.625,00
Piscina	a corpo	= arr. € 30.000,00
Autorimessa	a corpo	= arr. € 35.000,00
<u>Area di pertinenza destinazione B5 - ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo</u>		
	mq 740,56 x €/mq 1.600,00 x 10%	= arr. € 118.500,00
<u>Area di pertinenza destinazione B1 - ambiti ad impianto urbanistico consolidato</u>		
	mq 66,75 x €/mq 1.600,00 x 10%	= arr. € 10.680,00
<u>Area di pertinenza destinazione SA3 - Ambiti boscati</u>		
	mq 230,18 x €/mq 40,00	= arr. € 9.200,00
<u>Area di pertinenza destinazione SA4 - Spazi aperti e versanti collinari</u>		
	mq 101,31 x €/mq 40,00	= arr. € 4.050,00
<u>Area di pertinenza destinazione SA5 - Corridoi di connessione ecologica</u>		
	mq 355,54 x €/mq 20,00	= arr. € 7.100,00
	VALORE COMPLESSIVO	€ 717.865,00
	VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (arr.)	€ 718.000,00

Emilio Rocchi Architetto

10



3.9. FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI ED ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI

La natura dei singoli immobili oggetto di procedura esecutiva non consente una suddivisione in lotti in quanto i terreni risultano essere strettamente di pertinenza dell'edificio monofamiliare (villa). Inoltre sugli stessi è stata realizzata una piscina interrata, la quale impedisce, di fatto, eventuali frazionamenti.

3.10. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità di abitazione in oggetto di cui al mapp. 3802, sub. 2, sub. 3, risulta essere occupata dalla Sig.ra [REDACTED] e dalle n. 3 figlie, minorenni.

Il diritto di abitazione dell'immobile in oggetto veniva ceduto dal Sig. [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] mediante verbale di separazione consensuale, con assegnazione dei beni emesso dal tribunale di Bergamo il 23.12.2009 n. rep. 8828/2009, trascritto a Bergamo il 24.03.2011 ai nn. 15273/8649.

3.11. ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

Gli immobili non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto Estimatore ritiene di avere svolto in maniera esauriente il mandato affidatogli.

Azzano San Paolo, 18 Novembre 2016

In fede



La presente perizia è composta da n° 10 pagine, oltre copertina, e dai seguenti allegati:

- All. 1. Richiesta di accesso agli atti;
- All. 2. Concessioni edilizie e Permessi di Costruire
- All. 3. Normativa urbanistica
- All. 4. Estratto PGT e Mappa
- All. 5. Planimetria generale scala 1:200
- All. 6. Elaborati grafici stato di fatto autorizzato scala 1:100
- All. 7. Elaborati grafici sovrapposizione scala 1:100
- All. 8. Elaborati grafici di rilievo scala 1:100
- All. 9. Documentazione catastale;
- All. 10. Documentazione fotografica;

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLE 62E06 1628Q P.IVA: 021 7535 0160

11



TRIBUNALE DI BERGAMO
VENDITA IMMOBILIARE – ESECUZIONE N° 982/2015 (Reg. Es. Imm.)
SI RENDE NOTO

Che il giorno alle ore

Innanzi al G.E. Dott.ssa GOLINELLI GIOVANNA, o suo delegato, si procederà alla vendita con incanto degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO:

proprietà al 100% di unità immobiliari ubicate in Comune di Cenate Sopra Via Odas 14

Villa di civile abitazione su tre livelli: PT: ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, letto1, studio, bagno, disimpegno; P1: soppalco, letto 2, letto 3, bagno 2, cabina armadio, disimpegno; P.Int.:Autorimessa, cantina, lavanderia, ripostiglio.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U.:

 proprietario per 1/1

- **Edificio monofamiliare** (villa), censita al C.C. di Cenate Sopra come segue:
NCEU FOGLIO 8, **MAPPALE 3802, SUB. 2**, CAT. A/7, Cl. 2, VANI 9,5 R.C. € 883,14,
via Odas snc, PIANO T-1-s1, **ABITAZIONE IN VILLA**
- **Autorimessa**, censita al C.C. di Cenate Sopra come segue:
NCEU FOGLIO 8, **MAPPALE 3802, SUB. 3**, CAT. C/6, Cl. 2, mq 34, R.C. € 52,68,
via Odas snc, PIANO s1
- Aree censite al C.C. di Cenate Sopra come segue:
 - CT FOGLIO 9, **MAPPALE 2191**, Cl. 3, ca 70, **PRATO**
 - CT FOGLIO 9, **MAPPALE 1108**, Cl. 2, a 6 ca 72, **SEMINATIVO ARBOREO**
 - CT FOGLIO 9, **MAPPALE 3802**, Cl. 2, a 11 ca 77, **ENTE URBANO**

L'unità immobiliare consiste in un edificio monofamiliare di costruzione risalente agli anni 90.

L'immobile è commerciabile ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni, solo ed esclusivamente dopo aver presentato pratica di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2011.

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLE 62E06 1628Q P.IVA: 021 7535 0160

Confini della villa: A Nord, Est ed Ovest con aree di altra proprietà. A Sud con corso d'acqua valletta S.Ambrogio.

L'unità abitativa risulta abitata dalla Si.ra [REDACTED] in forza di diritto di abitazione, e figlie.

Superficie lorda commerciale Villa	circa 248,43 mq
Superficie lorda commerciale Piano Interrato	circa 154,17 mq

Il valore di mercato dell'intero compendio immobiliare è stimato complessivamente in € 718.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA € 718.000,00 CON OFFERTE MINIME IN AUMENTO NON INFERIORI A € 2.000,00

Le offerte di acquisto, omissis

L'aggiudicatario dovrà depositare, omissis

Tutte le spese inerenti, omissis

Maggiori informazioni in Cancelleria.

Bergamo,

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

COMUNE DI CENATE SOPRA

DOMANDA DI ACCESSO AGLI ATTI ED AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI
(Legge 241/90 e D.P.R. 352/92)

All'Ufficio SETTORE SERVIZI TERRITORIALI

Il sottoscritto **EMILIO ROCCHI ARCHITETTO**

nato a **SERiate (BG)**

il **06 MAGGIO 1962**

domiciliato in **AZZANO SAN PAOLO (BG)**

cap **24043**

via/piazza **CREMASCA n° 22/b**

nr. tel. **035.530616**

CHIEDE

- di prendere visione
- il rilascio di copia semplice
- il rilascio di copia autenticata

dei sottoscritti atti e/o documenti:

- Pratica edilizia di **PERMESSO DI COSTRUIRE** (o DIA) per costruzione di fabbricato residenziale sito in Via Odas n.14 (Fg. 8 mapp.le 3802, Fg. 9 mapp. 2191, 1108, 3802). Proprietà Sigg. n. [redacted] (anno costruzione 1993-94)

per i seguenti motivi:

il sottoscritto Emilio Rocchi Architetto, è incaricato dal Giudice Giovanna Golinelli di effettuare una stima dell'immobile di proprietà oggetto, ai sensi del procedimento n. 982/15 presso il Tribunale di Bergamo. Per tale motivo è necessario verificarne gli atti autorizzativi.

data **14 Ottobre 2016**

Firma **Emilio Rocchi Architetto**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Documento di riconoscimento
rilasciato il
costi di riproduzione lire
costi per marche da bollo lire

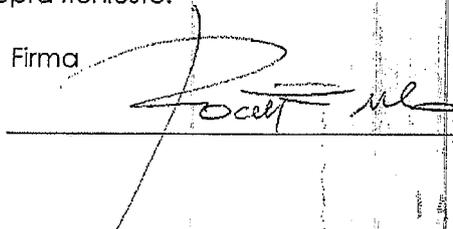
nr.
da

Il Responsabile

Si riceve copia / si prende visione di quanto sopra richiesto.

Azzano San Paolo, 14 Ottobre 2016

Firma



14 OTT 2016

Tenuto presente che l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione è stato determinato in L. 3.490.335. mentre il contributo afferente il costo di costruzione è stato determinato in L. 11.638.687. = per un importo complessivo di L. 15.129.022. =;

CONCEDE

a [REDACTED] quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1089 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSI, n. 30 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (2).
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a 171.
- 15 - Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della legge 29 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

(1) Non superiore a 12 dalla data dell'invio di emanazione del provvedimento di concessione.

(2) Non superiore a 36.



Dal Municipio 25.05.1996

IL SINDACO
Cattaneo arch. Giovanni

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione
In data 4-6-96

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione (1)
di L. in data

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale di **COMUNE DI CENATE SOPRA**
dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, mediante consegna
di copia in mani di *della*
Addi 7.6.96

Il Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio
il (2) 2.6.1996 e vi rimarrà pubblicata per quindici
giorni consecutivi.
Addi 2.8.1996

(1) In quantità dovuta.
(2) Primo giorno festivo successivo alla data di affissione.

COMUNE DI CENATE SOPRA

UFFICIO TECNICO

Reg. Costruzioni N. 39/95 Prot. N. 1269

CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 10.04.96 prot. 1269
con la quale il Sig. [redacted]
nat. [redacted]
domiciliat. o a [redacted]
Codice fiscale [redacted]
chied. la concessione per nuova costruzione di edificio
residenziale - Variante in corso d'opera alla G.E. n. 872
del 28.05.93

In Via Odas n. 51
su 1 mapp. N. 1108 Sez. Foglio
di proprietà [redacted]
Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa.
Visto il parere in data (vedasi C.E. 872/93)
del Responsabile del servizio N. 1 dell'USSL N. 12
Visto il referto N. (vedasi C.E. 872/93) in data [redacted]
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella
seduta del 02.05.1996 con verbale n. 4/1
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio
1934, n. 1265.

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge della Regione Lombardia 5 dicembre 1977, n. 60/61;

Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modifiche, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni;

Tenuto presente (1)

=====

=====

RILASCIA

a¹ ..menzionat o..sig. [REDACTED]

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1. - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2. - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata allo Ufficio tecnico comunale.

(1) Indicare se le opere sono esenti da contributi, oppure se ed in quale misura è stata determinata la quota relativa al contributo per opere di urbanizzazione e quella afferente il costo di costruzione.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- comunicazione dei nominalivi del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.

3. - I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre il termine di mesi (2) ed eseguiti in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

4. - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

5. - Le opere dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine di mesi (vedasi C.E. n. 872/23);

6. - (4) =====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

=====

(2) Non superiore a 12.

(3) Non superiore a 36.

(4) Specificare altre prescrizioni.



**COMUNE DI
CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

24060 Cenate Sopra (BG) - Corso Europa, 3
Tel. 035.93.68.70 - 035.93.60.01 - Fax 035.93.63.48
E-mail: uf.ufficio@comune.cenate-sopra.bg.it
Site Internet: www.comune.cenate-sopra.bg.it
Cod. Fisc. e P.IVA 00562130161

N. 22/2007 Reg.Costruzioni

N. 4050 Prot.Gen.

PERMESSO A COSTRUIRE
(Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 18.04.2007 prot. n.1806, integrata il 09.05.2007,
con la quale il sig. [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]
chiede il permesso di costruire per nuova piscina
da eseguirsi in Via Odas n.14 su terreno censito in catasto al mappale n. 3802
da adibirsi ad uso piscina
di proprietà dello stesso richiedente
Progettista: geom. Rovetta Matteo
Codice fiscale: [REDACTED]
Direttore dei Lavori: geom. Rovetta Matteo
Esecutore dei lavori: [REDACTED]

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa, il Responsabile del Servizio
fanno parte integrante del presente permesso;
Vista la dichiarazione del progettista in data 01.05.2007 circa la conformità del progetto alle norme
igienico-sanitarie come previsto dall'art.20, 1° comma, del D.P.R. 06.06.2001 n.380;
Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18.04.2007 con
verbale n.2/d;
Visto il Testo Unico sull'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
Visto il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs.
18.08.2000 n.267;
Tenuto presente che il contributo per il rilascio del permesso di costruire è stato determinato in:
€.140,00 per oneri di urbanizzazione primaria;
€.80,00 per oneri di urbanizzazione secondaria;

RILASCI A

Al sig. [REDACTED]
quanto richiesto in premessa, fatti i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per
l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella
circolare del Ministero del LL.PP. 24.01.1953 n.189, dei regolamenti comunali edilizi e d'igiene,
di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:
1. Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici,
richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.
Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in
modo da indicare l'ingombro.
2. La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Comunale. Prima
dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti: denuncia delle opere in
cemento armato normale, precompresso ed a struttura metallica all'Ufficio Tecnico del Comune,
conservandone in cantiere la copia vistata; richiesta al Comune della visita di allineamento e



**COMUNE DI
CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

24060 Cenate Sopra (BG) - Corso Europa, 3
Tel. 035.93.68.70 - 035.93.60.03 - Fax 035.93.63.48
E-mail: ufficio@comune.cenate-sopra.bg.it
Site Internet: www.comune.cenate-sopra.bg.it
Cod.Fisc. e P.IVA 00562130161

- quote; deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 09.01.1991 n.10), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.
- Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi dodici (12) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune.
 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori senza il preventivo permesso comunale.
 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 05.11.1971 n.1086 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore o gestore.
 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza acquisire il certificato di agibilità e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Per il Certificato di agibilità dovrà essere presentata apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune nei termini previsti dall'art.25 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.
 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi trentasei (36). Decorso i termini fissati di inizio e fine lavori 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).
 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a residenza.
 - Ai sensi del quarto comma dell'art.27 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.
 - Dovranno essere osservate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica presentata e redatta dal dott. Geol. Alberto Manella.

SE rammenta che il committente è soggetto a responsabilità penale in forza del D.Lgs. n.494/1996 "Sicurezza nei cantieri temporanei e mobili". In particolare il committente deve designare il coordinatore per la progettazione e il coordinatore per l'esecuzione nei casi di cui all'art.3 e 3 del D.Lgs.494/1996.

Addì 30.08.2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
IL SEGRETARIO COMUNALE
Giovanni Di Carmelo



**COMUNE DI
CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

24060 Cenate Sopra (BG) - Corso Europa, 3
Tel. 035.93.68.70 - 035.93.60.03 - Fax 035.93.63.48
E-mail: ufficio@comune.cenate-sopra.bg.it
Site Internet: www.comune.cenate-sopra.bg.it
Cod.Fisc. e P.IVA 00562130161

Notificato l'avviso del provvedimento di permesso a costruire in data 04-09-2007.
Effettuato il versamento degli oneri di urbanizzazione di €.220,00 e dei diritti di segreteria di €.130,00 in data 02.05.2007 come da quietanze della Tesoreria Comunale n° 281, 282, 283.

IL RICEVUTO ADDETTO

Il sottoscritto Messo Comunale di Cenate Sopra dichiara di aver oggi notificato il presente Permesso a costruire, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. 06.06.2001 n.380, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna dell'originale a mano di

Ad della Manella
Addì 04-09-2007
IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

Su attestazione del Messo comunale si certifica che il presente permesso di costruire viene affisso per estratto all'albo pretorio in data 30.08.2007 e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

Addì 04.09.2007

IL SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI CENATE SOPRA

PROVINCIA DI BERGAMO

arch. *[Signature]*
via pignolo 6 - Bergamo

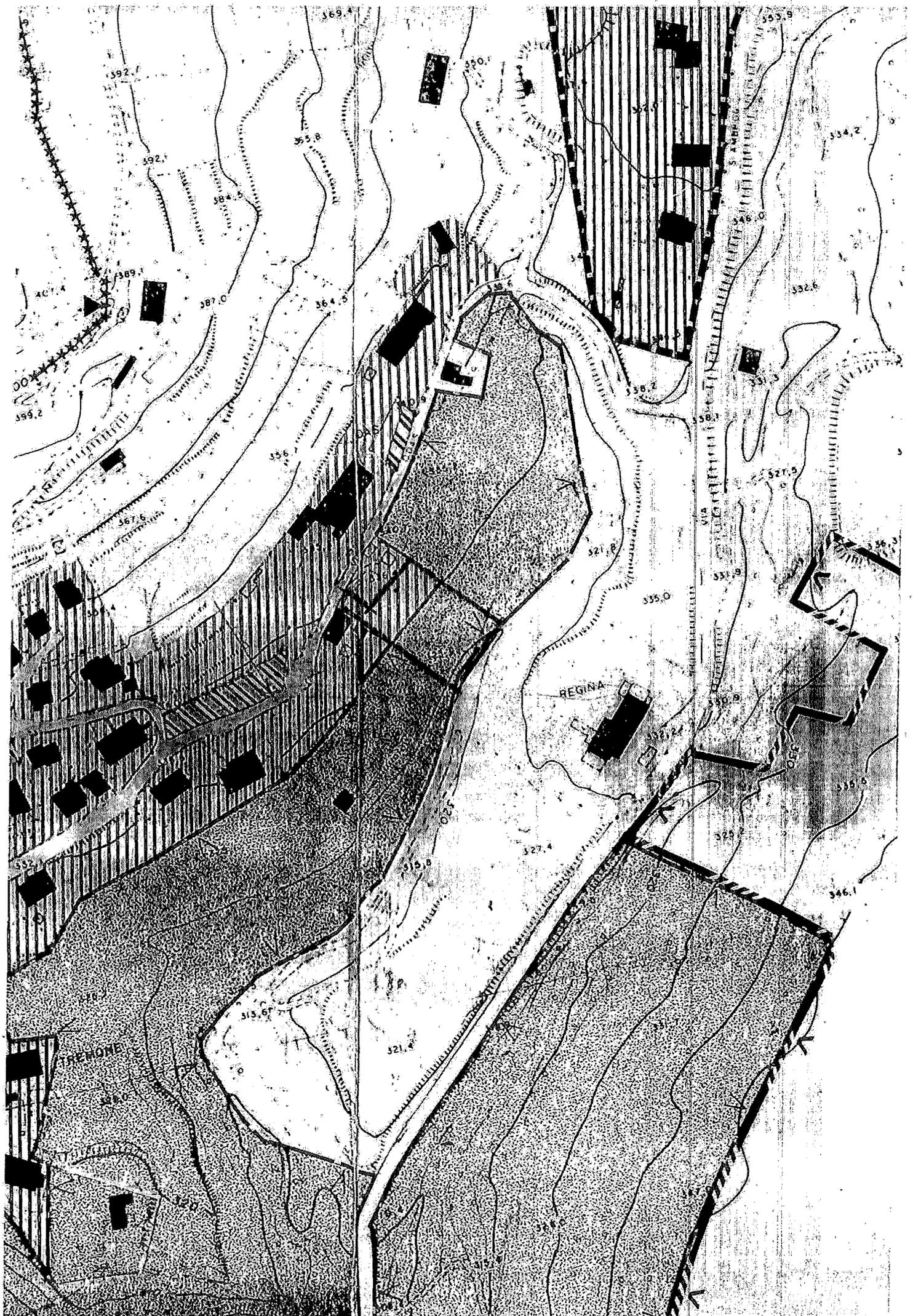
adottato dal consiglio
comunale con delibera
n° ..6... del 3.2.89.

[Signature]
sindaco *[Signature]* segr. com.

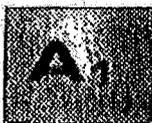
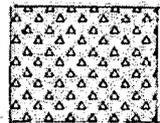
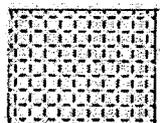
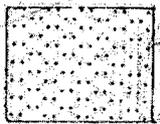
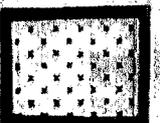
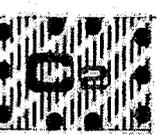
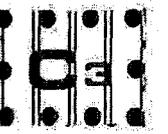
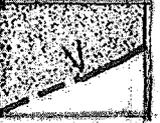


AZZONAMENTO CON INTRODOTTE LE OSSERVAZIONI ACCOLTE

DELIBERE C.C. N° 91-92-93-95-105-106-107-108 /1989



ZONE

classi		classi	
	NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO AMBIENTALE.		ZONE A VERDE PRIVATO SPORTIVO.
	NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO. LEGGE N. 457/78.		ZONA MONTANA DI INTERESSE AGRO-TURISTICA.
	PARTI DI TERRITORIO PARZIALMENTE EDIFICATO, DIVERSE DALLA ZONA "A" - ZONA DI COMPLETAMENTO.		AREA DI RISPETTO AMBIENTALE.
	PARTI DI TERRITORIO PARZIALMENTE EDIFICATO, DIVERSE DALLA ZONA "A" - ZONA DI COMPLETAMENTO CON VOLUMETRIA DEFINITA.		SPAZI ATTREZZATI PER IL PARCHIEGGIO.
	ZONA DI ESPANSIONI E NUOVI IMPIANTI - ZONA A P.L. OBBLIGATORIO GIA' IN PARTE EDIFICATA ED IN ESECUZIONE.		ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE.
	ZONA DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO, CON CARATTERISTICHE DI EDILIZIA-ECONOMICA-POPOLARE. ZONA SOGGETTA A PIANO DI ZONA LEGGE 18.04.62 N. 167 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.		FASCE A PROTEZIONE DEL NASIRO STRADALE E INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' E NUOVE STRADE DI P.R.G.
	ZONA DI ESPANSIONE E NUOVI IMPIANTI - ZONA TURISTICO RICREATIVA A P.L. OBBLIGATORIO D'INIZIATIVA PRIVATA.		VINCOLO PAESAGGISTICO Legge 431/85. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE.
	ZONA ARTIGIANALE ESISTENTI DI COMPLETAMENTO E/O DI SOSTITUZIONE CON VOLUMETRIA DEFINITA.		ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO.
			

B1 - Parti di territorio parzialmente edificato, diverse dalla zona "A" - Zona di completamento.

Zone parzialmente edificate con caratteristiche di buona conservazione generale.

Vi sono consentite l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il soprizzo e anche la ricostruzione, previa demolizione dei fabbricati esistenti.

Si intende per lotto edificabile quello al netto delle aree destinate dal P.R.G. a sede stradale, a spazi pubblici a fasce di rispetto e comunque a verde.

Non sono ammesse attività incompatibili con la residenza in quanto nocive e moleste per i livelli di inquinamento liquido, gassoso, acustico da esse prodotti ed è ammesso esclusivamente artigianato di servizio.

Destinazione di zona: residenziale.

Sono ammessi: negozi, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi (solo seminterrati e piani terreni), piccoli laboratori artigianali con tipologia omogenea alla residenza, alberghi.

Indice di volumetria:

Densità fondiaria:

1,00 mc./mq.

Rapporto di copertura: 1/4

Altezza massima delle costruzioni: m. 8,50

Numero massimo dei piani: N. 2 abitabili

Distanza dai confini:

Minimo: 5,00 m. oppure 1/2 dell'altezza dell'edificio, salvo maggiori distanze tra fabbricati e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2.4.1968 N.1444.

Distanza dal ciglio stradale:

Per strade inferiori a m. 7,00 5,00 m.

Per strade da m. 7,00 a m.15,00.....7,50 m.

Per strade > m.15,00.....10,00 m.

Salvo maggiori distanze come da D.M. 1.4.1968 N. 1404, espressamente indicato nella tavola di azionamento come fasce di rispetto stradale.

Distanza minima tra gli edifici:

Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di di m. 10,00.

Salvo deroghe art. 9 D.M. 2.4.1968.

ART. 17 - FASCE DI RISPETTO FLUVIALE - VINCOLO PAESAGGISTICO

Legge 431/85.

E' vietata ogni nuova edificazione nonchè l'esecuzione di opere di urbanizzazione, salvo le opere edilizie preordinate all'esercizio dell'agricoltura.

Possono essere realizzate:

- a) opere che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) opere pubbliche da eseguirsi su terreno appartenente al demanio o al patrimonio dello stato e degli enti locali;
- c) opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, previa autorizzazione del Presidente della Comunità Montana, che verifica la compatibilità delle stesse, con la tutela dei valori ambientali.
- d) per gli edifici esistenti con diverse destinazioni, è consentito l'ampliamento una tantum nella misura massima del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G.

COMUNE DI CENATE SOPRA
PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE 2015**

PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE

TAVOLA

PR1.2

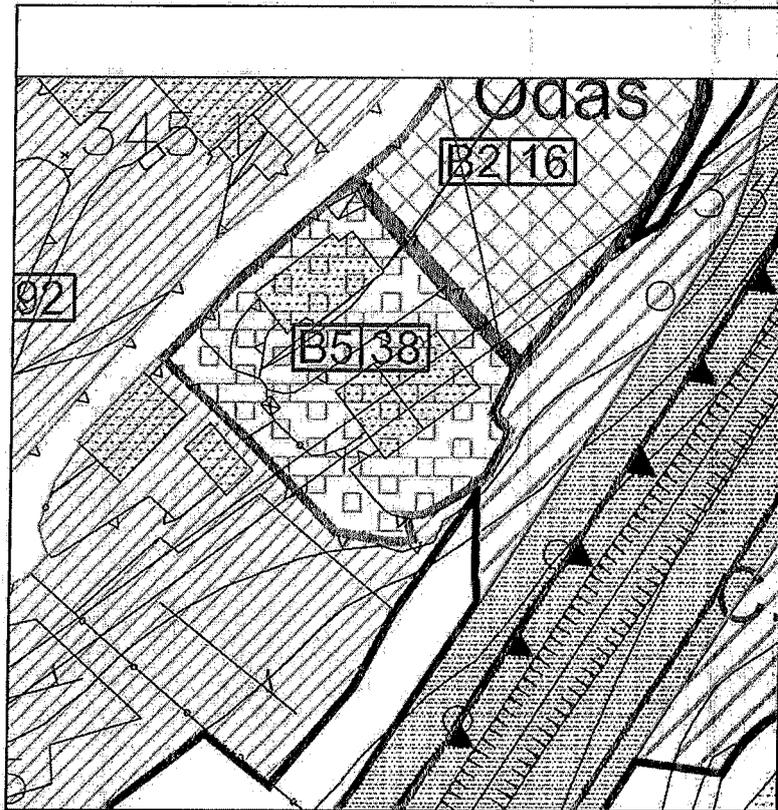
SCALA 1: 2.000

LUGLIO 2015
OTTOBRE 2015

gruppo di progettazione (ATP):

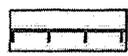
DANIELE CHIAROLINI: COORDINATORE E URBANISTA
CONTARDO CROTTI: AGRONOMO ANDREA GRITTI: GEOLOGO
PIETRO ACETI: URBANISTA MONICA GESTRO: URBANISTA
RITA GIACCARI: URBANISTA

1.1000

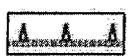


●—● confine comunale

SISTEMA AMBIENTALE

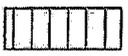
 perimetro SIC Valpredina - Misma (IT 2060016)

 riserva naturale regionale Valpredina

 limite ambito soggetto a possibile "Valutazione d'incidenza"

 ambiti di elevata naturalità

 pareti rocciose e aree detritiche prive o pressochè prive di vegetazione - SA1

 spazi aperti sommitali o interclusi - SA2

 ambiti boscati - SA3

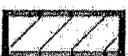
 spazi aperti dei versanti collinari - SA4

 corridoi di connessione ecologica - SA5

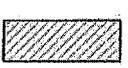
 aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale - SA6

SISTEMA INSEDIATIVO

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

 nuclei urbani di antica formazione - A1

 edifici sparsi di pregio ambientale - A2

 ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1

 ambiti di completamento - B2

 ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3

 ambiti di riqualificazione urbana - B4

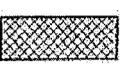
 ambiti residenziale ad impianto urbanistico saturo - B5

 verde privato inedificabile - B6

 ambiti di trasformazione (Documento di piano)

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

 ambiti ad impianto urbanistico consolidato - D1

 ambiti terziario - ricettivi e terziario - commerciali ad impianto urbanistico consolidato - D1 bis

rall determinate nel merito al precedente art. 4.

- 19.3. L'assunzione dell'onere compensativo deve intendersi aggiuntiva al contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/05.
- 19.4. La quantificazione delle aree a parcheggio pubblico è determinata in:
- 1 posto auto da mq 18 per ogni 75 mq di superficie lorda di pavimento residenziale, per gli edifici a carattere residenziale costruiti nelle diverse zone urbanistiche;
 - 1 posto auto da mq 18 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli edifici a carattere produttivo, terziario e commerciale.
- Il numero di posti auto va arrotondato, in difetto o in eccesso, all'unità.
- Le aree a parcheggio devono essere servite dalla viabilità pubblica (o aperta al pubblico transito) ed essere comodamente fruibili.
- 19.5. L'Amministrazione comunale, in caso di dimostrata impossibilità dell'operatore ad ottemperare alle disposizioni sopra individuate, potrà determinare:
- la totale - o parziale - monetizzazione dell'onere compensativo;
 - l'esecuzione, da parte del soggetto proponente, di un'altra attrezzatura od opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'onere in narrativa.
- 19.6. Le modalità ed i tempi di realizzazione dell'onere di compensazione sono da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo, redatto a termine del precedente art. 16 in relazione ai provvedimenti abilitativi convenzionati.
- Con il medesimo atto saranno stabilite le garanzie finanziarie da porre a copertura dell'impegno assunto e le modalità dell'eventuale uso pubblico.
- L'atto costituisce elemento essenziale del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione.

Art. 20 - Perequazione urbanistica

- 20.1. L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della perequazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, si pone quale obiettivo l'acquisizione delle aree per verde pubblico che costituiscono il "Parco del Tadone", con l'esclusione della quota ricompresa nel perimetro dell'Ambito AT/R1, a tal fine regolamentato dal Documento di Piano.
- 20.2. Le aree a verde pubblico interessate al regime perequativo sono individuate sulla Tavola delle previsioni del Piano dei Servizi (tav. PS/2) con i cartigli "V/7" e "V/10".

20.3. All'area di perequazione è assegnato un indice edificatorio, in termini di superficie lorda di pavimento, di 0,06 mq/mq.

Tale indice è utilizzabile:

- negli Ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano;
- in caso di nuova edificazione all'interno dei "lotti liberi o liberabili" degli "Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1" e degli "Ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo - B5", rispettivamente normati dai successivi artt. 37 e 39ter;
- negli "Ambiti residenziali di completamento - B2", normati dal successivo art. 38.

20.4. Nel caso in cui l'operatore intenda avvalersi della possibilità di utilizzo dell'indice perequativo, dovrà allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione specifica documentazione, sottoscritta anche dal proprietario dell'area oggetto di perequazione, dalla quale risultino:

- l'esatta individuazione planimetrica e catastale dell'area perequata, con i relativi dati dimensionali e patrimoniali;
- l'impegno irrevocabile del proprietario dell'area stessa alla relativa cessione gratuita al Comune.

Le modalità di cessione dell'area sono regolamentate da apposito Atto d'obbligo, redatto in base ai disposti del precedente art. 16.

Art. 21 - Aggiornamento della cartografia comunale

21.1. Il Comune istituisce e conserva un archivio cartografico digitale, su cui vanno riportate le aree edificate e edificabili in base al PGT ed alla Variante generale 2015; l'archivio va aggiornato con continuità, in sede di rilascio di Permessi di costruire o DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

21.2. Sulla cartografia descritta nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto od in parte.

21.3. Tutti i progetti relativi ai Piani attuativi, alle infrastrutture, alle attrezzature ed opere di urbanizzazione pubbliche o private, ai fabbricati devono essere depositati all'Ufficio Gestione del Territorio, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato compatibile con i programmi utilizzati dall'Ufficio stesso.

- prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati;
- in sede d'istruttoria e valutazione dei progetti possono essere considerate - a livello consultivo e non prescrittivo - le schede dello Studio particolareggiato sugli edifici sparsi, redatto in allegato al Piano regolatore generale previgente.

Art. 37 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato-B1

- 37.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.
- 37.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.
- 37.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Permesso di costruire convenzionato, od il Piano attuativo, per interventi su ambiti - liberi o liberabili - di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.
- 37.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 37.6, nel rispetto degli indici edificatori sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.
- 37.5.** Indici edificatori:
- $U_f =$ di competenza diretta 0,35 mq/mq
da regime perequativo 0,06 mq/mq (solo per nuova edificazione)
 - $P = n.$ 3 per gli edifici esistenti
n. 2 per gli edifici di nuova realizzazione
 - $R_c = 30\%$
 - Distanze = vedi art. 4.
- 37.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, con applicazione della corrispondente SLP generata, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione. I lotti stessi non devono risultare frazionati dopo la data di adozione del PGT, né dalla proprietà dello stesso, se già edificata, né da altre proprietà contigue anche non edificate. Sono considerati lotti liberi anche quelli risultanti inedificati a seguito della demolizione integrale dei fabbricati preesistenti.
- 37.7.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione, o di ampliamento,

beri di cui al successivo comma.

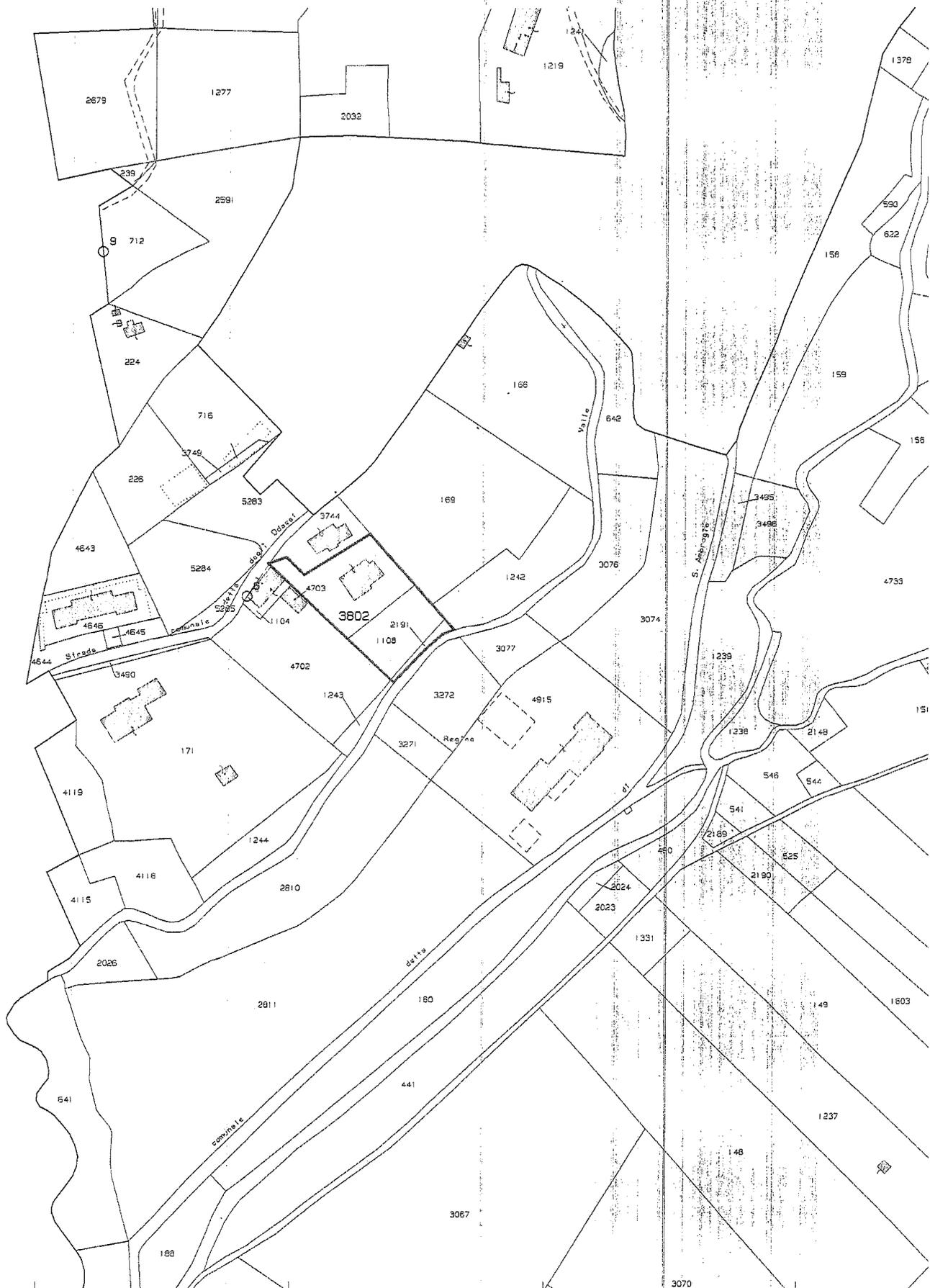
- 39ter.5.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, con applicazione della corrispondente SLP generata, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inediticati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione. I lotti stessi non devono risultare frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. Sono considerati lotti liberi anche quelli risultanti inediticati a seguito della demolizione integrale dei fabbricati preesistenti.
- 39ter.6.** Indici edificatori: gli eventuali interventi di nuova edificazione
→ dovranno rispettare gli indici edificatori di cui al precedente art. 37.5;
→ potranno optare per l'utilizzo del regime perequativo di cui al precedente art. 20.
- 39ter.7.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti all'onere della compensazione urbanistica a termine del precedente art. 19.

Art. 39quater - Verde privato inediticabile-B6

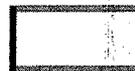
- 39quater.1.** Sono individuate come verde privato inediticabile le aree che, per la specifica posizione di frangia all'edificato, svolgono un'azione di valorizzazione e tutela paesaggistica ed ambientale e devono quindi essere mantenute nella situazione esistente.
- 39quater.2.** Le aree a verde privato sono inediticabili, anche nel sottosuolo. Nell'ambito delle stesse sono realizzabili le sole opere necessarie alla formazione di giardini ed alberature di qualificazione paesaggistica e mitigazione ambientale.
- 39quater.3.** Sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi:
→ con intervento edilizio diretto, le opere di cui ai commi a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05;
→ le destinazioni d'uso di cui all'art. 34.2 delle presenti NTA.

Art. 40 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali

- 40.1.** Gli ambiti che sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali della Variante generale 2015 al PGT risultano classificabili come produttivi sono individuati come:

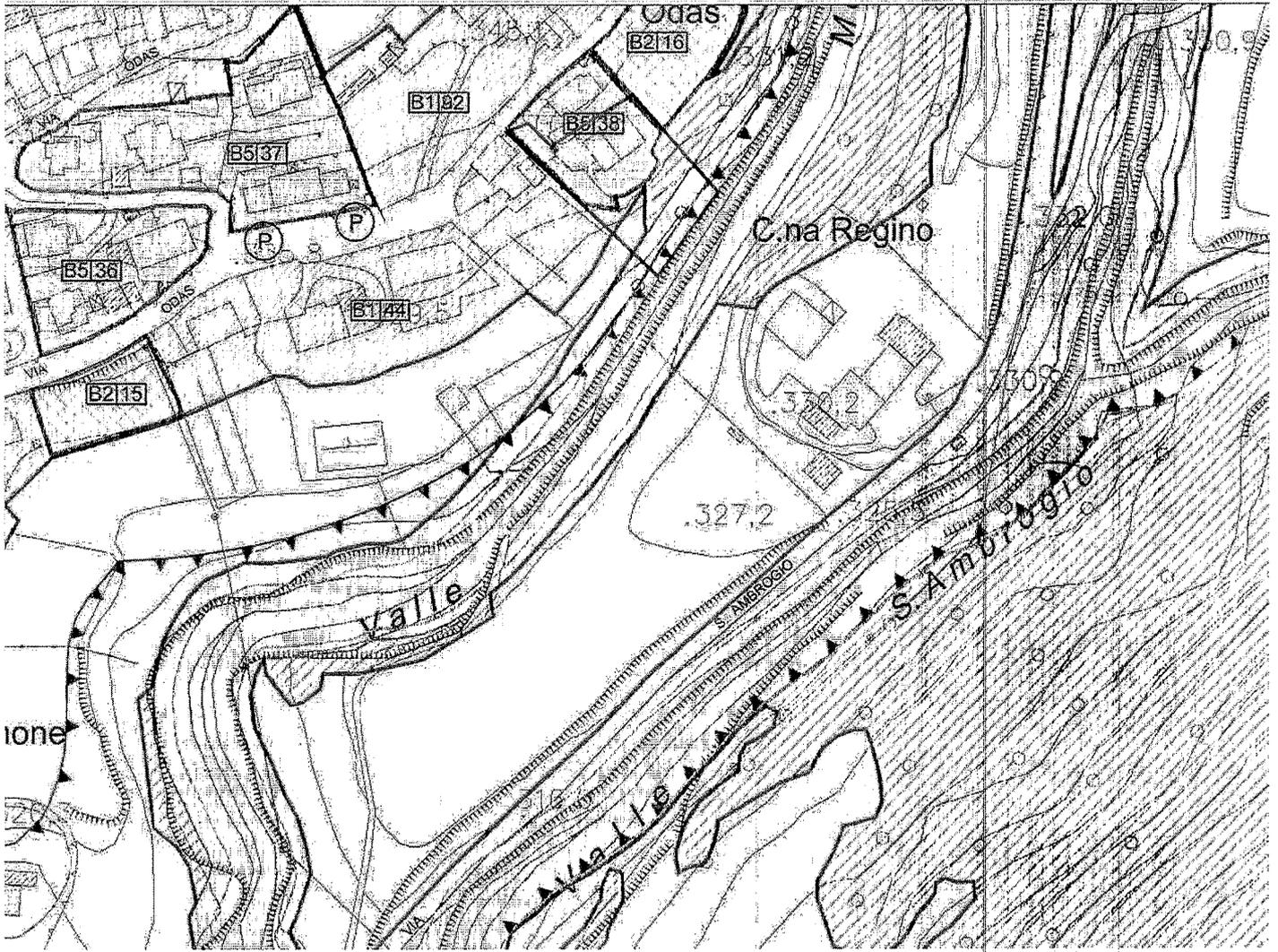


Estratto Mappa scala 1:2000



Area oggetto di interesse

Emilio Rocchi Architetto
Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLE 62E06 I628Q P.IVA: 021 7535 0160



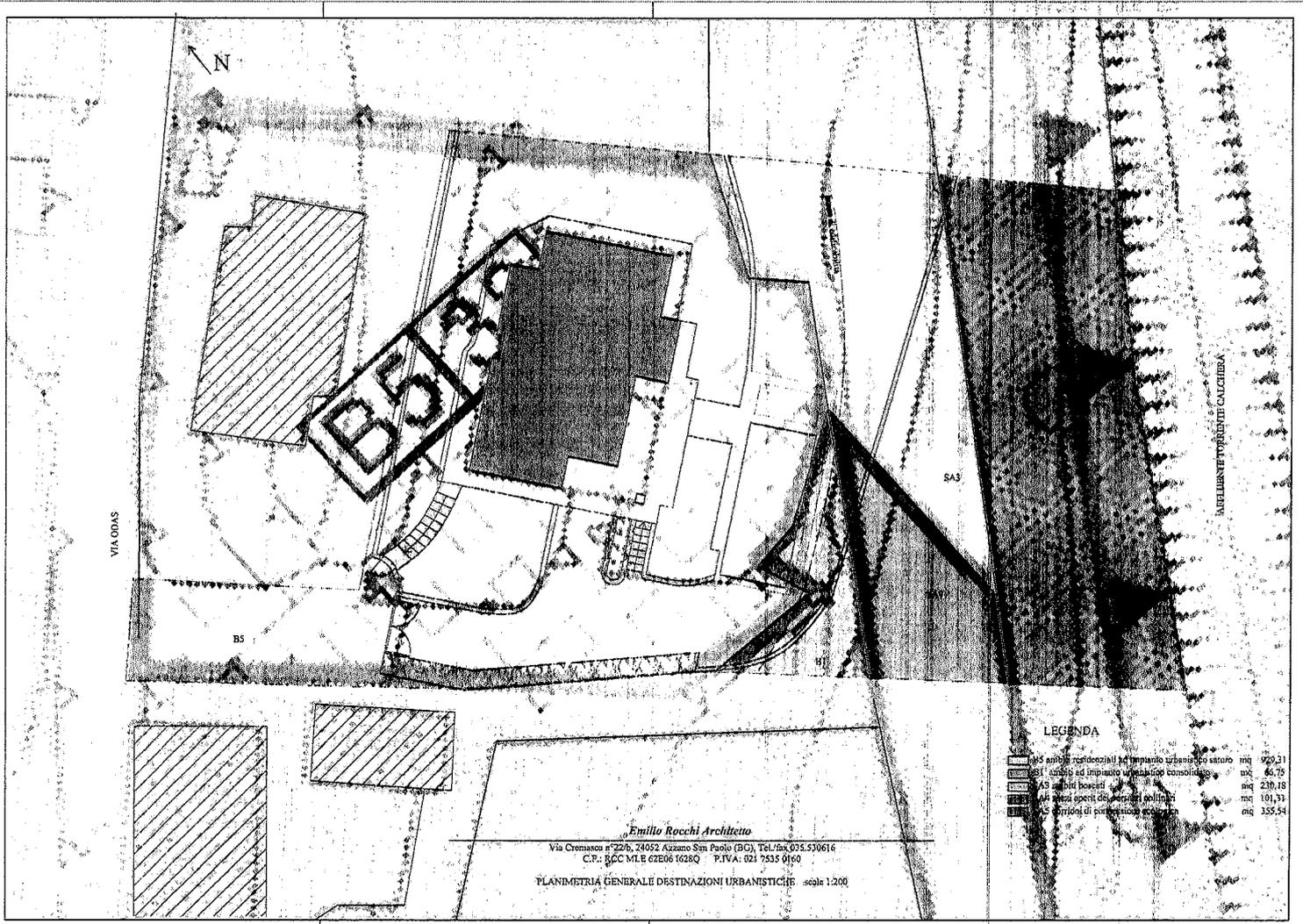
Estratto PGT scala 1:2000



Area oggetto di interesse

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLE 62E06 I628Q P.IVA: 021 7535 0160



VIA ODAS



B5

SAS

APPELLATO/PROV. DI CALCHERA

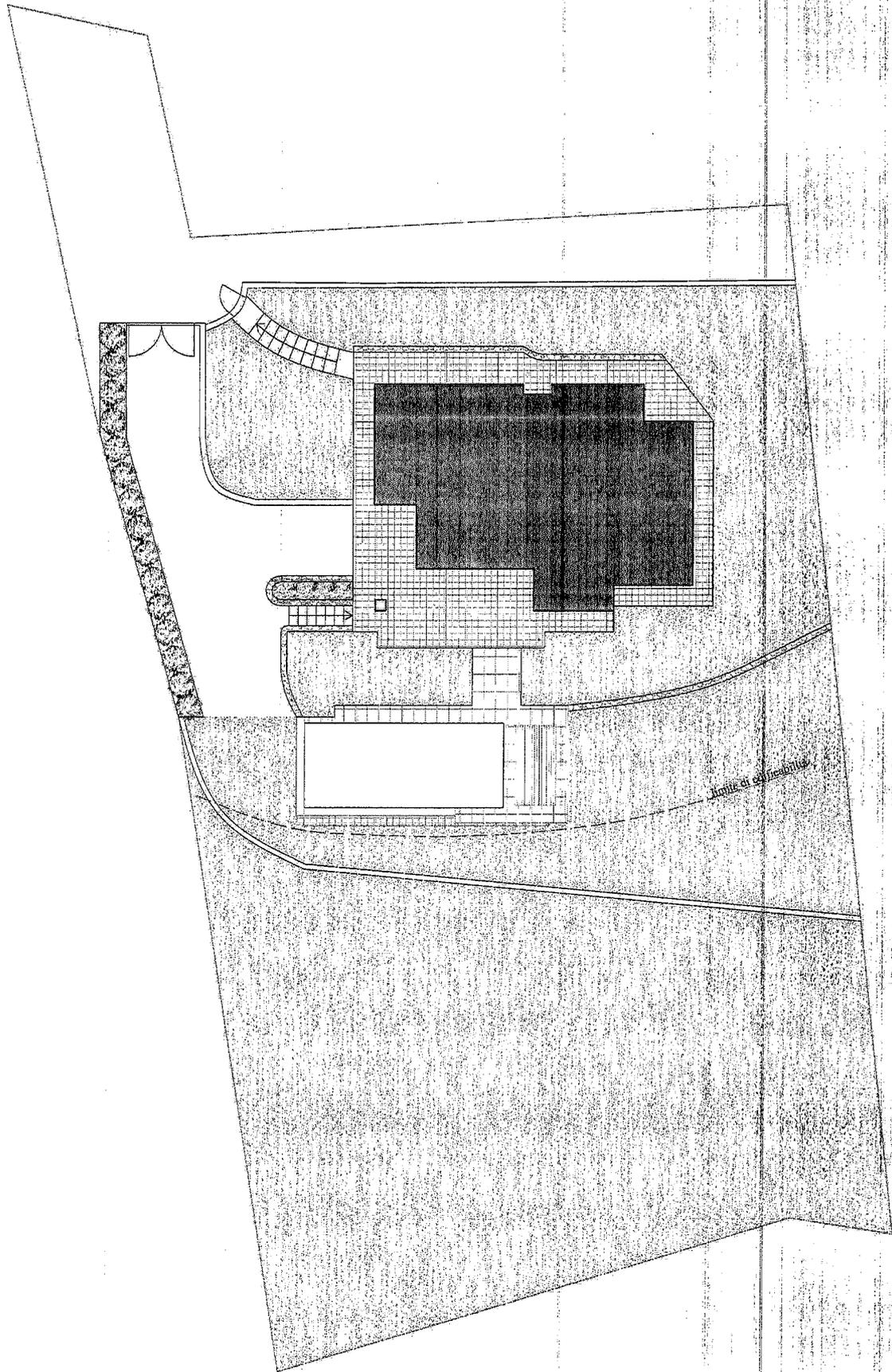
LEGENDA

[Hatched pattern]	55 anni di destinazione al impianto urbano sito	mq	920,21
[Hatched pattern]	55 anni di impianto urbano sito	mq	46,75
[Hatched pattern]	55 anni di impianto urbano sito	mq	230,18
[Hatched pattern]	55 anni di impianto urbano sito	mq	101,53
[Hatched pattern]	55 anni di impianto urbano sito	mq	355,54

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremonesi n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
 C.F. 00000000966 P.IVA: 02175350160

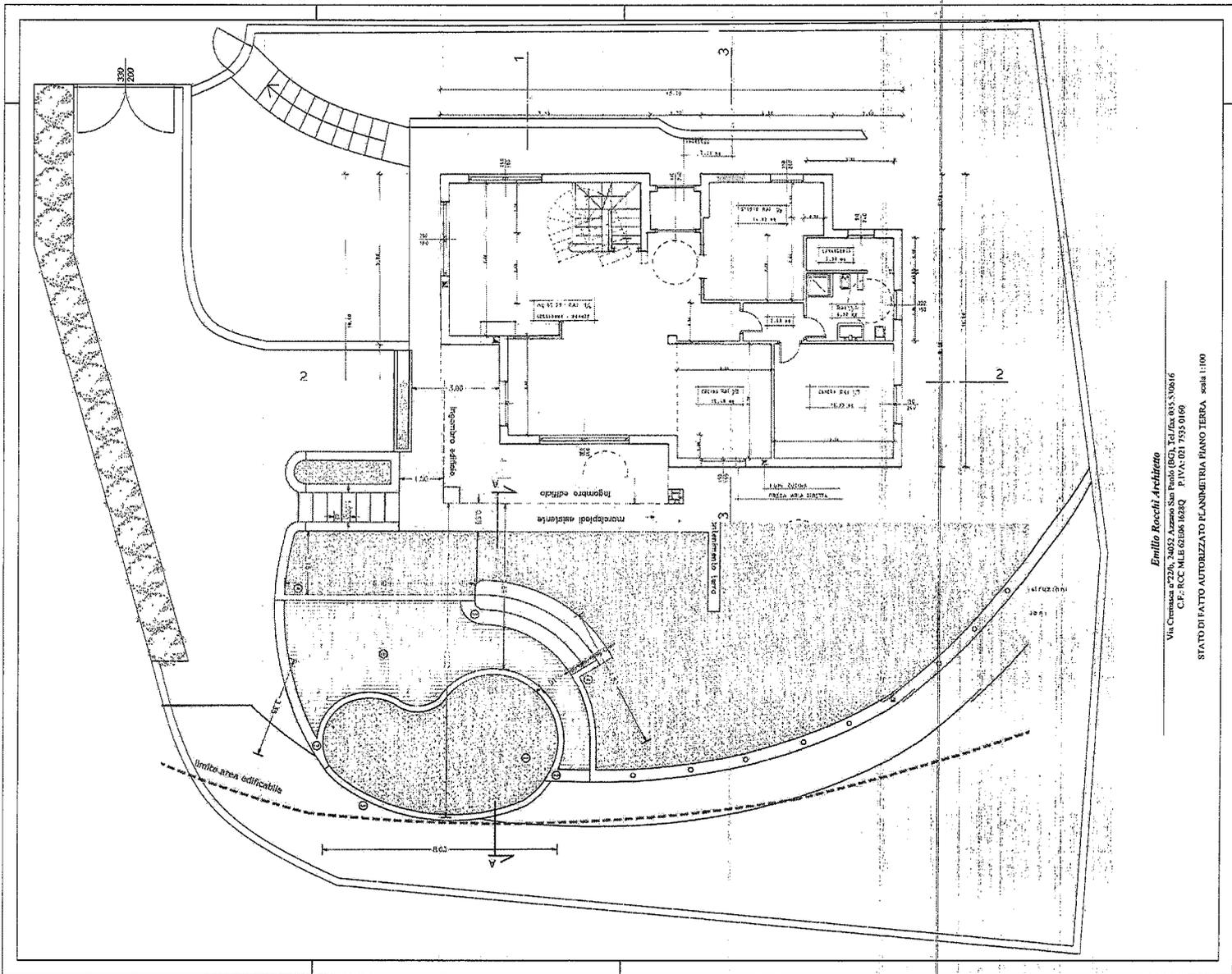
PLANIMETRIA GENERALE DESTINAZIONI URBANISTICHE scala 1:200



Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: ROC MLE 62E061628Q P.IVA: 021 7535 0160

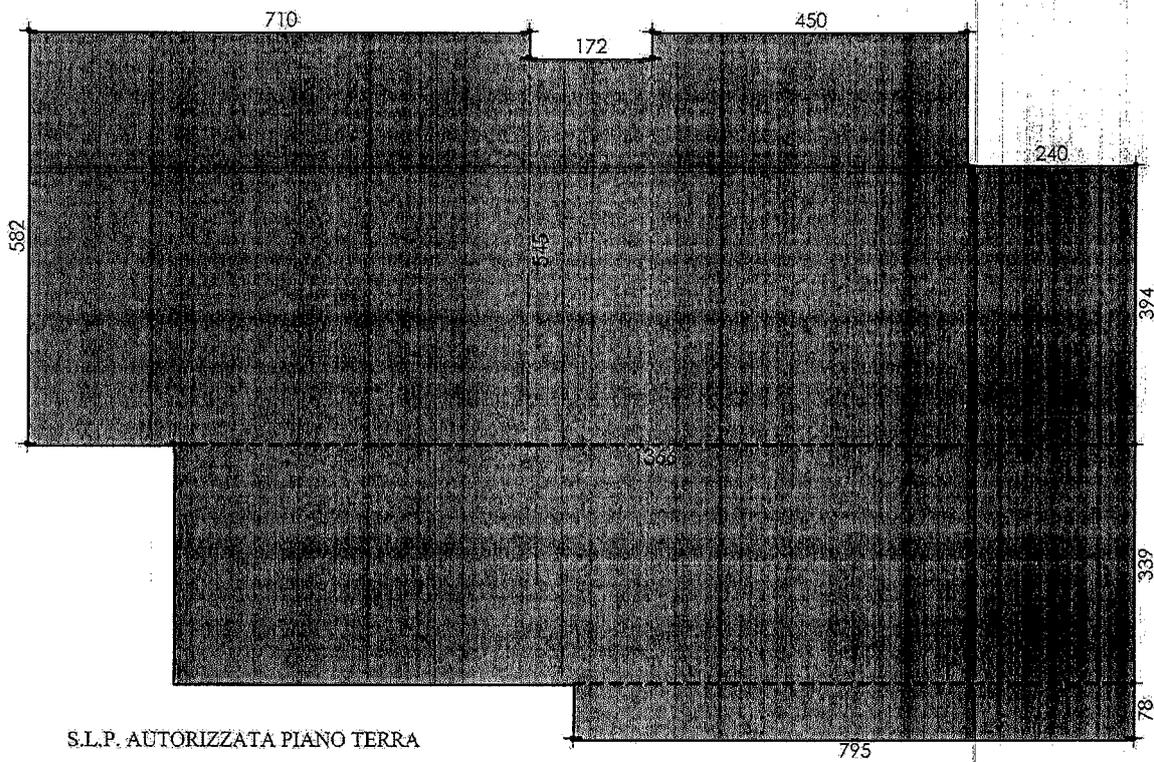
PLANIMETRIA GENERALE scala 1:200



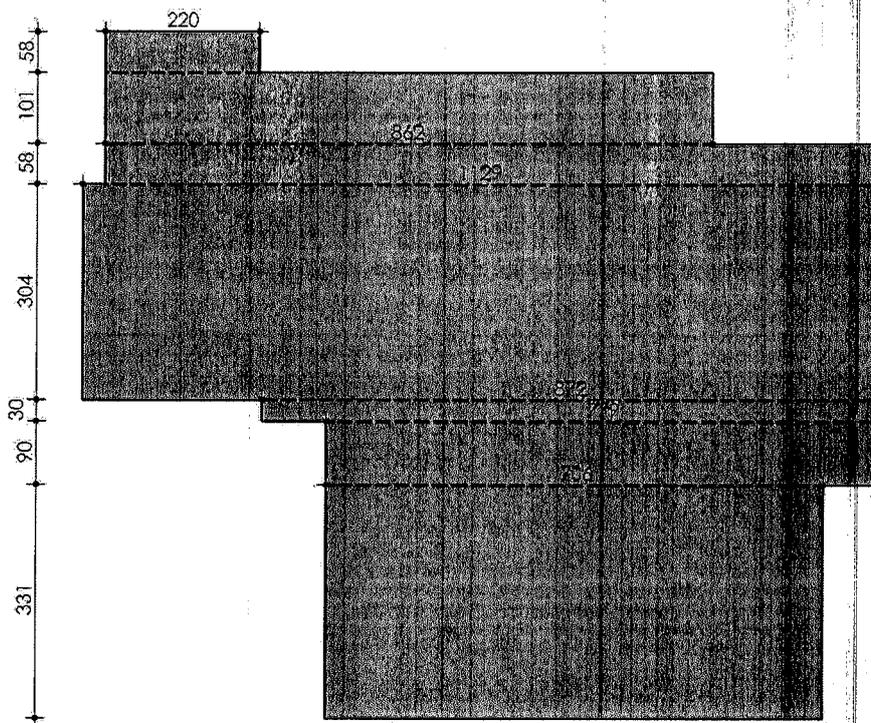
Enrico Rocchi Architetto

Via Cremasca n°226, 24052 Azzone San Paolo (BG), Tel./fax 035 530616
 C.F.: RCC MLE 62686 18920 P.IVA: 031 7535 0160

STATO DI FATTO AUTORIZZATO PLANIMETRIA PIANO TERRA scala 1:100



S.L.P. AUTORIZZATA PIANO TERRA



S.L.P. AUTORIZZATA PIANO PRIMO

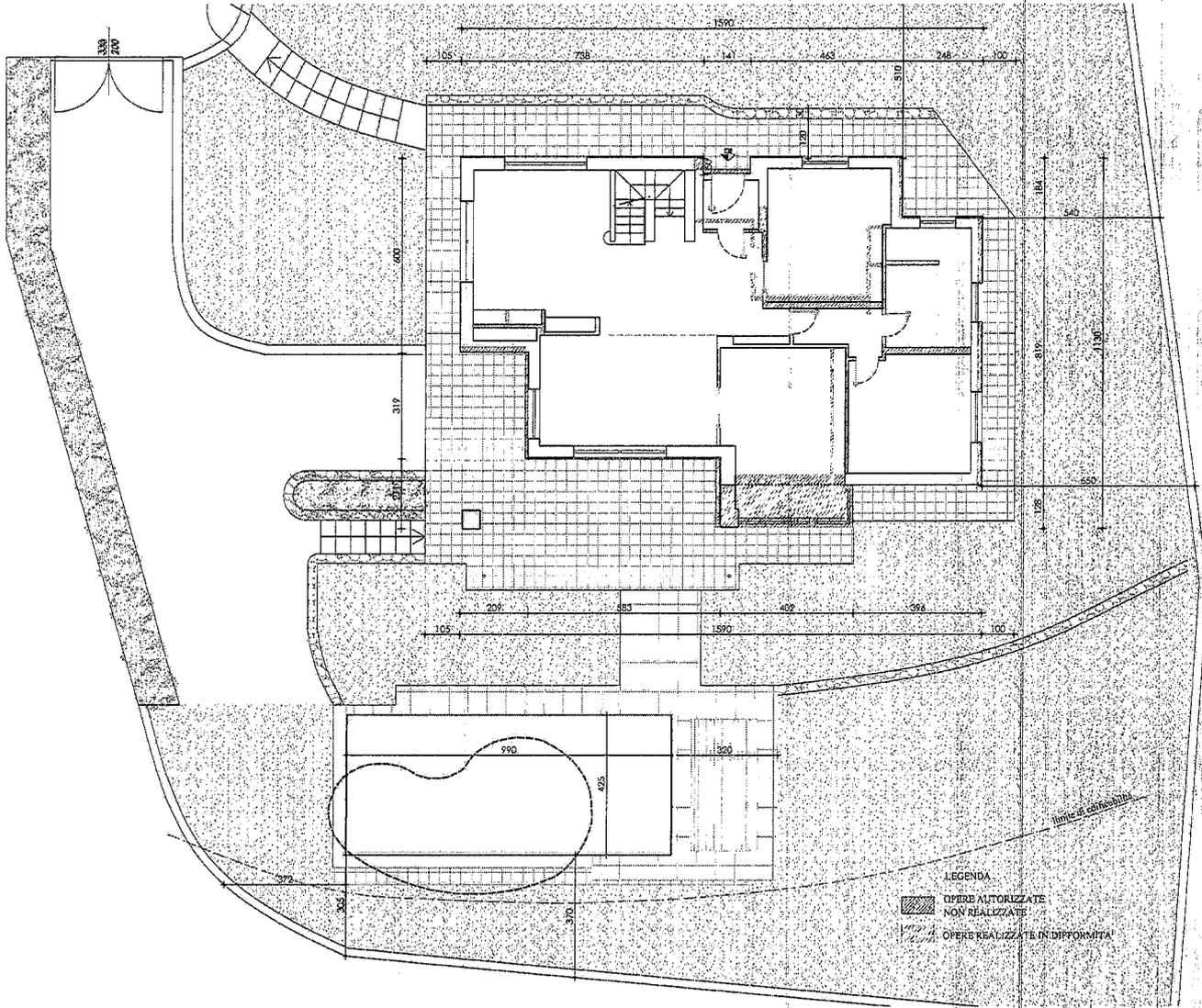
S.L.P.:PT 138,87 mq
 1°P 83,61 mq

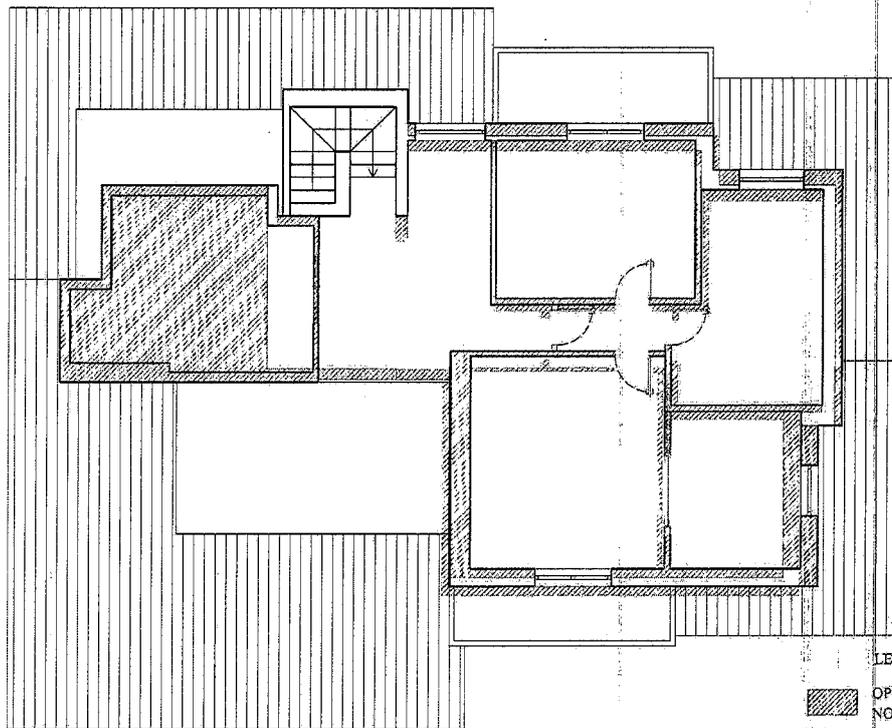
TOT 222,48 mq

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
 C.F.: RCC MLE 62E06 I628Q P.IVA: 021 7535 0160

DIMOSTRAZIONE CALCOLO S.L.P. AUTORIZZATE scala 1:100



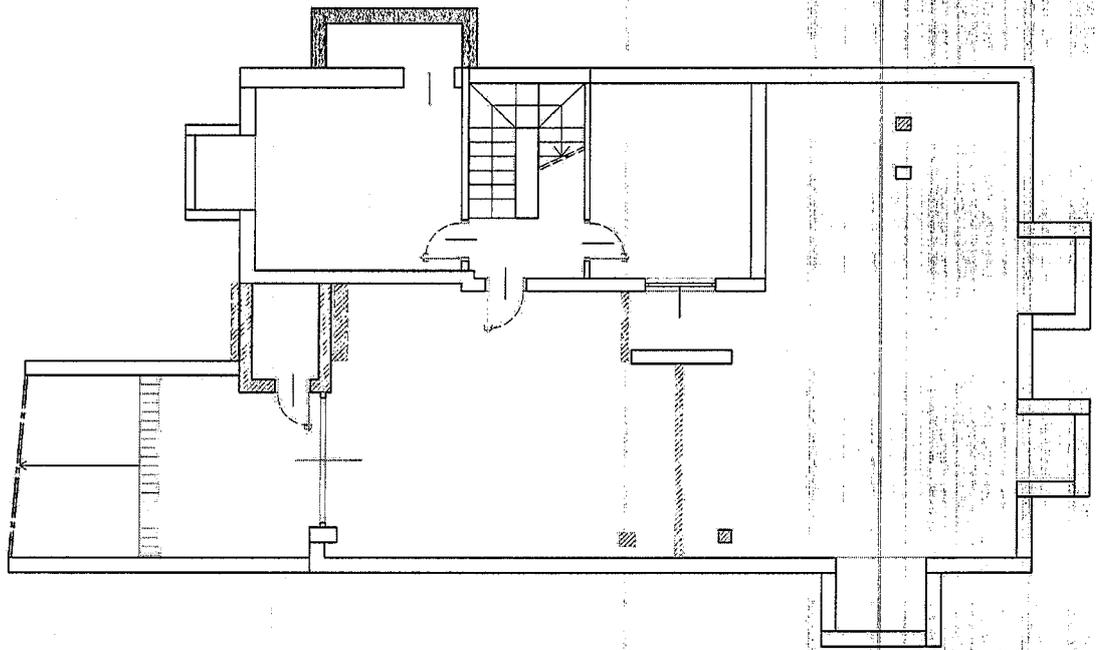


- LEGENDA
-  OPERE AUTORIZZATE
NON REALIZZATE
 -  OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA'

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLB 62E06 1628Q P.IVA.:021 7535 0160

SOVRAPPOSIZIONI: PIANO PRIMO scala 1:100



Emilio Rocchi Architetto

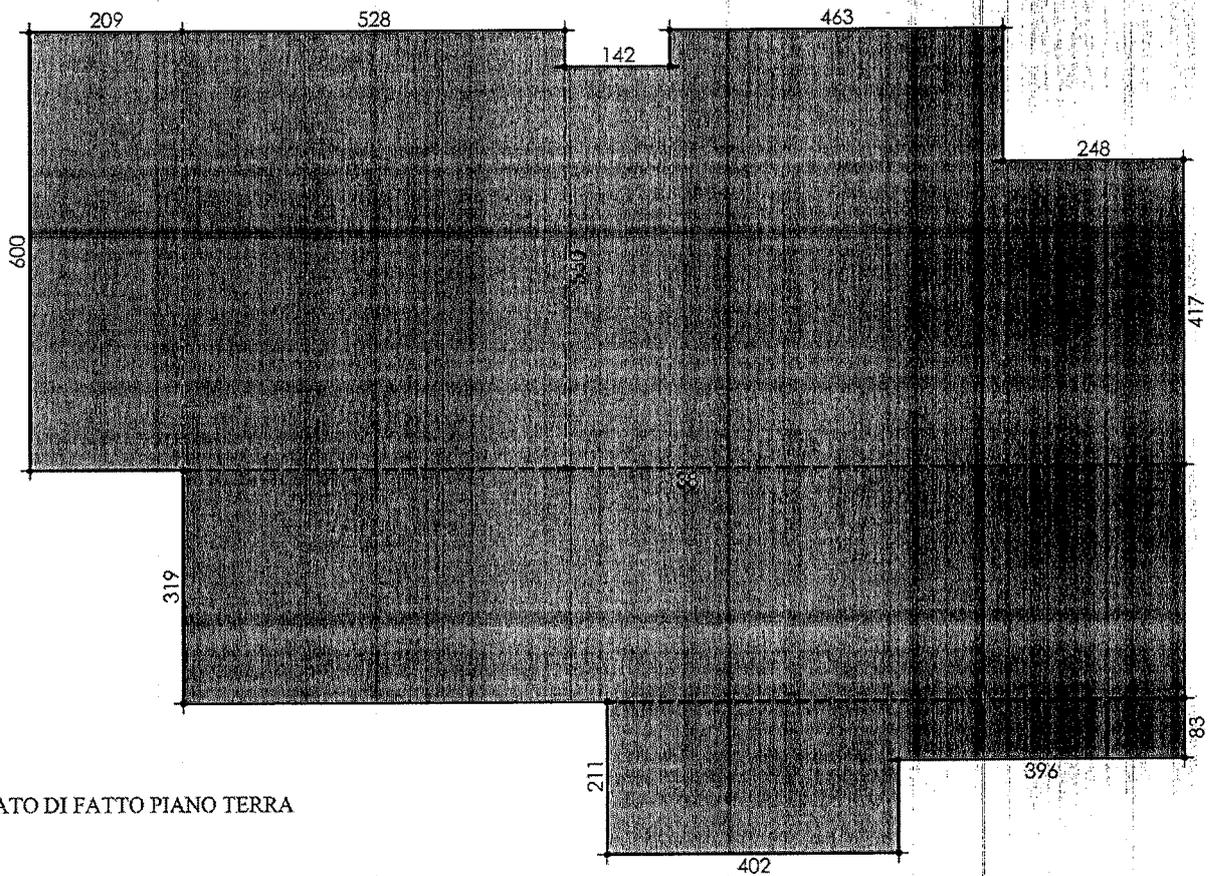
Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
C.F.: RCC MLE 62E061628Q P.IVA: 021 7535 0160

SOVRAPPOSIZIONI: PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:100

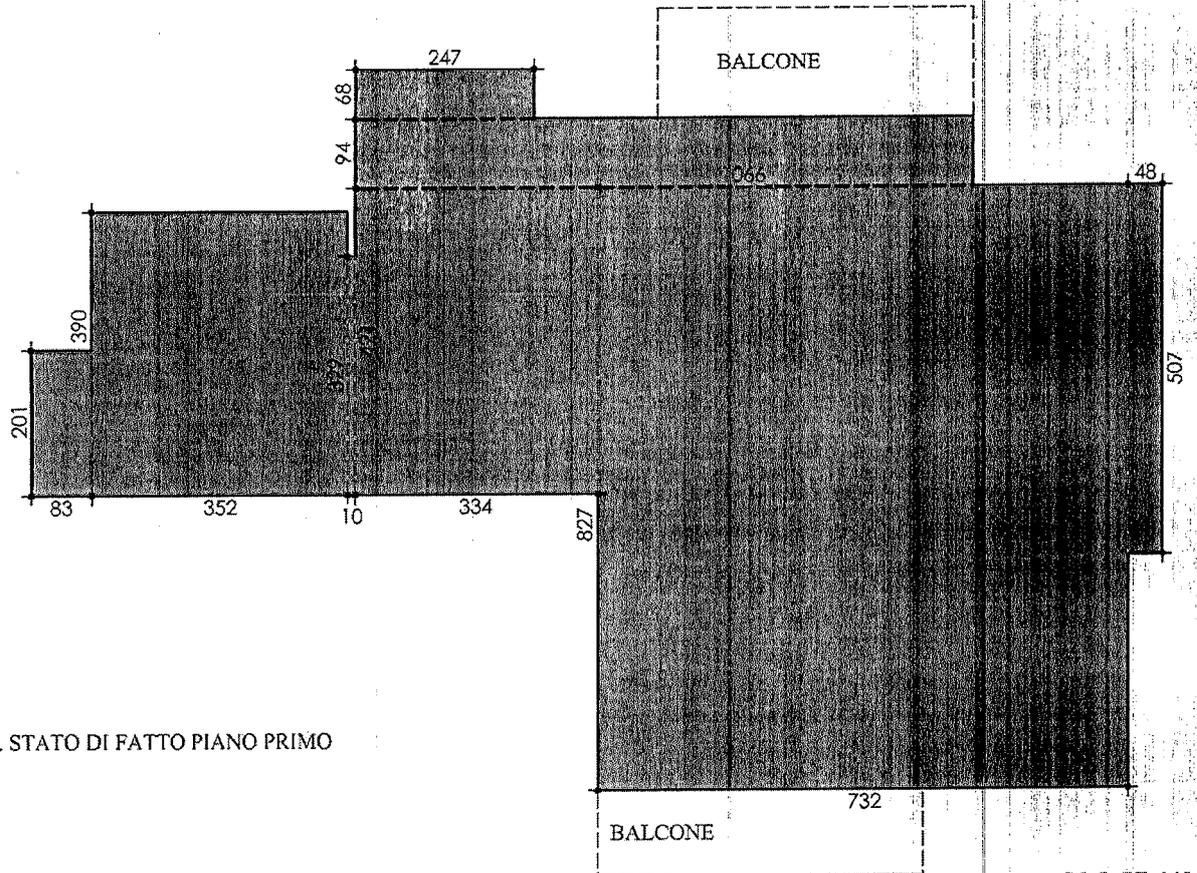
LEGENDA

 OPERE AUTORIZZATE
NON REALIZZATE

 OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA'



S.L.P. STATO DI FATTO PIANO TERRA



S.L.P. STATO DI FATTO PIANO PRIMO

S.L.P.:PT 145,97 mq
 1°P 102,45 mq

TOT 248,42 mq

Emilio Rocchi Architetto

Via Cremasca n°22/b, 24052 Azzano San Paolo (BG), Tel./fax 035.530616
 C.F.: RCC MLE 62E06 I628Q P.IVA: 021 7535 0160

DIMOSTRAZIONE CALCOLO S.L.P. STATO DI FATTO scala 1:100



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/09/2016 - Ora: 10.00.39
Visura n.: T54382 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2016

Dati della richiesta	Comune di CENATE SOPRA (Codice: C456)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 1108

INTESTATO

(1) Proprietà per 1000/1000

Situazione dell'Immobile dal 13/06/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	9	1108			SEMIN ARBOR	06 72		Dominicale Euro 3,30 L. 6.384	FRAZIONAMENTO del 13/06/1994 in atti dal 28/06/1994 (n. 341997.1/1994)
Notifica				Partita		1873			
Annotazioni		SI							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3802

Situazione dell'Immobile dal 09/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	9	1108			SEMIN ARBOR	18 49		Dominicale L. 17.566	FRAZIONAMENTO del 09/01/1993 in atti dal 02/04/1994 TM N.319114/94 (n. 7741.1/1993)
Notifica				Partita		864			
Annotazioni		SI							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3744 - foglio 9 particella 3745



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2016

Data: 21/09/2016 - Ora: 10.00.39

Fine

Visura n.: T54382 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m²) ha are ca.	Deduz		Reddito	
1	9	1108		-	SEMIN ARBOR 2	23 70		Dominicale L. 22.515	Agrario L. 23.700	Impianto meccanografico del 01/06/1988
Notifica						Partita		864		

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

Situazione degli intestati dal 09/02/1993

N.	DATI AMAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 09/02/1993 Voltura in atti dal 28/06/1994 Repertorio n.: 8-26 Rogante: TURCONI Sede: BERGAMO Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 874 del 24/02/1993 (n. 2462.2/1993)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI AMAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 09/02/1993
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/06/1988			

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 storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/11/2016

Data: 15/11/2016 - Ora: 11.10.05 Fine

Visura n.: T105070 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CENATE SOPRA (Codice: C456)
Catasto Terreni	Provincia di BERGAMO Foglio: 9 Particella: 2191

INTESTAZIONE

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	-----------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha ac ca	Deduz	
1	9	2191		*	PRATO 3	00 70		
Notifica				Partita		864		
						Euro 0,20		Dominicale
						L. 525		Agrario
								Euro 0,27
								L. 385
								Impianto meccanografico del 01/06/1988

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

Situazione degli intestati dal 09/02/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1993 protocollo n. BG0138963 Voltura in atti del 11/11/2016 Repertorio n. 8/20 Rogante: NOTAIO TURCONI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: VENDITA (n. 22384/1/2016)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

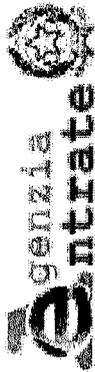
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 09/02/1993
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/06/1988	

Unità immobiliari: 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Misura tematica

* 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 21/09/2016

Data: 21/09/2016 - Ora: 10.00.25 Segue

Visura n.: T54198 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di CENATE SOPRA (Codice: C456)	
Catasto Fabbricati		Provincia di BERGAMO	
		Foglio: 8 Particella: 3802 Sub.: 2	

INTESTATI

1	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		8	3802	2			A/7	2	9,5 vani	Totale: 273 m ² Totale escluse aree scoperte**; 264 m ²	Euro 883,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ODAS n. SN piano: T-1-S1;										
Notifica		Partita			100009			Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/1994

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		8	3802	2			A/7	2	9,5 vani	Euro 883,14 L. 1.710.000	Euro 883,14 L. 1.710.000	COSTITUZIONE del 25/08/1994 in atti dal 19/10/1999 L.449/97 (n. 12.504.1/1994)
Indirizzo		VIA ODAS n. SN piano: T-1-S1;										
Notifica		Partita			100009			Mod.58				

Situazione degli intestati dal 23/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	1	2	3	4		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (AUTOPUBBLICAZIONE) del 23/12/2009 - Trascrizione in atti dal 24/03/2011 - Repertorio n.: 8828 - Rogante: TRIBUNALE DI BERGAMO Sede: BERGAMO Registrazione: [REDACTED]
Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 8649.1/2011)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2016

Data: 21/09/2016 - Ora: 10.00.25 Fine

Visura n.: T54198 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 25/08/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 23/12/2009
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 25/08/1994 in atti dal 19/10/1999 Registrazione: L. 449/97 (n. 12504.1/1994)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 21/09/2016 - Ora: 10.00.11 Segue

Visura n.: T54059 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2016

Dati della richiesta	Comune di CENATE SOPRA (Codice: C456)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 8 Particella: 3802 Sub.: 3

INTESTATI

1	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

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		8	3802	3			C/6	2	34 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 52,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA ODAS n. SN piano: S1;							Mod.58	
Notifica				Partita 100009							Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/1994

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		8	3802	3			C/6	2	34 m ²		Euro 52,68 L. 102.000	COSTITUZIONE del 25/08/1994 in atti dal 19/10/1999 L.449/97 (n. 12504/1/1994)
Indirizzo				VIA ODAS n. SN piano: S1;							Mod.58	
Notifica				Partita 100009							Mod.58	

Situazione degli intestati dal 23/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2009 Trascrizione in atti dal 24/03/2011 Repertorio n.: 8828 Rogante: TRIBUNALE DI BERGAMO Sede: BERGAMO Registrazione: [REDACTED]						
Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n.: 8649/1/2011)						



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/09/2016

Data: 21/09/2016 - Ora: 10.00.12 Fine

Visura n.: T54059 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 25/08/1994

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CANONE FISCALMENTE	DIRITTI ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 23/12/2009
DATI DERIVANTI DA	[COSTITUZIONE del 25/08/1994 in atti dal 19/10/1999 Registrazione: L.449/97 (n. 12504.1/1994)]		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. 109 (mod. 487)



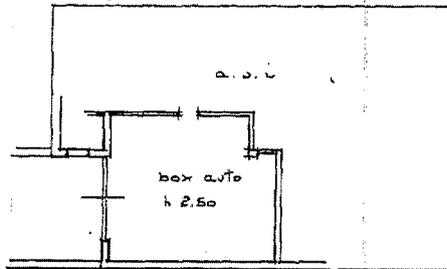
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN (CEU)

LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di CENATE SOPRA via ODAS

CHIV. S. 10



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F.
n. 3802 sub. 3

Compilata dal GEN. NAUGAZZOLI
(Titolo, cognome e nome)
TARCISIO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di BERGAMO n. 2554
data 21/9/94 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO:
1994 N° 12504

Comune di CENATE SOPRA (C456) - Foglio: 8 - Particella: 3802 - Subalterno: 3 >

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 982/2015 (Reg. Es. Imm.)

All. 10

Promossa da: BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A.;

Contro: [REDACTED]

Cenate Sopra, il 17 Ottobre 2016;



Foto 1 – Fronte Sud

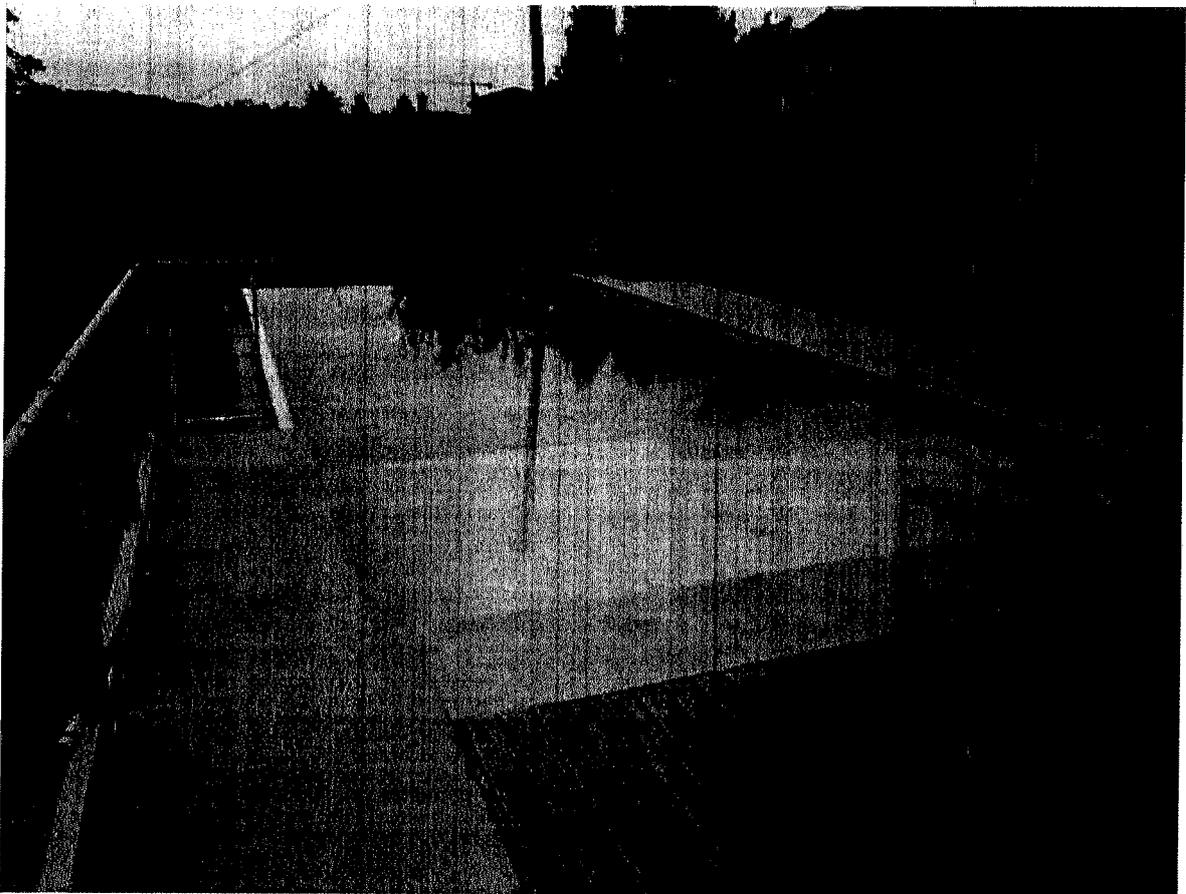


Foto 2 – Piscina, lato Sud

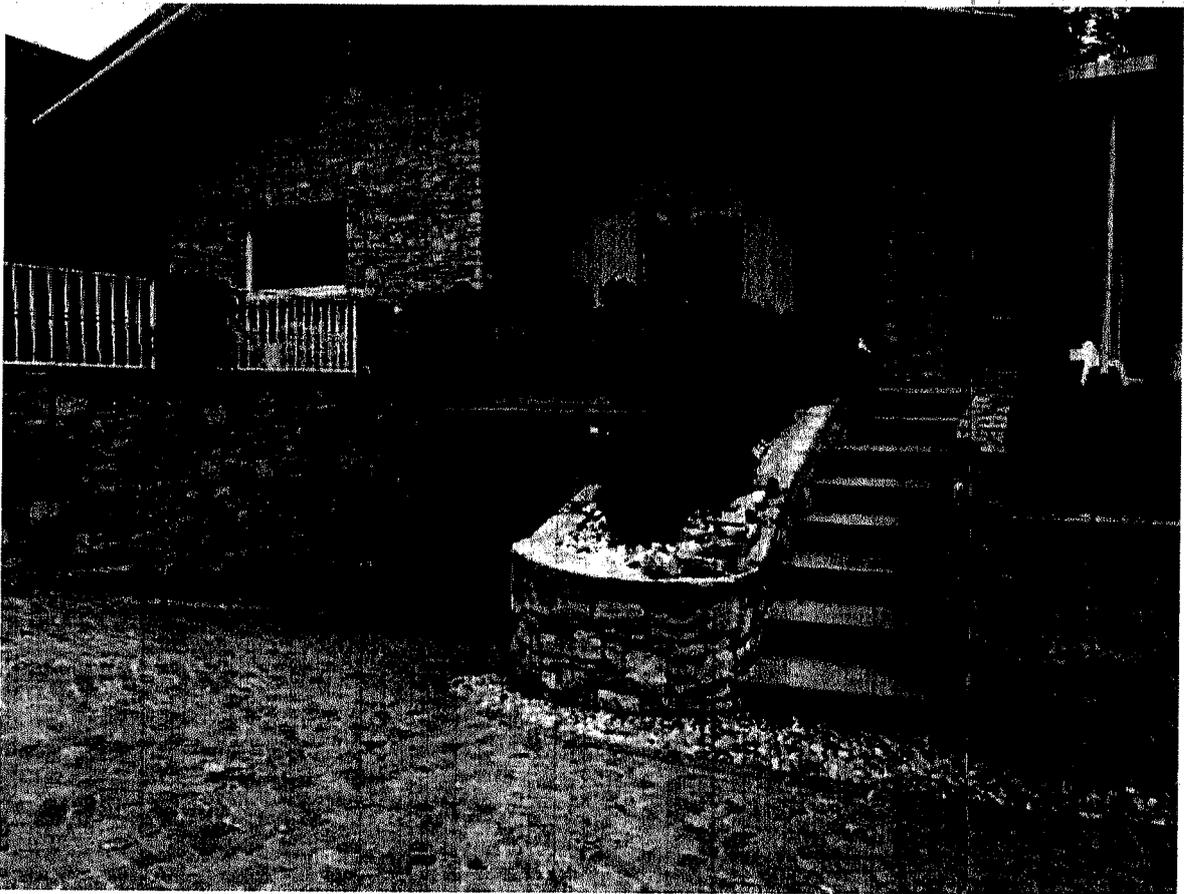


Foto 3 – Fronte Ovest



Foto 4 – Fronte Nord

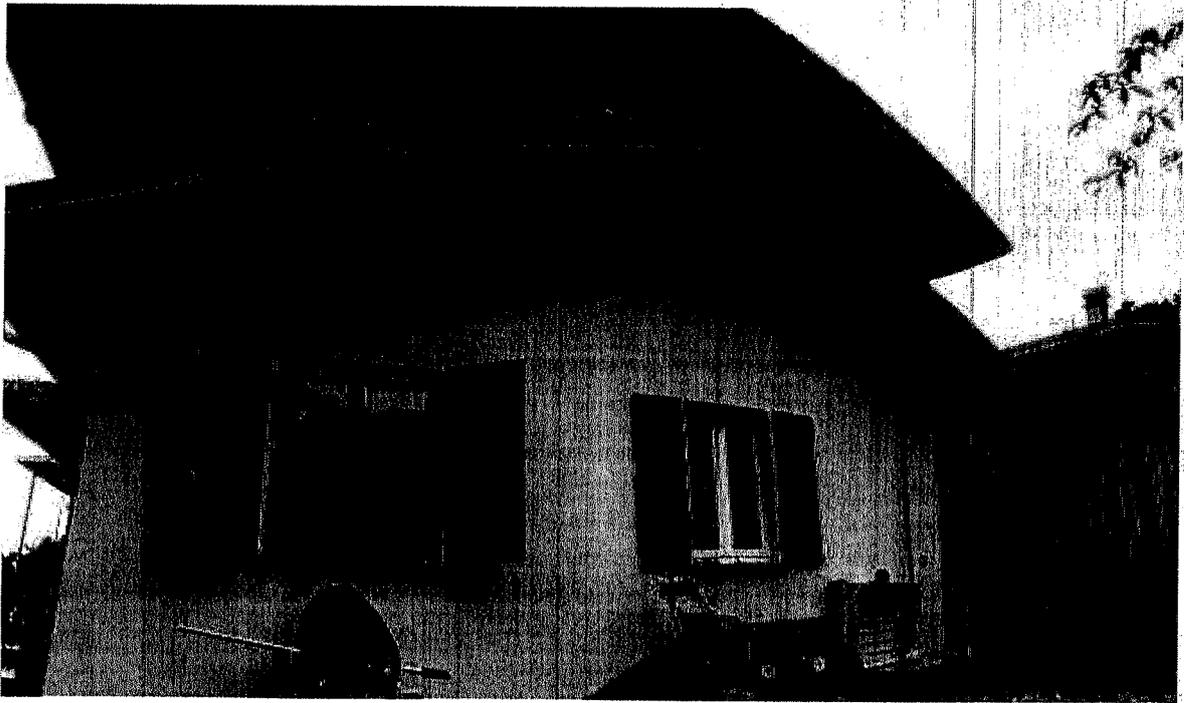


Foto 5 – Fronte Est

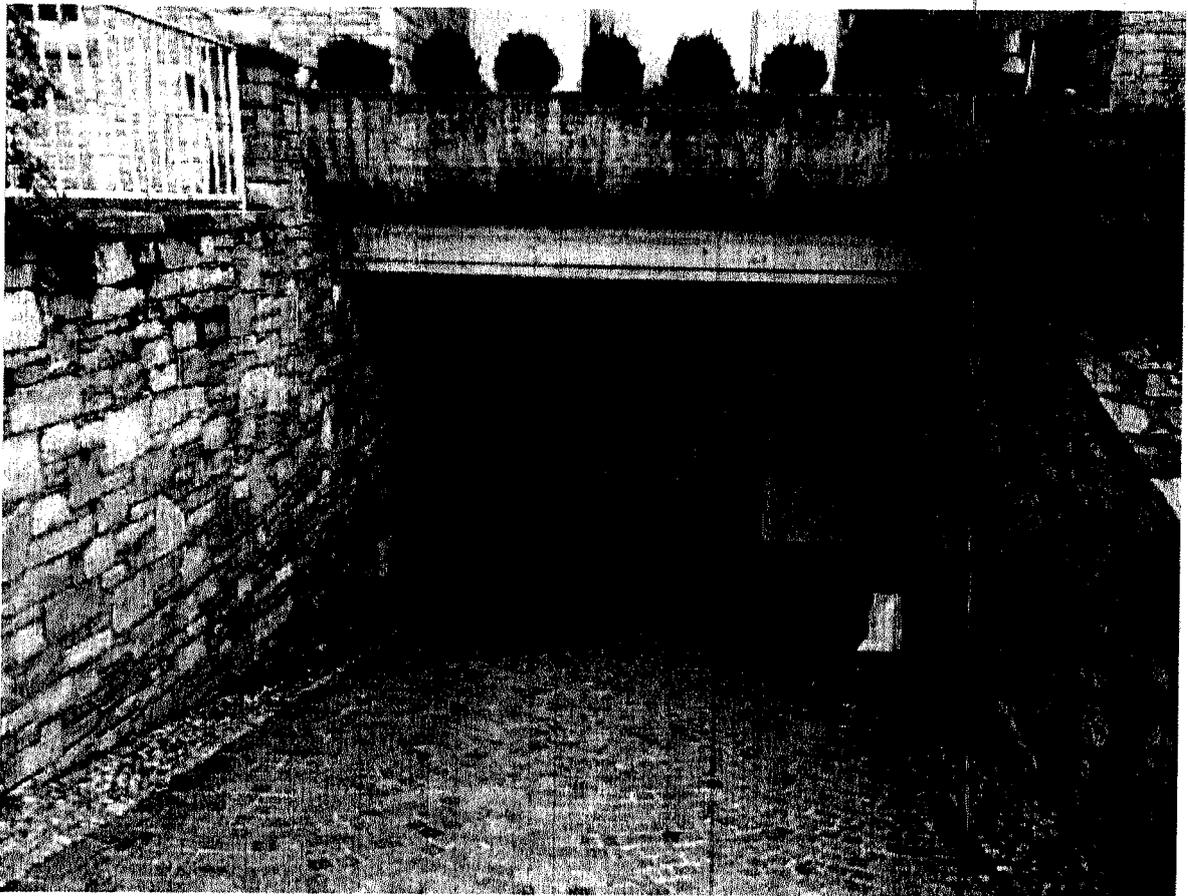


Foto 6 – Accesso interrato – lato Ovest

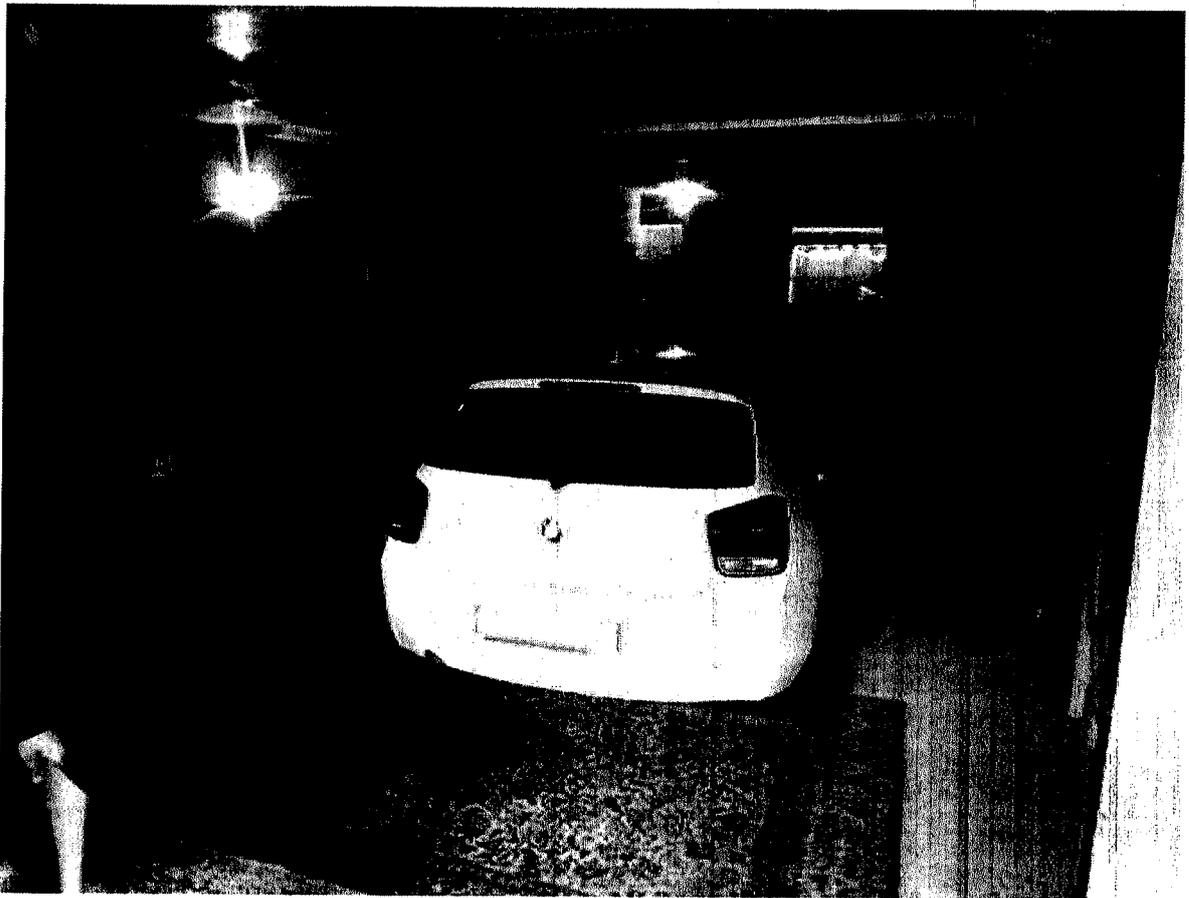


Foto 7 – Autorimessa piano interrato

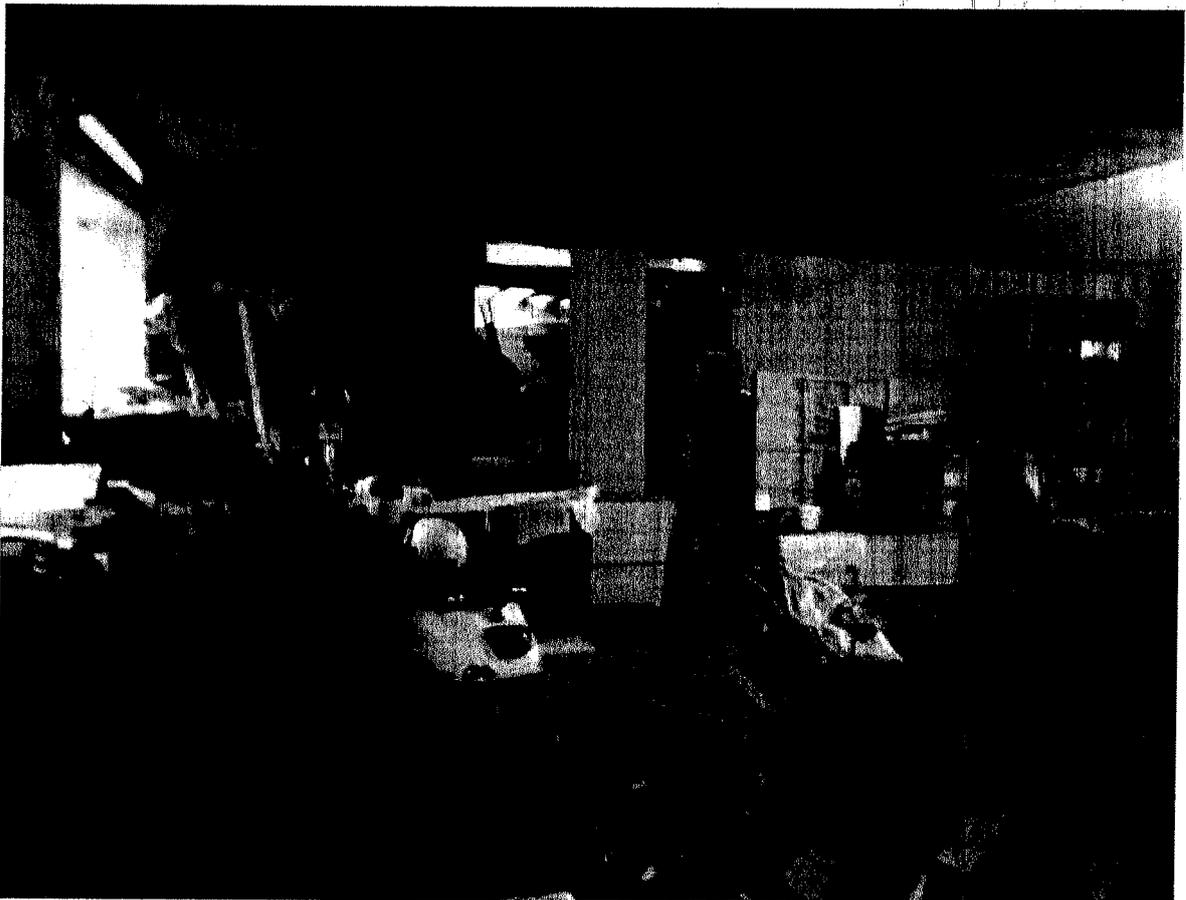


Foto 8 – Autorimessa piano interrato

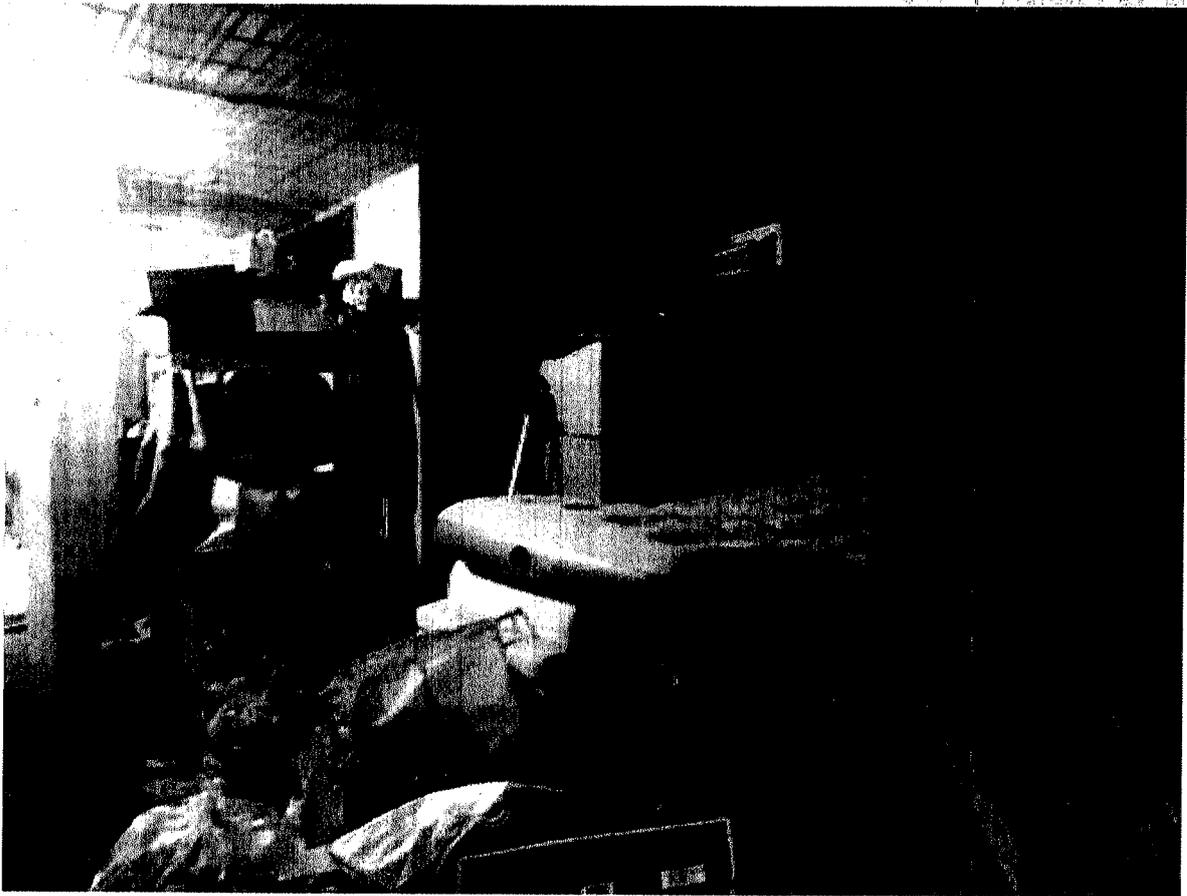


Foto 9 – Autorimessa piano interrato

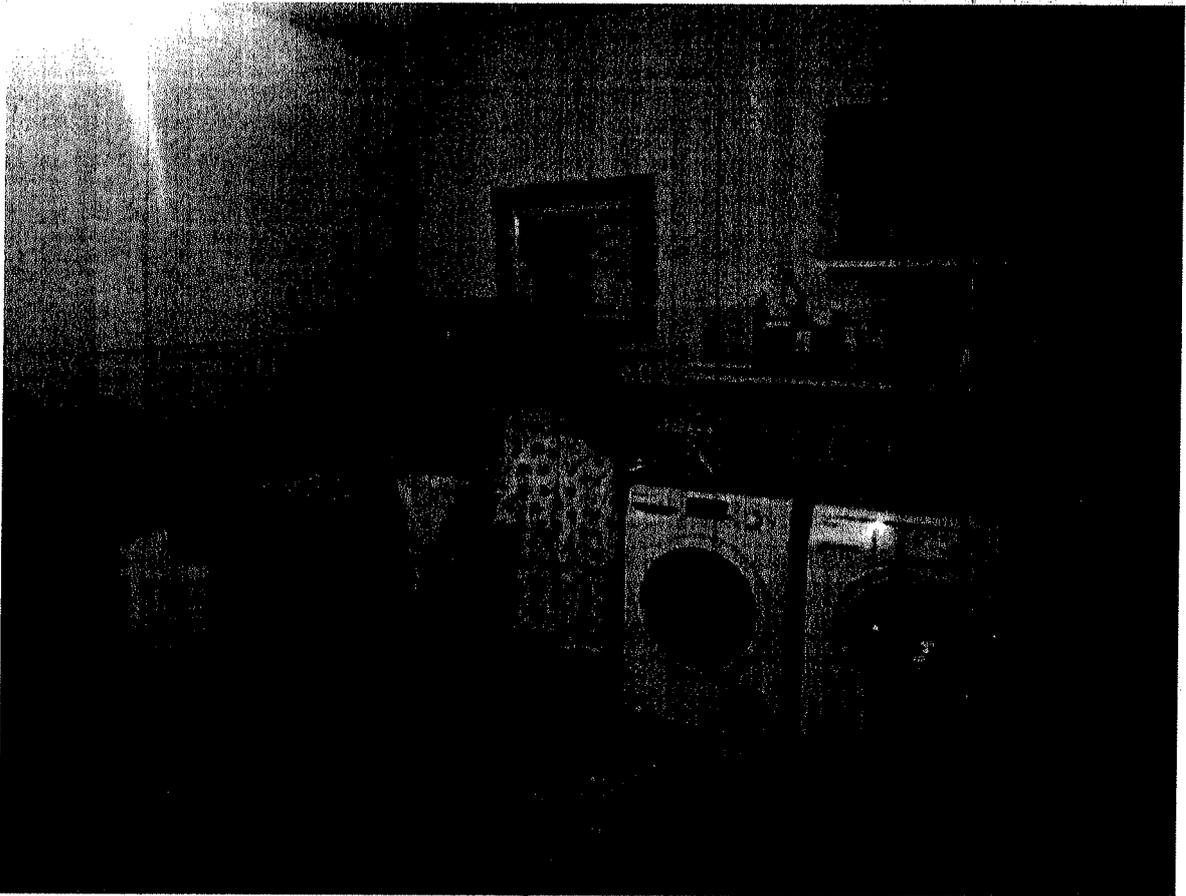


Foto 10 – Lavanderia piano interrato

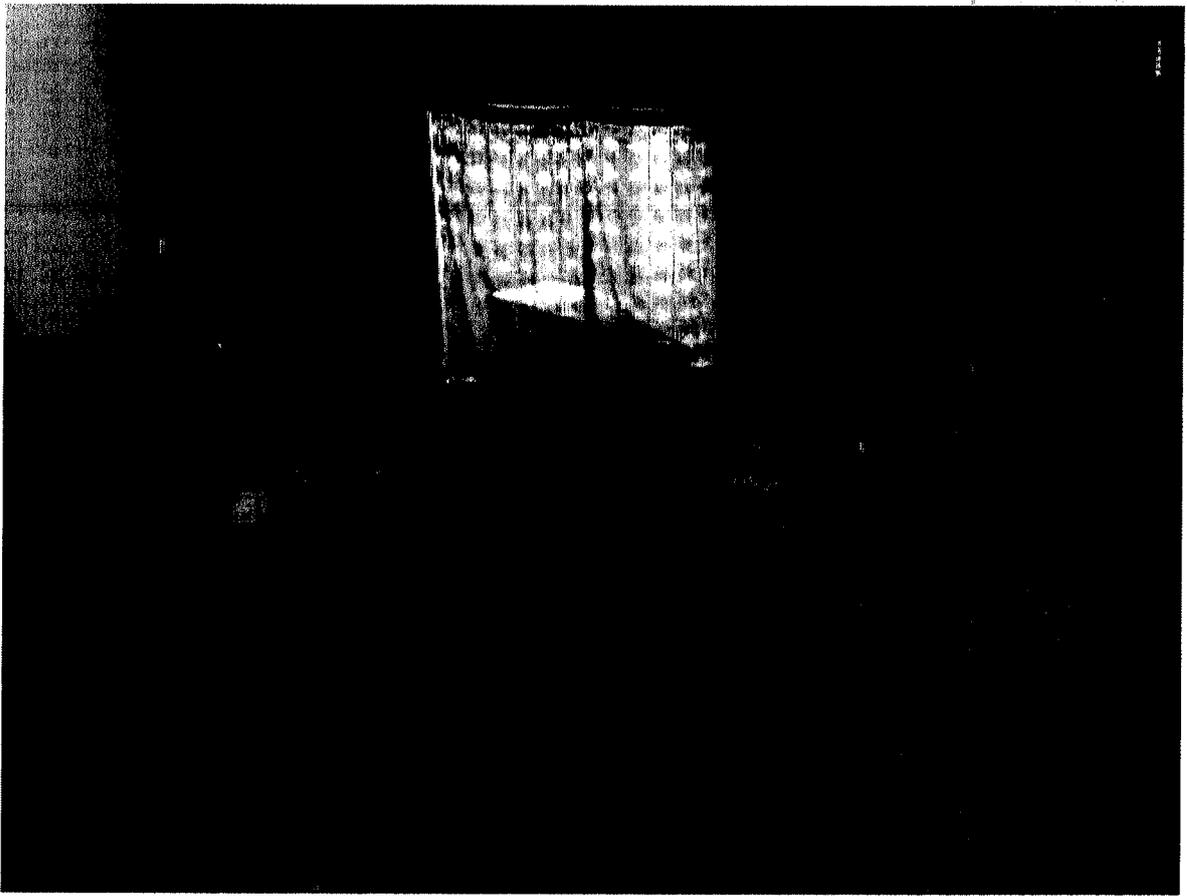


Foto 11 – Cantina piano interrato

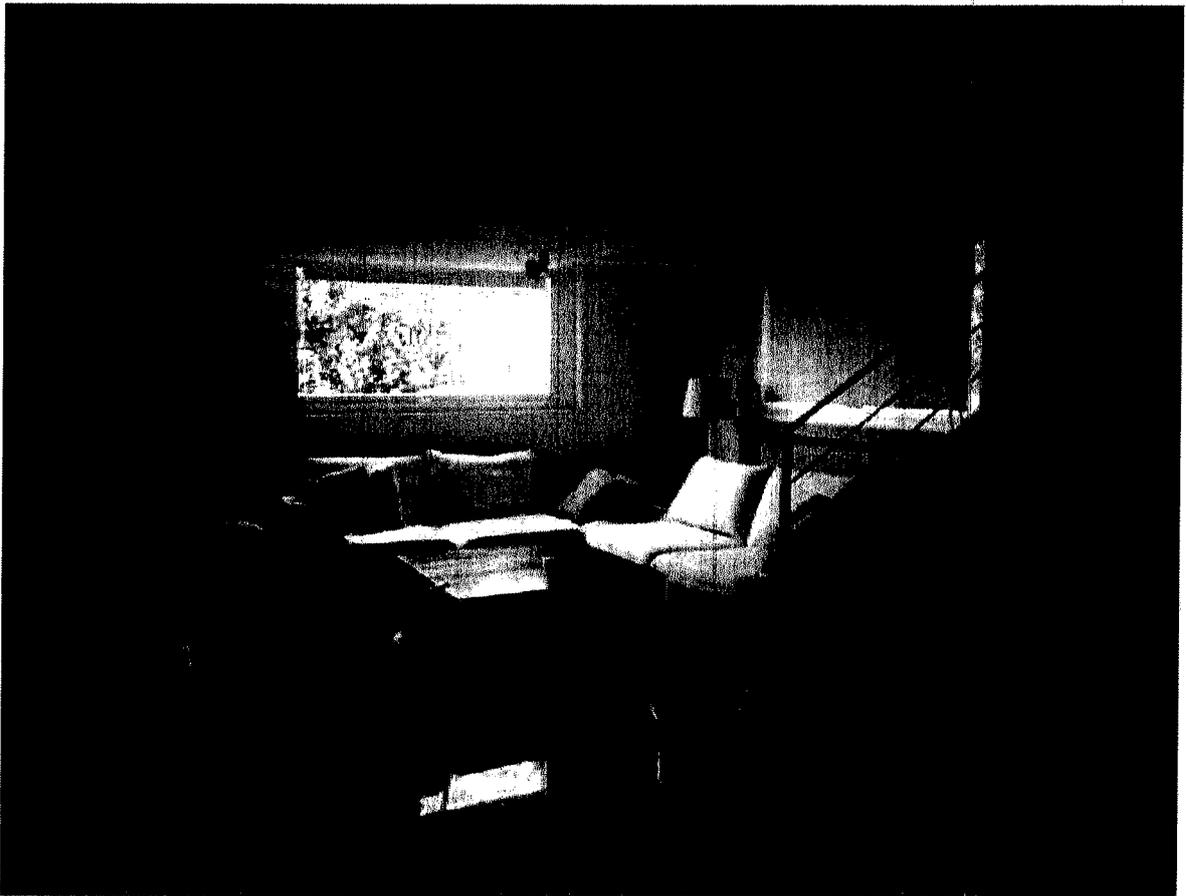


Foto 12 – Soggiorno piano terra



Foto 13 – Pranzo piano terra



Foto 14 – Cucina piano terra

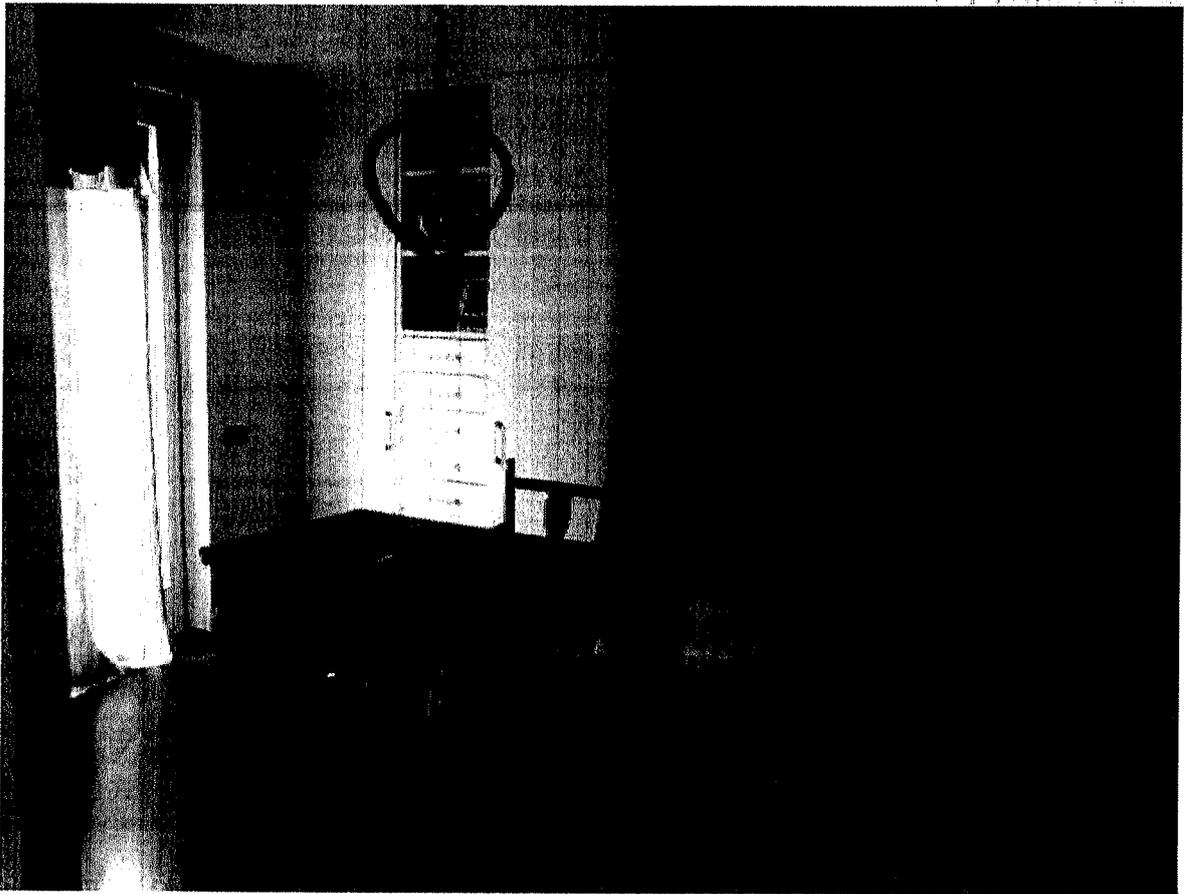


Foto 15 – Studio piano terra



Foto 16 – Bagno piano terra



Foto 17 – Camera piano terra

Foto 18 – Accesso piano primo

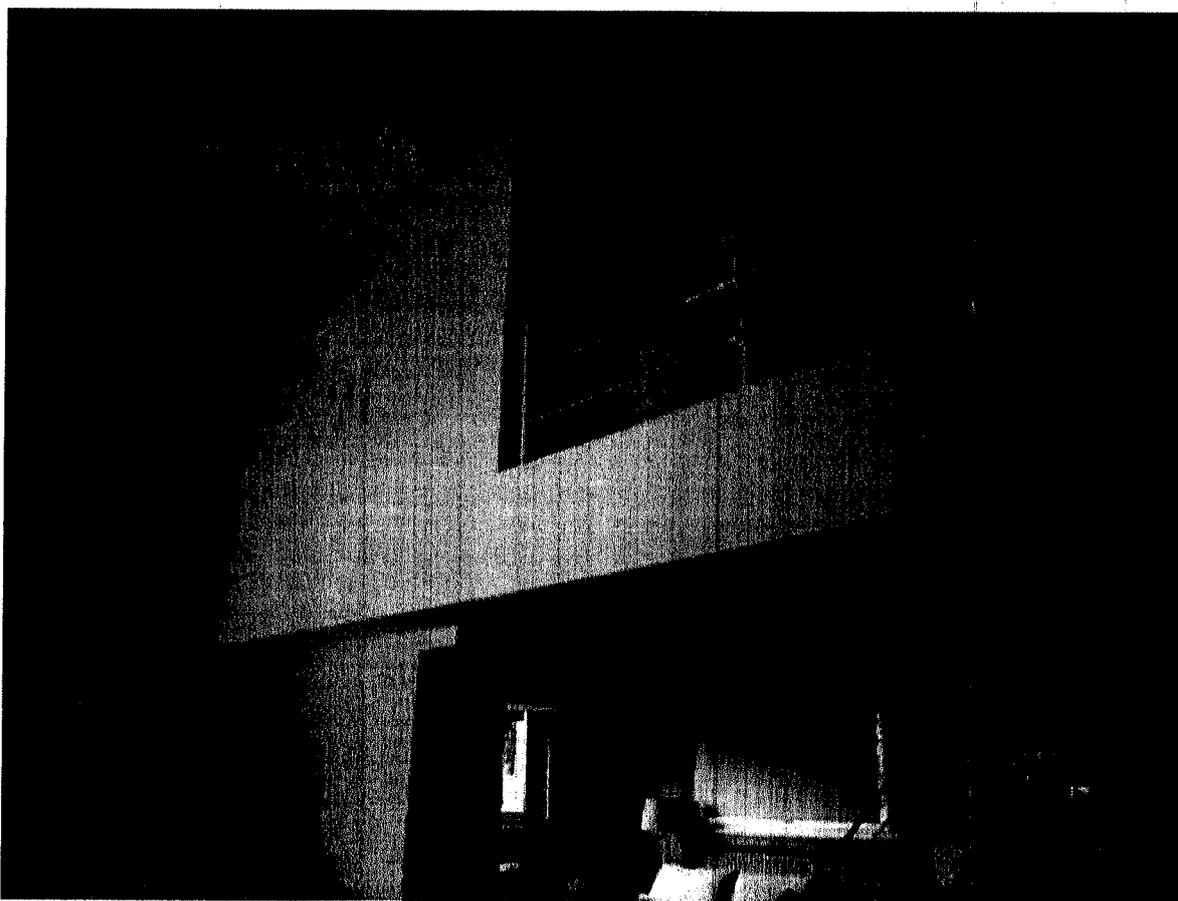


Foto 19 – Vista piano primo dal piano terra

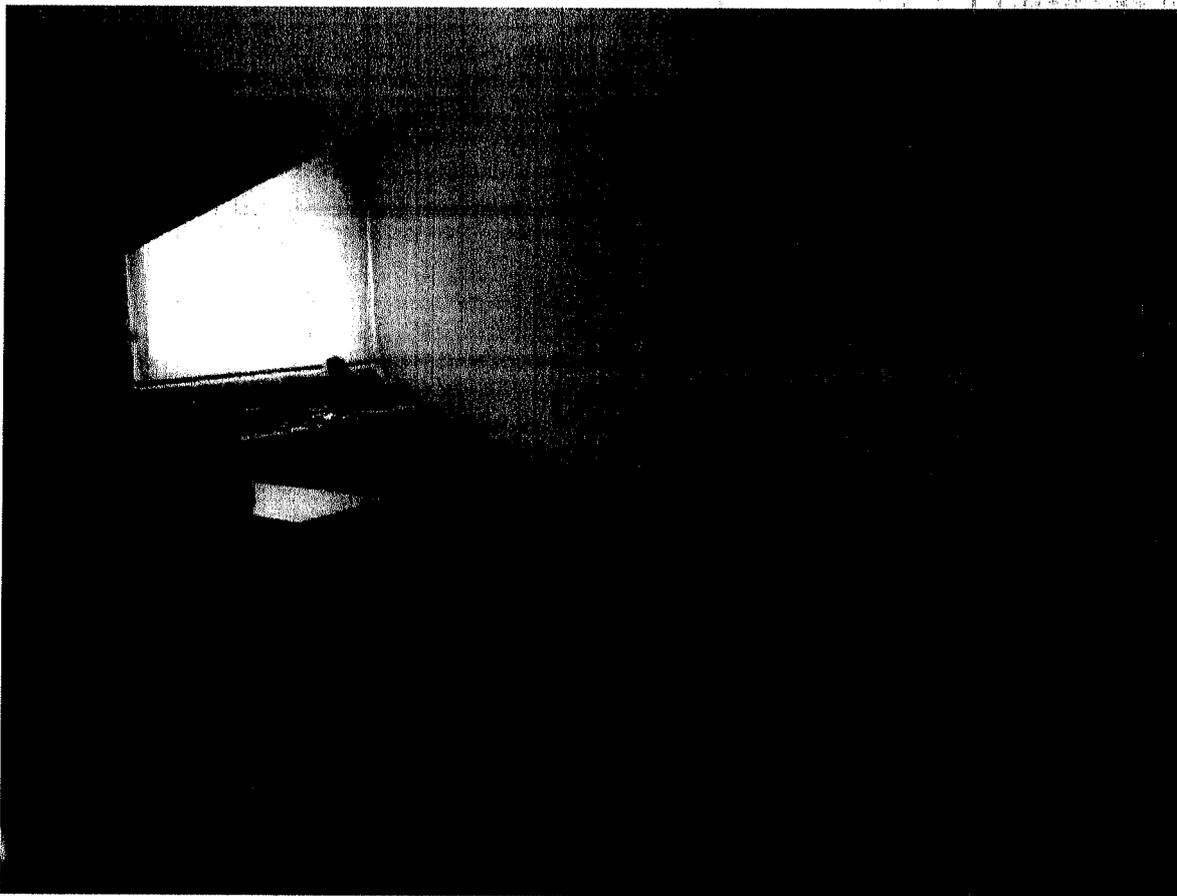


Foto 20 – Disimpegno piano primo

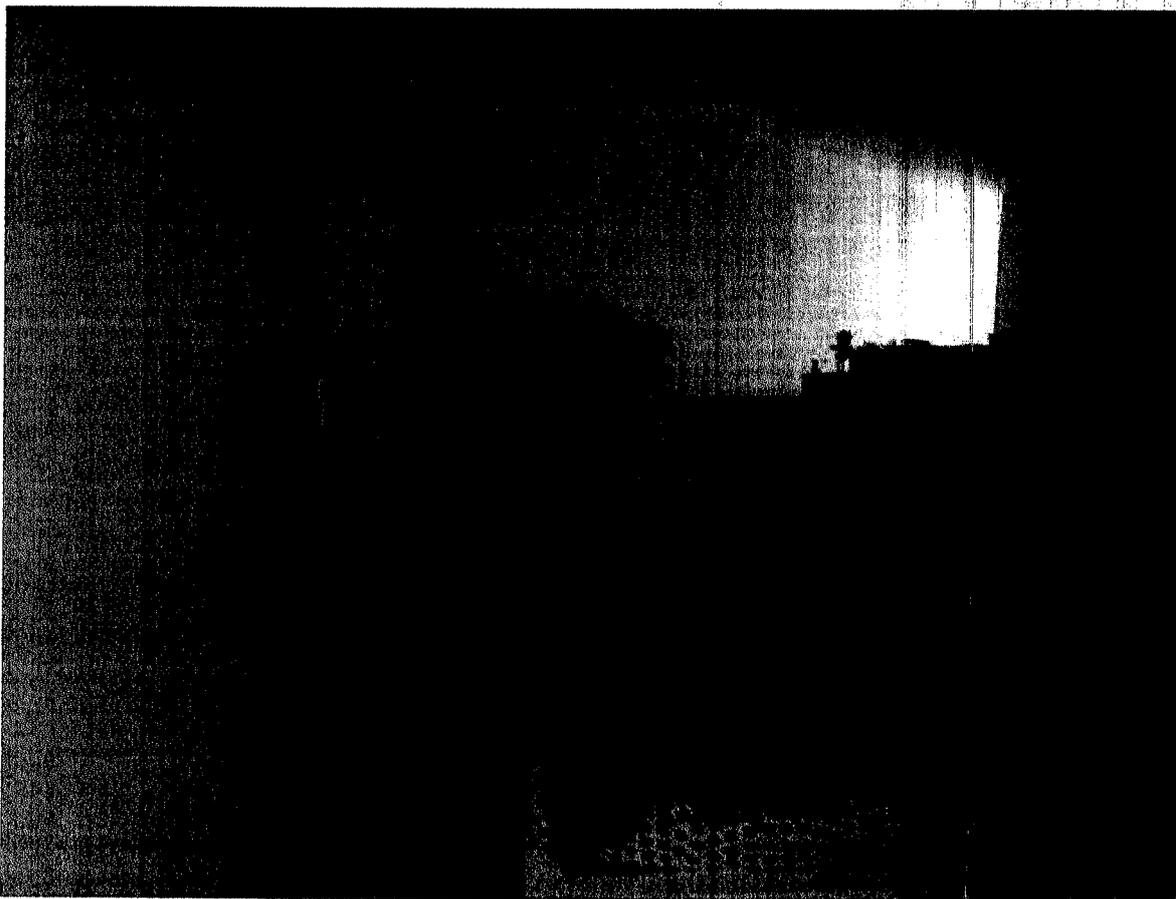


Foto 21 – Locale sottotetto piano primo

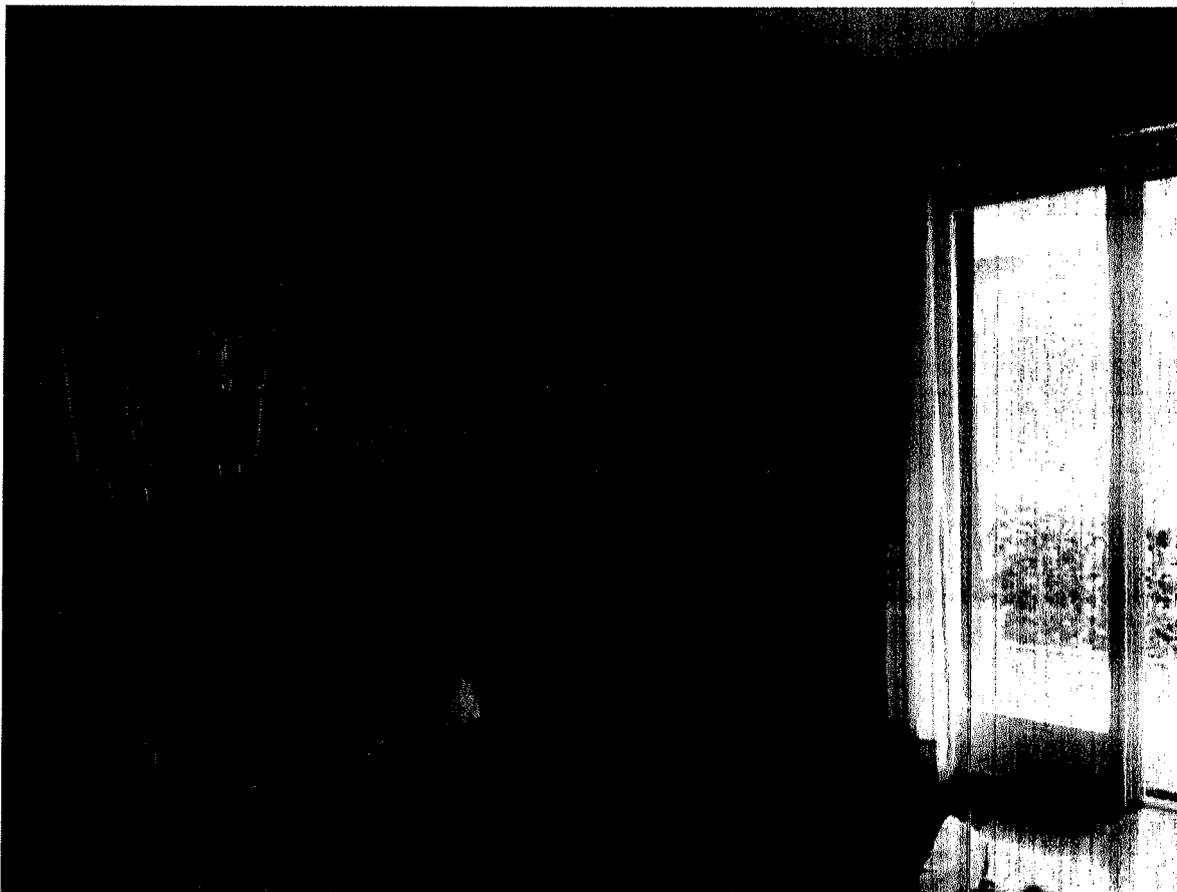


Foto 22 – Camera piano primo

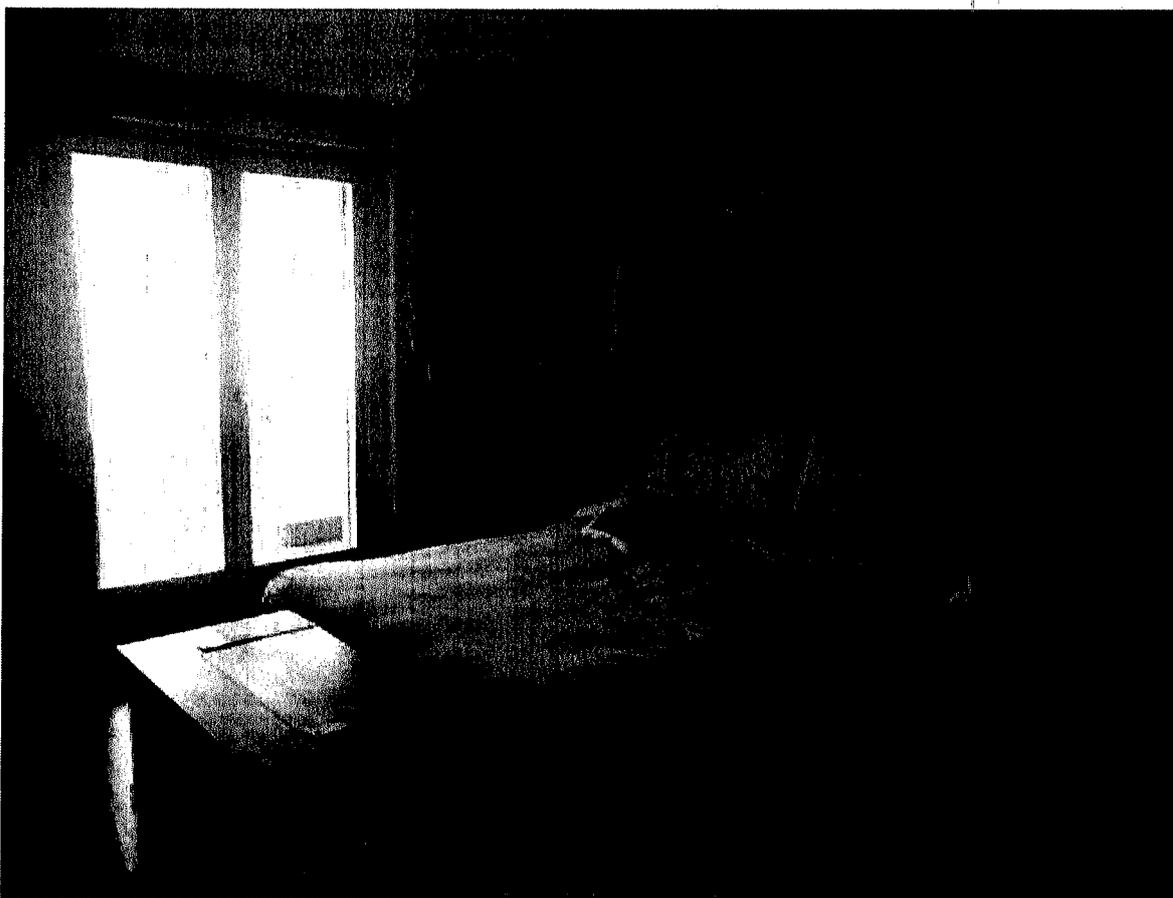


Foto 23 – Camera piano primo

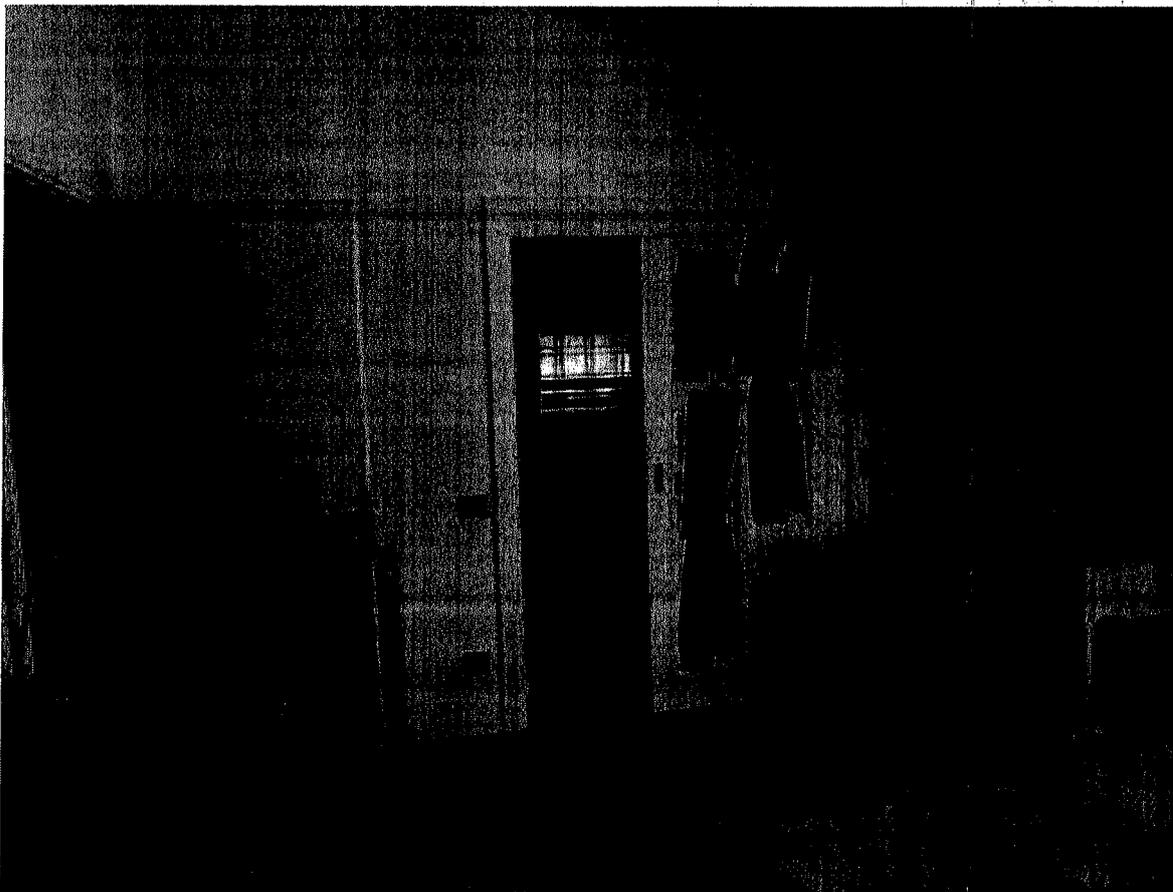


Foto 24 – Vista cabina armadio piano primo

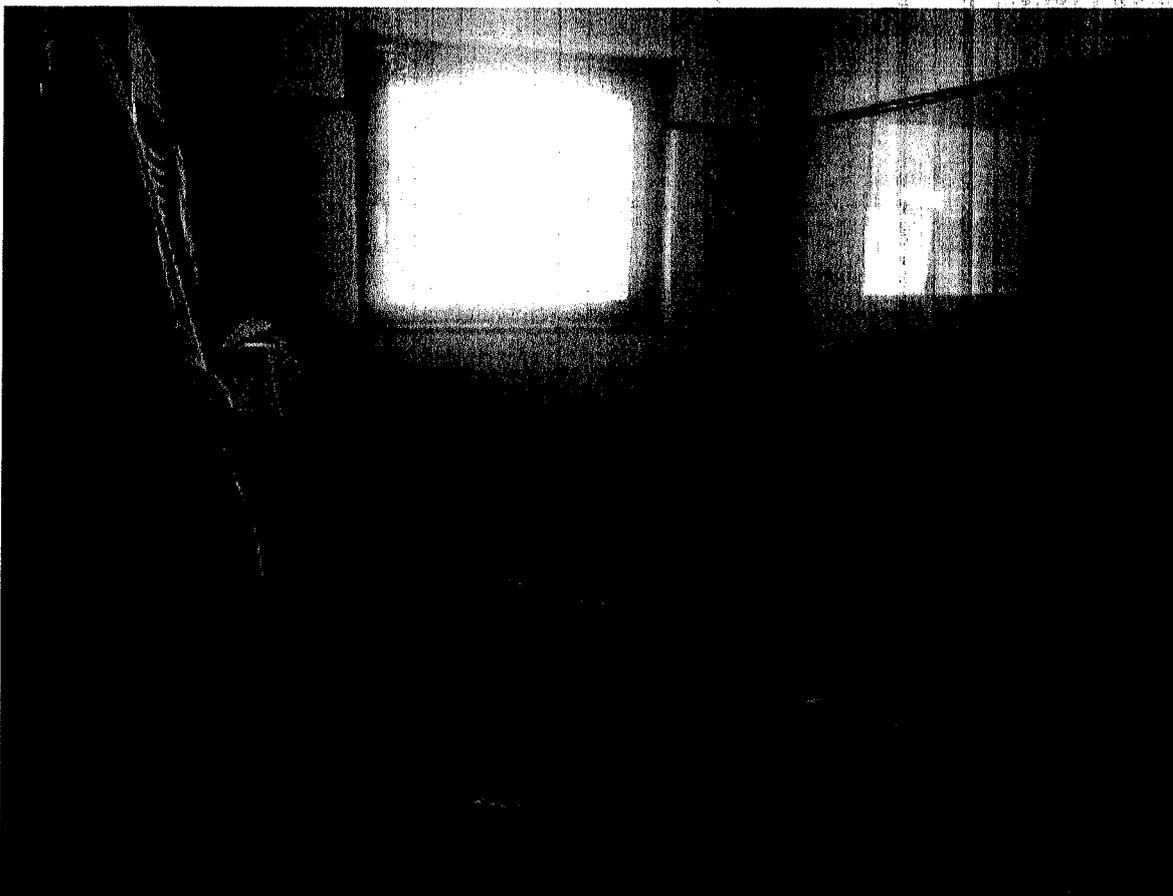


Foto 25 – Bagno piano primo

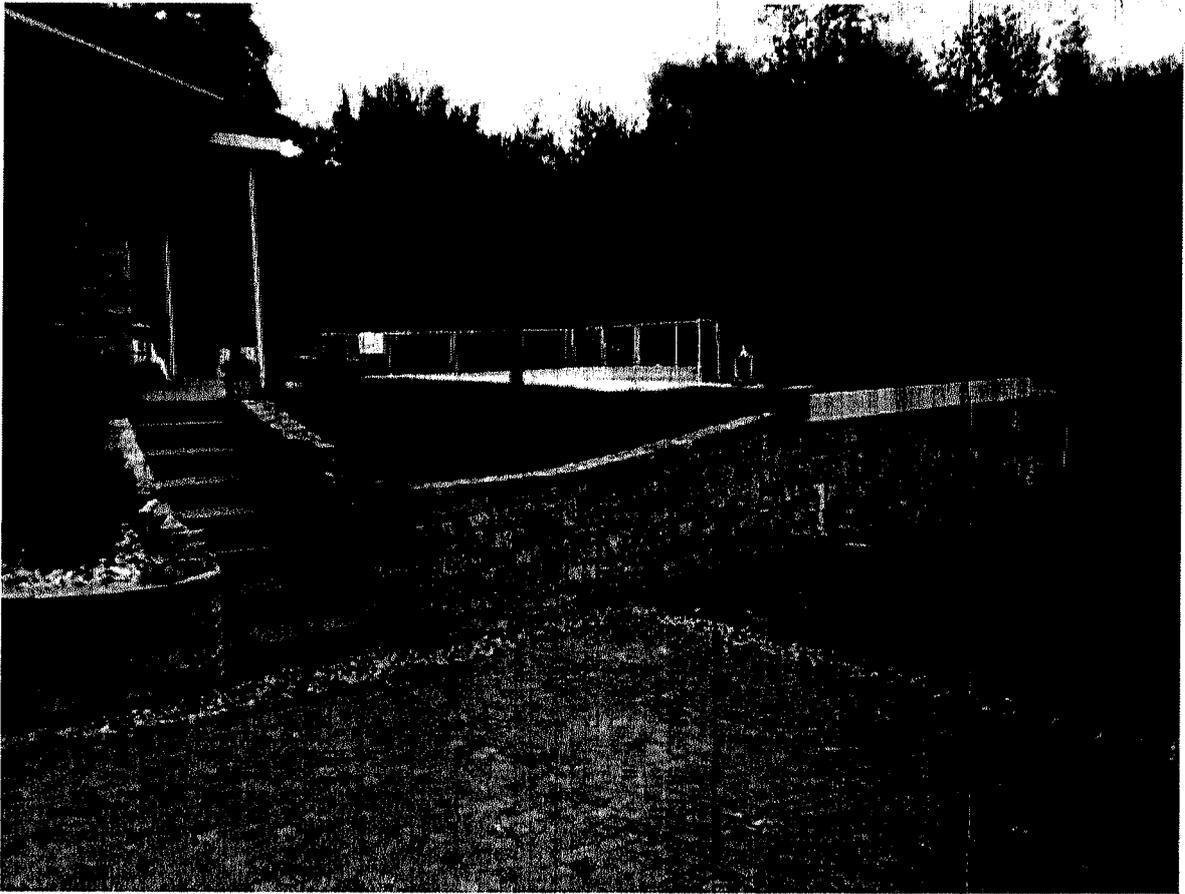


Foto 26 – Vista lato Ovest di accesso area verde di pertinenza



Foto 27 – Vista lato Sud di accesso area verde di pertinenza



Foto 28 – Vista lato Sud area verde di pertinenza

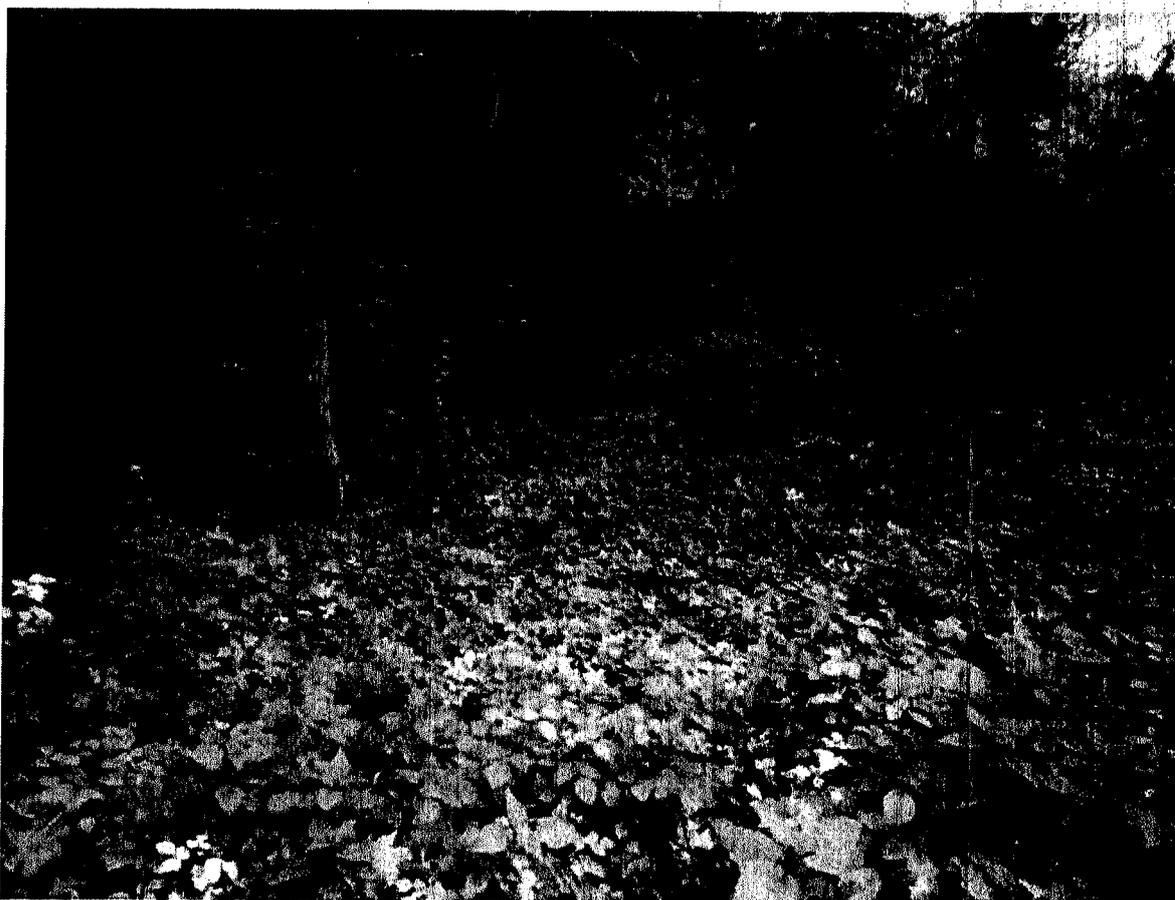


Foto 29 – Vista lato Sud area verde di pertinenza

L'Esperto estimatore
