

**vincenzo salvi - architetto**  
galleria lanzaga. 17 - 24121 bergamo  
tel. e fax : 035.242.585  
✉ salvi.vincenzo@gmail.com

## **TRIBUNALE DI BERGAMO**

Procedura fallimentare della ditta

AREA GROUP S.r.l.

n. 157/2010 Reg.Fall.

### *Relazione di stima*

#### *degli immobili in comune di Ambivere (Bg)*

#### **1. INCARICO**

Il perito estimatore arch. vincenzo salvi, nominato dal Giudice Delegato al fallimento dott. Luciano Alfani con provvedimento del 3 settembre 2010, ha ricevuto dal Curatore Fallimentare della procedura, dott. Luigi Grumelli Pedrocca l'incarico di valutare i beni immobili inventariati nella procedura.-

#### **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili inventariati in fallimento consistono in:

- appartamento con autorimessa in Comune di Ambivere alla Via Gasparini, 8, compresi nel fabbricato denominato "Palazzo della Contessa";
- porzione di fabbricato di vecchia costruzione denominato " Villa Santuario" in Comune di Ambivere alla Via Beata Vergine del Castello n. 1.-

Si è avuto modo di accertare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio, che gli immobili sono individuati nella mappa e negli atti partitari del Nuovo Catasto Edilizio Ur-

bano come segue:

**2.1 Abitazione ed autorimessa nel complesso "Palazzo della Contessa" in Comune di Ambivere - Via Gaspardini, 8**

in testa alla ditta "Area Group s.r.l. con sede in Ambivere - proprietà per 1/1" al foglio 1 con i mappali

1316 sub. 701 - categ. A2 cl. 2 - vani 4,5 - R.c. € 418,33

158 sub. 726 - categ. C6 cl. 3 - mq. 17 - R.c. € 37,75

(alleg. nn. 1a, 1b, 1c)

**2.2 Porzione di fabbricato di vecchia costruzione denominato "Villa Santuario" in Comune di Ambivere - Via Beata Vergine del Castello n. 1**

in testa alla ditta "Area Group s.r.l. con sede in Ambivere - proprietà per 1000/1000" al foglio 1 con i mappali:

1291 sub. 2 - categ. A4 cl. 1 - vani 4,5 - R.c. € 141,77

1291 sub. 4 - categ. A4 cl. 1 - vani 3,5 - R.c. € 110,26

1291 sub. 6 - categ. A4 cl. 1 - vani 4,5 - R.c. € 141,77

(alleg. nn. 2a, 2b, 2c)

**3. TRASCRIZIONI E GRAVAMI**

Da indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si sono rinvenute le seguenti iscrizioni e trascrizioni attive e passive.-

**3.1 Trascrizioni a favore**

Provenienza dell'immobile in Comune di Ambivere  
"Palazzo della Contessa"

- Con nota n. 51018/36620 del 20 novembre 2002, trascrizione dell'atto 4 novembre 2002 n. 44517/11242 di repertorio dott. Giuseppe Mangili, Notaro in Calolziocorte con il quale la [REDACTED] [REDACTED] acquistò dalla [REDACTED] [REDACTED] porzioni di fabbricato di antica costruzione posto in Comune di Ambivere ed individuate agli atti del N.C.E.U. al foglio 1 con i mappali 158, 1316 e 1317.-  
In tale atto è richiamata la servitù di passo pedonale e carrabile a favore degli immobili compravenduti ai mappali 158, 1316 e 1317 del foglio 1 di NCEU ed a carico del mappale 159, costituita con atto 4 gennaio 1980 n. 11723 di repertorio Notaro Paolo Mangili, trascritto a Bergamo con nota n. 2010/1737 del 23 gennaio 1980 nonché il diritto ad utilizzare la piazzetta al mappale 156 per manovra automezzi, giusto atto 9 marzo 1977 n. 16058 di rep. Notaio Felice Bulla trascritto a Bergamo con nota n. 7477/6316 del 8 aprile 1977.-
- Con nota n. 30079/18768 del 11 giugno 2003, trascrizione dell'atto 21 maggio 2003 n.

47764/12531 di repertorio dottor Giuseppe Mangili, Notaio in Calolziocorte, con il quale la [REDACTED] [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliari in Comune di Ambivere, individuate agli atti del N.C.E.U. al foglio I con i mappali 158, 1316 e 1317.-

- Con nota n. 1649/1147 del 13 gennaio 2004, trascrizione dell'atto in data 24 dicembre 2013 n. 51236/13945 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili con il quale la [REDACTED] acquistò da [REDACTED] la porzione di terreno destinata a strada individuata agli atti del N.C.T. del comune di Ambivere con il mappale 1612 di are 3.45.-
- Con nota n. 12015/8419 del 8 marzo 2004, trascrizione del verbale d'assemblea straordinaria ricevuto con atto 16 febbraio 2004 n. 51937 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili con il quale la società [REDACTED] venne incorporata nella Società [REDACTED] con il conferimento nel patrimonio della nuova società - fra gli altri - degli immobili in Comune di Ambivere individuati agli atti del N.C.E.U. al foglio I con i mappali 158, 1316 e 1317 ed agli atti del N.C.T. al mappale 1612 di are 3.45.-

- Con nota n. 814/544 del 5 gennaio 2005 trascrizione dell'atto 21 dicembre 2004 n. 56.792/16.318 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili con il quale la società Area Group a r.l. acquistò da [REDACTED] [REDACTED] l'appezzamento in Comune di Ambivere individuato agli atti del N.C.T. con i mappali 3054 di are 00.73 e 3055 di are 00.17.-
- Con nota n. 62491/38986 del 7 ottobre 2005 trascrizione dell'atto in data 12 settembre 2005 n. 60.802 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili con il quale venne catastalmente identificata la porzione del mappale 1612 di are 3.45 posto in Comune di Ambivere acquistata con atto 24.12.2003 n. 51236 di repertorio Notaio Mangili, trascritta ai nn. 1649/1147 del 13 gennaio 2004, nel mappale 3052 di are 02.66.-
- Con nota n. 73358/44413 del 18 novembre 2005, trascrizione del verbale d'assemblea a rogito Notaio Giuseppe Mangili in data 31 ottobre 2005 n. 61.698/18376 con il quale venne deliberato di trasferire la sede sociale da Bergamo ad Ambivere con il conferimento nel compendio patrimoniale della costituenda società, fra gli altri, dei seguenti immobili:

- In Comune di Ambivere -

individuati agli atti del N.C.E.U. al foglio 1

ai mapp. 158 subb. 703, 705, 706, 707, 711, 712, 713, 714, 716, 717, 719, 720, 721, 723, 726, 727, 728, 729;

ai mapp. 1316 subb. 701, 702, 703 e 704;

ai mapp. 1317 sub. 703.-

individuati agli atti del N.C.T.

ai mapp. 3052 di are 2.66, 3054 di are 00.73 e 3055 di are 00.17;

- Con note n. 66751/39253 e 66752/39254 del 26 ottobre 2006

trascrizione dell'atto in data 9 ottobre 2006 n. 47101/29878 di repertorio Notaio Francesco Mannarella con il quale le società Area Group S.r.l.,

[redacted] con il consenso della parte utilizzatrice [redacted] ed i signori

[redacted]

[redacted] z-

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] quali proprietari delle unità immobiliari comprese nel Palazzo della contessa, rinunciarono alla servitù di passaggio costituita

con atto a rogito Notaio Paolo Mangili di Bergamo in data 4 gennaio 1980 - n. 11723 di repertorio e di costituzione di nuova servitù perpetua d'accesso per la manutenzione ordinaria del fabbricato denominato "Palazzo della Contessa" con posizionamento dei ponteggi per un periodo necessario all'esecuzione dei lavori, a carico dell'area di pertinenza del fabbricato in Comune di Ambivere individuato agli atti del N.C.E.U. al foglio 6 con il mappale 3102 ed a favore del fabbricato denominato "Palazzo della Contessa" individuato agli atti del N.C.E.U. al foglio 1 con i mappali:

- 158 subb. 701, da 703 a 709, da 711 a 729;
- 1316 subb. 701, 702, 703, 705 e 706;
- 1317 subb. 701, 702, 703.-

---

Provenienza dell'immobile in Comune di Ambivere  
"Villa Santuario"

- Con nota n. 11841/6942 del 23 febbraio 2007 trascrizione dell'atto 9 febbraio 2007 n. 68.257/21.961 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili con il quale la società Area Group a r.l. acquistò da ██████████ le porzioni di fabbricato in Comune di Ambivere ed individuate agli atti del N.C.E.U. al foglio 1 con i mappali 1291 subb. 2, 4,

6 duplicate agli atti del N.C.T. al mappale 2039 di  
are 1.30 - ente urbano.-

### **3.2. Iscrizioni Ipotecarie**

---

- Con nota n. 51511/13201 del 6 ottobre 2003  
iscrizione di ipoteca volontaria derivante da con-  
cessione a garanzia di mutuo fondiario concesso  
dalla Banca Popolare di Cremona S.c. a r.l. alla  
[REDACTED] con atto in data 26 set-  
tembre 2003 n. 49581/13296 di repertorio Notaio  
Giuseppe Mangili per la somma capitale di €  
1.900.000,00 e la somma iscritta di € 3.800.000,00  
a carico del fabbricato in Comune di Ambivere ed  
individuato agli atti del N.C.E.U. al foglio 1 con i  
mappali 158, 1316 e 1317, successivamente indi-  
viduato come segue:

al foglio 1

158 subb. 701, da 703 a 709, da 711 a 729;

1316 subb. 701, 702, 703, 705 e 706;

1317 subb. 701, 702, 703;

L'iscrizione risulta correlata dagli annotamenti:

- 7038 del 15 settembre 2005,
- 7039 del 15 settembre 2005,
- 9167 del 06 ottobre 2005,
- 10761 del 21 ottobre 2005,
- 12419 del 25 novembre 2005,

- 567 del 25 gennaio 2006,
- 5869 del 30 maggio 2006,
- 8174 del 25 luglio 2006,

---

- 9530 del 19 settembre 2006,
- 567 del 23 gennaio 2007,
- 5597 del 21 maggio 2007,
- 7896 del 30 maggio 2008,
- 8102 del 5 giugno 2008,

per restrizione dei beni gravati da ipoteca.-

- Con nota n. 11842/2942 del 23 febbraio 2007, iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso dalla Banca Popolare di Cremona S.p.a. alla Area Group S.r.l. con atto in data 9 febbraio 2007 n. 68258/21962 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili per la somma capitale di € 470.000,00 e la somma iscritta di € 940.000,00 a carico delle porzioni di fabbricato di vecchia costruzione posto in Comune di Ambivere individuate agli atti del N.C.E.U. al foglio 1 con i mappali 1291 subb. 2, 4 e 6 ed agli atti del N.C.T. con il mappale 2039 di are 1.30.-

La presente iscrizione risulta annotata al n. 15657 del 10 novembre 2009 per atto di concessione di proroga del periodo di preammortamento del mu-

tuo fondiario concesso.-

### **3.3 Trascrizioni contro**

- Con nota n. 5163/3548 del 3 febbraio 2004, trascrizione dell'atto 23 gennaio 2004 n. 51.550/14080 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili di convenzione tra [REDACTED] ed il Comune di Ambivere per l'attuazione del piano di recupero denominato "Palazzo della Contessa".-
- Con nota n. 72463/48031 del 30 dicembre 2004, trascrizione dell'atto 21 dicembre 2004 n. 56.793/16.319 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili di integrazione della convenzione tra la [REDACTED] ed il Comune di Ambivere per l'attuazione del piano di recupero denominato "Palazzo della Contessa".-
- Con nota n. 79873/47801 del 12 dicembre 2006 trascrizione dell'atto 28 novembre 2006 n. 67.429/21324 di repertorio Notaio Giuseppe Mangili di cessione a titolo gratuito al Comune di Ambivere nell'ambito del piano di recupero "Palazzo della Contessa" della proprietà superficiale del suolo e soprasuolo a tempo indeterminato sulle porzioni di area nuda destinata a piazzetta individuata agli atti del N.C.T. del Comune di

Ambivere con i mappali 3052 di are 2.66 e 3054 di are 00.73 e della piena proprietà dell'area nuda destinata a piazzetta individuata agli atti del N.C.T. con mappale 3055 di are 00.17.-

#### **4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **4.1 Appartamento ed autorimessa nel complesso edilizio denominato "Palazzo della Contessa" - Via Gasparini, 8.-**

###### **4.1.1 Dati Edilizi**

Da ispezione esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ambivere si è accertato quanto segue.-

Il complesso edilizio nel quale sono comprese le unità immobiliari in argomento, denominato "Palazzo della Contessa", di costruzione risalente ad epoca immemorabile, è stato oggetto di Piano di Recupero denominato "Palazzo della Contessa", approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 30 dicembre 2003 e convenzionato con atto in data 23 gennaio 2004 n. 51550/14080 di repertorio notaio Giuseppe Mangili (alleg. n. 3a).-

Per l'attuazione di detto piano di recupero vennero rilasciati i seguenti atti autorizzativi :

- Permesso di Costruire prot. n. 988 del 23 gennaio 2004 (Pratica Edilizia n. 12/2003) e successive

varianti:

- variante 1 - Permesso di Costruire in data 13 agosto 2004 n. 6000 Prot. (Pratica Edilizia n. 8/2004).
- variante 2 - Permesso di Costruire in data 29 ottobre 2004 n. 7887 Prot. (Pratica Edilizia n. 13/2004).
- variante 3 - Permesso di Costruire in data 19 gennaio 2005 n. 670 Prot. (Pratica Edilizia n. 21/2004).
- variate per opere di urbanizzazione - Permesso di Costruire n. 669 Prot. del 23 novembre 2004 (Pratica Edilizia n. 20/2004).-

Vennero, altresì, rilasciati:

- Permesso di Costruire in sanatoria in data 5 marzo 2004 n. 2224 Prot. (Pratica Edilizia n. 2/2004).
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4257 del 2 luglio 2003 (Pratica Edilizia n. 29/2003);

Rispetto a dette autorizzazioni le unità immobiliari risultano conformi.-

Con istanza n. 3546 del 26 maggio 2005 venne richiesto il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 d.P.R. n. 380/2001 (alleg. n. 3b).-

La richiesta venne negata con nota prot. n.

3695 del 31 maggio 2005 per il mancato collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione del piano di recupero "Palazzo della Contessa" (alleg. n. 3c).-

Il collaudo delle opere di urbanizzazione venne eseguito con esito positivo in data 27 novembre 2006 e depositato agli atti comunali al prot. n. 7329 del 29 novembre 2006 (alleg. n. 3d).-

A tutt'oggi non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.-

#### 4.1.2 Previsione urbanistica

Secondo le previsioni del P.C.T. adottato con delibera del C.C. n. 15 del 14 settembre 2012 ed approvato con delibera del C.C. n. 9 del 18 giugno 2013, in corso di pubblicazione sul B.U.R.L., il fabbricato ricade entro il perimetro del centro storico in ambito interessato da piani di recupero già attuati.-

Si prevede il mantenimento dello stato di fatto con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono fatti salvi gli obblighi derivanti dalle Convenzioni Urbanistiche stipulate, laddove prevedano specifici impegni a favore dell'Amministrazione Comunale.-

#### 4.1.3 Caratteristiche tipologiche e di rifinitura

Il complesso edilizio denominato "Palazzo

della Contessa", costituito da un fabbricato "principale" a tre piani fuori terra a forma di "L" e da altro fabbricato secondario in lato ovest, sono di antico impianto costruttivo risalente alla prima metà del XIX secolo ma recentemente ristrutturati ed ampliati (foto nn. 1-2-3-4-5).-

La tipologia costruttiva dei fabbricati rispecchia le caratteristiche dei fabbricati del tempo presentando struttura portante in grossa muratura perimetrale dello spessore fino a cm. 150, solai interpiano in legno e a volta, notevoli altezze dei locali interni.-

Con l'attuato intervento di recupero, pur mantenendo gli elementi architettonici propri dell'epoca di costruzione, si sono realizzati solai interpiano in latero-cemento e in legno, rinforzati con getti integrativi di calcestruzzo, murature perimetrali in pietra di grosso spessore con andamento pressoché rettilineo, facciate intonacate al civile, contorni di finestre in pietra Serena, tetto di copertura realizzato in parte con orditura in legno e parte in getto, infissi in legno a vetro-camera protetti da antoni in legno.-

Il piano interrato, dove sono distribuite le autorimesse, è stato realizzato in ampliamento al

fabbricato esistente con struttura portante verticale in cemento armato, copertura in lastre prefabbricate, rampa di accesso ad andamento curvilineo parzialmente coperta, pavimento in calcestruzzo con aggiunta di pigmenti di quarzo.-

L'abitazione inventariata nel fallimento è compresa nell'ala ovest del fabbricato principale e si sviluppa da cielo a terra al piano terra e primo per comprendere:

al piano terra, soggiorno con angolo destinato alla cottura e bagno per la superficie lorda di circa mq. 42,00; al piano primo, con altezze variabili secondo l'andamento delle falde del tetto da m. 2,60 a m. 3,50, due stanze ed un bagno per la medesima superficie lorda (foto nn. 6-7-8-9-10-11 e 12).-

La consistenza è rappresentata nell'elaborato grafico (allegato n. 4).-

Il portoncino d'ingresso è in legno laccato completo di vetro antisfondamento, gli infissi delle finestre sono in legno di pino con vetro Termopan protetti da persiane ad astine in legno di medesima essenza.-

L'appartamento non è ultimato mancando i pavimenti, i rivestimenti alle pareti, le porte interne, i sanitari, i radiatori, gli apparecchi elettrici (prese

ed interruttori).-

L'autorimessa interrata sviluppa la superficie catastale di mq. 17. Dispone di pavimento in battuto di cemento liscio al quarzo, di porta in lamiera di ferro basculante e di impianto elettrico con linee a vista (foto n. 13).-

#### 4.1.4 Coerenze

- Coerenze dell'abitazione in senso orario a partire da nord:  
mapp. 1316 sub. 702, mapp. 158 sub. 701, Via Gasparini;
- Coerenze dell'autorimessa in senso orario a partire da nord:  
mapp. 158 sub. 701 (corsia di distribuzione), scala di accesso al piano terra, terrapieno, mapp. 158 sub. 727.-

## **4.2 Fabbricato in Via Beata Vergine del Castello (già Via Santuario).-**

### 4.2.1 Dati Edilizi

Il fabbricato, la cui costruzione è da farsi risalire ad epoca immemorabile, è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Autorizzazione per opere di manutenzione ordinaria in data 9 agosto 1995 n. 32/95 - Prot. n. 2997;

- Concessione edilizia in sanatoria in data 16 dicembre 1995 n. 4848 Prot. - Pratica Edilizia n. 710/95;

---

- Concessione edilizia in data 12 agosto 1997 n. 788/97 - prot. n. 3375 per l'esecuzione delle opere di rifacimento tratto di recinzione;
- Concessione edilizia in data 17 settembre 1999 n. 3299 Prot. - Pratica Edilizia n. 49/99 per l'esecuzione di nuova costruzione muro di contenimento terreno con soprastante recinzione e variante in corso d'opera in data 19 gennaio 2000 n. 6784 Prot. - n. 74/99 Pratica Edilizia.-
- Denuncia di Inizio Attività n. 24/2008 del 30 maggio 2008 per la manutenzione straordinaria al fabbricato.-

Non si è rinvenuta l'autorizzazione all'abitabilità.-

#### 4.2.2 Previsione urbanistica

Secondo le previsioni del P.G.T. adottato con delibera del C.C. n. 15 del 14 settembre 2012 ed approvato con delibera del C.C. n. 9 del 18 giugno 2013 il fabbricato ricade entro il perimetro del centro storico per il quale è prevista la possibilità d'intervento di valorizzazione dell'esistente con modifiche ed integrazioni ai fini funzionali (Rei).-

Sono interventi rivolti alla conservazioni dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio che ne consentano anche integrazioni materiche e funzionali.- (art. 40 Norme Tecniche P. d. R.).-

Per gli spazi scoperti (area scoperta di pertinenza del fabbricato) sono ammessi interventi di ripristino e salvaguardia, ridefinizione, integrazione e riqualificazione (Rea -Ria).-

In particolare, il fabbricato è classificato entro la "Unità Organica n. 1" per la quale è prescritto una possibilità d'intervento di valorizzazione dell'esistente con possibilità di modifiche ed integrazioni ai fini funzionali (Rei<sup>3</sup> - Rei<sup>4</sup>).-

Sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nella "scheda azioni ed interventi U.O. 1" (allegato n. 5).-

#### 4.2.3 Caratteristiche tipologiche e di rifinitura

Si tratta della maggior parte di un fabbricato di antica costruzione posto nel centro storico del Comune di Ambivere tra le vie Beata Vergine del

Castello, Piazza don Luigi Sturzo e Via Kennedy in posizione pedecollinare rispetto al centro urbano.-

Il fabbricato, di costruzione risalente ad epoca immemorabile - presumibilmente antecedente al 1853 di introduzione del catasto lombardo veneto, è in condizioni fatiscenti e perciò disabitato.-

Necessita di un radicale intervento di ristrutturazione edilizia volta al pieno recupero dell'uso abitativo.-

E' realizzato con grossa muratura portante mista di sassi e pietra locale, solai interpiano in legno e laterocemento (foto da n. 14 a n. 20).-

La consistenza immobiliare, rappresentata nell'allegato elaborato grafico (allegato n. 6), è costituita:

- al piano terra, dalla superficie lorda di mq. 212,00 circa oltre a mq. 20,00 circa di andito, gravato da servitù di passo a favore di terzi, e da mq. 315 circa di giardino esclusivo dei quali 120 circa gravati da servitù di passo, il tutto per complessivi mc. 806,30 circa;
- al piano primo, dalla superficie lorda di mq. 110,50 circa, da un balcone della superficie di mq. 1,87, il tutto per complessivi 353,60 mc. oltre al disimpegno e scala comuni con altre unità

immobiliari comprese nel medesimo edificio;

- al piano secondo, dalla superficie di mq. 100 circa, pari ad un volume di mc. 360,00 circa oltre al disimpegno comune con altre unità immobiliari.-

#### 4.2.4 Coerenze

Si indicano le coerenze delle varie unità immobiliari costituenti la porzione di fabbricato in argomento:

- per il mappale 1291/2:  
enti comuni e ragioni di terzi su più lati;
- per il mappale 1291/4:  
proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi ed enti comuni;
- per il mappale 1291/6:  
cortile, proprietà [redacted] ed aventi causa, proprietà [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- per la porzione di area,  
strada comunale, ragioni al mappale 247, ragioni ai mappali 246/a e 246/d.-

#### 5. **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Si procede alla determinazione del più probabi-

le valore di mercato delle entità immobiliari, riferito all'attualità, in base ai valori medi per unità di consistenza.-

---

Si elaborano, cioè, i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza.-

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

---

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area sviluppata dalle singole unità immobiliari, al lordo dei muri perimetrali.-

Ciò stante si stima.-

- Appartamento ed autorimessa nel complesso edilizio "Palazzo della Contessa" - Via Gasparini.-

- Appartamento in corso di costruzione in Via Gasparini al mappale 1316 sub. 701		
mq. 84,00 x € 1.500,00		€ 126.000,00
- Autorimessa al mappale 158 sub. 726		
della superficie di mq. 17		
a corpo		€ <u>14.000,00</u>
	Somma	€ 140.000,00

(centoquarantamila/00)

▪ Porzione di fabbricato in Via Beata Vergine del Castello

individuata in N.C.E.U. con i mappali 1291 subb. 2, 4 e 6

- piano terra		
superficie - h. 3,40	mq. 162,00	
superficie - h. 3,65	mq. 70,00	
volume		mc. 550,80
volume		mc. 255,50
<hr/>		
- piano primo		
superficie	mq. 110,50	
volume		mc. 353,60
- piano secondo		
superficie	mq. 100,00	
volume		<u>mc. 300,00</u>
volume complessivo:		mc. 1.459,90
mc. 1.459,90 x € 170,00/mc. =		€ 248.183,00
In cifra arrotondata		€ 248.000,00

(duecentoquarantottomila/00)

I valori innanzi espressi riflettono le attuali condizioni e consistenze degli immobili con ogni adiacenza e pertinenza, con tutti i diritti ad essi inerenti, liberi da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli.-

Tanto riferisce lo scrivente ad evasione all'incarico affidatogli.-

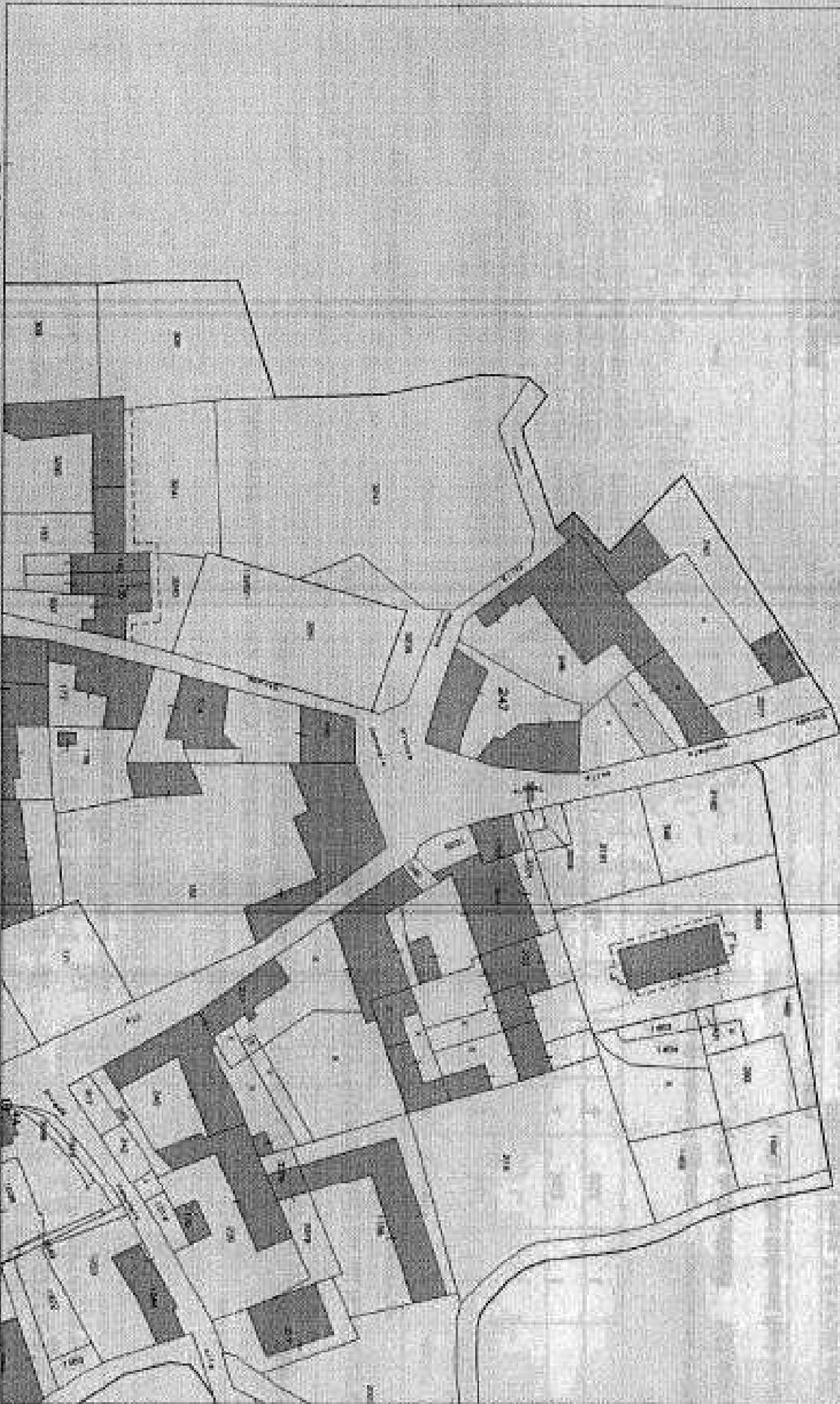
Il consulente tecnico d'ufficio

arch. vincenzo salvi

Bergamo, 26 luglio 2013



E=1542400



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastrali - Direttore DR ING. ANGELO FRIO

Visura telematica 0,90 euro

I Particellari 247

Dott. GIUSEPPE MANGILI  
NOTAIO  
23801 CALOLZIOCORTE - Piazza Vittorio Veneto, 5  
Tel. 0341-63.12.95 / Fax 0341-63.16.15  
Recupero:  
24034 CISANO BERGAMASCO - Via Mazzini, 22  
Tel. 035-43.81.202 / Fax 035-78.71.66

Alleg. 3A

N. - 51.550 -Rep.-----N. - 14.080 -Racc. --

23.1.2004

**CONVENZIONE**

- per l'attuazione del piano di recupero denominato "Villa della Contessa"

redatto in conformità al vigente P.R.G. - ex art.30,

Legge 5 agosto 1978, n.457

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2004 duemilaquattro, addì 23 ventitre gennaio,

In Cisano Bergamasco, nella casa posta in via Mazzini, 22.

Davanti a me dr. Giuseppe Mangili Notaio iscritto al Collegio Notarile di

Bergamo, con residenza in Calolziocorte.

Sono personalmente comparsi i signori:

[REDACTED]

nella loro qualità di Consiglieri delegati della Società:

[REDACTED]

[REDACTED] capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero),

versato per euro 3.000,00 (tre mila virgola zero zero), iscritta presso il Registro

delle Imprese di Bergamo [REDACTED], società di seguito chiamata

"Attivatore", e come tali in rappresentanza della società medesima in forza dei

poteri a loro derivanti dalla delibera iscritta presso il competente Ufficio del

Registro delle Imprese in data 19 aprile 2003;

[REDACTED] domiciliato

per la carica in Ambivere, presso l'Ente, geometra, il quale interviene ed agisce

Registrato a  
**LECCO**  
Il 23 GENNAIO 2004  
N. 23 Serie 4V  
Foglio E 394  
F.TO IL DIRETTO



nella sua qualità di responsabile del Settore Gestione e Controllo del Territorio

del: \_\_\_\_\_

"COMUNE di AMBIVERE" - \_\_\_\_\_ e come tale in

rappresentanza dell'Ente stesso in forza dei poteri a lui derivanti dal Decreto

Sindacale 30 novembre 1999 n. 2/99 - Int. Prot., emesso ai sensi dell'art. 2,

comma 13, della Legge 191 del 16 giugno 1998 ed in esecuzione delle delibere

del Consiglio Comunale in data 8 agosto 2003 n. 38 e 30 dicembre 2003 n. 62,

che, in copie conformi all'originale, si allegano al presente atto rispettivamente

sotto le lettere "A" e "B", \_\_\_\_\_

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo. --

Avendo i requisiti di legge rinunciano, di comune accordo e con il mio consenso,

all'assistenza dei testimoni a quest'atto, con il quale \_\_\_\_\_

**PREMETTONO**

che la società \_\_\_\_\_ è proprietaria, in Comune

\_\_\_\_\_ del seguente bene immobile, già ad uso residenziale, posto in via

Gasparini, 8, costituito da un laboratorio ricavato dall'ex stalla ai piani terra e

primo, abitazione composta da n. 3 (tre) piani fuori terra e fienile disposto su due

piani, con annessa area cortilizia, il tutto eretto su parte dell'area ai mappali 1317

di are 0,52 (centiare cinquantadue), 158 di are 6,96 (are sei e centiare

novantasei), 1316 di are 2,88 (are due e centiare ottantotto) tutti Enti Urbani

giuste le risultanze della denuncia di cambiamento n. 632712 presentata al

Catasto Terreni di Bergamo in data 30 aprile 1996 e censito al NCEU come

segue: \_\_\_\_\_

foglio 1 - mappali: \_\_\_\_\_

158 via Vittorio Gasparini, 8 P. T-1-2 Cat. A/2 Cl. 1 vani 25 RCFuro

1.936,71; -----

1316 via Vittorio Gasparini, 8 P. T-1 Cat. C/3 Cl. 2 mq 268 RCEuro

885,83; -----

1317 via Gasparini, 6 P. T-1 Cat. C/6 Cl. 1 mq 87 RCEuro

134,80. -----

Coerenze, partendo da nord e ruotando in senso orario, con riferimento alla mappa di Catasto Terreni e all'intera superficie dei mappali 1317, 1316, 158, ragioni ai mappali 167, 168, 1609, 166 e 159, strada comunale, ragioni al mappale 157. -----

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto; -----

- che in data 2 agosto 2003 la predetta società ha presentato al Comune di Ambivere, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978 numero 457, un progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente, interessante il suddetto immobile, al fine di ottenerne l'approvazione; -----

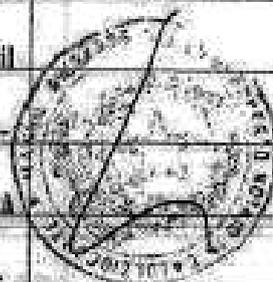
- che la pubblicazione all'albo comunale del Piano avverrà secondo le modalità previste dal 5° comma del precitato art. 7 della L.R. n. 23/97; -----

- che ai sensi del 9° comma del precitato articolo, il provvedimento di approvazione del Piano attuativo ha valore di concessione edilizia in relazione all'intervento previsto, a seguito dell'avvenuta acquisizione dei necessari pareri; -----

- che l'immobile trovasi in zona omogenea "A - centro storico" disciplinato dagli articoli 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G.; -----

- che dalle previsioni dello stesso strumento urbanistico, per tale edificio, risulta la possibilità di assoggettare lo stesso ad intervento edilizio di grado 1° - Edificio soggetto a conservazione e valorizzazione dell'involucro e dei suoi elementi. -----

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di un



intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata e/o pubblica Piano di

Recupero. -----

Sino all'approvazione del Piano di Recupero saranno consentite solo opere di

Manutenzione ordinaria e straordinaria e Restauro interno ed esterno dell'edificio, come prescritto art. 28 Legge n. 457/78; -----

- che ai sensi dello stesso art. 21 delle N.T.A., gli interventi di trasformazione sono ammessi solo a seguito di approvazione di un Piano di Recupero redatto ai

sensi della L. 457/78; -----

- che la società rappresentata intende procedere in corrispondenza del precitato

immobile di proprietà, ad un intervento di recupero, per la realizzazione di un

organismo ad uso residenziale, la cui consistenza in "superficie residenziale complessiva - s.r.c." è corrispondente a quella dei precitati edifici esistenti; -----

- che l'immobile in oggetto è soggetto a vincolo, ricade in zone sottoposte a vincolo paesaggistico - ambientale; -----

- che fanno parte integrante della presente convenzione, ancorché non allegati,

ma già acquisiti agli atti del Comune i seguenti documenti: -----

**TAVOLE NUMERO:** -----

1) Calcoli Planivolumetrici; -----

2) Piante piani Terra e Primo Esistente; -----

Piante piani Mansarda e Copertura Esistente; -----

3) Prospetti e Sezioni A-A / D-D / Esistente; -----

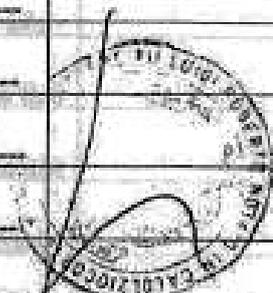
4) Prospetti e Sezioni C-C / E-E Esistente; -----

5) Prospetti e Sezioni B-B / F-F Esistente; -----

6) Piante piano box Sovrapposizione; -----

7) Piante piani Terra, Primo, Mansarda e Copertura Sovrapposizione; -----

- 8) Prospetti e Sezioni A-A / D-D Sovrapposizione; -----
- 9) Prospetti e Sezioni C-C / E-E Sovrapposizione; -----
- 10) Prospetti e Sezioni B-B F-F Sovrapposizioni; -----
- 11) Pianta piano Box interrato in progetto; -----
- 12) Pianta piano Terra Opere esterne in progetto; -----
- 13) Pianta piano Terra in Progetto; -----
- 13 bis) Tabella R.A.I. Piano Terra, Piano Primo e Piano Mansarda; -----
- 14) Pianta piano primo in Progetto; -----
- 15) Pianta piano Mansarda in Progetto; -----
- 16) Pianta piano Copertura in Progetto; -----
- 17) Prospetti e Sezioni A-A / D-D in Progetto; -----
- 18) Prospetti e Sezioni C-C / E-E in Progetto; -----
- 19) Prospetti e Sezioni B-B / F-F in Progetto; -----
- 20) Barriere architettoniche Piano Terra; -----
- 21) Barriere architettoniche Piano Primo; -----
- 22) Barriere architettoniche Piano Mansarda; -----
- 23) Schema Fognario; -----
- 24) Particolari costruttivi; -----
- 25) O.O.U.U. PRIMARIE in via Gasparini Planimetria Opere in superficie; -----
- 26) O.O.U.U. PRIMARIE in via Gasparini Sottoservizi Enel e Telecom; -----
- 27) O.O.U.U. PRIMARIE in via Gasparini Sottoservizi Acquedotto e Gas; -----
- 28) O.O.U.U. PRIMARIE in via Gasparini Sottoservizi Fognatura; -----
- 29) O.O.U.U. SECONDARIE Piazza Planimetria Opere in superficie; -----
- 30) O.O.U.U. SECONDARIE Piazza Sottoservizi; -----
- 31) Pianta piano Box interrato di Futura Realizzazione; -----



Allegati: -----

Allegato "A" Estratti; -----

Allegato "B" Relazione Tecnica; -----

Allegato "C" Schema di Convenzione; -----

Allegato "D" Norme Tecniche di Attuazione; -----

Allegato "E" Relazione Superamento Barriere Architettoniche; -----

Allegato "F" Relazione Storica; -----

Allegato "G" Tabella per il calcolo del Costo di Costruzione; -----

Allegato "H" Computo Metrico delle opere di Urbanizzazione; -----

Allegato "I" Progetto illuminazione Stradale; -----

- che il suddetto progetto di Piano Attuativo è stato redatto dallo Studio Tecnico dell'arch. Blandino Giovanni, iscritto all'albo professionale degli Architetti di Milano al n. 12969, con sede in, via M. della Resistenza n. 9 -24030Presezzo (BG); -----

- che la società sopraindicata è e si dichiara unica ed esclusiva proprietaria e ne detiene pertanto titolo al fine di avere la piena disponibilità, di tutte le unità immobiliari ricomprese nel perimetro delimitante il comparto soggetto a Piano di recupero; -----

- che la società è altresì proprietaria di un'area esterna al piano di recupero, individuata in mappa al n.1612 parte, da frazionare, F.6; -----

- che la stessa dichiara altresì di essere in grado di assumere, per se ed aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi che derivano dalle norme contenute nella relazione tecnica, negli elaborati grafici precitati e nelle clausole della presente convenzione; -----

- che lo smaltimento degli scarichi fognari avviene in conformità alle disposizioni

di cui alla Legge Regionale n. 62/85 e successive modifiche, mediante collettore comunale;

- che il Piano di recupero in oggetto, è redatto in conformità alle previsioni del vigente P.R.G. ed è soggetto alla procedura prevista dall'articolo 7 della Legge Regionale n. 23/97;

- che per la realizzazione di autorimesse interrato al servizio del fabbricato residenziale, ai sensi della Legge n. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni, è interessata parte dell'area destinata a strada pubblica e denominata Via Gasparini;

- che per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione su Via Gasparini e sulla nuova piazza, queste avverranno previa apposita autorizzazione dirigenziale.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

tra il **COMUNE di AMBIVERE** e la società **[REDACTED]** come sopra rappresentati,

si conviene e si stipula quanto segue:

**ARTICOLO 1**

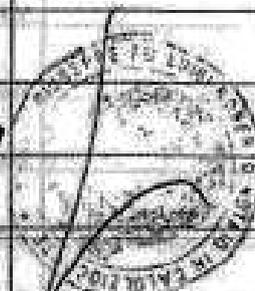
Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione. --

**ARTICOLO 2**

Per quanto non previsto dalle clausole della presente convenzione, integrate e definite dalla Relazione tecnica e dai disegni del P.R., valgono le leggi vigenti, nonché la specifica normativa urbanistica-edilizia del Comune di Ambivere.

**ARTICOLO 3**

L'Attuatore e suoi successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potrà realizzare, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti precedentemente citati, il



recupero dell' edificio da destinarsi ad uso residenziale, compresa una parte di

volume che verrà recuperata poiché esistente in precedenza, come risulta dalla documentazione allegata. La consistenza dell'intervento risulta meglio definita nei menzionati elaborati tecnici e precisamente: -----

Superficie del comparto soggetto a P.R. = mq. 1041,85 -----

Superficie coperta edificio esistente = mq. 616,04 -----

Volumetria Esistente = mc. 5450,57 -----

Superficie coperta edificio in progetto = mq. 616,04 -----

Volumetria in progetto = mc. 5450,57 -----

Altezza massima = mt. 10,90 -----

sup. commerciale: è possibile destinare il 49% (quarantanove per cento) del volume dell'intero fabbricato a uso commerciale, previa acquisizione delle aree necessarie a soddisfare gli standards. -----

Nell'area antistante l'edificio, attualmente destinata a pubblica viabilità ed a nuova piazza, potranno essere ricavate autorimasse interrato legate alle unità immobiliari da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n.122 con l'obbligo di sistemazione della superficie soprastante pubblica nei tempi, modi e termini indicati nei successivi articoli e nei documenti allegati al P.R. -----

Per la distanza dai confini di proprietà, strade ed edifici valgono le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente integralmente riportate nella normativa tecnica del P.R. -----

#### ARTICOLO 4

L'attuatore del Piano di Recupero si obbliga per sé e per gli eventuali aventi diritto a qualsiasi titolo, a procedere all'adempimento dei seguenti impegni: -----

- ad assumersi a carico tutti gli oneri relativi derivanti dall'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di Recupero indicate e specificate negli elaborati progettuali nn.25-26-27-28-29-30-31 e computo metrico estimativo agli atti del Comune, nonché tutte le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Il costo presunto, riassunto nel computo metrico estimativo, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano complessivamente a euro 124.183,93 (centoventiquattromilacentottantatré virgola novantatré) risulta superiore agli oneri di urbanizzazione dovuti tabellarmente secondo le tariffe vigenti ed in particolare: -----

\* Oneri di urbanizzazione primaria – mc 5450,57 x euro/mc 1,48 = euro 8.066,84 (ottomilaseccantasei virgola ottantaquattro): -----

\* Oneri di urbanizzazione secondaria – mc 5.450,57 x euro/mc 1,02 = euro 5.559,58 (cinquemilacinquecentocinquantanove virgola cinquantotto); -----

**TOTALE ONERI PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA =**  
euro 13.626,42 (tredicimilaseicentoventisei virgola quarantadue). -----

L'ultimazione dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione riferite alla strada di Via Gasparini ed alla nuova Piazza dovrà avvenire entro il termine di anni 3 (tre) dalla data di inizio dei lavori del fabbricato oggetto di piano di recupero. -----

L'onere di manutenzione delle opere e degli impianti passerà al Comune dopo collaudo favorevole delle stesse da parte del collaudatore. -----

Corresponsione al Comune della quota afferente il costo di costruzione stabilito dall'art. 6 della Legge 28 gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni secondo le modalità ed i termini stabiliti dall'art. 11 della stessa Legge e dalle deliberazioni comunali vigenti alla data del rilascio della Concessione edilizia. -----

Soddisfacimento della normativa vigente in materia di standard urbanistici, secondo quanto specificato al successivo art. 5.

Il fabbricato non potrà essere occupato se non al termine di tutte le opere di urbanizzazione ed al loro collaudo (via Gasperini e nuova Piazza). Il certificato di agibilità sarà rilasciato solo all'accertamento dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi stabiliti dalla convenzione.

L'inizio dei lavori non dovrà essere superiore a un anno dalla data di approvazione definitiva del P.R.

#### ARTICOLO 5

In ottemperanza alle prescrizioni dell'art.22, comma 1°, della legge Regione Lombardia 15 aprile 1975 numero 51, in ordine agli standards urbanistici minimi previsti per ogni abitante (26,5 mq/ab.), l'area corrispondente risulta pari a mq. 1457,50 (millequattrocentocinquantesette virgola cinquanta) in relazione ai 55 (cinquantacinque) abitanti insediabili previsti.

All'interno del Piano di Recupero non è prevista la localizzazione di alcuna area per tale uso.

Esternamente al Piano di recupero è prevista la cessione ad uso pubblico di un'area pari a mq. 276,29, prevista dal P.R.G. come area pubblica, riservando la possibilità per la società attuatrice, di poter realizzare un piano interrato per autorimesse al servizio della residenza, ai sensi della Legge n.122/89, sull'intero mappale n.1612.

La cessione avverrà a seguito di ultimazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative all'intero mappale n.1612.

La rimanente superficie, pari a mq. 1.181,21 (millecentottantuno virgola ventuno) viene monetizzata ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 60/77, al prezzo

di E./mq. 21,00 (ventuno virgola zero zero) e quindi per l'importo complessivo di euro 24.805,41 (ventiquattromilaottocentocinque virgola quarantuno). -----

Tale somma, ancorché da versarsi alla Tesoreria Comunale del Comune di Ambivere, in due rate uguali di cui la prima all'atto della stipula della presente convenzione ed il saldo entro l'ultimazione lavori dell'edificio residenziale e comunque entro due anni dalla stipula della presente convenzione, è stata per intero corrisposta in data 20 gennaio 2004. -----

#### ----- ARTICOLO 6 -----

L'Attuatore si obbliga ad eseguire le finiture esterne del fabbricato con tipologie e modalità costruttive, in ottemperanza alle prescrizioni ed ai materiali previsti nelle tavole progettuali ed in particolare nelle tavole di "Prospetti e sezioni di progetto" e quindi di tipo simile alla tradizione locale. -----

#### ----- ARTICOLO 7 -----

L'Attuatore assume a proprio carico, tutte quelle opere che si rendono necessarie per allacciare il fabbricato ai pubblici servizi. -----

#### ----- ARTICOLO 8 -----

L'Attuatore si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare il Piano di Recupero entro il termine di 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Piano assunta dal Consiglio Comunale. -----

L'Amministrazione Comunale concede alla società attuatrice il diritto di edificare e cedere, nel sottosuolo della Via Gasparini, limitatamente al tratto prospiciente il mappale n.1612, meglio indicato negli allegati di progetto, autorimesse al servizio di unità abitative poste limitrofamente alla Via Gasparini, nel rispetto della Legge n.122/89. -----

L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di passaggio di tutti i sottoservizi esistenti e /o necessari all'urbanizzazione del comparto edificato. -----

Resta inteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione della nuova piazza e della Via Gasparini, compresi i relativi sottoservizi ed impianti saranno posti a carico dell'Amministrazione Comunale, a seguito di idoneo collaudo, mentre la manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura delle autorimesse interrate sarà a carico della società attuatrice del P.R. -----

#### ARTICOLO 9 -----

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, l'attuatore per sé, suoi successori od aventi causa ha costituito congrua cauzione tramite emissione di polizza assicurativa continuativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima escussione, prevista dall'art.28 della legge 17 agosto 1942, n°1150 per l'importo di euro 124.183,93 (centoventiquattromilacentottantatré virgola novantatré) (polizza rilasciata dalla società "ZURICH INTERNATIONAL ITALIA S.P.A", Agenzia di Bergamo in data 21 gennaio 2004, polizza n. 537R0481). -----

L'importo della fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotto in conseguenza alla realizzazione delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite, previo collaudo parziale favorevole da parte del collaudatore. -----

L'onere di manutenzione delle opere e degli impianti passerà al Comune dopo collaudo favorevole delle stesse da parte del collaudatore. -----

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni e dei termini assunti con la presente convenzione, la società attuatrice, per sé, suoi successori od aventi causa autorizza il Comune di Ambivere a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque

notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare. -----

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione degli attuatori, per sé, successori od aventi causa a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dei regolamenti in vigore, quando essa non vi abbiano provveduto tempestivamente ed in modo conforme, ed il Comune l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore a 3 mesi. -----

#### ----- ARTICOLO 10 -----

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell'attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in particolare le spese di collaudo, frazionamento e notarili sono a carico dell'attuatore del P.R. Il Comune nominerà il collaudatore in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e le relative spese sono a carico dell'attuatore del P.R.. -----

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale previsto dall'art. 32 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 nr.601, richiamato dall'art. 20 della legge 20 gennaio 1977 nr. 10, oltre all'applicazione degli altri eventuali successivi benefici più favorevoli, nonché dalle recenti disposizioni di cui al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6/6/2001 n. 380. -----

#### ----- ARTICOLO 11 -----

Foro competente per qualsiasi controversia inerente e conseguente alla presente convenzione, sarà quello di Bergamo. -----

#### ----- ARTICOLO 12 -----

In ossequio alla delibera del Consiglio comunale in data 30 dicembre 2003 n. 62

suallegata vengono espresse le seguenti ulteriori prescrizioni: -----

1. il dimensionamento del solaio di copertura delle autorimesse sotto la Piazza dovrà essere calcolato per sopportare carichi militari; -----

2. la manutenzione delle strutture delle autorimesse, ivi compresa la riparazione di eventuali infiltrazioni di acqua, a qualsiasi causa attribuibile, resterà in via permanente a carico dell'attuatore del P.R. e dei suoi aventi causa; -----

3. la sistemazione della Piazza dovrà essere oggetto di progettazione esecutiva corredata dal tridimensionale che evidenzii l'arredo urbano; -----

4. i cavi della pubblica illuminazione dovranno essere debitamente interrati. -----

\*\*\* -----

L'area oggetto della cessione del diritto di superficie perpetuo per la realizzazione di autorimesse interrate come sopra pattuito è meglio illustrata e descritta nella planimetria allegata all'inframenzionato certificato di destinazione urbanistica con la superficie ivi meglio precisata. -----

In ordine alle coerenze si fa riferimento alla detta planimetria, obbligandosi le parti, come rappresentate, ad addivenire all'eventuale futuro atto di identificazione catastale, allorquando saranno stati predisposti i relativi elaborati catastali, il tutto a cura e spese dell'attuatore. -----

In ordine della destinazione urbanistica dell'area oggetto di cessione per il diritto di superficie le parti, come rappresentate, dichiarano di fare riferimento alle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

Ambivere in data 22 gennaio 2004 n. 484 Prot., che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C". -----

Dichiara la parte cedente, come rappresentata, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti successivamente alla data di

rilascio del detto certificato. -----

Ai fini della registrazione e dell'iscrizione a repertorio le parti, come rappresentate, precisano che il valore dell'area oggetto di cessione, per il diritto trasferito, è pari a euro 2.700,00 (duemilasettecento virgola zero zero). -----

La parte cedente, come rappresentata, garantisce che l'area ceduta appartiene alla stessa in piena e esclusiva proprietà. -----

Le parti, come rappresentate, ai fini della registrazione del presente atto, invocano le agevolazioni di cui agli artt. 9 e 11 della legge 24 marzo 1989 n. 122.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto e personalmente l'ho letto, con gli allegati, ai comparenti i quali dichiarano di approvarlo e per conferma con me Notaio lo sottoscrivono. -----

Consta di cinque fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia con nastro indelebile a norma di legge e regolamento e da me Notaio completati a mano per diciotto pagine e parte di questa. -----

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

----- E TO G -----

\_\_\_\_\_

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Data: 06/07/2012 - Ora: 08:59:56  
Visura n.: T24520 Pag: 2

Fine

### Situazione degli atti informatizzati al 06/07/2012

**2. Unità Immobiliari site nel Comune di AMBIVERE(Codice A259) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbano	Foglio	Particella	Sub	Zona Cm.	Mire Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo  Data derivanti da	Data ultenori
1		1	816	781			A/2	2	4,5 vani	Euro 418,33	VIA VITTORIO GASPARINI piano: T -1; VARIAZIONE del 10/12/2004 n. 20659 -1/2004 in atti dal 10/12/2004 (protocollo n. BG0307475) DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE	Associazione
2		1	88	726			C/6	3	17 m <sup>2</sup>	Euro 37,75	VIA VITTORIO GASPARINI piano: S1; UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/05/2005 n. 1747 -1/2005 in atti dal 12/05/2005 (protocollo n. BG0150986) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE.	Associazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: vani 4,5 m<sup>2</sup> 17 Rendita: Euro 456,08**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AREA GROUP S.R.L. con sede in AMBIVERE		03095440163*	(1) Progressi per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/10/2005 Volume n. 27761 -1/2005 in atti dal 21/10/2009 (protocollo n. BG0315694) Repertorio n. - 61696 Regione: NOTAO MANGILI Sede: CALOZ ZICCORTE Registrazione: UR. Sede: LEOCO Volume: 1 n. 3745 del 15/11/2005 ESEGUITA AL SOGLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA				

**Totale Generale: vani 17 m<sup>2</sup> 17 Rendita: Euro 849,88**

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Dati della richiesta	Denominazione: AREA GROUP S.R.L. Terreni e Fabbricati siti nel comune di AMBIVERE ( Codice: A259) Provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	AREA GROUP S.R.L. con sede in AMBIVERE C.F.: 03039440163

**I. Unità Immobiliari site nel Comune di AMBIVERE(Codice A259) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	1291	3			A/4	1	4,5 vani	Euro 141,77 L. 274.500	VIA SANTUARIO n. 31 piano: T; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/1998 n. 10363 -I/1998 in atti dal 24/03/2000	Associazione
2		1	1291	4			A/4	1	3,5 vani	Euro 110,26 L. 213.500	VIA SANTUARIO n. 31 piano: 2; Impianto mosaicografico del 30/06/1987	
3		1	1291	6			A/4	1	4,5 vani	Euro 141,77 L. 274.500	VIA SANTUARIO n. 31 piano: 1; Impianto mosaicografico del 30/06/1987	

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

Totale: vani 12,5 Rendita: Euro 393,80

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AREA GROUP S.R.L. con sede in AMBIVERE ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2007 Nota pubblicata con Modello Unico n. 6902 - I/2007 in atti dal 26/02/2007 Repertorio n. 68257 Reperire: MANGILI GIUSEPPE Sede: CALLECORTE COMPRAVENTATA	03039440163*	(1) Previsione per I/I

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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ambivere  
Via Vittorio Gasparini \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

**Alleg.  
1C**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 1  
Particella: 1316  
Subalterno: 701

Compilata da:  
Blandino Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

N. 2022

Scheda n. 1

Scala 1:200

Plano Terra



Plano Primo



**GIOVANNI  
BLANDINO**  
BERGAMO  
ARCHITETTO



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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di n.i.u. in Comune di Ambivere  
Via Vittorio Gasparini \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

Identificativi Catastali:  
Sezione: \_\_\_\_\_  
Foglio: 1  
Particella: 158  
Subalterno: 726

Compilata da:  
Blandino Giovanni  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo N. 2022

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Interrato

GIOVANNI  
BLANDINO  
~~\_\_\_\_\_~~  
ARCHITETTO



PROVA  
n. 1000

MINISTERO DELLE REGIONI  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI BENI ITI



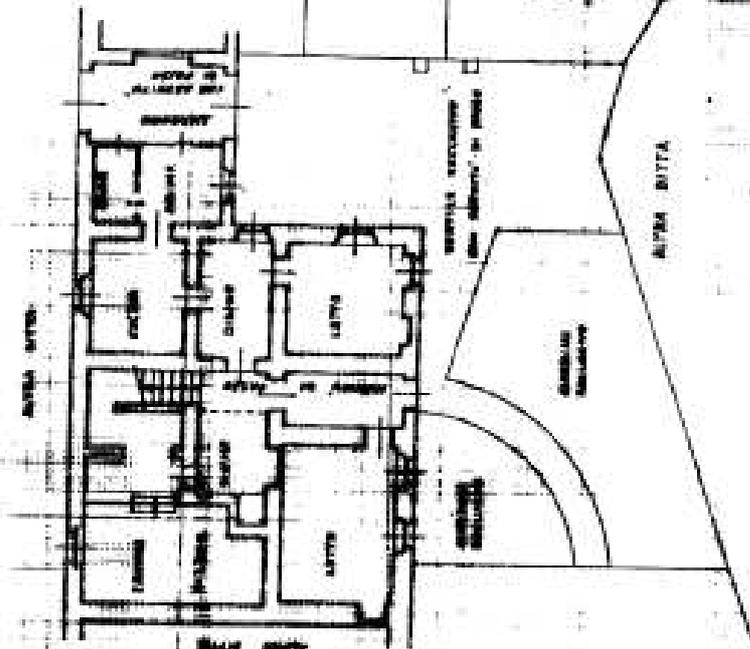
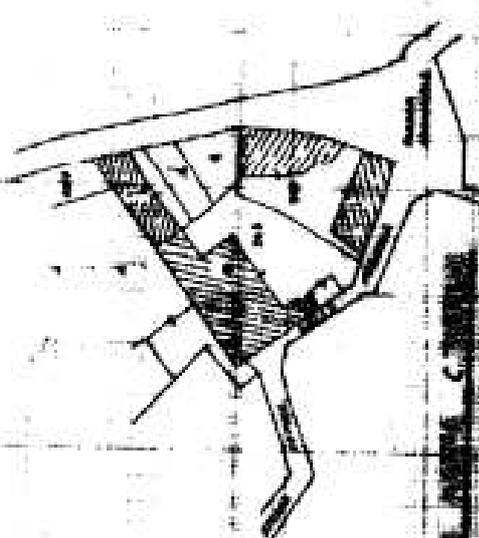
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1986, n. 845)

Paesimento di S.L.U. in Comune di ARBARESE - VIA ARATA VERONESE, DAL CASTELLO

Divisione di Fabbricati - Situazione al 06/07/2012 - Comune di ARBARESE (AR299) - Foglio 1 - Particella 1291 - Subalterno: 3

Subalterno: 3  
SANTUARIUM n. 33 piano: 1

ISTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA FOGLIO 1, MAPPALE 4254, SUBALTERNO 1



PIANO TERRA  
1: n. 3/40



<input type="checkbox"/> Dichiarazione di R.O. <input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di inabitazione	Computo per AREA PULITA MANIC <small>(Piani, ripiani e sottopiani)</small>	ARBARESE (AR) - ARBARESE ARBARESE (AR) - ARBARESE ARBARESE (AR) - ARBARESE
Qualificato catastale (art. 1, comma 1)	ARBARESE (AR) - ARBARESE ARBARESE (AR) - ARBARESE	

ARBARESE (AR) - ARBARESE

ARBARESE (AR) - ARBARESE

ARBARESE (AR) - ARBARESE



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN ADESIONE ALLA LEGGE N. 449

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **AMBIVERE**

Via **SANTUARIO 31**

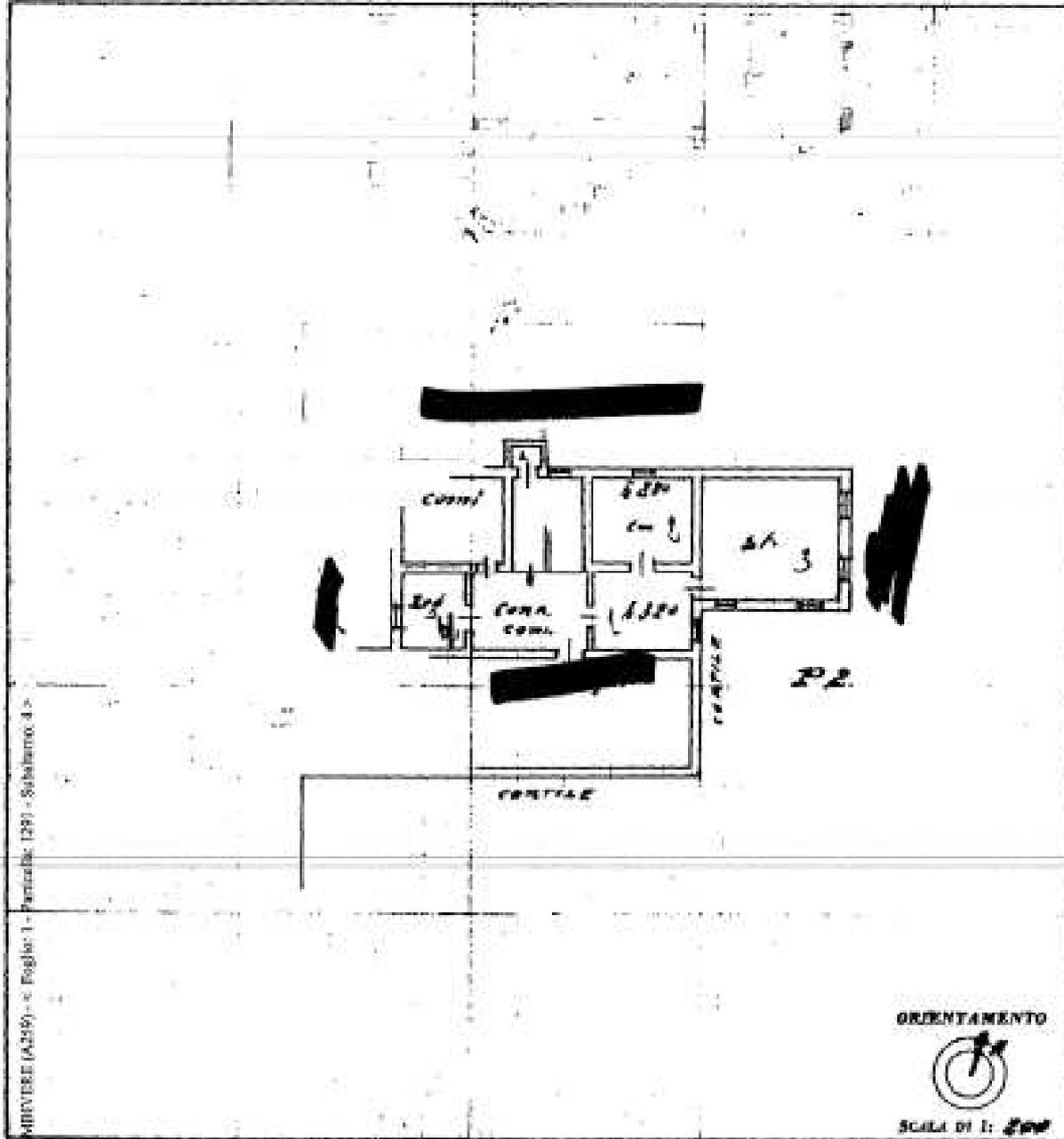
Ditta **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **[REDACTED] EA.**

di **BARFAMO**

1252/4

3/a



AMBIVERE (A259) - c. Foglio 1 - Particella 129 - Subalterno: 4 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_

PROF. W. \_\_\_\_\_

Completata da: **Geometra GIACOMO MANFILI**  
 Insieme all'atto del Geometra della Provincia di **BARFAMO**  
 data **17-7-1953**  
 Firma: *[Signature]*

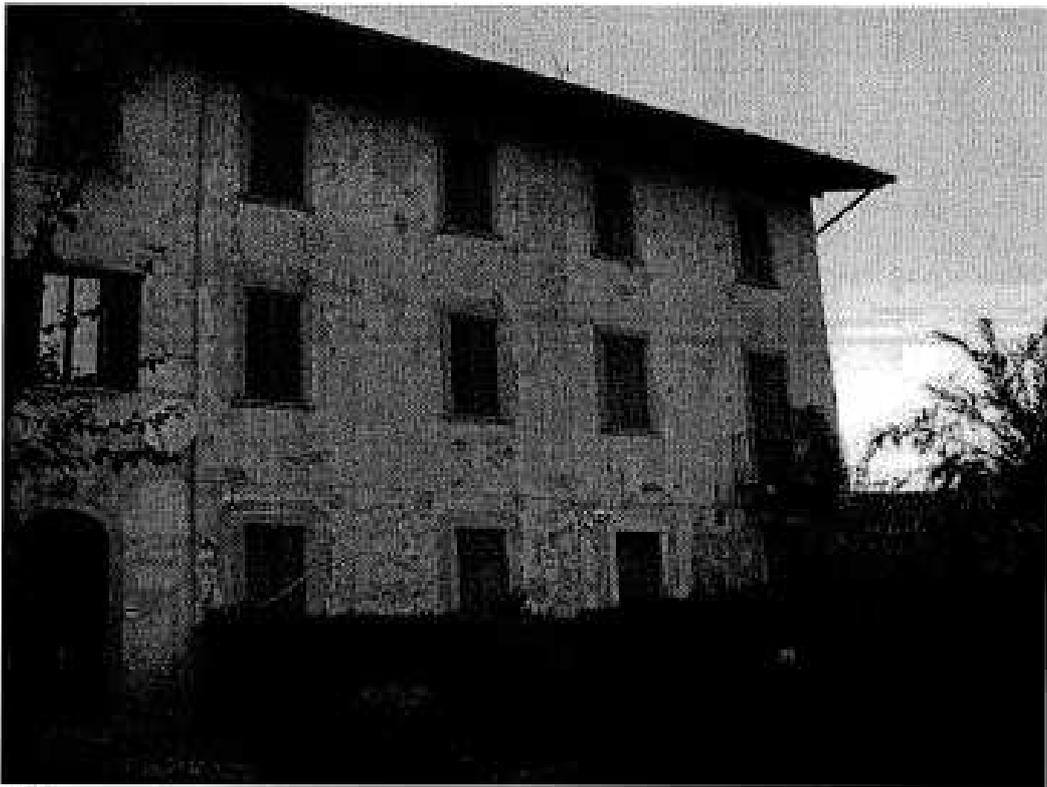


Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16 - andito



Foto n. 17 - area esclusiva



Foto n. 18



Foto n. 19 - scala interna



Foto n. 20



Foto n. 1



Foto n. 2 - piazzetta antistante al 'Palazzo della Contessa'



Foto n. 3 - prospetto sul cortile

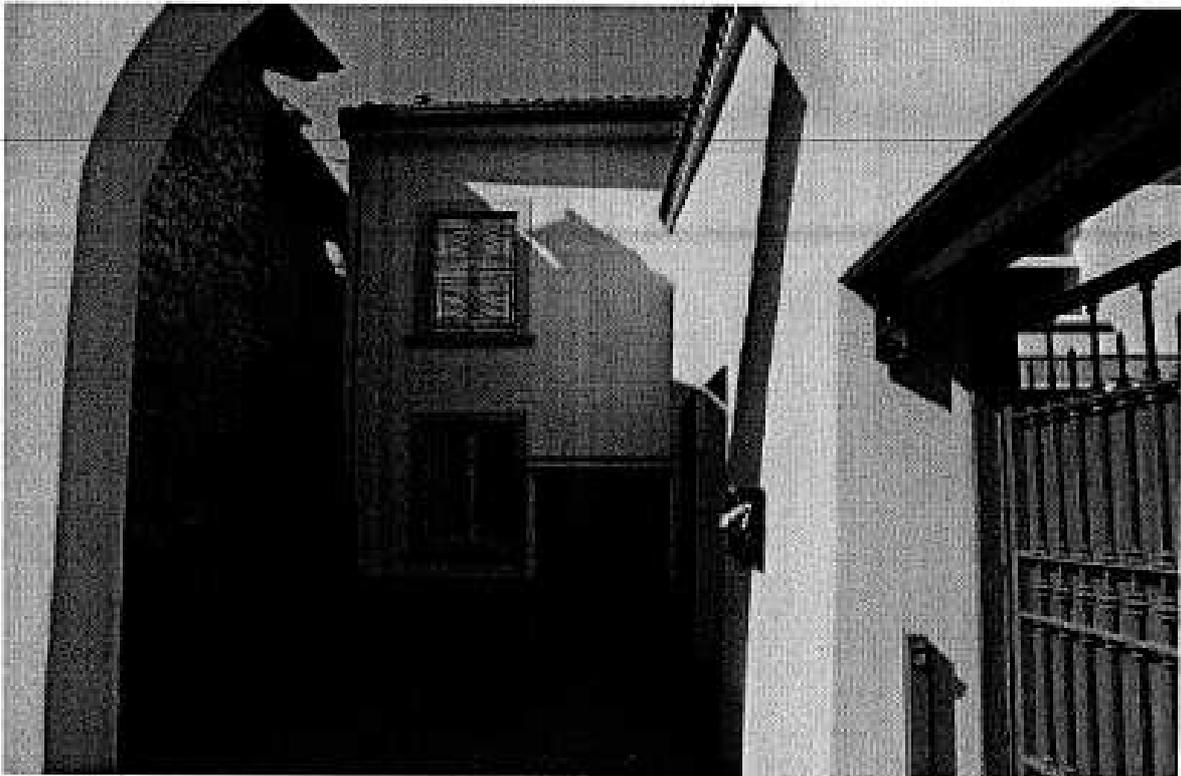


Foto n. 4 - prospetto sulla Via Gasparini

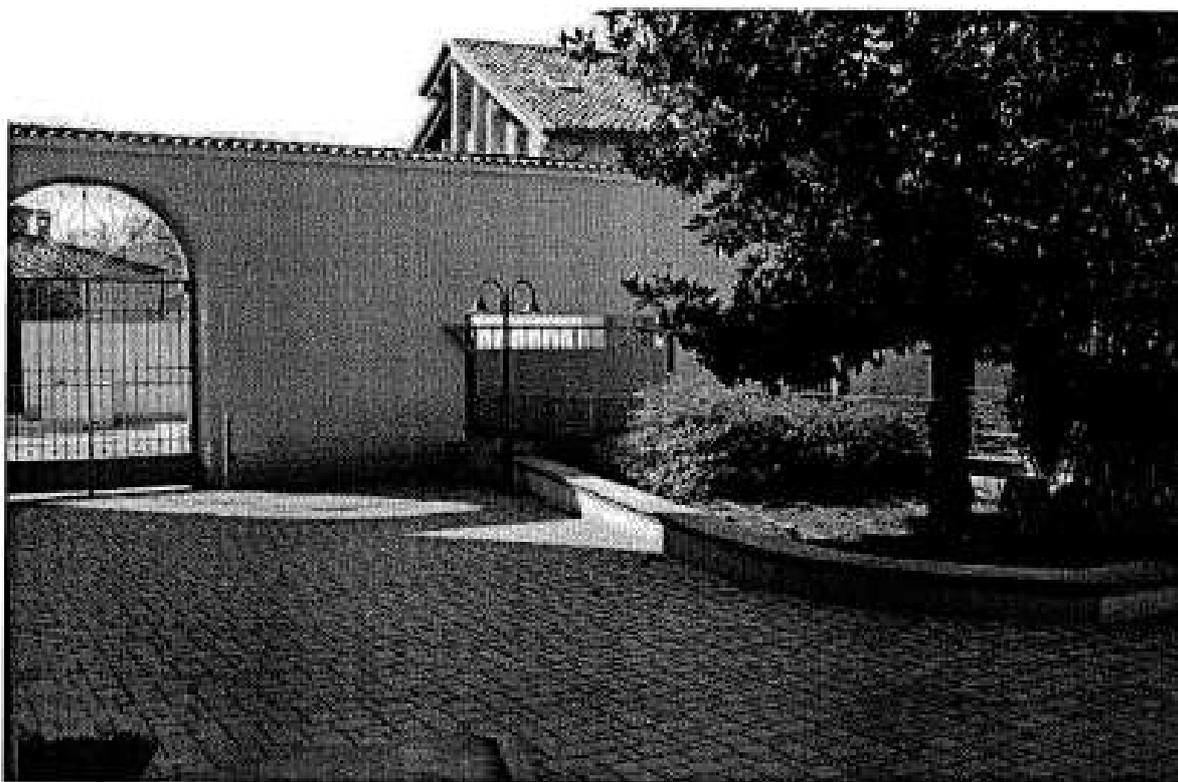


Foto n. 5 - cortile

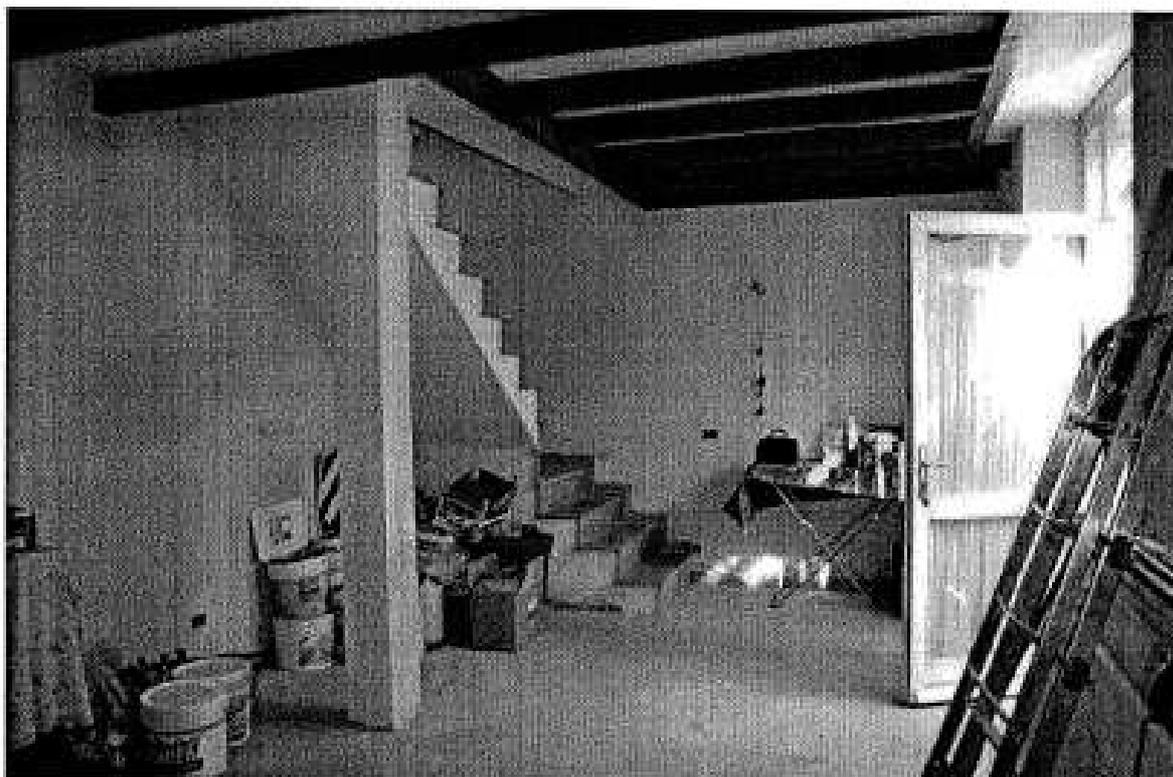


Foto n. 6 - piano terra

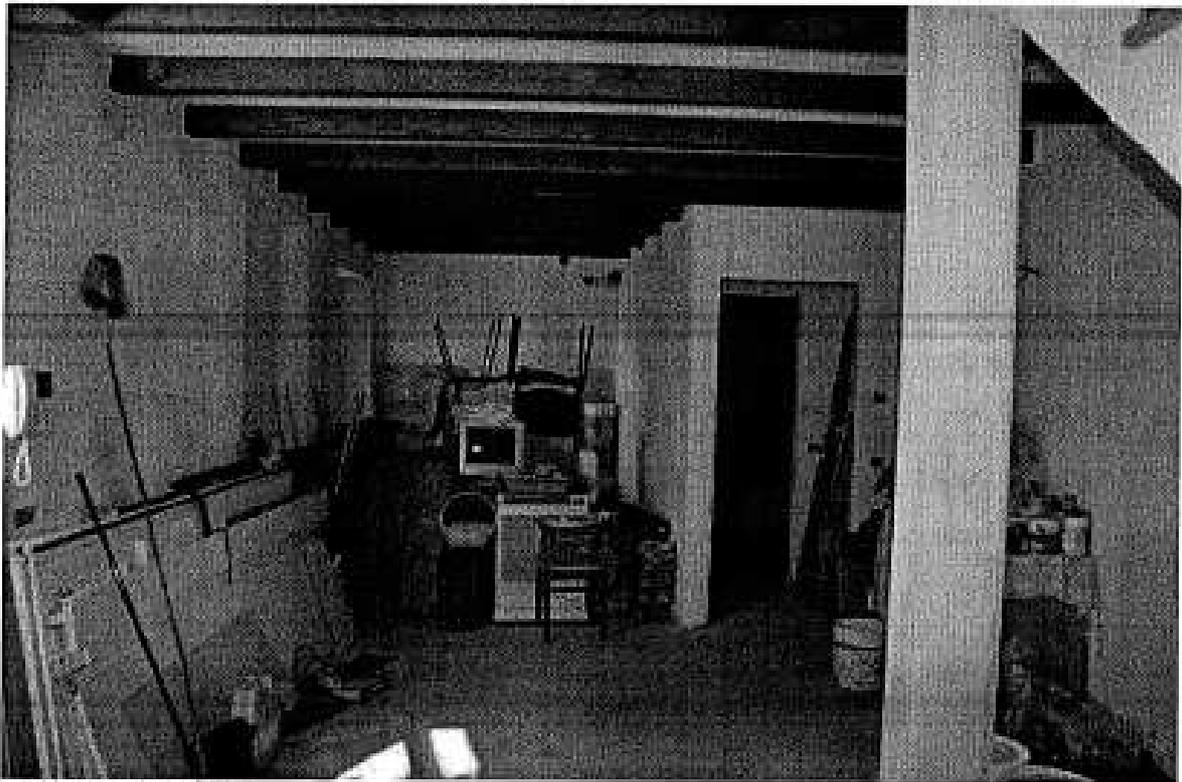


Foto n. 7 - piano terra



Foto n. 8 - bagno a piano terra

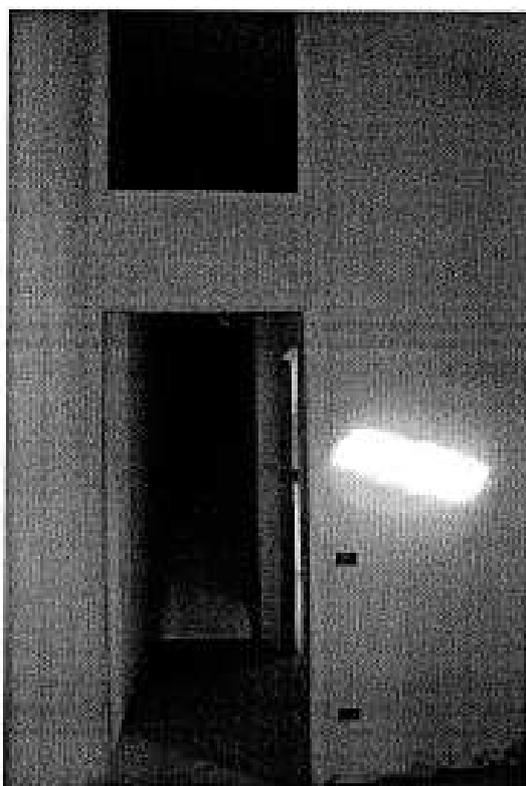


Foto n. 9 - disimpegno

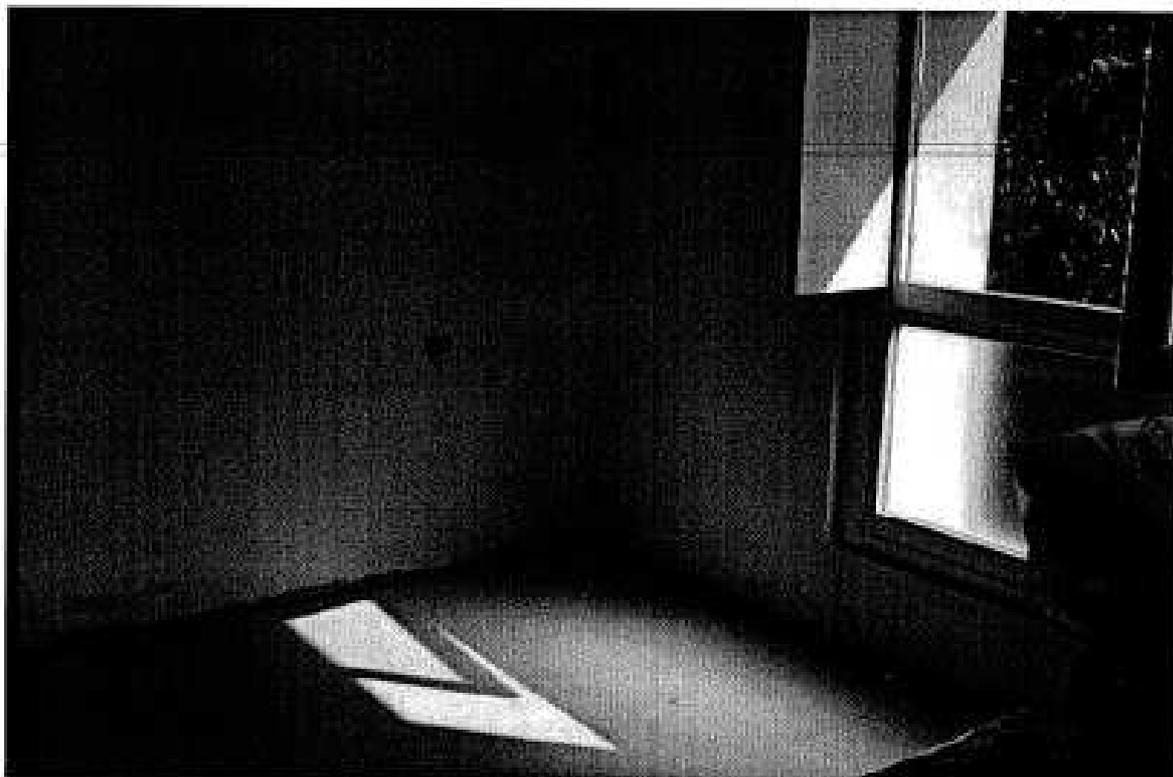


Foto n. 10 - piano primo

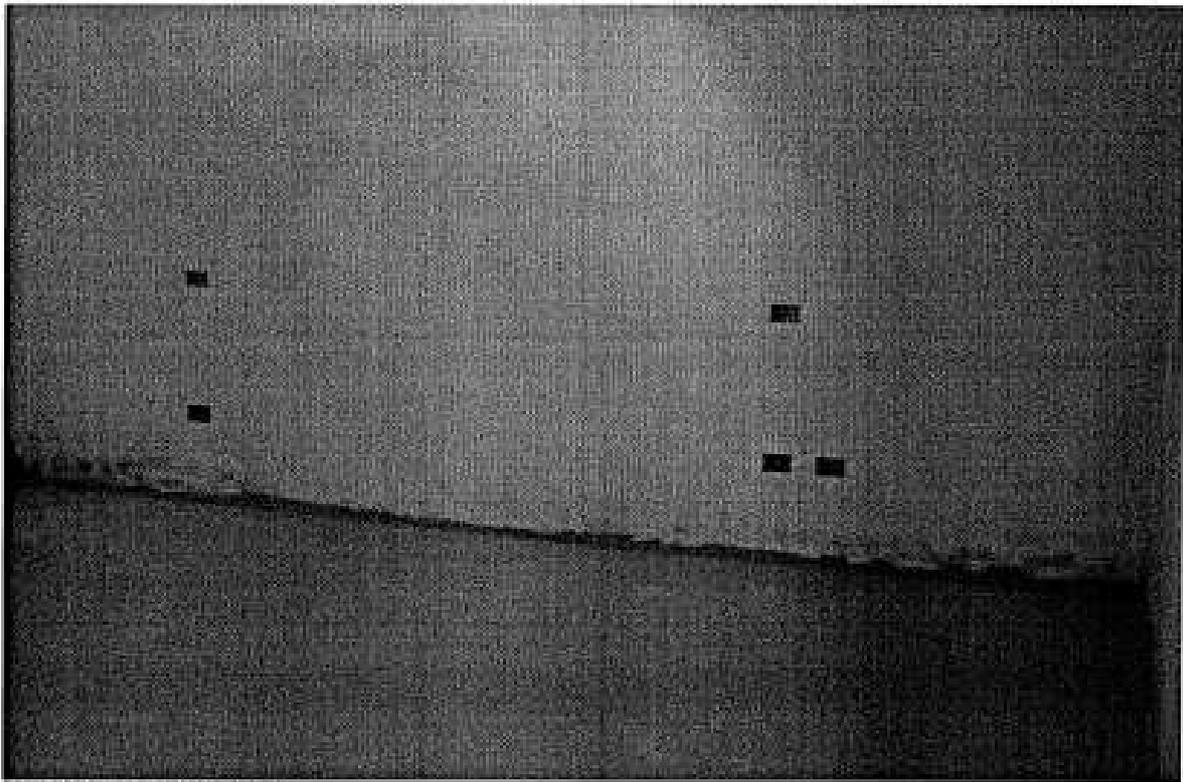


Foto n. 11 - piano primo

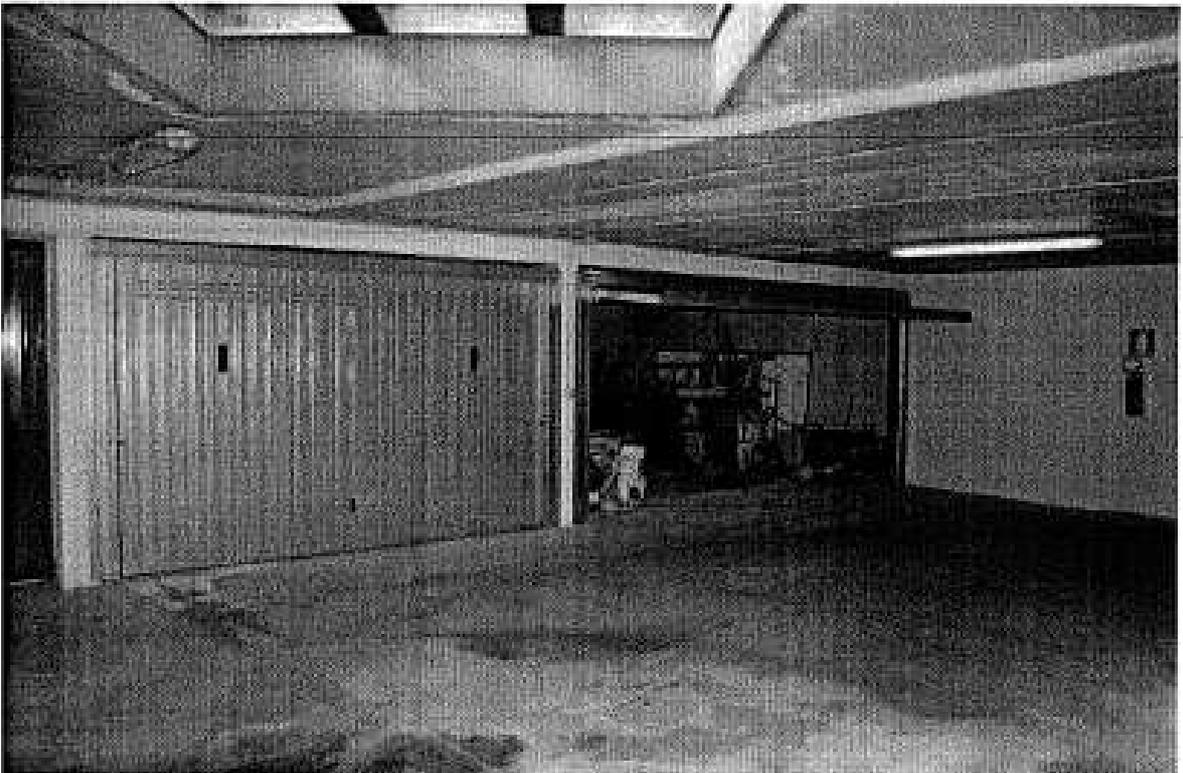


Foto n. 12 - bagno a piano primo

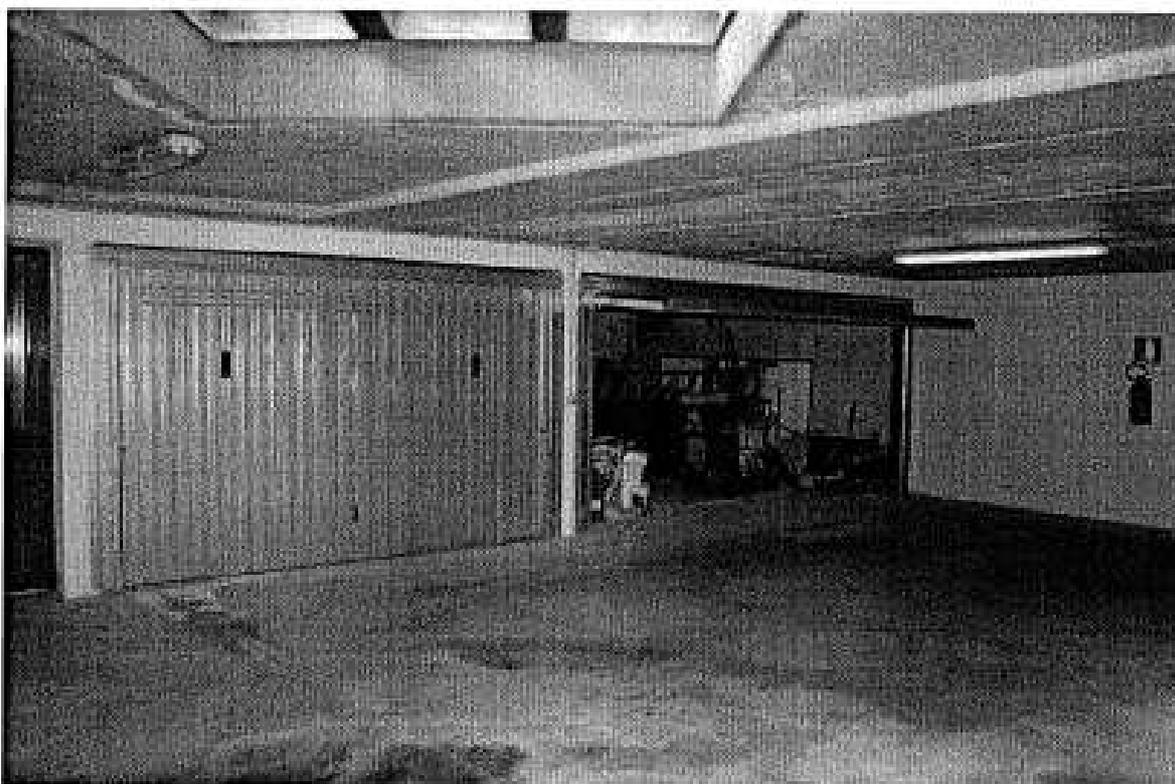


Foto n. 13 - autorimessa

**vincenzo salvi - architetto**  
galleria fanzago, 17 - 24121 bergamo  
tel. e fax : 035.242.585  
✉ salvi.vincenzo@gmail.com

## **TRIBUNALE DI BERGAMO**

Procedura fallimentare della ditta

AREA GROUP S.r.l.

n. 157/2010 Reg.Fall.

### *Relazione di stima*

#### *degli immobili in Comune di Albareto (Pr)*

#### **1. INCARICO**

Il Curatore Fallimentare della procedura, dott. Luigi Grumelli Pedrocca, autorizzato dal Giudice Delegato al fallimento dott. Luciano Alfani con provvedimento del 7 giugno 2010, ha conferito al perito estimatore arch. vincenzo salvi l'incarico di valutare i beni immobili inventariati nella procedura.-

#### **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

E' inventariata in fallimento una lottizzazione residenziale denominata "Il Podere" in località Pieve di Campi nel Comune di Albareto (Parma), comprendente lotti di terreno edificati e/o in corso di ultimazione e lotti non ancora edificati.-

Da ispezione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Parma - Territorio si è avuto modo di accertare che gli immobili inventariati in fallimento sono individuati nella mappa e negli atti catastali come segue:

➤ **Lotto "I Poderi"**

Fabbricati "Podere Antico" - "Podere Cassia" e "Po-

dere Bruschi"

Identificati in Nuovo Catasto Terreni

In testa alla ditta "Area Group s.r.l. con sede in Ambivere - proprietà per 1/1"

con i mappali al foglio 6

273 di are 05.75 - sem./1 - R.d. € 2,08 - € R.d. € 3,12

279 di are 13.55 - sem./2 - R.d. € 3,50 - € R.d. € 5,60

281 di are 11.10 - fabbricato rurale

282 di are 00.50 - area rurale

317 di are 05.70 - sem./1 - R.d. € 2,06 - € R.d. € 3,09

319 di are 07.60 - sem./2 - R.d. € 1,96 - € R.d. € 3,14

al foglio 12

277 di are 04.60 - sem./2 - R.d. € 0,39 - € R.d. € 0,62

(alleg. n. 2a)

Si precisa, infine, che la rappresentazione catastale attualmente iscritta non è corrispondente alla situazione di fatto né si sono rinvenute le denunce agli atti del N.C.E.U. dei fabbricati in corso di costruzione e di ristrutturazione.

Ciò stante, all'atto del decreto di trasferimento dovrà provvedersi all'aggiornamento al N.C.E.U. con la predisposizione della denuncia di cambiamento (Tipo Mappale) e della denuncia di nuova costruzione (DOCFA).-

➤ Lotto "Il Faggio"

Posto auto scoperto

identificato in Nuovo Catasto Edilizio Urbano

in testa alla ditta "Area Group s.r.l. con sede in Ambivere - proprietà per 1/1" al foglio 6

con il mappale

295 sub. 8 - categ. C6 cl. 1 - mq. 11 - R.c. € 20,45

(alleg. n. 3a)

➤ Lotto "Il Pioppo"

Villetta unifamiliare

Identificata in Nuovo Catasto Edilizio Urbano

360 sub. 1 - categ. A2 cl. 2 - vani 6,0 - R.c. € 356,36

360 sub. 2 - categ. C6 cl. 1 - mq. 14 - R.c. € 31,09

(alleg. n. 4a)

Terreno edificabile

Identificato in Nuovo Catasto Terreni

in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con il mappale

358 di are 05.05 - sem. - 1 - R.d. € 1,83 - R.a. € 2,74

(alleg. n. 5)

➤ Lotto "La Sequoia"

Appartamento ed autorimessa

Identificate in Nuovo Catasto Edilizio Urbano

in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con i mappali

328 sub. 2 - categ. A2 cl. 2 - vani 4,5 - R.c. € 267,27

328 sub. 4 - categ. C6 cl. 1 - mq. 17 - R.c. € 37,75

(alleg. n. 6a)

➤ **Lotto "L'acero"**

Appartamento

Identificato In Nuovo Catasto Edilizio Urbano

in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con il mappale

338 sub. 2 - categ. A3 cl. 2 - vani 3,0 - R.c. € 178,18

(alleg. n. 7a)

➤ **Lotto "La Betulla"**

n. 5 appartamenti, n. 6 autorimesse e area urbana

identificati in Nuovo Catasto Edilizio Urbano

In testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con i mappali:

355 sub. 5 - categ. A3 cl. 2 - vani 3,0 - R.c. € 178,18

355 sub. 6 - categ. A3 cl. 2 - vani 3,0 - R.c. € 178,18

355 sub. 7 - categ. A3 cl. 2 - vani 3,0 - R.c. € 178,18

355 sub. 9 - categ. A3 cl. 2 - vani 3,0 - R.c. € 178,18

355 sub. 11 - categ. A3 cl. 2 - vani 2,5 - R.c. € 148,48

355 sub. 12 - categ. C6 cl. 2 - mq. 13 - R.c. € 28,87

355 sub. 14 - categ. C6 cl. 2 - mq. 13 - R.c. € 28,87

355 sub. 15 - categ. C6 cl. 2 - mq. 13 - R.c. € 28,87  
355 sub. 16 - categ. C6 cl. 2 - mq. 13 - R.c. € 28,87  
355 sub. 17 - categ. C6 cl. 2 - mq. 12 - R.c. € 26,65  
355 sub. 18 - categ. C6 cl. 2 - mq. 14 - R.c. € 31,09  
355 sub. 19 - categ. F1 (area urbana) - mq. 68,00  
(alleg. n. 8a)

➤ Lotto "La Quercia"

Villetta unifamiliare

identificata In Nuovo Catasto Edilizio Urbano

In testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con il mappale:

357 sub. 1 - categ. A2 cl. 2 - vani 4,0 - R.c. € 237,57

357 sub. 2 - categ. C6 cl. 2 - mq. 15,0 - R.c. € 33,31

(alleg. n. 9a)

➤ Lotto denominato "L'Acero 13"

Fabbricato in corso di costruzione comprendente quattro appartamenti e 4 posti auto eretto su area identificata in Nuovo Catasto Terreni

in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con il mappale :

356 di are 5,35 - sem. - 2 - R.d. € 1,38 - R.a. € 2,21

(alleg. n. 10a)

Si precisa che al momento del decreto di trasferimen-

to dovrà provvedersi alla identificazione catastale dell'entità edilizia realizzata con la predisposizione della denuncia di cambiamento (Tipo Mappale) e della denuncia di nuova costruzione (DOCFA).-

➤ Lotti di terreno non edificati

identificati in Nuovo Catasto Terreni

In testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con i mappali:

297 di are 08.50 - sem. - 1 - R.d. € 3,07 - R.a. € 4,61

312 di are 03.45 - sem. - 2 - R.d. € 0,89 - R.a. € 1,43

313 di are 02.35 - sem. - 2 - R.d. € 0,61 - R.a. € 0,97

314 di are 12.05 - sem. - 2 - R.d. € 3,11 - R.a. € 4,98

353 di are 10.40 - sem. - 2 - R.d. € 2,69 - R.a. € 4,30

al foglio 12 con i mappali

264 di are 13.30 - sem. - 2 - R.d. € 3,43 - R.a. € 5,50

276 di are 09.90 - sem. - 2 - R.d. € 2,56 - R.a. € 4,09

275 di are 15.10 - sem. - 2 - R.d. € 3,90 - R.a. € 6,24

278 di are 01.50 - sem. - 2 - R.d. € 0,39 - R.a. € 0,62

(alleg. n. 11)

➤ Anditi di accesso ai lotti "La Betulla" "L'Acero" "Il Castagno" "La Sequoia"

identificati in Nuovo Catasto Terreni in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con i mappali:

334 di are 00.30 - sem. -1 - R.d. € 0,11 - R.a. € 0,16

342 di are 00.61 - sem. -2 - R.d. € 0,16 - R.a. € 0,25

304 di are 00.02 - sem. -1 - R.d. € 0,01 - R.a. € 0,01

307 di are 01.70 - sem. -2 - R.d. € 0,44 - R.a. € 0,70

276 di are 00.05 - sem. -2 - R.d. € 0,01 - R.a. € 0,02

(alleg. n. 12)

➤ Aree ricadenti in strada di lottizzazione

identificate in Nuovo Catasto Terreni in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 6 con i mappali:

274 di are 00.95 - sem. -1 - R.d. € 0,34 - R.a. € 0,52

283 di are 00.10 - area rurale

(alleg. n. 13)

➤ Aree ricadenti in verde pubblico di standard di lottizzazione

identificate in Nuovo Catasto Terreni in testa alla ditta "Area Group S.r.l. con sede in Ambivere, proprietà per 1/1"

al foglio 12 con i mappali:

265 di are 05.75 - sem. - 2 - R.d. € 1,48 - R.a. € 2,38

269 di are 11.60 - sem. - 2 - R.d. € 3,00 - R.a. € 4,79

270 di are 00.10 - sem. - 2 - R.d. € 0,03 - R.a. € 0,04

(alleg. n. 14)

### 3. TRASCRIZIONI E GRAVAMI

Da indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Parma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state rinvenute le seguenti iscrizioni e trascrizioni attive e passive.-

#### 3.1 Trascrizioni a favore

- Con nota n. 17650/11950 del 25 luglio 2003 trascrizione dell'atto 30 giugno 2003 n. 4612/732 con il quale i signori [REDACTED] [REDACTED] - con l'assenso della società [REDACTED], promissaria acquirente dei medesimi terreni giusto prelliminare di vendita autenticato nelle firme dal Notaio G. Mangili in data 27 marzo 2003 n. 46969 - vendet-tero alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] i terreni in Comune di Albareto indivi-duati agli atti del N.C.T. come segue:  
al foglio 6 - mapp. 149 di are 99.20, 150 di are 11.70, 261 di ha 1.01.75;  
al foglio 12 - mapp. 5 di are 61.90, 198 di are 18.30, 199 di are 11.70  
di complessivi ha 3.04.55
- Con nota n. 5409/3807 del 5 marzo 2004, trascrizione del verbale di assemblea straordina-ria ricevuto con 16 febbraio 2004 n. 51937 di re-

pertorio dott. G. Mangili, Notaio in Calolziocorte con il quale la ██████████ mutò la propria denominazione in Area Group S.r.l. con sede in Bergamo.-

- Con nota n. 73358/44413 del 18 novembre 2005, trascrizione del verbale d'assemblea a rogito Notaio Giuseppe Mangili in data 31 ottobre 2005 n. 61.698/18376 con il quale venne deliberato di trasferire la sede sociale da Bergamo ad Ambivere con il conferimento nel compendio patrimoniale della costituenda società, fra gli altri, dei seguenti immobili:

- In Comune di Albareto (Parma)

individuati agli atti del N.C.T. al foglio 12

ai mapp. 261 di are 25.00, 262 di are 6.10, 264 di are 13.30, 265 di are 5.75, 269 di are 11.60, 270 di are 00.10, per complessive are 61.85

individuati agli atti del N.C.T. al foglio 6

ai mapp. 266 di are 12.25, 267 di are 10.00, 268 di are 11.00, 269 di are 13.75, 271 di are 2.35, 272 di are 6.10, 273 di are 5.75, 274 di are 00.95, 275 di are 43.55, 276 di are 00.05, 278 di are 7.75, 279 di are 13.55, 280 di are 27.20, 281 di are 11.10 (f.r.), 282 di are 00.50 (f.r.), 283 di are 00.10 (f.r.) per complessivi ha 1.65.95.-

### 3.2 Iscrizioni ipotecarie

- Con nota n. 1405/273 del 19 gennaio 2005, iscrizione di ipoteca volontaria per la somma capitale di € 250.000 e la somma iscritta di € 375.000 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. giusto atto di mutuo edilizio in data 10 gennaio 2005 n. 8636/1705 di repertorio Notale Condemi Mattia ed a carico del fabbricato in corso di costruzione su terreno individuato agli atti del N.C.T. del Comune di Albareto con il mappale 266 di are 12.25 del foglio 6 (lotto "Il Noce).-

Si precisa che l'iscrizione risulta correlata dagli annotamenti nn. 1484 del 22 marzo 2007 per erogazione a saldo, 1485 del 22 marzo 2007 per riduzione di somma, 1486 del 22 marzo 2007 per frazionamento in quota e 1721 del 3 aprile 2007 per restrizione di beni soggetti ad ipoteca.-

- Con nota n. 18665/4691 del 13 luglio 2007, iscrizione di ipoteca volontaria per la somma capitale di € 1.280.000 e la somma iscritta di € 2.560.000 a favore del Credito Bergamasco S.p.a. derivante da contratto di mutuo edilizio in data 28 giugno 2007 n. 69691/23102 di repertorio Notario Mangili Giuseppe ed a carico dei terreni indi-

viduati agli atti del N.C.T. del Comune di Albareto con i mappali 269, 316, 318, 276, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 del foglio 6 di complessive are 45.50.-

Si precisa che l'iscrizione risulta correlata dagli annotamenti nn. 2912 del 11 settembre 2008, 535 del 9 febbraio 2009, 2146 del 28 maggio 2009, 3601 del 7 ottobre 2009 e 3895 del 27 ottobre 2009, tutti per la restrizione di beni soggetti a ipoteca.-

- Con nota n. 11554/2169 del 15 maggio 2008, iscrizione di ipoteca volontaria per la somma capitale di € 3.800.000 e la somma iscritta di € 7.600.000 a favore del Credito Bergamasco S.p.a., giusto atto in data 29 aprile 2008 n. 71977/24921 di repertorio Notaio Mangili Giuseppe, a carico dei terreni individuati agli atti del N.C.T. del Comune di Albareto con i mappali 273, 274, 279, 281, 282, 283, 297, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 319 del foglio 6 di complessive are 95.70 e con i mappali 264, 278, 275, 276 e 277 del foglio 12 di complessive are 44.40.-

Si precisa che l'iscrizione risulta correlata dall'annotamento n. 3602 del 07 ottobre 2009 per la restrizione di beni soggetti a ipoteca.-

### 3.3 Trascrizioni contro

- Con nota n. 10372/6978 del 3 maggio 2004, trascrizione della convenzione edilizia in data 5 aprile 2004 n. 45900/12777 di repertorio Notaio Franco Vincenzo avente ad oggetto l'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale con la formazione del Piano di Lottizzazione "Pieve di Campi".-

## 4. L'INIZIATIVA EDILIZIA

### 4.1 Il contesto urbano

Il compendio edilizio inventariato in fallimento è ubicato nel Comune di Albareto, nell'appennino parmense, nel cuore della Val di Taro a confine tra l'Emilia, la Toscana e la Liguria, ad un' altitudine di mt. 510.-

La regione, caratterizzata da un clima piacevole in ogni stagione sia per la temperatura mite in estate sia per l'assenza di umidità e nebbia in inverno, esprime un paesaggio ancora vergine, ricco di vegetazione spontanea che favorisce la crescita di frutti di sottobosco - di grandissima rinomanza è la raccolta dei funghi - e della presenza di numerosi torrenti che ne fanno una meta ideale per gli appassionati di pesca.-

Albareto dista circa 20 km. dal casello di Borgo-

taro dell'autostrada A15 Parma - La Spezia, percorribili in circa 15 minuti di auto tramite una nuova e moderna strada che scorre lungo le sponde del fiume Taro.-



E' inoltre servito dalla stazione FS di Borgotaro lungo il tratto ferroviario Parma - La Spezia raggiungibile da Milano, Bologna, Genova, La Spezia, Livorno e Firenze.-

## **4.2 Il compendio immobiliare**

Il compendio edilizio, in posizione assoluta a giacitura acclive, è posto in località Pieve di Campi in un contesto di radi fabbricati ad uso di civili abitazioni, per lo più distribuiti lungo la Via di Pieve di Campi che collega isolati e piccoli agglomerati urbani esistenti lungo la sponda destra del fiume Taro.-

Si forma per attuazione di un piano di lottizzazione dell'estensione territoriale di circa mq. 40.600 per comprendere lotti da edificare e/o già edificati strade interne di distribuzione, aree a verde e parcheggi.-

## **4.3 Situazione urbanistica**

### **4.3.1 Previsioni del previgente P.R.G.**

Secondo le previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 25 agosto 2003 l'area in argomento originariamente individuata al foglio 6, con i mapp. 149 di are 99.20, 150 di are 11.70, 261 di ha 1.01.75, ed al foglio 12 con i mapp. 5 di are 61.90, 198 di are 18.30, 199 di are 11.70, per complessivi ha 3.04.55 ricadeva in zona residenziale da assoggettare a Piano Attuativo.-

Tale zona ammetteva destinazioni d'uso compa-

tibili con quelle consentite nella zona di completamento "B" e specificatamente:

- destinazione:  
residenziale e ricettiva
- tipologia edilizia:  
isolato, a schiera, in linea o a blocco;
- numero dei piani abitabili:  
2 oltre al piano mansarda ricavabile nel sottotetto
- Densità territoriale: mc./mq. 0,80
- superficie minima del lotto: 1.000 mq.
- rapporto massimo di copertura: 35%
- altezza massima degli edifici: 7,00 m.
- Parcheggi di urb. primaria: 3mq./100 mc.
- verde attrezzato di quartiere: 12 mq./abitante
- parcheggi privati di pertinenza  
degli edifici: 5 mq./ 100 mc.

In base a tali parametri l'edificabilità dell'area in argomento poteva definirsi nella seguente misura:

- sup. territoriale della  
lottizzazione: mq. 29.864,59
- volume massimo edificabile:  
 $\text{mq. } 29.864,59 \times 0,80 = \text{mc. } 23.891,67$

#### 4.3.2 Il piano di lottizzazione

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5

del 12 febbraio 2004 ed assentito con Permesso di Costruire n. 62/2003 del 6 febbraio 2004 e successivo Permesso di Costruire in variante n. 29/2007 del 1 agosto 2008 venne approvato, in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, il Piano di Lottizzazione denominato "Il Podere" (alleg. A e B)

La previsione progettuale del piano di lottizzazione contemplò la formazione di 8 lotti edificabili, e specificatamente:

➤ lotto 1

- superficie territoriale	mq.	3.315,90
- superficie copribile	mq.	1.160,56
- volume edilizio	mc.	3.300,00

▪ lotto 2

- superficie territoriale	mq.	1.375,52
- superficie copribile	mq.	481,43
- volume edilizio	mc.	1.600,00

▪ lotto 3

- superficie territoriale	mq.	4.422,02
- superficie copribile	mq.	1.547,71
- volume edilizio	mc.	4.700,00

▪ lotto 4

- superficie territoriale	mq.	2.479,66
- superficie copribile	mq.	867,88
- volume edilizio	mc.	2.750,00

- lotto 5
  - superficie territoriale mq. 1.438,93
  - superficie copribile mq. 503,63
  - volume edilizio mc. 1.500,00
- lotto 6
  - superficie territoriale mq. 2.509,76
  - superficie copribile mq. 878,42
  - volume edilizio mc. 2.600,00
- lotto 7
  - superficie territoriale mq. 1.334,35
  - superficie copribile mq. 467,02
  - volume edilizio mc. 1.590,00
- lotto 8
  - superficie del lotto mq. 3.854,03
  - superficie copribile mq. 1.348,90
  - volume edilizio mc. 3.600,00

Riassuntivamente la consistenza della lottizzazione risulta di:

- superficie territoriale dei lotti mq. 20.730,17
- superficie copribile mq. 7.255,55,
- volume edilizio mc. 21.640

Conclusivamente con atto in data 5 aprile 2004 n. 45900/12777 di repertorio Notaio Franco Vincenzo, trascritto a Parma con nota 10372/6978 del 3 maggio 2004, venne stipulata tra il Comune di Albareto e la

società ██████████ (ora Area Group S.r.l.) la convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione con la quale il lottizzante si impegnò - fra l'altro - ad eseguire e/o a far eseguire le opere previste dall'art. 4 della convenzione stessa, ovvero le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al P.L. consistenti nella viabilità carrabile e pedonale, nei parcheggi, nell'illuminazione pubblica, nella rete idrica, di gas e di fognatura per le acque nere e meteoriche, nella rete telefonica e dell'energia elettrica, nella formazione di verde pubblico.-

Residuarono a carico dell'Amministrazione Comunale di Albareto le opere per il potenziamento dell'acquedotto, costituito da nuovo impianto autonomo per l'acqua potabile attraverso un pozzo di emungimento dell'acqua, tubazioni di trasporto e vasca di raccolta con relativi impianti tecnologici, e/o captazione nuova sorgente e relative condutture e allargamento del serbatoio esistente, con un finanziamento della lottizzante per la somma fino a € 60.000,00 da garantire con apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa con beneficio di prima escussione.-

Il versamento della somma fu prevista per stati

di avanzamento lavori, previa comunicazione amministrativa da parte dell'Amministrazione Comunale (vedasi convenzione allegato C).-

Le opere di urbanizzazione "limitatamente alla strada di accesso alla lottizzazione, al piazzale con viabilità e parcheggi, alla strada di lottizzazione verso ovest e alla sua diramazione" vennero parzialmente collaudate con verbali in data 9 febbraio 2007 e in data 31 marzo 2009 dell'ing. Gualtiero Savazzini, con riserva di procedere al definitivo collaudo dopo l'ultimazione di tutte le opere previste nella convenzione predetta stipulata con il Comune di Albareto (allegato D).-

#### 4.3.3 Previsioni del P.S.C.

La previsione urbanistica del P.R.G. previgente è stata in seguito interamente recepita dal P.S.C., approvato dal C.C. con delibera n. 34 del 17 giugno 2010, individuando il comparto edilizio ricadente in ambito per nuovi insediamenti in corso (allegato E).-

### **5. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La consistenza del compendio immobiliare è graficamente rappresentata nell'elaborato grafico allegato n. 1.-

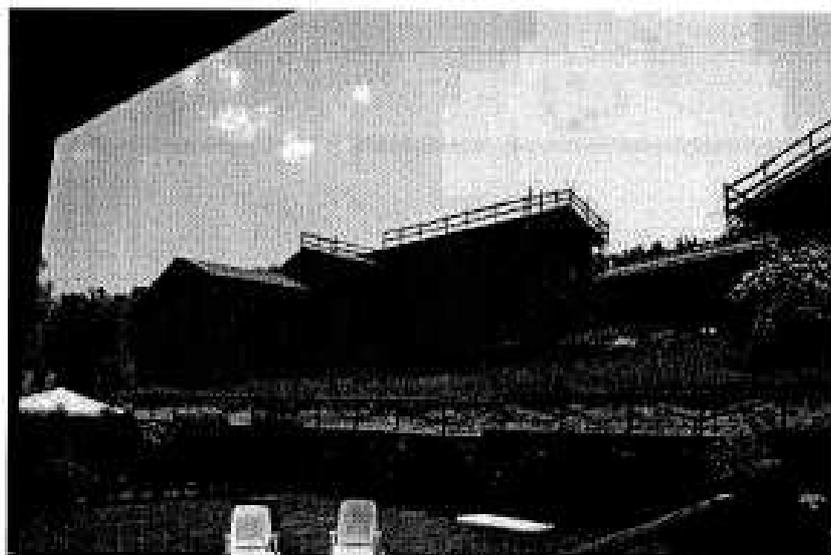
#### **5.1 I poderi**

"I Poderi" ricalcano lo schema del preesistente

impianto edilizio costituito da due fabbricati, presumibilmente rurali, risalenti all'inizio del 1900, realizzati in grossa muratura di pietrame e solai in legno.-

L'attività progettata si è concretata con la demolizione di un corpo di fabbrica "minore" in condizioni fatiscenti ed il recupero, con parziale demolizione ed ampliamento, dell' altro fabbricato denominato "Podere Antico" alla destinazione abitativa/ricettiva e la costruzione ex novo di altri due fabbricati denominati "Podere Bruschi" e "Podere Cassia con le medesime caratteristiche tipologiche.-

Al momento i tre fabbricati sono in corso di costruzione (foto nn. 1 e 2).-



D

Da indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albareto si è accertato che il lotto "I Poderi" comprende i lotti nn. 5 e 8 di lottizzazione, della complessiva superficie territoriale di mq. 5.112,78, della superficie complessivamente copribile di mq. 1.789,47 e per un volume edilizio complessivo di mc. 5.100,00.-

L'area è intersecata marginalmente da una striscia di terreno già sede di una stradina comunale, ora dismessa, individuata nella mappa e negli atti partitari del N.C.T. con il mappale 271 del foglio 12 di are 01,82.-

Atteso che nel progetto di lottizzazione approvato il reliquato stradale figura incorporato nell'area edificabile, è prevedibile che essa area possa essere regolarizzata con atto di cessione da parte del Comune di Albareto.-

#### 5.1.1 Podere Antico

La consistenza è graficamente rappresentata nell'elaborato grafico allegato n. 2b.-

##### Dati edilizi

- Con Denuncia di Inizio Attività n. 14/2007 del 24 marzo 2007 venne attuata la demolizione di un rudere edificato sul mappale 281;
- Con Permesso di Costruire n. 25/2007 del 26 otto-

bre 2007 venne autorizzata la parziale demolizione, ricostruzione, ampliamento e ristrutturazione del fabbricato preesistente (corpo A);

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Con l'intervento edilizio in corso di completamento si è realizzato un volume complessivo di mc. 1930,518 distribuito su tre livelli:

livello alla quota +(7,50/8,00) della superficie lorda complessiva di mq. 192,62:

appartamento 1 - della superficie lorda di mq. 49,87

appartamento 2 - della superficie lorda di mq. 42,60

appartamento 3 - della superficie lorda di mq. 51,00

appartamento 4 - della superficie lorda di mq. 49,15

livello alla quota +(10,50/11,00): della superficie lorda complessiva di mq. 308,60 oltre a tre soppalchi della superficie lorda di mq. 50,80:

---

appartamento 5 - della superficie lorda di mq. 57,90

appartamento 6 - della superficie lorda di mq. 83,90

appartamento 7 - della superficie lorda di mq. 45,00

e mq. 14,80 in soppalco

appartamento 8 - della superficie lorda di mq. 51,00

appartamento 9 - della superficie lorda di mq. 34,90

e mq. 18,00 in soppalco

appartamento 10 - della superficie lorda di mq. 35,90

e a mq. 18,00 in soppalco

livello alla quota +13.50: della superficie lorda complessiva di mq. 140,00 oltre a due soppalchi della superficie lorda di mq. 30,00:

appartamento 11 - della superficie lorda di mq. 46,70  
e mq. 12,00 in soppalco

appartamento 12 - della superficie lorda di mq. 54,70

appartamento 13 - della superficie lorda di mq. 38,60  
e mq. 18,00 in soppalco.

Generalmente, lo stato di avanzamento dei lavori registra la realizzazione della struttura portante in cemento armato, delle murature perimetrali in pietra locale a vista, dei solai interpiani in laterocemento o di soppalchi in legno, del tetto a falde inclinate con orditura in legno completo di manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera di rame, dei muri interni di separazione tra le diverse unità immobiliari e di distribuzione interna, delle scale interne, degli intonaci alle pareti, della formazione di tracce sulle pareti per il passaggio delle tubazioni elettriche, alcune condutture dell'impianto idrosanitario.-

Risultano, altresì posati alcuni falsi telai delle porte interne, i davanzali e le architravi in legno delle finestre (foto da n. 3 a n. 23).-

Rispetto al progetto approvato mancano, ol-

tre alle opere per il completamento del fabbricato, il parcheggio interrato da 16 posti auto coperti della superficie di mq. 427,06, il parcheggio scoperto da 18 posti e la piscina.-

#### 5.1.2 Podere Bruschi

La consistenza è graficamente rappresentata nell'elaborato grafico allegato n. 2c.-

##### Dati edilizi

Con Permesso di Costruire n. 2/2009 del 10 aprile 2009 venne autorizzata la nuova costruzione del fabbricato denominato "Podere Bruschi" .-

##### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Lo stato di avanzamento dei lavori di questo fabbricato (corpo B) è il meno avanzato rispetto agli altri due fabbricati dei poderi.-

Risultano realizzati la struttura portante verticale in cemento armato ed orizzontale in latero-cemento, la struttura portante del tetto in grossa orditura di legno e l'assito (ancora in discrete condizioni), i muri divisorii interni e le murature perimetrali di chiusura.-

E' da completare il rivestimento dei paramenti murari esterni in pietra, mentre mancano del tutto gli intonaci sulle pareti interne e gli impianti (foto da n. 24 a n. 28).-

La previsione progettuale è volta alla realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto della superficie coperta di mq. 303,75 ed un volume complessivo di mc. 1.396,49 per comprendere complessivamente 14 appartamenti sviluppanti la complessiva superficie commerciale di mq. 665,67 oltre a pertici per mq. 82,56 e balconi per mq. 55,04, e specificatamente:

al piano terra,

appartamento 2 - della superficie lorda di mq. 47,80 e portico di mq. 10,32,

appartamento 3 - della superficie lorda di mq. 47,80 e portico di mq. 10,32,

appartamento 4 - della superficie lorda di mq. 47,20 oltre a portico di mq. 10,32,

appartamento 5 - della superficie lorda di mq. 52,57 e portico di mq. 10,32,

appartamento 6 - della superficie lorda di mq. 49,95

al piano primo,

appartamento 8 - della superficie lorda di mq. 47,80 e balcone di mq. 10,32,

appartamento 9 - della superficie lorda di mq. 47,80 e balcone di mq. 10,32,

appartamento 10 - della superficie lorda di mq. 47,00 e balcone di mq. 10,32,

appartamento 11 - della superficie lorda di mq. 47,00 e balcone di mq. 10,32,

appartamento 12 - della superficie lorda di mq. 49,95

al piano secondo in sottotetto,

appartamento 13 - della superficie lorda di mq. 45,37 e balcone di mq. 13,76,

appartamento 14 - della superficie lorda di mq. 45,37 e balcone di mq. 13,76,

appartamento 15 - della superficie lorda di mq. 45,05 e balcone di mq. 13,76,

appartamento 16 - della superficie lorda di mq. 45,05 e balcone di mq. 13,76,

### 5.1.3 Podere Cassia

---

La consistenza è graficamente rappresentata nell'elaborato grafico allegato n. 2d.-

#### Dati edilizi

- Con Permesso di Costruire n. 24/2008 del 31 ottobre 2008 venne autorizzata la nuova costruzione dell'edificio denominato "Podere Cassia" (corpo C).-

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Il progetto approvato del "Podere Cassia" (corpo

C) prevede la realizzazione di un fabbricato composto da due piani fuori terra: il piano terra della superficie lorda di mq. 193,20 ed il piano primo della superficie di mq. 189, oltre ad un portico a piano terra della superficie coperta di mq. 42,48, il tutto per un volume complessivo di mc. 1.101,24.-

In esso fabbricato sono distribuiti otto appartamenti destinati all'abitazione, quattro per ciascun piano, della seguente consistenza:

al piano terra,

appartamento 1 - della superficie lorda di mq. 48,30,

appartamento 2 - della superficie lorda di mq. 48,30 e portico di mq. 21,24,

appartamento 3 - della superficie lorda di mq. 48,30,

---

appartamento 4 - della superficie lorda di mq. 48,30 e portico di mq. 21,24,

al piano primo,

appartamento 5 - della superficie lorda di mq. 47,20,

appartamento 9 - della superficie lorda di mq. 47,20,

appartamento 10 - della superficie lorda di mq. 47,20,

appartamento 11 - della superficie lorda di mq. 47,20,

Lo stato di avanzamento dei lavori registra la realizzazione della struttura portante in cemento armato, dei solai interpiano in laterocemento, dell'orditura del tetto di copertura, fino alla posa dell'assito, delle murature perimetrali, e dei muri divisorii interni, degli intonaci, dei falsi telai alle porte ed alle finestre e di sporadico tracciamento delle linee elettriche (foto da n. 29 a n. 40).-

## **5.2 Posto auto scoperto nel fabbricato "Il Faggio"**

Dati edilizi

Da indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albareto si è avuto modo di accertare che il fabbricato nel quale è compreso il posto auto è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 19/2004 del 23 aprile 2004 e alla Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di Albareto in data 3 marzo 2006 prot. n. 8.-

Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Si tratta di un posto auto scoperto della superficie catastale di mq. 11, ubicato in lato nord dell'area cortilizia di pertinenza del fabbricato.-

La pavimentazione è in macadam bituminoso (allegato 3b e foto n. 41).-

### **5.3 Villetta unifamiliare nel lotto "Il Pioppo"**

Pare opportuno precisare che l'area di sedime della villetta e l'adiacente terreno edificabile derivano per frazionamento del lotto n. 2 del piano di lottizzazione.-

Su detto lotto, originariamente della superficie di mq. 1.375,52 con potenzialità edificatoria di mc. 1.600,00 e superficie copribile di mq. 481,63, anche ampliato con porzione di area derivante dal lotto n. 3, venne autorizzata, con Permesso di Costruire n. 27/2006 del 20 ottobre 2006 la costruzione tre fabbricati uguali per un volume edilizio complessivo di mc. 1.361,22.-

Successivamente il lotto venne frazionato nell'attuale consistenza di:

1. mapp. 321, lotto edificato alienato a terzi estranei alla procedura;
2. mapp. 360 di are 5.20 con sovrastante villetta individuata agli atti del N.C.E.U. al foglio 6 ai mapp. 360 subb. 1 e 2;
3. mapp. 358 di are 5.05, lotto edificabile.-

#### **Dati edilizi**

La costruzione della villetta venne autorizzata con Permesso di Costruire n. 27/2006 del 20 ottobre 2006.-

Non risulta rilasciata l'agibilità.-

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

La villetta è dotata di sistema di domotica, privo però del "frutti", per la gestione degli impianti: fotovoltaico a pannelli solari, installati sulla copertura, ad alimentazione dell'impianto elettrico, di riscaldamento a pannelli radianti elettrici, di sicurezza con chiusura degli antoni alle finestre, di visualizzazione della barra dei consumi; l'impianto gas è utilizzato ad uso esclusivamente domestico.-

La tipologia costruttiva è di tipo corrente con struttura portante in cemento armato, chiusure perimetrali a cassa vuota, facciate rifinite ad intonaco con inserti di pietra locale, tetto a falde inclinate con orditura in legno e manto di copertura in tegole, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera di rame, infissi di finestre in legno a vetrocamera protetti da antoni in legno (foto nn. 42, 43, 44).-

Internamente l'abitazione si sviluppa su due piani per comprendere:

al piano terra, soggiorno con angolo cottura, bagno e scala di accesso al piano primo per una superficie lorda di mq. 66,60, l'autorimessa della superficie netta di mq. 13,50 e portico della superficie di mq. 5,46; al piano primo, tre stanze, un bagno per la superficie

lorda di mq. 66,60 e due balconi della complessiva superficie di mq. 7,20.-

E' rifinita al piano terra con pavimenti in piastrelle di ceramica da cm. (33x33) nel soggiorno e nell'angolo cottura, da cm. (20x20) nel bagno, con pareti intonacate al civile e con rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. (20x20) fino all'altezza di m. 2.00 limitatamente al bagno ed alla zona attrezzata alla cottura (foto nn. 45, 46, 47).-

Il piano primo dispone di pavimenti in piastrelle di ceramica da cm. (60x15) nelle stanze e da cm. (65x33) nel bagno di pareti intonacate al civile con rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. (65x33) nel bagno (foto n. 48, 49, 50, 51).-

Completa la consistenza l'area scoperta della superficie di circa mq. 400 sistemata a giardino dotata di piccola piscina della superficie di circa mq. 30 e di sistema di irrigazione (foto n. 52).-

L'autorimessa, della superficie catastale di mq. 14, è rifinita con pavimenti in piastrelle di ceramica e con porta d'accesso in lamiera di ferro.-

Per la rappresentazione grafica vedasi elaborato (alleg. n. 4b).-

#### **5.4 Appartamento ed autorimessa nel lotto " La Sequoia"**

#### Dati edilizi

Il fabbricato è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 18/2007 del 24 agosto 2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n. 27 del 8 gennaio 2008.-

Rispetto a dette autorizzazioni le unità immobiliari sono conformi.-

Con Istanza prot. n. 723 del 20 marzo 2008 venne richiesto il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.-

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

La tipologia costruttiva della villetta bifamiliare nella quale sono comprese le unità immobiliari in argomento è del tipo corrente con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, chiusure perimetrali a casa vuota, tetto a falde inclinate con orditura in legno, lattoneria in lamiera di rame, infissi di finestre in legno a vetrocamera muniti di antoni di oscurio (foto nn. 55, 56, 57, 58).-

L'abitazione occupa l'intero piano primo dell'edificio per comprendere: soggiorno con angolo cottura, due stanze e bagno per la superficie lorda di mq. 69,20 oltre al ballatoio d'ingresso e a due balconi della superficie di mq. 10,85.-

E' rifinita con pavimenti in piastrelle di ceramica

da cm. (33x33) nel soggiorno e nell'angolo cottura, da cm. (20x20) nel bagno, con pareti intonacate al civile e con rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. (20x20) fino all'altezza di m. 2.00 limitatamente al bagno ed alla zona attrezzata alla cottura; è completa degli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia murale, radiatori a parete in acciaio tubolare regolati da valvole termostatiche e regolazione di zona tramite cronotermostato.-

L'accesso avviene tramite una scala esterna a rampa rettilinea ad uso esclusivo che insiste sull'area pertinenziale sistemata a giardino della superficie di mq. 180 circa.-

L'autorimessa, della superficie netta di mq. 17, ha pavimento in ceramica, pareti al civile, impianto elettrico e porta d'accesso in lamiera di ferro basculante (alleg. n. 6b).-

## **5.5 Appartamento nel lotto " L'Acero"**

Dati edilizi

Il fabbricato è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 17 del 24 agosto 2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n. 26 del 8 gennaio 2008.-

Rispetto a dette autorizzazione l'unità immobi-

liare risulta conforme.-

Con istanza prot. n. 1976 del 7 agosto 2008 venne richiesto il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.-

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

L'abitazione è compresa in un fabbricato a due piani comprendente tre appartamenti: due al piano terra ed uno al primo.-

La tipologia costruttiva è del tipo corrente con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, chiusure perimetrali a casa vuota, tetto a falde inclinate con orditura in legno, lattoneria in lamiera di rame, infissi di finestre in legno a vetrocamera muniti di antoni da oscuro, portoncini d'ingresso blindati, porte interne in legno di noce tanganika.-

---

L'abitazione, posta al piano terra, comprende soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno per la superficie lorda complessiva di mq. 48,90, portico della superficie di mq. 5,50 ed area scoperta della superficie di mq. 135,00 (alleg. n. 7b)-

Internamente è rifinita con pavimentazioni in piastrelle di ceramica monocottura o in gres porcellanato da cm. (30x30 - 33x33), pareti intonacate al civile e rivestite con piastrelle di ceramica da cm.

(20x20) fino all'altezza di m. 1,60 dal pavimento nel bagno e nell'angolo attrezzato alla cottura.-

E' completa degli impianti elettrico, idro-sanitari, di riscaldamento autonomo con caldaia murale a condensazione e pannelli radianti isolati a pavimento (foto n. 59).-

#### **5.6 Appartamenti e posti auto nel lotto " La Betulla"**

Si tratta di n. 5 appartamenti di 7 realizzati e n. 6 posti auto scoperti di 7, compresi in un fabbricato a due piani fuori terra (alleg. n. 8b).-

Dati edilizi

Il fabbricato è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 26 del 26 ottobre 2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n. 1875 del 13 luglio 2009.-

E' stato reso agibile con autorizzazione prot. n. 27 del 1 agosto 2009.-

Rispetto a dette autorizzazione l'unità immobiliare risulta conforme.-

Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Il fabbricato nel quale sono comprese le unità immobiliari è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, chiusure perimetrali a casa vuota, tetto con orditura in legno a falde inclinate, lattoneria in lamiera di rame, infis-

si di finestre in legno pino lamellare a vetrocamera muniti di persiane in legno a battente, portoncini d'ingresso blindato, porte interne in legno di noce tanganka (foto nn. 60, 61, 62, 63).-

Internamente le abitazioni sono rifinite con pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura o in gres porcellanato da cm. (30x30 - 33x33), pareti intonacate al civile o rifinite con piastrelle di ceramica da cm. (20x20) fino all'altezza di m. 1,60 dal pavimento, complete degli impianti elettrico, idrosanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia murale.-

La consistenza dei vari appartamenti è riassumibile come segue:

- Appartamento al piano terra al sub. 5  
E' composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno per la superficie lorda di mq. 47,00 circa, da portico della superficie di mq. 3,70 e da area pertinenziale sistemata a giardino della superficie di circa mq. 155 sui tre lati circostanti.-
- Appartamento al piano terra al sub. 6  
E' composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno per la superficie lorda di mq. 46,80, da due portici della complessiva superfi-

cie mq. 10,00 e da area pertinenziale sistemata a giardino della superficie di circa mq. 50 su due lati circostanti.-

- Appartamento al piano terra al sub. 7  
E' composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno per la superficie lorda di mq. 48,00 circa, da due portici della complessiva superficie mq. 10,05 e da 'area pertinenziale sistemata a giardino della superficie di circa mq. 84 su due lati circostanti.-
- Appartamento al piano primo al sub. 9  
E' composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno per la superficie lorda di mq. 33,00 circa, da balcone della superficie di mq. 6,30 e da soppalco della superficie di mq. 18 circa con altezze variabili da m. 1,90 a m. 2,50 secondo l'andamento delle falde del tetto.-
- Appartamento al piano primo al sub. 11  
E' composto da soggiorno con angolo cottura, stanza e bagno per la superficie lorda di mq. 27,00 circa, da balcone della superficie di mq. 6,30 e da soppalco della superficie di mq. 12,70 circa con altezze variabili da m. 2,20 a m. 3,25 secondo l'andamento delle falde del tetto.-
- Posti auto scoperti ai subb. 12, 14, 15, 16, 17 e

18

Sono della superficie di mq. 13 circa, pavimentati con blocchetti di cemento autobloccanti ed accessibili dal cortile comune (foto n. 64).-

➤ Area urbana al sub. 19

Si tratta di un'area marginale al fabbricato della superficie catastale di mq. 68 presumibilmente da cedere alla proprietà adiacente per regolarizzazione di confine.-

Completa la consistenza la quota proporzionale dei beni comuni alle varie unità immobiliari, in particolare:

del sub. 1 (accesso e cortile) comune alle unità immobiliari ai subb. da 5 a 18;

del sub. 2 (atrio al piano terra) comune ai subb. 5 e 6;

del sub. 3 (scala) comune ai subb. 8 e 9;

del sub. 4 (cortile/ballatoio) comune ai subb. 10 e 11.-

### **5.7 Villetta unifamillare nel lotto " La Quercia"**

Dati edilizi

Il fabbricato è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n. 27 del 26 ottobre 2007 e successiva Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n. 1877 del 13 luglio 2009.-

Rispetto a dette autorizzazione l'unità immobiliare risulta conforme.-

Non risulta inoltrata richiesta di autorizzazione all'agibilità.-

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Si tratta di una villetta unifamiliare posta ad una quota più alta rispetto agli altri fabbricati della lottizzazione.-

La tipologia costruttiva è quella tradizionale con struttura portante in cemento armato, chiusure perimetrali a cassa vuota, facciate rifinite ad intonaco con inserti di pietra locale, tetto a falde inclinate con orditura in legno e sovrastante manto di tegole, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera di rame ed infissi di finestre in legno a vetrocamera protette da antoni in legno (foto da n. 65 a n. 69).-

L'abitazione si sviluppa su due piani per comprendere:

al piano terra, soggiorno con parete attrezzata alla cottura, bagno e scala di accesso al piano primo per una superficie lorda di mq. 39,90, due portici della superficie di mq. 13,20 ed autorimessa della superficie netta di mq. 15,30;

al piano primo, due stanze e bagno per la superficie lorda di mq. 46,90 circa, balcone della superficie

lorda di mq. 10,00.-

(elaborato grafico - allegato n. 9b)

Internamente è rifinita con pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura o in gres porcellanato da cm. (30x30 - 33x33), pareti intonacate al civile e, limitatamente al bagno ed alla zona cottura, rivestite con piastrelle di ceramica da cm. (15x15), fino all'altezza di m. 1,90 dal pavimento.-

E' completa degli impianti elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia murale, pannelli radianti a pavimento e videocitofono.-

Completa la consistenza l'area scoperta della superficie di circa mq. 600 destinata, per mq. 280 circa a vialetto d'ingresso e marciapiedi pavimentati con elementi autobloccanti, per la restante parte a giardino, al momento priva di terra di coltivo.-

Mancano il cancello d'accesso e parte della recinzione del lotto.-

#### **5.8 Fabbricato in corso di costruzione nel lotto "L'Acero 13"**

Si tratta di un fabbricato in corso di costruzione nel quale è progettata la realizzazione di quattro appartamenti e quattro posti auto.-

Dati edilizi

Da indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albareto si è potuto accertare che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 3/2009 del 15 giugno 2009.-

#### Caratteristiche tipologiche di rifinitura

Il progetto prevede la realizzazione di fabbricato sull'area della superficie catastale di mq. 535 per comprendere quattro appartamenti, due al piano terra della complessiva superficie lorda di mq. 106,63 e due al primo per la superficie lorda di mq. 67,03, il tutto per un volume assentito di mc. 565,98.-

In proposito giova precisare che il calcolo del volume assentito di mc. 565,98 è viziato da errore giacchè l'edificio progettato sviluppa la consistenza di:

- superficie coperta: mq. 116,63
  - volume complessivo: mc. 595,69
- 

La consistenza immobiliare è distribuita sui due piani fuori terra per sviluppare:

- al piano terra,
  - appartamento 1 - della superficie lorda di mq. 56,50 e portico della superficie di mq. 5,60;
  - appartamento 2 - della superficie lorda di mq. 50,13, portico della superficie di mq. 5,43;
- a piano primo,

- appartamento 3 - della superficie lorda di mq. 31,60 circa, soppalco della superficie lorda di circa mq. 13,20 e balcone della superficie di mq. 16,50;
- appartamento 4 - della superficie lorda di mq. 35,43 circa, soppalco della superficie lorda di circa mq. 16,80, balcone della superficie di mq. 13,00.-

La consistenza è rappresentata nell'allegato grafico n. 10b.-

Lo stato di avanzamento dei lavori registra la realizzazione della struttura portante costituita da pilastri, travi dei muri e delle scale esterne in cemento armato, del solaio interpiano in laterocemento, dell'orditura in legno del tetto, del soprastante assito con lo strato di impermeabile, degli aggetti di balconi e dei soppalchi in legno, del paramento esterno della chiusura perimetrale a "cassa vuota" in forati di laterizio da cm. 12 (foto da n. 70 a n. 75).-

#### **5.9 Lotti di terreno non edificati**

La potenzialità edificatoria dei lotti non ancora edificati, della superficie complessiva di circa mq. 8.100, è desumibile dalla differenza tra il volume ammissibile convenzionato e quello realizzato nel parziale compimento della lottizzazione.-

Risultano dalle concessioni edilizie rilasciate la realizzazione delle seguenti volumetrie:

Lotto - Il Noce	mc.	1.326,44
Lotto - Il Faggio	mc.	1.295,67
Lotto - Il Pioppo 1	mc.	453,74
Lotto - Il Pioppo 2	mc.	453,74
Lotto - La Sequoia	mc.	542,24
Lotto - Il Castagno	mc.	853,43
Lotto - L'Acero	mc.	557,07
Lotto - La Betulla	mc.	1.002,87
Lotto - L'Acero 13	mc.	595,69
Lotto - La Quercia	mc.	343,81
Lotto - I Poderi	<u>mc.</u>	<u>4.428,25</u>
	sommano mc.	11.852,95

che detratte dal volume edilizio convenzionato con il Piano di Lottizza-

zione di: mc. 21.640,00

risulta una potenzialità edificatoria

residua di mc. 9.787,05

da distribuire tra i seguenti lotti, evidenziati con tratteggio rosso nell'allegato elaborato grafico n. 1:

Lotto il Pioppo (mapp. 358 del foglio n. 6)

Si tratta di area edificabile della superficie catastale di mq. 505, di forma piuttosto irregolare, posto in fregio alla strada di lottizzazione in lato nord ed o-

vest (foto nn. 53 e 54 ed allegato n. 4b)

In esito al Permesso di Costruire n. 27/2006 del 20 ottobre 2006 il terreno dispone di potenzialità edificatoria di mc. 453,74.-

---

Lotti nn. 9-10-11-12 (mapp. 313-353-312 e 314 del foglio 6)

Il terreno è in unico corpo di forma piuttosto regolare assimilabile ad un rettangolo, della complessiva superficie catastale di mq. 2.825,00; ha giacitura sistemata a terrazzamento con grossa muratura di sassi a secco e riempimento con materiale arido (foto nn. 76 e 77).-

Lotti nn. 14-15-16 (mapp. 278-275 e 276 del foglio 12)

Il terreno è in unico corpo della complessiva superficie di mq. 2.650 con giacitura acclive verso est in stato di prato spontaneo (foto n. 79).-

---

Lotti nn. 17-18 (mapp. 264 del foglio 12)

Si tratta di area in lato a nord/est della lottizzazione della superficie catastale di mq. 1.330, al momento a in stato di prato spontaneo (foto n. 78).-

Lotto n. 19 (mapp. 297 del foglio 6)

Terreno della superficie catastale di mq. 850, a giacitura lievemente acclive verso nord/nord-ovest.-

L'area comprende piccola porzione di terreno facente parte di una dismessa stradina comunale.

individuata nella mappa e negli atti partitari del N.C.T. con il mappale 272 del foglio 12 di are 00.22.-

Atteso che nel progetto di lottizzazione approvato il reliquato stradale figura incorporato nell'area edificabile, è prevedibile che essa area possa essere regolarizzata con atto di cessione da parte del Comune di Albareto.-

#### **5.10 Anditi di accesso**

Anditi di accesso ai lotti La Sequoia, Il Castagno (mapp. 304-307 e 276 del foglio 6)

Si tratta di una striscia di terreno della complessiva superficie catastale di mq. 177,00 dalla quale si accede alle unità immobiliari nel fabbricato "Il Castagno" e nel fabbricato "La Sequoia" per la quale deve prevedersi la costituzione di reciproche servitù come, peraltro, espressamente previsto negli atti delle unità immobiliari vendute comprese nei due fabbricati, con patti che testualmente recitano:

*“- la società venditrice, come rappresentata, si riserva la facoltà di ottimizzare il godimento delle unità attraverso eventuali costituzioni di reciproche servitù ed eventuali rinunzie, e così anche di presentare all’Agenzia del Territorio aggiornamenti della documentazione catastale, nonché all’Amministrazione Comunale eventuali varianti ai provvedimenti autorizzativi funzionali a quanto sopra; a tal proposito la parte acquirente conferisce alla parte venditrice procura ir-*

*revocabile ai sensi dell'art. 1723 Cod.Civ., con espressa facoltà ai sensi dell'art. 1395 Cod.Civ. di contrarre con sé medesima, affinché in nome, conto e rappresentanza di essa parte mandante abbia a rappresentarla in tutte le pratiche o rapporti pendenti o che dovessero sorgere in ottemperanza a quanto previsto con dichiarazione di avere sin da ora approvato l'operato del procuratore per rato e valido sotto gli obblighi di legge.*

*Dichiarano le parti, di persona e come rappresentata, che il mandato di cui sopra è gratuito e conferito nell'interesse anche della mandataria società venditrice, confermandone pertanto l'irrevocabilità.*

*7) L'accesso alle unità immobiliari in contratto si avrà come in fatto praticato e ben noto alla parte acquirente, muovendo dalla strada di lottizzazione in servitù attiva su area della società venditrice ai mappali 307 e 276 asservita alle unità comprese nei fabbricati ai mappali 309 e 328 .....".*

Andito di accesso ai lotti L'Acero e La Betulla (mapp. 334 e 342 del foglio 6)

Si tratta di una striscia di terreno della complessiva superficie catastale di mq. 91,00 dalla quale si accede alle unità immobiliari nel fabbricato "L'Acero" e nel fabbricato "La Betulla" per la quale deve prevedersi la costituzione di reciproche servitù come, peraltro, espressamente previsto negli atti delle unità immobiliari vendute comprese nei due fabbricati, con patti del tutto simili a quelli innanzi riportati.-

### **5.11 Verde di lottizzazione**

Le due porzioni di terreno ai mappali nn. 265 e 269-

270 del foglio 12, della complessiva superficie catastale di mq. 1.745, concorrono a formare l'area di verde di lottizzazione.-

Trattandosi di standard urbanistico previsto dalla convenzione stipulata, se ne prevede la cessione gratuita al Comune di Albareto.-

### **5.12 Aree ricadenti in strada di lottizzazione**

Tutte le porzioni di terreno formanti la strada di lottizzazione sono state cedute al Comune di Albareto con atto di cessione a titolo gratuito in data 8 novembre 2004 n. 46842/13493 di repertorio notaio Franco Vincenzo. Fanno eccezione i mappali nn. 274 e 283 del foglio n. 6 ubicati in corrispondenza del lotto inedito n. 19, della complessiva superficie catastale di are 01.05.-

Data la specifica destinazione a strada attribuita ai due mappali dal piano di lottizzazione, se ne prevede la cessione gratuita al Comune di Albareto .-

## **6. COERENZE**

### **6.1 I PODERI**

Coerenze:

del lotto edificato al foglio 6, preso in un sol corpo in senso orario a partire da nord;

del foglio 6 , mapp. 295, mapp. 300, mapp. 297, mapp. 274, mapp. 283, del foglio 12, mapp. 271, mapp. 272,

del foglio 6 mapp. 277, mapp. 360;

del mappale 277 del foglio 12 in senso orario a partire da nord:

del foglio 12 , mapp. 263, mapp. 278, mapp. 276, mapp. 272 e mapp. 271.-

#### **6.2 Posto auto scoperto nel lotto "Il Faggio"**

Coerenze in senso orario a partire da nord:

parcheggio e strada di lottizzazione al mapp. 326 del foglio 6, piazzale comune al mapp. 295 sub. 16, posto auto al mapp. 295 sub. 9.-

#### **6.3 Villetta unifamiliare nel lotto "Il Pioppo"**

Coerenze in senso orario a partire da nord: mappali del foglio 6: 358, 295, 317, 319, strada di lottizzazione ai mappali 277 e 326, e lotto al mapp. 321.-

#### **6.4 Appartamento ed autorimessa nel lotto "La Sequoia"**

Coerenze, preso in un sol corpo in senso orario a partire da nord:

strada di lottizzazione al mapp. 277, mapp. 334, mapp. 342, mapp. 328 sub. 1, mapp. 307 (tutti del foglio 6).-

#### **6.5 Appartamento nel lotto "L'Acero"**

Coerenze in senso orario a partire da nord:

strada di lottizzazione al mapp. 277, mapp. 353, mapp. 355, mapp. 338 sub. 1, mapp. 338 sub. 3 (tutti del foglio 6).-

## **6.6 Appartamenti e posti auto nel lotto "La Betulla"**

- Appartamento al sub. 5 e posto auto al sub. 17  
Coerenze
  - abitazione: posti auto al subb. 17, 16, 15, 14, 13, beni comuni ai subb. 1 e 2, altra unità al sub. 6, mapp. 353, mapp. 355 sub. 19.-
  - posto auto: bene comune al sub. 1, posto auto al sub. 16, abitazione al sub. 5, area urbana al sub. 19.-
  
- Appartamento al sub. 6 e posto auto al sub. 16  
Coerenze:
  - abitazione: bene comune al sub. 1, posti auto al sub. 12, bene comune al sub. 1, altra unità al sub. 7, bene comune al sub. 2.-
  - posto auto: bene comune al sub. 1, posto auto al sub. 15, abitazione al sub. 5, posto auto al sub. 17.-
  
- Appartamento al sub. 7 e posto auto al sub. 14  
Coerenze:
  - abitazione: bene comune al sub. 1, bene comune al sub. 4, altra unità al sub. 6.-
  - posto auto: bene comune al sub. 1, posto auto al sub. 13, abitazione al sub. 5, posto auto al sub. 15.-
  
- Appartamento al sub. 9 e posto auto al sub. 12

Coerenze:

- abitazione: subb. 11 e 10, bene comune al sub. 3;
- posto auto: bene comune al sub. 1 su tre lati e sub. 6.-

➤ Appartamento al sub. 11 e posto auto al sub. 15

Coerenze:

- abitazione: ballatoio comune al sub. 4, abitazioni ai subb. 10 e 9;
- posto auto: bene comune al sub. 1, posto auto al sub. 14, abitazione al sub. 5, posto auto al sub. 16.-

➤ Posto auto al sub. 18

Coerenze:

mapp. 309, mapp. 355 sub. 1 su due lati, sub. 19.-

➤ Area urbana al sub. 19

Coerenze:

sub. 18, sub. 1, sub. 17, sub. 5, mapp. 353, mapp. 156 e mapp. 309.-

---

#### **6.7 Villetta unifamiliare nel lotto "La Quercia"**

Coerenze:

In sol corpo, in senso orario a partire da nord: del foglio 6, mapp. 356, strada di lottizzazione al mapp. 277, mapp. 156 e mapp. 314.-

#### **6.8 Fabbricato in corso di costruzione nel lotto "L'Acero 13"**

Coerenze:

orario a partire da nord, strada di lottizzazione al mapp. 277, mapp. 357, mapp. 314, tutti del foglio 6.-

---

#### **4.9 Lotti di terreno non edificati**

lotto "Il Pioppo" (mapp. 358 del foglio 6)

in senso orario a partire da nord: mappali del foglio 6: strada di lottizzazione al mapp. 326, mapp. 295, mapp. 360, mapp. 321.-

Lotti nn- 9-10-11-12 (mapp. 312, 314, 313 e 353 del foglio 6)

presi in un sol corpo, in senso orario a partire da nord: strada di lottizzazione al mapp. 277, mapp. 356, mapp. 357, mapp. 156, mapp. 355 e map. 335, tutti del foglio 6.-

Lotti nn. 14-15-16 (mapp. 278, 275 e 276 del foglio 12).

---

in senso orario a partire da nord: del foglio 12, mapp. 263, 268, 266, 272 e 277 del foglio 12.-

Lotti nn. 17-18 (mapp. 264 del foglio 12).

in senso orario a partire da nord: del foglio 12, mapp. 235, 237, 263 e strada comunale a fondo bianco.-

Lotto n. 19 (mapp. 297 del foglio 6)

in senso orario a partire da nord: del foglio 6, mapp. 262, 227, 274, 283, 273 e 300.-

#### **6.10 Anditi di accesso**

Coerenze:

mappali 276, 304 e 307 del foglio 6, presi in un sol corpo in senso orario a partire da nord: del foglio 6, mapp. 326, 328, 309, 263.-

mappali 334 e 342 del foglio 6, presi in un sol corpo in senso orario a partire da nord: del foglio 6 mapp. 326, 335, 355 e 328.-

#### **6.11 Area a verde di lottizzazione**

Coerenze:

mappale 265 del foglio 12, in senso orario a partire da nord: del foglio 12, mapp. 263, 237, 200 e 267;

mappali 269 e 270 del foglio 12, in senso orario a partire da nord: del foglio 12, mapp. 267, 238, 5, 39 e strada comunale a fondo bianco.-

#### **6.12 Aree ricadenti in strada di lottizzazione**

Coerenze:

mappale 274 e 283 del foglio 6, presi in un sol corpo. In senso orario a partire da nord: del foglio 6, mapp. 227, strada comunale, 281 e 273.-

### **7. STIMA**

In linea di generale, si ritiene di poter determinare, nella circostanza, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari, riferito all'attualità, secondo la comune cognizione dei valori medi per unità di consi-

stenza, ovvero in base ai valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correntemente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un dato parametro di misurazione della consistenza.-

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazioni immobili paragonabili per ubicazione posizione, tipologia e composizione, tenendo tuttavia conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.-

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta delle singole unità immobiliari, al lordo dei muri perimetrali.-

Tanto premesso si stima.-

## **7.1 I Poderi**

Si determina il valore commerciale del compendio nello stato di avanzamento dei lavori al momento in atto con il metodo di stima del costo di costruzione che consente, peraltro, di verificare in quale rapporto agiscono i vari termini dell'equazione economica e

se tutti sono compatibili con l'andamento del mercato immobiliare.-

A. costo di costruzione

€ 270/mc. x 3,00 = € 810,00/mq.

B. oneri comunali

- urbanizzazione primaria

- urbanizzazione secondaria

- contributo sul costo di costruzione

complessivamente € 18,00/mq.

C. spese tecniche per:

- progetto architettonico

- progetto strutturale ed impiantistico

- direzione dei lavori

- coordinatore della sicurezza

- indagine geologica,

- pubblicità e varie

---

Complessivamente 8%

€ 810,00 x 0,08 = € 64,80/mq

Somma € 892,80/mq.

D. utile d'impresa: 10%

892,80x0,10 = in cifra tonda € 89,28/mq.

E. interessi passivi: 20% per 1 anno

€ 892,80x 0,20 = € 178,56/mq.

F. intermediazioni: 2,5% sul valore commerciale dell'edificabile

€ 1.500,00x0,025 =	€ <u>37,50/mq.</u>
Parziale costo di costruzione	€ 1.198,14/mq.

Si è avuto modo di esporre in precedenza che il complesso edilizio è in corso di costruzione secondo uno stato di avanzamento dei lavori stimabile mediamente alla soglia del 55%. Ciò comporta una riduzione del costo di costruzione pari a:

€ 1.198,14/mq. x 0,55 =	€ 658,98/mq.
-------------------------	--------------

Superficie vendibile convenzionale

Podere Antico

superficie assentita:

livello quota + (7,50/8,00) mq. 192,62

livello quota + (10,50/11,00):  
mq. 308,60

soppalchi

mq. 50,80 x 2/3 = mq. 33,86

livello quota +13,50:  
mq. 140,00

soppalchi

mq. 30,00 x 2/3 = mq. 20,00

sommano mq. 695,09

Podere Bruschi

superficie assentita:

piano terra mq. 245,32

portici

mq. 41,28 x 1/3 =	mq.	13,76
piano primo	mq.	239,55
balconi		

---

mq. 41,28 x 1/3 =	mq.	13,76
p. secondo	mq.	180,80

balconi		
mq. 55,04 x 1/3 =	<u>mq.</u>	<u>18,34</u>
sommano	mq.	711,53

#### Podere Cassia

##### superficié assentita:

piano terra	mq.	193,20
-------------	-----	--------

portici

mq. 42,48 x 1/3 =	mq.	14,16
-------------------	-----	-------

piano primo	<u>mq.</u>	<u>188,80</u>
-------------	------------	---------------

sommano	mq.	396,16
---------	-----	--------

##### Superficie vendibile conven-

---

<u>zionale complessiva</u>	mq.	1.802,78
----------------------------	-----	----------

##### ➤ Valore dell'edificato

mq. 1.802,78 x € 658,98 =	€	1.187.995,96
---------------------------	---	--------------

##### ➤ Valore dell'area

mq. 4.880,00 x € 100,00 =	€	488.000,00
---------------------------	---	------------

interessi passivi sul valore area

20% per un anno

€ 488.000,00 x 0,20 =	€	<u>97.600,00</u>
-----------------------	---	------------------

Valore area + interessi	€	585.600,00
-------------------------	---	------------

Valore del complesso	€ 1.773.595,96
Valore del complesso edilizio in cifra arrotondata	€ 1.774.000,00
(unmilionesettecentosettantaquattromila/00)	

### 7.2 Posto auto scoperto nel lotto "Il Faggio"

Valore a corpo	€ 10.000,00
(diecimila/00)	

### 7.3 Villetta unifamiliare nel lotto "Il Pioppo"

Piano terra	mq. 66,60	
Piano primo	mq. 66,60	
portico		
mq. 5,46 x 1/3 =	mq. 1,82	
balconi		
mq. 7,20 x 1/3 =	<u>mq. 2,40</u>	
sommano mq. 137,42		
mq. 137,42 x € 1.600,00 =	€	219.872,00
<hr/>		
Area scoperta a giardino		
mq. 400 x € 50,00 =	€	20.000,00
Autorimessa della superficie catastale di mq. 13,50		
a corpo	€	<u>14.200,00</u>
Valore della villetta	€	254.072,00
in cifra arrotondata	€	254.000,00
(duecentocinquantaquattromila/00)		

### 7.4 Appartamento ed autorimessa nel lotto "La Se-

### quota"

Piano primo	mq.	69,20	
balconi			
mq. 10,85 x 1/3 =	<u>mq.</u>	<u>3,62</u>	
	sommano mq.	72,82	
mq. 72,82 x € 1.200,00 =		€	87.384,00
Area scoperta a giardino			
mq. 180 x € 50,00 =		€	9.000,00
Autorimessa della superficie catastale di mq. 17			
a corpo		€	<u>14.000,00</u>
		€	110.384,00
in cifra arrotondata		€	110.400,00
(centodiecimillaquattrocento/00)			

### 7.5 Appartamento nel lotto " L'Acero"

Piano terra	mq.	48,90	
portico			
mq. 5,50 x 1/3 =	<u>mq.</u>	<u>1,83</u>	
	sommano mq.	50,73	
mq. 50,73 x € 1.250,00 =		€	63.412,50
Area scoperta a giardino			
mq. 135 x € 50,00 =		€	<u>6.750,00</u>
	sommano	€	70.162,50
in cifra arrotondata		€	70.000,00
(settantamila/00)			

## 7.6 Appartamenti e posti auto nel lotto " La Betulla"

Gli abbinamenti "abitazione - posto auto" riflettono gli abbinamenti predisposti negli intercorsi contratti preliminari di compravendita.-

➤ Appartamento al sub. 5 e posto auto al sub. 17		
Piano terra	mq. 47,00	
portico		
mq. 3,70 x 1/3 =	<u>mq. 1,23</u>	
sommano mq.	48,23	
mq. 48,23 x € 1.250,00 =	€	60.287,50
Area scoperta a giardino		
mq. 155 x € 50,00 =	€	7.750,00
Posto auto		
a corpo		<u>€ 10.000,00</u>
sommano	€	78.037,50
In cifra arrotondata	€	78.000,00
<hr/>		
(settantottomila/00)		

➤ Appartamento al sub. 6 e posto auto al sub. 16		
Piano terra	mq. 46,80	
portici		
mq. 10,00 x 1/3 =	<u>mq. 3,33</u>	
sommano mq.	50,13	
mq. 50,13 x € 1.250,00 =	€	62.662,50
Area scoperta a giardino		
mq. 56 x € 50,00 =	€	2.800,00

Posto auto  
a corpo € 10.000,00

sommano € 75.462,50

---

in cifra arrotondata € 75.500,00

(settantacinquemilacinquecento/00)

➤ Appartamento al sub. 7 e posto auto al sub. 14

Piano terra mq. 48,00

portico

mq. 10,05 x 1/3 = mq. 3,35

sommano mq. 51,35

mq. 51,35 x € 1.250,00 = € 64.187,50

giardino esclusivo

mq. 84,00 x € 50,00 = € 4.200,00

Posto auto

a corpo € 10.000,00

sommano € 78.387,50

---

in cifra arrotondata € 78.400,00

(settantottomilaquattrocento/00)

➤ Appartamento al sub. 9 e posto auto al sub. 12

Piano primo mq. 33,00

balcone

mq. 6,30 x 1/3 = mq. 2,10

soppalco

mq. 18,00 x 2/3 = mq. 12,00

sommano mq. 47,10

mq. 47,10 x € 1.200,00 =	€	56.520,00
Posto auto		
a corpo	€	<u>10.000,00</u>
sommano	€	66.520,00
in cifra arrotondata	€	66.500,00
(sessantaseimilacinquecento/00)		

➤ Appartamento al sub. 11 e posto auto al sub. 15

Piano primo	mq.	27,00	
balcone			
mq. 6,30 x 1/3 =	mq.	2,10	
soppalco			
mq. 12,70 x 2/3 =	<u>mq.</u>	<u>8,47</u>	
sommano mq.		37,57	
mq. 37,57 x € 1.200,00 =	€	45.084,00	
Posto auto			
a corpo	€	<u>10.000,00</u>	
sommano	€	55.084,00	
in cifra arrotondata	€	55.000,00	

(cinquantacinquemila/00)

➤ Posto auto al sub. 18

valore a corpo	€	10.000,00
(diecimila/00)		

➤ Area urbana al sub. 19

Valore a corpo	€	1.000,00
(mille/00)		

### 7.7 Villetta unifamiliare nel lotto " La Quercia"

Piano terra	mq.	39,90	
portico			
mq. 13,20 x 1/3 =	mq.	4,40	
Piano primo	mq.	46,90	
balconi			
mq. 10,00 x 1/3 =	<u>mq.</u>	<u>3,33</u>	
	sommano mq.	94,53	
mq. 94,53 x € 1.500,00 =			€ 141.795,00
Area scoperta a giardino			
mq. 600 x € 50,00 =			€ 30.000,00
autorimessa - a corpo			<u>€ 14.000,00</u>
	sommano		€ 185.795,00
In cifra arrotondata			€ 185.800,00
(centottantacinquemilaottocento/00)			

### 7.8 Fabbricato in corso di costruzione nel lotto "L'Acero 13"

Come per la precedente stima de "I Poderi", si determina il valore commerciale del compendio nello stato di avanzamento dei lavori al momento in atto con il metodo di stima del costo di costruzione,-

A. costo di costruzione

€ 240/mc. x 3,00 = € 720,00/mq.

B. oneri comunali

- urbanizzazione primaria

- urbanizzazione secondaria
  - contributo sul costo di costruzione
- complessivamente € 18,00/mq.

C. spese tecniche per:

- progetto architettonico
- progetto strutturale ed impiantistico
- direzione dei lavori
- coordinatore della sicurezza
- indagine geologica,
- pubblicità e varie

Complessivamente 8%

€ 720,00 x 0,08 = € 57,60/mq.

Sommano € 795,60/mq.

D. utile d'impresa: 10%

€ 795,60x0,10 = in cifra tonda € 79,56/mq.

E. Interessi passivi: 20% per 1 anno

€ 795,60x 0,20 = € 159,12/mq.

F. Intermediazioni: 2,0% sul valore commerciale dell'edificabile

€ 1.300,00x0,02 = € 26,00/mq.

Parziale costo di costruzione € 1.060,28/mq.

Si è avuto modo di esporre in precedenza che il complesso edilizio è in corso di costruzione secondo uno stato di avanzamento dei lavori stimabile mediamente alla soglia del 25%. Ciò comporta una ri-

duzione del costo di costruzione pari a:

€ 1.060,28/mq. x 0,25 = € 265,07/mq.

Superficie vendibile convenzionale

piano terra, mq. 106,63

portici

mq. 11,03 x 1/3 = mq. 3,67

sommano mq. 110,30

piano primo, mq. 66,60

balconi

mq. 29,50 x 1/3 = mq. 9,83

sommano mq. 76,43

Somma superficie con-

venzionale vendibile mq. 186,73

➤ Valore dell'edificato

mq. 186,73 x € 265,07 = € 49.496,52

➤ Valore dell'area

mq. 535,00 x € 100,00 = € 53.500,00

Interessi passivi sul valore area

20% per un anno

€ 53.500,00 x 0,20 = € 10.700,00

Valore area + Interessi € 64.696,52

Valore del complesso € 113.693,87

Valore del complesso edilizio

in cifra arrotondata € 113.700,00

(centotredicimilasettecento/00)

## 7.9 Lotti di terreno non edificati

Lotto il pioppo (mapp. 358 del foglio n. 6)

superficie di mq. 505 circa;

Lotti nn. 9-10-11-12 (mapp. 313-353-312 e 314 del foglio 6)

superficie catastale di mq. 2.825,00;

Lotti nn. 14-15-16 (mapp. 278-275 e 276 del foglio 12)

superficie catastale di mq. 2.650;

Lotti nn. 17-18 (mapp. 264 del foglio 12)

superficie catastale di mq. 1.330;

Lotto n. 19 (mapp. 297 del foglio 6)

superficie catastale di mq. 850.-

Superficie complessiva dei

lotti edificabili: mq. 8.160,00

mq. 8.160x€ 120,00 =

Valore dei lotti edificabili € 979.200,00

(novecentosettantanovemiladuecento/00)

Valore complessivo del compendio

immobiliare di Albareto € 3.861.500,00

tremilioniottocentosessantunomilacinquecento/00)

Occorre precisare che i suddetti valori sono espressioni di mercato in esperimenti di vendita diretta delle varie unità immobiliari a singoli acquirenti.-

Però, nelle attuali circostanze di fatto non pare ricorrano le condizioni per postulare siffatta previsione

dovendosi contemplare la riproposizione degli atti di lot-tizzazione, il completamento delle opere di urbanizzazio-ne (strade, impianti, verde pubblico ecc.) con i dovuti col-laudi e la cessioni gratuite al Comune, la regolarizza-zione degli anditi di accesso con eventuali costituzioni di reciproche servitù e/o rinunzie, ecc., ovvero una serie di attività che può essere gestita solo da un unico imprendi-tore.-

Inoltre, nelle more della predisposizione ed ese-cuzione di tali oneri matureranno interessi passivi dovuti all'immobilizzo del capitale.-

Dunque, tenendo in buon conto gli oneri cui l'acquirente dovrà farsi carico, si ritiene congruo la dimi-nuzione del predetto valore in misura pari all'utile eco-nomico dell'imprenditore per l'investimento finanziario, determinabile nella misura del 25%.-

In tal caso il valore del complesso può essere espresso in:

utile dell'imprenditore nell'ipotesi  
di acquisto in un'unica soluzione

€ 3.861.500,00 x 0,25 = € 965.375,00

restano € 2.896.125,00

Valore del compendio immobiliare nell'ipotesi di acquisto in un'unica soluzione - in cifra arrotondata	€ 2.900.000,00
--	----------------

duemilioninovecentomila/00

I suddetti valori riflettono le attuali condizioni e consistenze degli immobili con ogni adiacenza e pertinenza, con tutti i diritti ad essi inerenti, liberi da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli.-

Tanto riferisce lo scrivente ad evasione all'incarico affidatogli.-

Il consulente tecnico d'ufficio

arch. vincenzo salvi

Bergamo, 12 luglio 2013

# COMUNE DI ALBARETO

Medaglia d'Argento al Valor Militare per attività Partigiana  
(Provincia di Parma)

Marca  
da  
tollo

DA NOTIFICARE

DA PUBBLICARE

## SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Permesso di costruire n. 62/2003  
Prot Gen. n. 3961 del 26/09/2003  
Pratica Edilizia N° 62/2003

Prot. n. 3961

Data 06 febbraio 2004

## PERMESSO DI COSTRUIRE N. 62/2003

(Art. 12 della L.R. 31/2002)

### IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Vista la domanda per il rilascio del permesso di costruire presentata in data 26 settembre 2003, Prot. Gen. n. 3961, di [REDACTED] in qualità di Amministratore della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - Cod. Fiscale e P. [REDACTED] - con gli allegati elaborati di progetto redatti dal Tecnico Blandino Arch. Giovanni - Studio Tecnico in Bergamo, Via S. Antonino,3 - Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 12969, per la realizzazione degli interventi di **Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata** ubicati in Località Pieve di Campi, nell'immobile censito al Catasto dei Terreni al Foglio n. 6 - 12 mappale n. 149 - 150 - 261 - 5 - 198 - 199, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 31/2002.

Dato atto che l'immobile oggetto di permesso di costruire è soggetto ai seguenti vincoli ed alle seguenti tutele:

//.....

Vista l'attestazione del richiedente, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione della richiesta del permesso di costruire ai sensi dell'art. 13, comma 1, della L.R. 31/2002, essendo indicato il titolo di **proprietà**.

Vista la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitaria;

Visti gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire.

Visti i seguenti pareri rilasciati dagli organi competenti:  
**Parere favorevole ARPA Servizio Territoriale di Fidenza.**

Visto il seguente parere igienico - sanitario rilasciato dal Medico Igienista della competente Azienda Sanitaria Locale, trattandosi di progetto che non riguarda interventi di edilizia residenziale e che rientra nei casi previsti dall'art. 33, c. 5 della L.R. 31/2002

.....//.....

- Visto il parere  
o favorevole  
rilasciato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in data 05 febbraio 2004, Verbale n. 01/2004, di seguito riportato: **PARERE FAVOREVOLE.**

Vista la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione dettagliata sulla conformità urbanistico - edilizia degli interventi in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. 31/2002.

Viste le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Viste le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5 convertito dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 - legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni - decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 - legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503).

Viste le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Viste le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico - ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e le relative norme di attuazione a livello locale.

Viste le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto.

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti e, in particolare il **PIANO REGOLATORE GENERALE.**

Visto il regolamento edilizio comunale vigente.

Considerato che la destinazione d'uso dell'opera oggetto di intervento è la seguente: **Piano di lottizzazione di iniziativa privata** la quale risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

- Dato atto che per la realizzazione degli interventi in oggetto
- non occorre** corrispondere al comune il contributo di costruzione previsto dall'art. 27 della L.R. 31/2002.
  - Posto che l'ammontare complessivo del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire è stato così determinato dal competente ufficio comunale:
 

<input type="checkbox"/> quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria	Euro	...../.....
<input type="checkbox"/> quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria	Euro	...../.....
<input type="checkbox"/> quota di contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione	Euro	...../.....
<input type="checkbox"/> quota di contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi	Euro	...../.....
<input type="checkbox"/> quota di contributo pari all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi	Euro	...../.....

Vista la L.R. 25-11-2002, n. 31 recante "Disciplina generale dell'edilizia;

Visto l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## RILASCIA

Al Sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore della Società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] - Cod. Fiscale e P. [REDACTED], ai sensi dell'art. 13 della L.R. 31/2002

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione degli interventi indicati in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni generali definite dal vigente Regolamento Edilizio e particolari sotto riportate, e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro la data del **06 febbraio 2005** si dovrà comunicare l'inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza del titolo stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dal rilascio del presente atto e viene pertanto fissato al **06 febbraio 2007**.

Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del sottoscritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 14, della L.R. 31/2002.

Il presente permesso è irrevocabile; si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine sopra fissato.

Il presente permesso si intende sottoposto alle seguenti prescrizioni particolari:  
**quelle comprese nella Convenzione.**

Del rilascio del presente Permesso di Costruire verrà data notizia all'Albo Pretorio. Chiunque potrà prendere visione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'atto unitamente agli elaborati allegati e richiedere al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 comma 1 della Legge Regionale 31/2002, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso. Durante il periodo di validità del Permesso di Costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia verificherà la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione, secondo le modalità stabilite dal Vigente Regolamento Edilizio e comunque su un campione di almeno il 20% degli interventi realizzati.



IL RESPONSABILE DELLO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Restano Geom. Roberto

Il sottoscritto ..........dichiara di aver ritirato oggi ....*05.04.2004*.. l'originale del presente permesso di costruire con n. .... allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

..........  
IL DICHIARANTE (firma leggibile)

## VOLTURA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Vista la comunicazione della Ditta [redacted] in data 11 febbraio 2004, si voltura il presente Permesso di Costruire, per cambio denominazione sociale, alla Ditta AREA GROUP S.R.L. [redacted]

IL RESPONSABILE DELLO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Restani Geom. Roberto

## RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo del Comune di ALBARETO dichiara di avere oggi notificato copia del presente atto al Sig. [redacted]

residente

domiciliato

in [redacted]

consegnandola nelle mani di [redacted]

nella sua qualità di *so. ex p.*

Albareto, addì *05-06-2004*

[redacted]  
IL RICEVENTE NOTIFICATO

[redacted]  
IL MESSO COMUNALE

## RELAZIONE DI NOTIFICA A MEZZO POSTA

Si certifica che il presente atto è stato notificato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, che si allega alla presente, al Sig. [redacted]

Data [redacted]

[redacted]  
IL NOTIFICATORE

**COMUNE DI ALBARETO**Medaglia d'Argento al Valor Militare per attività Partigiana  
(Provincia di Parma)Mara  
da  
bollo DA NOTIFICARE DA PUBBLICARE**SPORTELLO UNICO EDILIZIA**Permesso di costruire n. 29/2007  
Prot. 2865

Data 01 agosto 2008

**PERMESSO DI COSTRUIRE N. 29/2007**

(Art. 12 della L.R. 31/2002)

**IL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Vista la domanda per il rilascio del permesso di costruire presentata in data 19 dicembre 2007 dalla Società **AREA GROUP S.r.l.** con sede in Ambivere (BG) – Via Gasparini, 10 - Cod. Fiscale/Partita IVA 03039440163, con gli allegati elaborati di progetto redatti dallo Studio Tecnico YDROS Ingegneria Studio Associato - Cod. Fiscale 03075680169 con sede in Bergamo, per la realizzazione degli interventi di **VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 62/2003 DEL 06.02.2004 – PIANO DI LOTTIZZAZIONE** ubicati in Località Pieve di Campi nell'immobile censito al Catasto dei Terreni al Foglio n. 6 mappali n. 149 – 150 – 261 al Foglio n° . 12 mappali 5 – 98 – 199 (P. L. Pieve di Campi), ai sensi dell'art. 12 della L.R. 31/2002.

Dato atto che l'immobile oggetto di permesso di costruire è soggetto ai seguenti vincoli ed alle seguenti tutele:

//.....

Vista l'attestazione del richiedente, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione della richiesta del permesso di costruire ai sensi dell'art. 13. comma 1, della L.R. 31/2002, essendo indicato il titolo di **proprietà**.

Vista la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitaria;

Visti gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire.

Visti i seguenti pareri rilasciati dagli organi competenti:

.....//.....

Visto il seguente parere igienico - sanitario rilasciato dal Medico Igienista della competente Azienda Sanitaria Locale, trattandosi di progetto che non riguarda interventi di edilizia residenziale e che rientra nei casi previsti dall'art. 33, c. 5 della L.R. 31/2002

.....//.....

Visto il parere

o favorevole

rilasciato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, in data **31 luglio 2008**, Verbale n. 03, di seguito riportato: **PARERE FAVOREVOLE**.

Vista la proposta di provvedimento conclusivo con allegata la relazione dettagliata sulla conformità urbanistico - edilizia degli interventi in oggetto, formulata dal responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. 31/2002.

Viste le vigenti norme tecniche per l'edilizia in materia di strutture in conglomerato cementizio armato normale, precompresso e a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 ed in materia di edilizia antisismica di cui alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Viste le vigenti norme in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico (decreto-legge 30 gennaio 1971, n. 5 convertito dalla legge 30 marzo 1971, n. 118 - legge 9 gennaio 1989, n. 13 e successive modificazioni - decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 - legge 5 febbraio 1992, n. 104 e D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503).

Viste le vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti e di contenimento dei consumi di energia negli edifici tra cui la legge 5 marzo 1990, n. 46 e la legge 9 gennaio 1991, n. 10.

Viste le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico - ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e le relative norme di attuazione a livello locale.

Viste le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto.

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti e, in particolare il PIANO REGOLATORE GENERALE.

Visto il regolamento edilizio comunale vigente.

Considerato che la destinazione d'uso dell'opera oggetto di intervento è la seguente: piano di lottizzazione, la quale risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

- Dato atto che per la realizzazione degli interventi in oggetto non occorre corrispondere al comune il contributo di costruzione previsto dall'art. 27 della L.R. 31/2002.
- Posto che l'ammontare complessivo del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire è stato così determinato dal competente ufficio comunale:
- |   |      |       |   |       |
|---|------|-------|---|-------|
| <input type="checkbox"/> quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria   | Euro | ..... | € | ..... |
| <input type="checkbox"/> quota di contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria   | Euro | ..... | € | ..... |
| <input type="checkbox"/> quota di contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione   | Euro | ..... | € | ..... |
| <input type="checkbox"/> quota di contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi | Euro | ..... | € | ..... |
| <input type="checkbox"/> quota di contributo pari all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi   | Euro | ..... | € | ..... |

Vista la L.R. 25-11-2002, n. 31 recante "Disciplina generale dell'edilizia";

Visto l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

## RILASCIA

Alla Società **AREA GROUP S.r.l.** con sede in Ambivere (BG) – Via Gasparini, 10 - Cod. Fiscale/Partita IVA 03039440163 – ai sensi dell'art. 13 della L.R. 31/2002

## IL PERMESSO DI COSTRUIRE

per la realizzazione degli interventi indicati in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia di edilizia e di urbanistica, di tutela dei beni culturali ed ambientali, di igiene, di polizia locale, di circolazione stradale, di sicurezza del lavoro e nei cantieri temporanei e mobili ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni generali definite dal vigente Regolamento Edilizio e particolari sotto riportate, e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio del presente permesso di costruire e, quindi entro la data del **01 agosto 2009** si dovrà comunicare l'inizio dei lavori nel rispetto delle vigenti disposizioni comunali, pena la decadenza del titolo stesso.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dal rilascio del presente atto e viene pertanto fissato al **01 agosto 2011**.

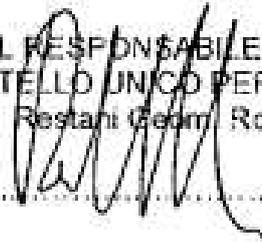
Entrambi i termini citati possono essere prorogati, con provvedimento motivato da parte del sottoscritto, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini si applicano le disposizioni dell'art. 14, della L.R. 31/2002.

Il presente permesso è irrevocabile; si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine sopra fissato.

Il presente permesso si intende sottoposto alle seguenti prescrizioni particolari; nessuna prescrizione particolare.

Del rilascio del presente Permesso di Costruire verrà data notizia all'Albo Pretorio. Chiunque potrà prendere visione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'atto unitamente agli elaborati allegati e richiedere al Sindaco, ai sensi dell'art. 24 comma 1 della Legge Regionale 31/2002, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso. Durante il periodo di validità del Permesso di Costruire, lo Sportello Unico per l'Edilizia verificherà la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione, secondo le modalità stabilite dal Vigente Regolamento Edilizio e comunque su un campione di almeno il 20% degli interventi realizzati.

IL RESPONSABILE DELLO  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
Restani Geom. Roberto



Il sottoscritto  .....dichiara di aver ritirato oggi ..... l'originale del presente permesso di costruire con n. .... allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

 .....  
IL DIRIGENTE (firma leggibile)



Dott. Franco Vincenzo  
Notaio

Repertorio n. 45900

Raccolta n. 12777

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

Registrato a PARMA  
n. 22-02/2004  
N. 227 A  
Esane 273

Questo giorno, cinque del mese di Aprile dell'anno duemila-  
quattro

TRA PARMA  
n. 03-05-7/04  
N° 62  
Reg. Po

5 Aprile 2004

In Albareto, presso la Casa Comunale, in Via Provinciale di-  
vico numero 61,

Innanzi a me Dottor Franco VINCENZO, Notaio residente in Par-  
ma ed iscritto nel Ruolo dei Notai del Distretto Notarile di  
Parma, sono presenti i Signori:

[Redacted]

[Redacted] Responsabile del settore Gestione del Territorio  
del Comune di Albareto, domiciliato per la carica presso la

[Redacted] il quale dichiara di intervenire  
ed agire al presente atto nella sua qualità di Responsabile

del settore Gestione del Territorio e quindi unicamente in  
nome, conto e rappresentanza del COMUNE DI ALBARETO, con sede

[Redacted]

[Redacted] e che in appresso sarà denominato "Comune", in

appoggio ed in esecuzione della deliberazione della Giunta  
Comunale in data 12 Febbraio 2004 n. 5, divenuta esecutiva ai

sensi di legge, che in copia conforme all'originale si allega

al presente atto sotto la lettera "A" omessa da me Notaio

la lettura ai Componenti per loro espressa volontà;

[REDACTED] 1-

[REDACTED], domiciliato per la carica in [REDACTED]

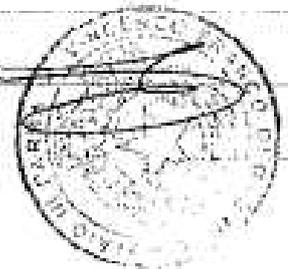
[REDACTED] b, imprenditore, il quale dichiara di intervenire ed agire al presente atto unicamente in nome, conto e rappresentanza della Società:

"AREA GROUP S.R.L." con sede in Bergamo, Via Sant'Antonino c.n. 3/b, con capitale sociale di Euro 20.000,00, avente numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Bergamo e codice fiscale 01039440163, che in appresso sarà anche chiamata "lottizzante", nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della stessa, e quanto infra autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 23 Marzo 2004 che in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna al n. 45899 di repertorio si allega alla presente sotto la lettera "B" omessa da me Notaio la lettura ai Componenti per loro espressa volontà.

Componenti della cui identità personale sono certo i quali, avendo i requisiti di legge, fra loro concordi e con il mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni e

DEMEMBRAN

che la Società [REDACTED] è proprietaria ed ha la disponibilità degli immobili siti in Comune di Albareto, Località "Pieve di Campi", formanti unico corpo a confini, oltre che con la Strada Comunale del Palazzuolo che li





Doc. P. n. 1/2003  
Notaio

attraversa, con: regioni [redacted] regioni [redacted]

1 [redacted] regioni [redacted] regioni [redacted]

[redacted], regioni [redacted] regioni [redacted]

[redacted] regioni [redacted] regioni [redacted]

regioni [redacted] regioni [redacted]

Figurano rappresentati nel Nuovo Catasto Terrani di Albareto:

- foglio 6, mappali 149 - 150 (f.r.) - 261;

- foglio 12, mappali 5 - 198 - 199;

complessivamente estesi ettari 3 are 4 centiare 55, Reddito

Dominicale Euro 87,07, Reddito Agrario Euro 134,13.

che detti immobili sono compresi nel Perimetro del Piano di

lottizzazione di cui alla presente convenzione, pervenuti al-

la Società stessa (già [redacted] per ac-

quisto con atto a rogito Dottor Mattia Condemi, Notaio in

Borgo Val di Taro, in data 30 Giugno 2003 repertorio n. 4612,

registrato a Parma il 23 Luglio 2003 al n. 5221 serie IT ed

ivi trascritto il 25 Luglio 2003 al n. 11950 Registro Parti-

colare; precisandosi che detta Società ha assunto l'attuale

denominazione a seguito di verbale di assemblea straordinaria

ricevuto dal Dottor Giuseppe Mangili, Notaio in Calolziocor-

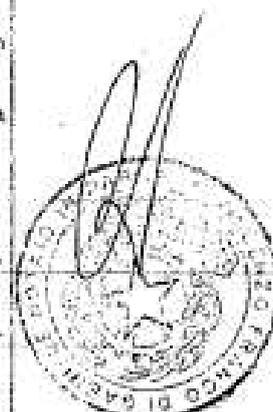
te, in data 16 Febbraio 2004 repertorio n. 51917, registrato

a Lecco il 2 Marzo 2004 al n. 519 volume 1 e trascritto a

Parma il 5 Marzo 2004 al n. 3807 Registro Particolare;

- che detto terreno è individuato nel vigente P.R.G. del Co-

mune di Albareto come Zona Residenziale soggetta a Piano At-



tutivo (P.L.);

- che all'interno della perimetrazione di P.L. è presente un tratto di strada comunale che è stato traslato all'interno dell'area di proprietà dei lottizzanti, al fine di garantire la funzionalità del comparto edificatorio;

- che il Piano di Lottizzazione predisposto prevede il soddisfacimento totale delle aree a standard, che verranno cedute al Comune alla stipula del presente atto;

- che il piano di lottizzazione di cui sopra è stato approvato dal consiglio comunale;

- tutto ciò premesso e considerato fra le parti, si conviene e si stipula quanto segue:

con questo atto

#### ARTICOLO 1

Le premesse e gli allegati (al detto piano di lottizzazione) a firma dell'arch. Blandino Giovanni di Temo D'Isola (BG) costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### ARTICOLO 2

La lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna per sé ed aventi causa nei confronti del Comune di Albareto a dare esecuzione al P.R.G., secondo le previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione, nel rispetto delle D.T.A., del Regolamento edilizio e Locale d'igiene, che è costituito dai seguenti documenti:



Dist. Franco Vinetello  
Netuno

tav.1 - estratto mappa - P.R.C. - aerofotogrammetrico scala  
1:2.000-10.000

tav.2 - rilievo planialtimetrico e impianti allo stato di  
fatto scala 1:500

tav.3 - planivolumetrico scala 1:500

tav.4 - tavola cessione e permuta aree scala 1:500

tav.5 - OO.UU. planimetria generale-sezioni opere in superfi-  
cie scala 1:500

tav.6 - OO.UU. planimetria generale sezioni linee interrato -  
fognatura acque bianche e nere scala 1:500

tav.7 - OO.UU. planimetria generale sezioni linee interrato -  
linee elettriche e telefoniche scala 1:500

tav.8 - OO.UU. planimetria generale sezioni linee interrato -  
linee acquedotto-gasdotto scala 1:500

tav.9 - profilo planialtimetrico e sezione tipo fabbricati  
scala 1:200

all.A - Relazione tecnico illustrativa

all.B - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizza-  
zione primaria e secondaria

all.C - schema di convenzione

all.D - Documentazione attestante la proprietà

all.E - Documentazione fotografica

all.F - Indagine Geologia sulla fattibilità dell'intervento

all.G - Tipologie costruttive

Le previsioni del Piano di Lottizzazione si articolano nel



programma di interventi di seguito precisati e riguardano la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree a standard e di urbanizzazione, la realizzazione dei fabbricati di massima indicati in progetto e quant'altro.

### ARTICOLO 3

#### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In attuazione a quanto dettato dallo strumento urbanistico vigente, che prevede le seguenti norme:

Piano attuativo in località "Pieve di Campi"

Le destinazioni d'uso sono quelle previste per le zone di completamento del tipo B.

Tipologia Edilizia = isolato, a schiera, in linea o a blocco

Numero piani abitabili = non superiore a due oltre al piano mansarda ricavabile nel sottotetto

Densità territoriale = mc/mq. 0,88

Lotto minimo = mq. 1.000,00

Rapporto massimo di copertura = 35%

Altezza massima edifici = h. = 7,00

Distanze dai confini di proprietà e/o di zona = ml. 5,00

Distanze tra fabbricati = ml. 10,00

Distanza dalle strade = ml. 5,00

Parcheggi di urbanizzazione primaria = 3 mq./100 mc.

Verde attrezzato a quartiere = 12 mq./abitante

Parcheggi privati di pertinenza degli edifici = Pp 5 mq./100

mc.



Uff. Franco Viredda  
Notario

Lavanderie ed autorimesse contenute nel corpo stesso dell'edificio.

Il piano di lottizzazione propone i seguenti dati planivolumetrici e di urbanizzazione:

"Piano attuativo in località "Pieve di Campi"

Tipologia Edilizia = isolato, a schiera, in linea o a blocco

Numero piani abitabili = non superiore a due oltre al piano mansarda ricavabile nel sottotetto

Superficie territoriale della lottizzazione st = mq.

29.864,59

Indice di fabbricabilità territoriale it = 0,73 mc/mq.

Volume massimo edificabile Vmax = mc. 21.640,00

Abitanti insediabili mc. 21.640,00/100 = ab. 216,4=217 ab.

Lotto minimo = mq. 1000,00

Rapporto massimo di copertura = 35%

Altezza massima edifici = h.=7,00

Pendenza tetto max = 100%

Distanze dai confini di proprietà e/o di zona = ml. 5,00

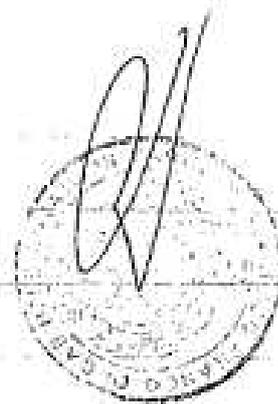
Distanze tra fabbricati = 10,00

Distanze dalle strade = ml. 5,00, art.9 D.M. 02.04.1968

Parcheeggi di urbanizzazione primaria = mq. 1731,86 = di  
649,20

Verde attrezzato di quartiere = 12 mq./ab.=mq.3902,70 > di  
2.604

Parcheeggi privati di pertinenza degli edifici = Pp 5 mq./100



mq. = mq. 1082

Lavanderie ed autorimesse contenute nel corpo stesso dell'edificio.

#### ARTICOLO 4

##### Destinazioni d'uso

In attuazione al piano di lottizzazione, le parti convengono che i fabbricati prevedano le seguenti destinazioni d'uso: residenziale e ricettivo.

La forma degli edifici deve intendersi come un'indicazione di massima eventualmente modificabile in sede di richiesta di permesso di costruire, sempre nel rispetto delle norme tecniche di PRG e P.L., degli allineamenti obbligatori e mantenendo pure inalterata l'estensione delle superfici pubbliche.

I lottizzanti potranno apportare in fase di esecuzione, senza necessità di riesame del Piano di Lottizzazione e della presente convenzione, le modifiche planivolumetriche consentite dalla vigente legislazione, nel rispetto della normativa comunale e previo assenso dell'autorità edilizia comunale.

E' ammesso il frazionamento e/o diverso accorpamento dei lotti e delle volumetrie purché non venga snaturata l'impostazione urbanistica del piano di lottizzazione e la tipologia edilizia dei fabbricati, con il vincolo del rispetto della superficie minima di ogni lotto.

#### ARTICOLO 5

##### Urbanizzazione Primaria e Secondaria



Dott. Franco Francesco  
Notario

La lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna ad eseguire o a far eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, internamente al P.L. e consistenti nella viabilità carrabile e pedonale, parcheggi, illuminazione pubblica, rete acquedotto, gasdotto, fognatura acque nere e piovane, rete telefonica ed energia elettrica e verde pubblico.

La realizzazione delle opere per il potenziamento dell'acquedotto, costituito da un nuovo impianto autonomo per l'acqua potabile attraverso un pozzo di emungimento dell'acqua, tubazione di trasporto e vasca di raccolta con relativi impianti tecnologici, e/o captazione nuova sorgente e relative condutture e allargamento serbatoio esistente avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale di Albareto, con il finanziamento della lottizzante per una somma fino a Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00) da garantire con apposita fidejussione bancaria e/o assicurativa con beneficio di prima escussione.

Il versamento della somma dovuta avverrà a stati d'avanzamento lavori, previa comunicazione amministrativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le reti di acquedotto e fognatura acque bianche e nere dovranno essere posti in esercizio con la realizzazione dei fabbricati residenziali.

La lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna ad eseguire o a far eseguire le opere di urbanizzazione di sua competenza e relative al piano di lottizzazione in oggetto.

In particolare le opere a carico del lottizzante sono così costituite:

Strade, parcheggi, marciapiedi

La strada di lottizzazione avrà una larghezza minima di mt. 4,00 oltre ai marciapiedi di mt. 1,50.

Lateralmente alla strada sono localizzati spazi di sosta per autoveicoli oltre ad un'apposita area destinata a parcheggio.

La strada, i marciapiedi ed i parcheggi verranno realizzati con idoneo sottofondo in arido di cava, cm. 50 e soprastante tout-venant bitumato cm.8 e tappetino d'usura cm.3.

Verranno realizzati cordoli in c/a di contenimento a delimitazione della strada.

Fognatura

Verrà realizzata la rete fognaria di raccolta delle acque nere e piovane degli insediamenti previsti e verrà convogliata al recapito finale comunale, posto a nord, sul limite esterno della lottizzazione.

La rete acque nere sarà realizzata con tubazione in pvc serie pesante dal diametro variabile di cm. 20-30 a cui verranno allacciati i fabbricati.

Le acque bianche verranno raccolte con apposita canaletta a monte della lottizzazione e fatta confluire nella rete di raccolta acque bianche della strada e dei parcheggi, oltre che dei fabbricati.

Verranno previste idonee caditoie stradali e pozetti di i-



Diff. Franco Vincenzo  
Nizio

ispezione e quant'altro meglio descritto nel computo metrico  
estimativo e negli elaborati grafici.

#### Rete idrica

Verrà realizzata una nuova rete di distribuzione in polietilene P.M.16, con diametro variabile da mm.50 e oltre. Sono previste saracinesche di intercettazione tratti e per ogni utenza e tutti i pezzi speciali necessari, il tutto come meglio descritto nel computo metrico estimativo ed elaborati grafici allegati.

#### Rete del Gas

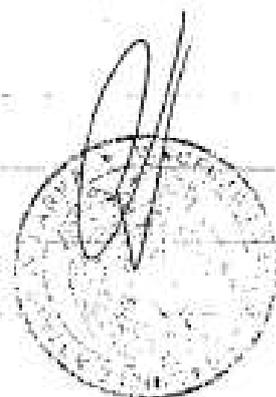
La rete del gas della lottizzazione sarà realizzata dall'Ente Gestore, con assistenza e a spese della lottizzante.

Per quanto attiene all'estendimento della rete da Bertorella a Pieve di Campi la lottizzante si impegna a contribuire al 50% delle spese, che saranno sostenute dall'Amministrazione Comunale, con le modalità da definirsi con successiva convenzione integrativa tra le parti ovvero Ente Gestore, Lottizzante e Amministrazione Comunale.

#### Rete Enel

La rete dell'energia elettrica è costituita da una nuova cabina elettrica che verrà alimentata dall'Enel, su indicazione della stessa.

La cabina di trasformazione elettrica è stata localizzata nell'elaborato grafico di p.l. e dalla stessa dipartirà la rete interrata per l'energia elettrica dei fabbricati e la



rete per la pubblica illuminazione.

La rete di pubblica illuminazione verrà posizionata lungo la strada, il parcheggio ed il verde attrezzato.

I corpi illuminanti, collegati con tubazione interrata, saranno della tipologia simile a quelli esistenti in zona ed il progetto esecutivo verrà redatto secondo le direttive imposte dall'Ente gestore.

Verde attrezzato pubblico

E' previsto il rimodellamento e semina a prato dell'area destinata a parco, con piantumazione di essenze arboree di piccolo, medio ed alto fusto, il tutto come meglio descritto nel computo metrico estimativo.

Verranno realizzate opere a verde con cespugli, nelle aiuole di contorno alle strade.

Tutte le opere, meglio descritte nel computo metrico estimativo, verranno realizzate dai lottizzanti, anche con il coordinamento dell'ufficio tecnico comunale, sulla base di quanto previsto negli elaborati allegati alla presente convenzione.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione di tali opere, in sostituzione dei lottizzanti ed a spese degli stessi, qualora non provvedano a seguito di preavviso non inferiore a tre mesi da comunicarsi al domicilio eletto dai lottizzanti, mediante lettera raccomandata.

I lottizzanti dichiarano di assumersi a carico tutti gli oneri relativi derivanti dall'esecuzione diretta delle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano di  
Lottizzazione indicata e specificate negli elaborati proget-  
tuali agli atti del Comune, nonché tutte le opere necessarie  
ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

I costi presunti, riassunti nel computo metrico estimativo  
per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ammonta-  
no complessivamente a Euro 495.428,01 (Euro quattrocentono-  
vantacinquemilaquattrocentoventotto e un centesimo).

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria,  
come indicato risulta abbondantemente superiore agli oneri  
tabellari comunali dovuti per il rilascio dei titoli abitati-  
vi.

Il costo effettivo delle opere verrà scomputato dall'ammonta-  
re degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ap-  
plicabili in modo solidale fra loro, in sede di rilascio dei  
permessi di costruire.

Qualora il costo effettivo per la realizzazione delle opere  
di urbanizzazione (da quantificare in base a computo metrico  
dettagliato all'atto della presentazione del progetto esecu-  
tivo) dovesse risultare inferiore alla somma dovuta per gli  
oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolata sul-  
la scorta delle tabelle vigenti al momento del rilascio dei  
titoli abitativi alla esecuzione degli interventi, la lottiz-  
zante corrisponderà al Comune le differenze, come stabilito  
dall'art. 28, comma 5 della Legge n. 1150/42 e dall'art. 16

del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001; in caso contrario nessun credito potrà essere vantato dai lottizzanti per loro e per gli eventuali successori o aventi causa.

La lottizzante, come sopra rappresentata, per sé, suoi successori o eventuali aventi causa, si impegna, inoltre, a corrispondere al Comune il contributo afferente il costo di costruzione nei termini previsti dalle norme legislative e regolamenti in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione degli interventi.

#### ARTICOLO 6

##### Tempi e modalità di attuazione

L'attuazione del Piano di Lottizzazione in argomento avverrà in dieci anni dalla data di approvazione dello stesso, in conformità alle norme della presente convenzione e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli atti del Comune) nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

Le parti convengono che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per tronchi o lotti funzionali, d'intesa con l'ufficio tecnico comunale, garantendo comunque la dotazione dei servizi primari in caso di insediamento abitativo.

L'inizio dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con esclusione di eventuali accessi provvisori di cantiere, da

autorizzarsi in presenza di eventuali benestare degli Enti competenti, dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data di notifica del relativo titolo abilitativo a intervenire.

#### ARTICOLO 7

##### Garanzie Finanziarie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la lottizzante per sé, suoi successori ed aventi causa ha costituito congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria e/o assicurativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima escussione, prevista dall'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 per l'importo di Euro 495.428.01 (Euro quattrocentonovantacinquemilaquattrocentoventotto e un centesimo).

Tale importo è costituito dalla somma dei costi delle opere di urbanizzazione, eseguiti dalla lottizzante.

L'importo della fidejussione potrà essere proporzionalmente ridotto in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione effettivamente eseguite sia dalla lottizzante che dal Comune, e collaudo parziale favorevole da parte del collaudatore, limitatamente alle opere poste a carico della lottizzante.

L'onere di manutenzione delle opere e degli impianti eseguiti dalla lottizzante passerà al Comune dopo collaudo favorevole delle stesse.

Il canone dell'energia elettrica dell'impianto di pubblica illuminazione passerà a carico del Comune dall'inizio del funzionamento dell'impianto stesso.

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni e dei termini assunti con la presente convenzione, la lottizzante per sé, suoi successori ed aventi causa autorizza il Comune di Albareto a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione della lottizzante per sé, successori ed aventi causa a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dei regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed in modo conforme, ed il Comune l'abbia messa in mora con preavviso non inferiore a 3 mesi.

#### ARTICOLO II

##### Cessione e Permuta Arce

La lottizzante, come sopra rappresentata, si obbliga, per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:  
- a stipulare la presente convenzione entro sessanta giorni dalla data di approvazione consiliare del presente piano di lottizzazione dietro regolare comunicazione amministrativa;

ica a cedere gratuitamente con la stipula della presente, al  
del Comune di Albareto, le aree necessarie alla realizzazione  
delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per stra-  
er- de, parcheggi e verde a standard così come individuate nel-  
PER l'elaborato grafico tavola n. 4 agli atti del Comune, e come  
di meglio individuate nel frazionamento da redigersi a cura del-  
con la lottizzante, nei tempi come risulta dall'attestato del Re-  
di- sponsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che in originale si  
usa- allega al presente atto sotto la lettera "C" previa lettura  
: il da me Notaio datane ai Componenti.

nte Mentre la proprietà delle aree individuate è trasferita immo-  
datamente al Comune di Albareto, la disponibilità delle  
lla stesse rimane alla lottizzante, alla quale è riservata la  
lla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secon-  
dei daria previste, fino alla presa in carico delle stesse opere  
tuto da parte del Comune.

bia Il Comune di Albareto, preso atto della ex strada comunale  
presente catastalmente all'interno della lottizzazione, di-  
spongono che detto sedime venga ceduto gratuitamente ai lottiz-  
zanti in quanto la stessa è stata tralata all'interno del-  
sé. l'area di proprietà dei lottizzanti.

anni Il Comune di Albareto, si impegna, per quanto di sua compe-  
di tenza, a sottoscrivere tutta la documentazione necessaria,  
di predisposta dai lottizzanti, alla cessione e tralazione di  
17 cui sopra, che dovrà avvenire a cura e spese dei medesimi.

La lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spesa, l'area a strada e parcheggio, e l'area a verde pubblico e quant'altro attiene il piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme della lottizzazione con gli opportuni riferimenti.

Per quanto riguarda la dotazione delle aree a standard residenziali prevista in cessione al Comune, queste superano la dotazione delle aree a standard prevista dal P.R.G. in quanto:

Parcheggi di urbanizzazione primaria 3 mq/100 mq. e mq. 1.731,86 > di 649,20;

Verde attrezzato di quartiere 12 mq./ab. e mq. 3.902,70 > di 2.604

La lottizzante, come sopra rappresentata, per sé, suoi successori ed aventi causa come citato nelle premesse, garantisce di essere unica ed esclusiva proprietaria di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, verranno cedute al Comune di Albareto e di avere la piena disponibilità.

Garantisce inoltre, la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alla prescrizione di lottizzazione.

Obbligo di solidarietà

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa dei lottizzanti.

I lottizzanti resteranno però solidamente responsabili del rispetto della convenzione nei confronti del Comune di Alba-reto, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nelle garanzie finanziarie prestate a favore del Comune.

ARTICOLO 10

Tipologia costruttiva

La lottizzante, come sopra rappresentata, si impegna a prescrivere che le nuove costruzioni siano edificate in conformità ed esclusivamente secondo le indicazioni ed in conformità dell'allegato "G" del P.L.

ARTICOLO 11

Disposizioni Finali

Tutte le spese relative alla presente convenzione sono a carico della lottizzante.

Imposte e tasse presenti a futuro, fino alla completa esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, sono a carico della lottizzante, la quale chiede i benefici fiscali previsti dalla legge 666 del 28 Agosto 1943 come modificata dalla legge 767 del 21 Luglio 1961, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, esecuzione

ed applicazione delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Albareto.

Si chiedono inoltre i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n. 10 e delle altre leggi vigenti.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica.

La lottizzante, come sopra rappresentata, dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse ad essa competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il Signor Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

La presente convenzione, mentre è fin d'ora impegnativa e vincolante per la lottizzante, eventuali successori od aventi causa a qualsiasi titolo, lo sarà per il Comune di Albareto solo dopo che saranno intervenute le eventuali autorizzazioni ed approvazioni previste dalla legge.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che da me

e di letto ai Componenti è da essi approvato come conforme alla  
loro volontà e dai medesimi e da me Notaio sottoscritto a  
forma di legge.

Atto scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte  
da me Notaio su sei fogli per venti pagine e parte di questa  
ventunesima.

F I R M A T I

[REDACTED]

DOVE ING. GIULIO SAVAZZINI  
Via E. Longhi, 11 - Tel. 0521234237  
PARMA  
Partita IVA 00284700341

5

**PROVINCIA DI PARMA**

**COMUNE DI ALBARETO**

**FRAZIONE DI PIEVE DI CAMPI**

\*\*\*\*\*

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**

**DENOMINATO "IL PODERE"**

\*\*\*\*\*

**COLLAUDO PARZIALE DEI LAVORI N. 2**

**1) Premesse**

La [redacted] con sede in [redacted]  
[redacted] Area Group S.r.l. con  
sede in Arabivere (Bergamo), Via Gasparini 10 (C.F. - P. I.v.a.  
03039440163), è proprietaria di terreni siti in Pieve di Campi (Albareto)  
della superficie complessiva di mq. 29.864,=-  
individuati al Catasto Terreni di Albareto al Foglio n. 6 mappali 149-150-  
261 e al Foglio n. 12 mappali 5-198-199.

Con Delibera n. 5 in data 12.02.2004, il Consiglio Comunale ha  
approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Il Podere"  
redatto dallo Studio di Architettura Dott. Arch. Giovanni Blandino di  
Bergamo, Via S. Antonino 3e.

**2) Convenzione tra Comune di Albareto ed i Proprietari dell'area.**

Con Delibera n. 5 in data 12.02.2004, il Consiglio Comunale ha  
approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Il Podere"  
redatto dallo Studio di Architettura Dott. Arch. Giovanni Blandino di  
Bergamo, Via S. Antonino 3 ed il relativo Schema di Convenzione

25.09.2003, aggiornato il 10.01.2004.

In questo Schema di Convenzione sono elencate la superficie della lottizzazione, le sue possibilità edificatorie, le indicazioni sulle opere da realizzare e le modalità costruttive delle opere stesse al fine di rendere edificabile il complesso territoriale.

In particolare:

- Nell'art. 10 dello Schema di Convenzione, è previsto che l'attuazione del Piano di Lottizzazione dovrà avvenire entro dieci anni dalla data di approvazione dello stesso e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per tronchi o lotti funzionali successivi, d'intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Sempre nello stesso art. 104 (a pag. 14) è previsto che i lavori devono iniziare entro mesi e giorni centoventi dalla data di notifica del titolo abilitato ad intervenire.
- All'art. 7 dello Schema di Convenzione è prevista una cauzione di € 495.428,01 a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la Convenzione.

### **3) Nomina del Collaudatore delle opere di urbanizzazione**

L'Amministrazione Comunale di Albareto, ha provveduto a nominare Collaudatore il sottoscritto Dott. Ing. Gualtiero Savazzini, con studio in Parma, Via Bruno Longhi 11, iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Parma al n. 346.

### **4) Collaudo parziale in data 9 febbraio 2007 - Dati riguardanti la lottizzazione**

I dati riguardanti la lottizzazione sono indicati nel precedente

Collaudo Parziale redatto in data 9 febbraio 2007.

Il Collaudo parziale del 9 febbraio 2007 riguarda una parte della lottizzazione, indicata nella planimetria allegata al collaudo stesso le cui risultanze si indicano qui di seguito:

"Il sottoscritto Collaudatore dichiara collaudabili le opere eseguite a tutt'oggi nella Lottizzazione "Il Podere" in Pieve di Campi (Albareto-Parma) limitatamente alla zona comprendente la strada di accesso alla lottizzazione ed il piazzale con viabilità e parcheggi (meglio individuati nella allegata planimetria) e si riserva di procedere al collaudo definitivo dopo la ultimazione di tutti i rimanenti lavori previsti dalla Convenzione stipulata col Comune di Albareto.

A richiesta della proprietà, viene ora effettuato un Collaudo parziale n. 2 riguardante le opere eseguite a tutt'oggi.

#### **5) Visite in luogo**

Il sottoscritto Collaudatore ha eseguito alcune visite in luogo durante il corso dei lavori ed è in grado di riferire in merito alle opere eseguite.

#### **5) Accertamenti effettuati - Stato attuale dei lavori**

Con riferimento alle tavole di progetto, ed alla Convenzione stipulata tra Comune di Albareto e [REDACTED], ora Area Group S.r.l., si è accertato quanto segue:

#### **1) Strade, parcheggi, marciapiedi**

A tutt'oggi, risultano realizzate le seguenti opere:

a) Strada dalla Vicinale di Pieve di Campi al piazzale della lottizzazione

La strada è asfaltata e ultimata.

b) Piazzale

La parte del piazzale, posta ad Est della strada di accesso, comprendente le zone destinate alla viabilità ed alcuni spazi per parcheggi, è pavimentata in asfalto e sono stati posti in opera i cordoli delimitanti i marciapiedi e le aree a verde.

c) Strada in proseguimento dal piazzale verso Ovest e diramazione laterale, come indicato nelle fotografie allegate.

La strada è inghiaiaata e priva di asfaltatura.

I marciapiedi sono in parte in terra battuta ed in parte con sottofondo in calcestruzzo e privi di pavimentazione.

**6/2) Fognatura**

a) Rete acque bianche

E' stata realizzata nel piazzale, nella strada di accesso, nella strada verso Ovest e nella diramazione, sono visibili le bocchette di raccolta delle acque.

b) Rete acque nere

La rete delle acque nere è stata realizzata sotto le sedi stradali già costruite.

**6/3) Rete idrica**

Sono state posate le tubazioni in polietilene sotto le sedi stradali e la rete è in parte già funzionante.

**6/4) Rete di gasdotto**

Le tubazioni della rete del gas sono state posate sotto le sedi stradali costruite.

**6/5) Rete ENEL e illuminazione pubblica**

Sono visibili, in cantiere, le condutture in tubo corrugato rosso, atte a contenere le condutture elettriche, condutture che sono state posate nei tratti stradali.

E' stata realizzata la rete principale e gli allacci ai singoli lotti.

Sono stati posti in opera alcuni pali della illuminazione pubblica.

#### **6/6) Rete telefonica**

Le opere, a suo tempo indicate dalla Telecom, sono state predisposte nei tratti stradali in corrispondenza dei fabbricati costruiti.

#### **6/7) Verde attrezzato pubblico**

Nelle aree verdi della zona del piazzale, indicate nella planimetria, sono state messe a dimora alcune piante ed il terreno sistemato e predisposto per la semina del previsto prato.

#### **7) Accertamenti effettuati**

Per il presente collaudo parziale, trattandosi di una piccola porzione della lottizzazione in progetto, lo scrivente ha già effettuato controlli, come indicato nel precedente Collaudo parziale 09.02.2007.

In questa sede, si è limitato ad un controllo riguardante:

- c) larghezza delle strade costruite;
- d) dimensioni dei cordoli di marciapiedi;
- e) controllo dello spessore del sottofondo in ghiaia.

Per quanto è stato possibile osservare, risulta che le previsioni di progetto sono state rispettate; si riserva tuttavia, in seguito di, effettuare ulteriori accertamenti sulle dimensioni delle altre componenti e sulla modalità di posa delle varie condutture degli impianti.

#### **8) Documentazione fotografica**

Alla presente Relazione viene allegata una documentazione fotografica delle opere eseguite a tutt'oggi.

#### **9) Certificati di conformità degli impianti**

La Area Group S.r.l. ha trasmesso al sottoscritto Collaudatore i seguenti Certificati:

a) ENEL - Zona gas Piacenza - prot. ENEL-ERG [REDACTED]

Attesta la regolare esecuzione delle reti di gas metano nella lottizzazione eseguite alla data della lettera stessa.

b)

[REDACTED]  
Dichiarazione di conformità in data 16.02.2009, riguardante n. 3 pali di illuminazione pubblica.

Dichiarazione di conformità in data 06.02.2009, riguardante la illuminazione esterna del piazzale antistante i lotti "Il Faggio" e "La Noce".

c)

[REDACTED]  
Dichiarazione di conformità n. 120 del 31.12.2007, riguardante la sola posa del tratto di tubazione in PE interrato per trasporto acqua, da rete a monte degli allacci ai contatori, allacci terminali esclusi.

I Certificati e le Dichiarazioni di conformità sono allegati al presente collaudo.

#### **10) Allegati**

Al presente Collaudo sono allegati:

a) Documentazione fotografica dell opere eseguite

b) Lettera ENEL-ERG [REDACTED]

c) Certificato di Conformità - [REDACTED]  
(allaccio n. 3 pali di illuminazione e impianto elettrico illuminazione  
esterna piazzale antistante lotti "Il Faggio" e Il Noce")

d) Certificato di conformità - [REDACTED]  
(posa tratto di tubazione interrata per acqua)

### CERTIFICATO DI COLLAUDO PARZIALE N. 2

Premesso quanto sopra, eseguiti gli accertamenti sulle opere  
eseguite a tutt'oggi, il sottoscritto Collaudatore

**dichiara collaudabili**

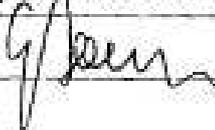
**le opere eseguite a "tutt'oggi nella Lottizzazione "Il Podere" in Pieve  
di Campi (Albareto - Parma) limitatamente alla zona comprendente la  
strada di accesso alla lottizzazione, il piazzale con viabilità e parcheggi,  
la strada di lottizzazione verso ovest e la sua diramazione, meglio  
individuati nella documentazione fotografica, e si riserva di procedere  
al collaudo definitivo dopo la ultimazione di tutti i rimanenti lavori  
previsti dalla Convenzione stipulata a suo tempo dalla Proprietà col  
Comune di Albareto.**

**Si prescrive, tuttavia, prima del rilascio dei Certificati di  
agibilità degli edifici, la asfaltatura di tutti i marciapiedi posti davanti  
ai fabbricati stessi, al fine di eliminare la pericolosità per il transito dei  
pedoni.**

Albareto, 31 marzo 2009

Il Collaudatore

(Dott. Ing. Gualtiero Savazzini)



Adozione C.C.  
n.21 del 21.04.09

Controdeduzioni  
al PSC  
CC. n. 2010  
Approvazione C.C.

n. del 17-6-2010  
33

PSC - RUE - POC

PSC

COMUNE  
DI



ALBARETO

2008

PROGETTO

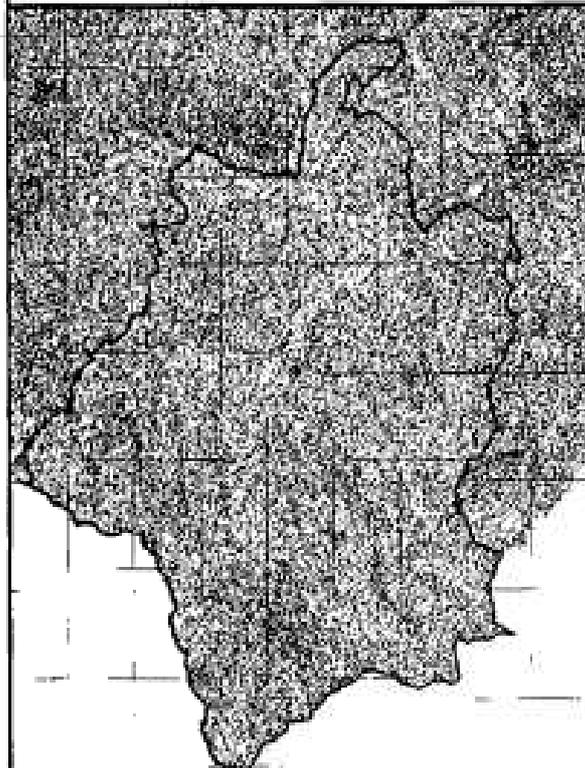


Titolo tavola

Tavola sinottica

Data

Febbraio 2010



Codice tavola

PSC

00

-  Rispetti alla viabilità
-  Rispetti al metanodotto
-  Rispetti elettrodotti AT

## SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

-  Viabilità di interesse sovracomunale: Primaria esistente
-  Viabilità di interesse sovracomunale: Secondaria esistente
-  Viabilità di interesse sovracomunale: Secondaria di progetto e relative attrezzature degli svincoli
-  Percorsi ciclopedonali

## SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

-  Centro Storico
-  Edifici da assoggettare a Restauro
-  Edifici da assoggettare a Risanamento Conservativo
-  Viabilità storica

## SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO

### *Ambiti prevalentemente residenziali*

-  Ambiti Urbani Consolidati
-  Ambiti per nuovi insediamenti in corso
-  Ambiti per nuovi insediamenti confermati o parzialmente confermati
-  Ambiti per nuovi insediamenti
-  Aree di completamento degli Ambiti Consolidati

### *Ambiti specializzati per attività produttive*

-  Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

Adozione C.C.  
n.21 del 21.04.09  
Approvazione C.C.  
n.34 del 17-6  
2010

PSC - RUE - POC

RUE

COMUNE DI  ALBARETO

2008

PROGETTO

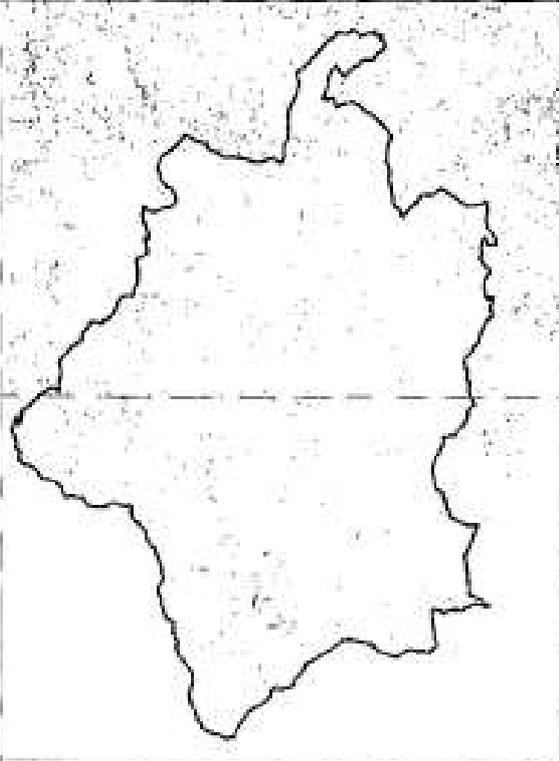


Titolo tavola

Norme di attuazione

Data

Giugno 2010



Cartina tavola

RUE  
IN



## CAPO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO

### Art. 16 – Ambiti urbani consolidati

1. Il PSC individua gli ambiti urbani consolidati come parti del territorio urbanizzato che presentano adeguati livelli di qualità e funzionalità urbana da destinare all'uso prevalentemente residenziale e a quelli ad esso compatibili di tipo ricettivo, terziario, di artigianato di servizio e laboratoriale, di attrezzature collettive pubbliche e private, di commercio al minuto per esercizi di vicinato.
2. Il RUE può articolare gli ambiti urbani consolidati in sub-ambiti sulla base di specifiche destinazioni d'uso esistenti o assegnate e di peculiari caratteristiche tipologiche e di localizzazione.
3. Il RUE individua all'interno di tali ambiti le aree destinate alle dotazioni ecologiche e territoriali esistenti e di quelle già di proprietà pubblica di livello comunale e alle loro pertinenze, attrezzature e rispetti.
4. Gli obiettivi di dotazione di attrezzature e spazi pubblici sono definiti al comma 11 e seguenti dell'art. 11, tenendo conto della stretta integrazione e prossimità dei diversi ambiti e funzioni del sistema insediativo comunale.
5. Il RUE stabilisce la disciplina di intervento diretto in tali ambiti e sub-ambiti. In particolare:
  - 5.1. Le destinazioni d'uso ammesse devono essere compatibili con il prevalente uso residenziale e con la qualità complessiva del tessuto dal punto di vista della forma urbana, dei livelli di accessibilità e della salute pubblica in generale.
  - 5.2. Le densità edilizie sono stabilite in relazione alla specificità della tipologia insediativa e della ubicazione dei diversi ambiti e sub-ambiti.
6. Il RUE può individuare, all'interno di tali ambiti e sub-ambiti, aree da sottoporre a intervento edilizio unitario, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
7. Il RUE può individuare, quali aree di completamento, parti di ambiti urbani consolidati, a collocazione e dimensione marginale o interclusa, vocate, o già precariamente utilizzate, per il rafforzamento delle dotazioni territoriali dell'ambito urbano, e assegnare alle stesse una potenzialità edificatoria da trasferire nelle aree consolidate immediatamente adiacenti oppure verso altri ambiti di trasformazione.
8. Il POC definisce la destinazione pubblica specifica delle aree di completamento di cui al comma 7 e, ove occorra, gli altri ambiti di trasformazione in cui trasferire la relativa capacità edificatoria.
9. Il PSC può individuare, nelle parti parzialmente edificate degli ambiti urbani consolidati, "aree di completamento degli ambiti consolidati" che il RUE sottopone, con specifica normativa, a progetto edilizio unitario soggetto a impegno d'obbligo per il concorso nelle dotazioni territoriali.
10. Gli interventi di cui ai precedenti commi 6, 7 e 9 sono comunque finalizzati al miglioramento della qualità ed immagine dei tessuti urbani e delle dotazioni ecologiche e territoriali.

### **Art. 17 – Ambiti per i nuovi insediamenti**

1. Il PSC individua all'interno del territorio da urbanizzare, gli ambiti per i nuovi insediamenti da destinare agli usi di cui al comma 1 dell'art. 16 e li disciplina con le schede di cui ai commi che seguono.
2. Il PUA dovrà tenere conto delle indicazioni e delle misure di mitigazione prescritte dalla VALSAT/VAS.



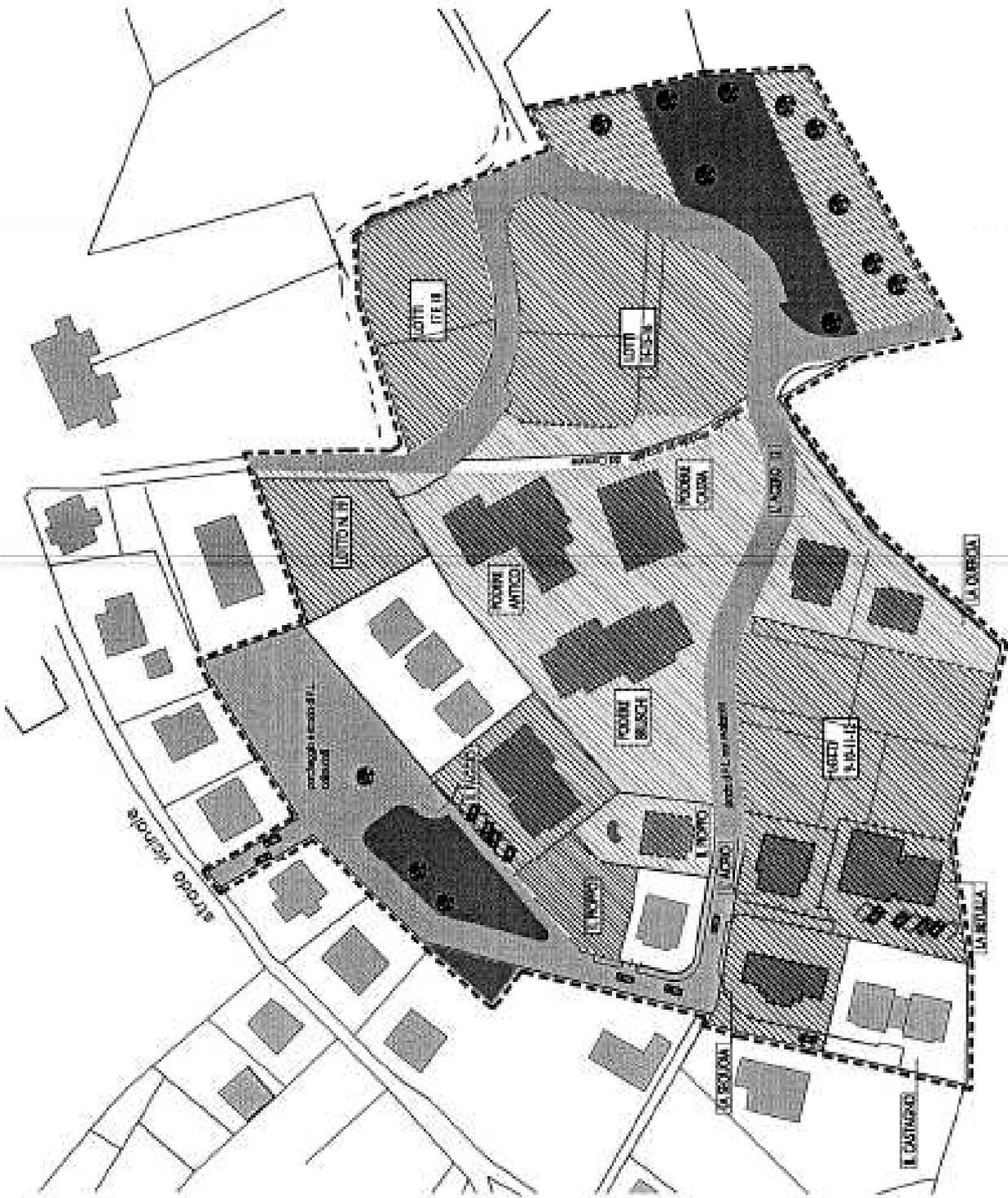
ortofoto

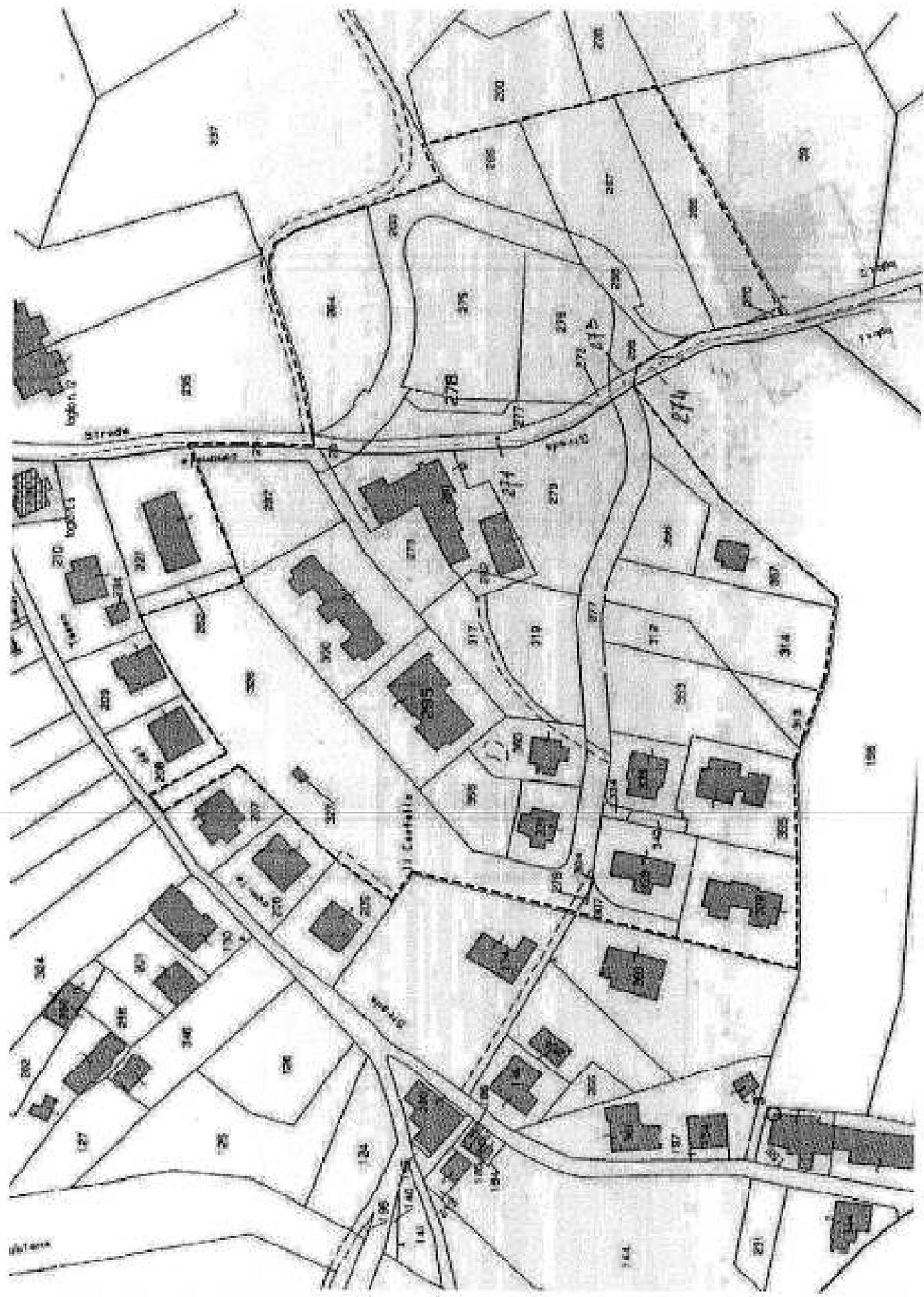
----- perimetro del P.I.

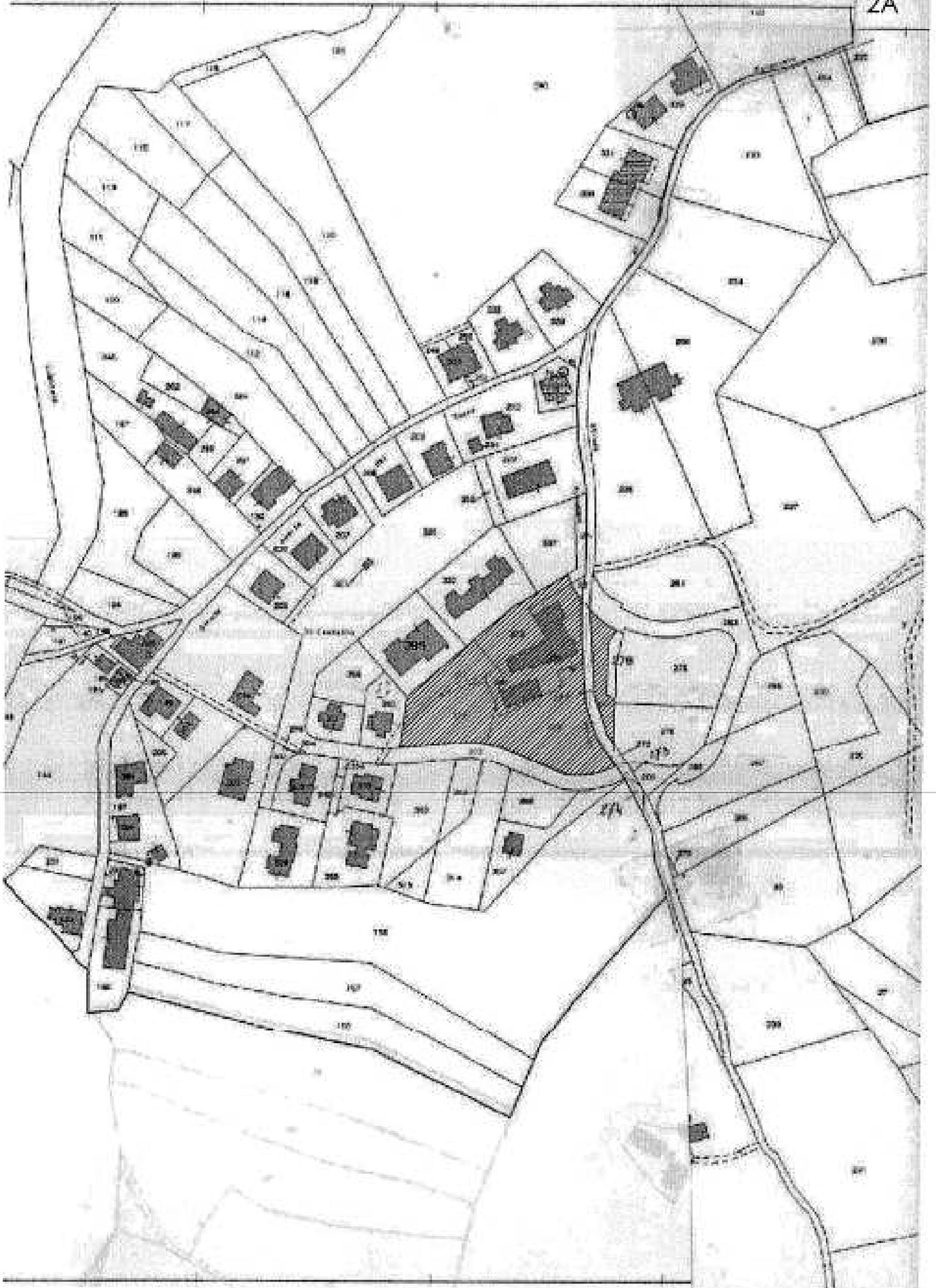
Comune di Albano Laziale  
Località Nervi di Campi

PIANO DI LOTTEZZIONE "LE POGGIE"  
PIANIFICAZIONE GENERALE - scala 1:1000

- LOTI NON EDIFICATI
- FABBRICATI REALIZZATI ED IN CORSO DI COSTRUZIONE
- SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI IN FABBRICATI ULTIMATI
- AREA A STRADA DA CEEBRE
- AREA A VERDE PUBBLICO DA CEEBRE
- AREA A STRADA CEDUTA AL COMUNE
- AREA A VERDE PUBBLICO CEDUTA AL COMUNE





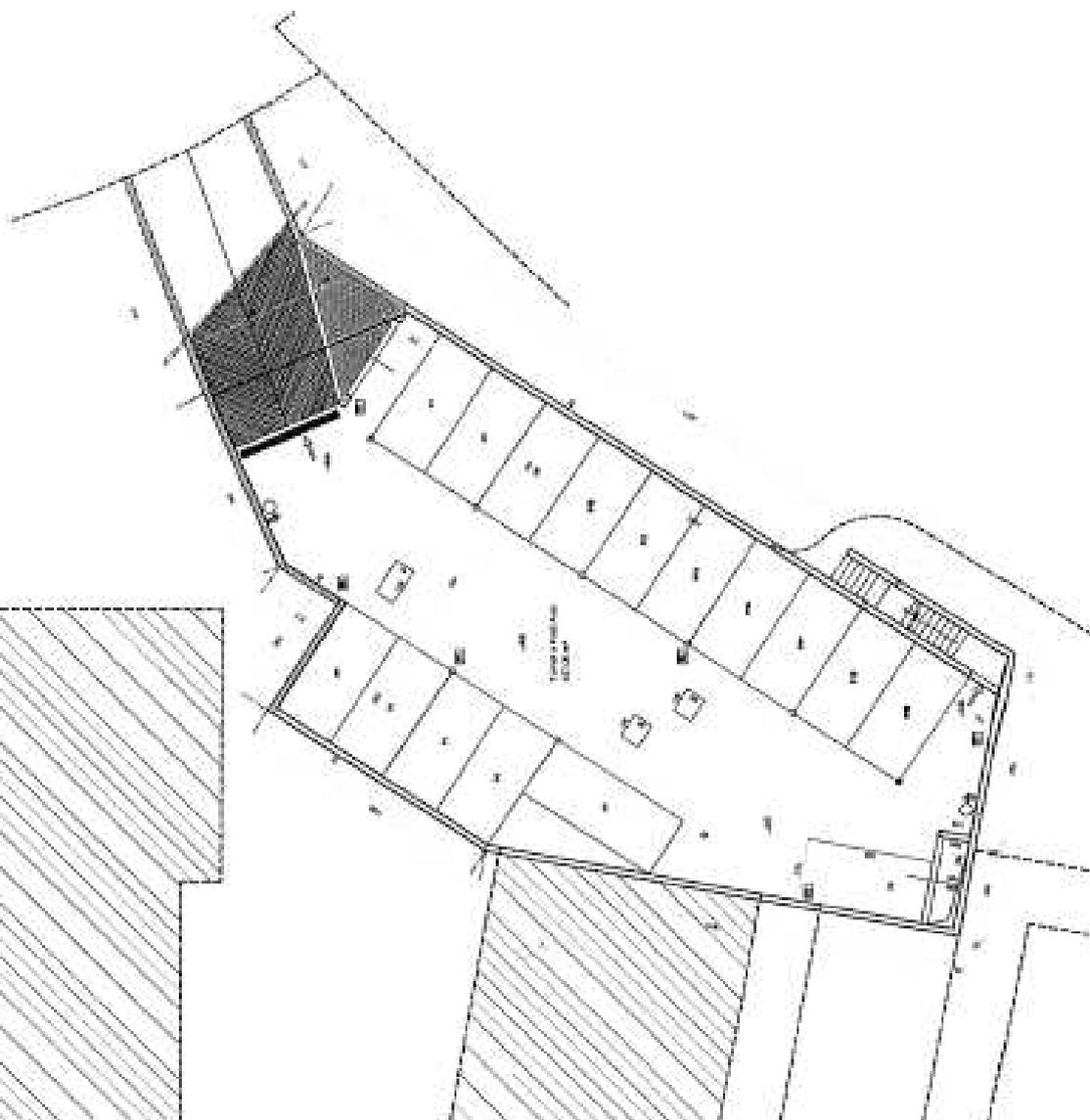
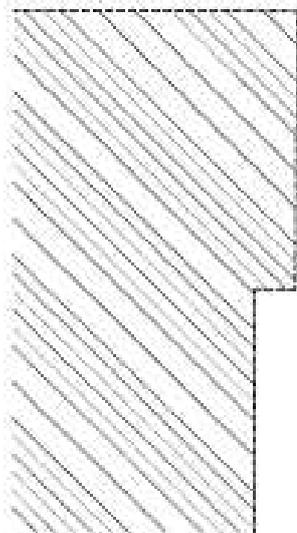


Attesto n. 270

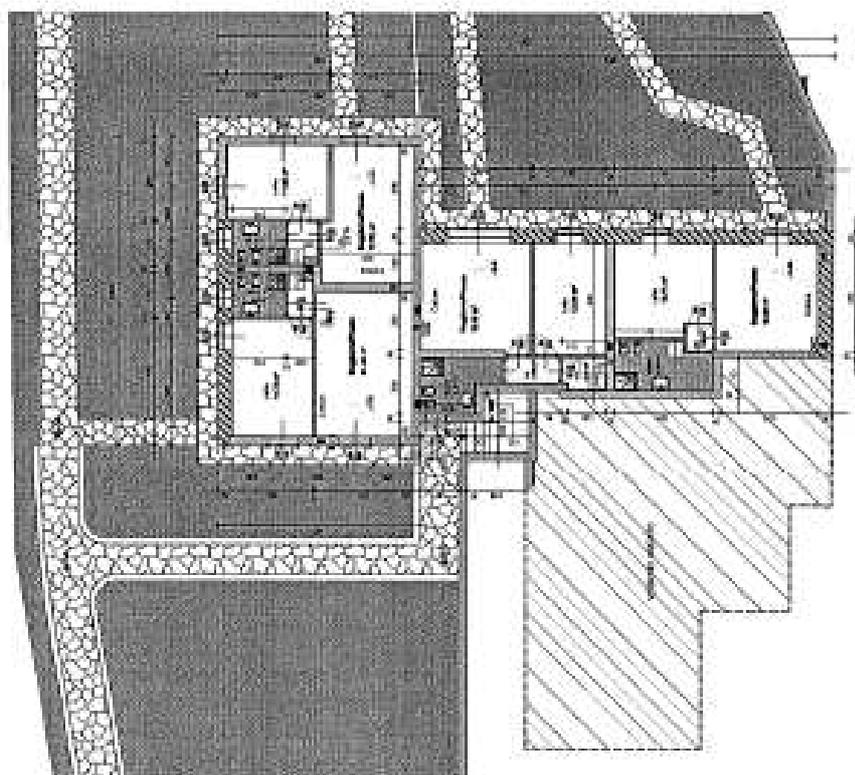
Comune di Alboreto  
Località Pieve di Campi

PODERE "ANTICO"

PIANTE DI PROGETTO - scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

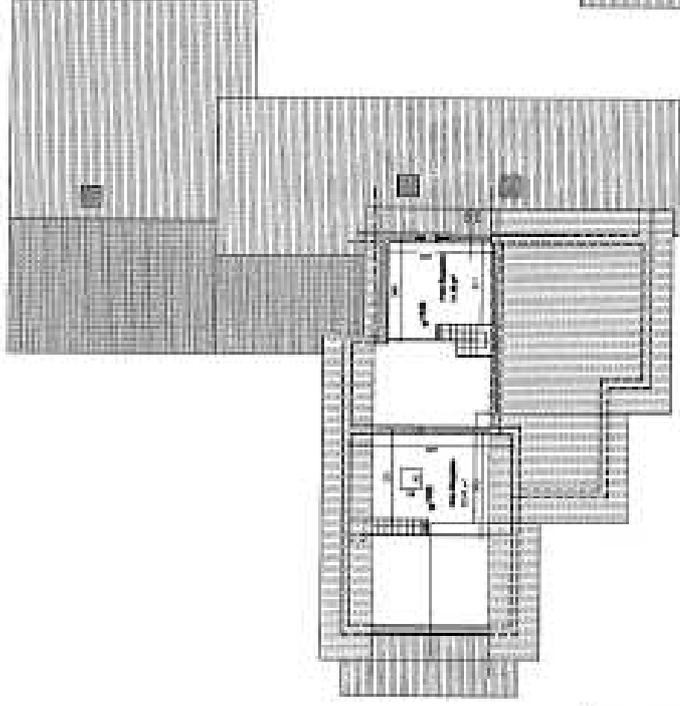
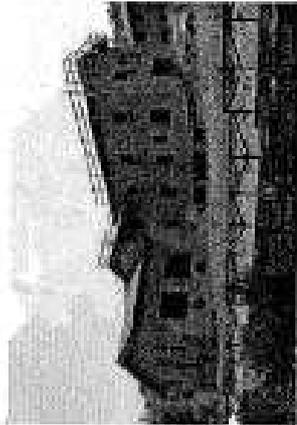
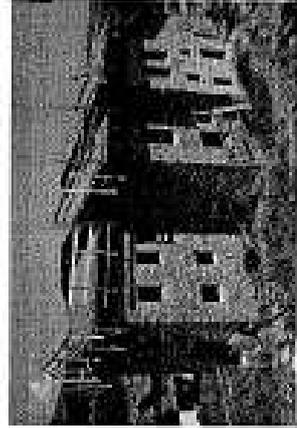


PIANTA PIANO TERRA

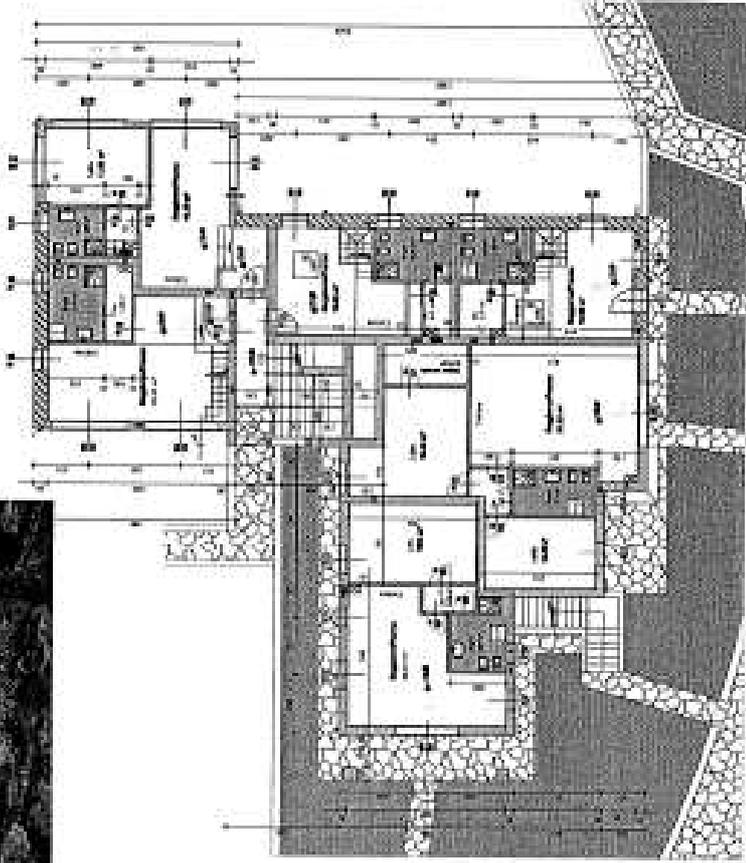
Alleg. n. 2b

Comune di Albaretole  
Località Pieve di Campi  
RODERE "ANTICO"

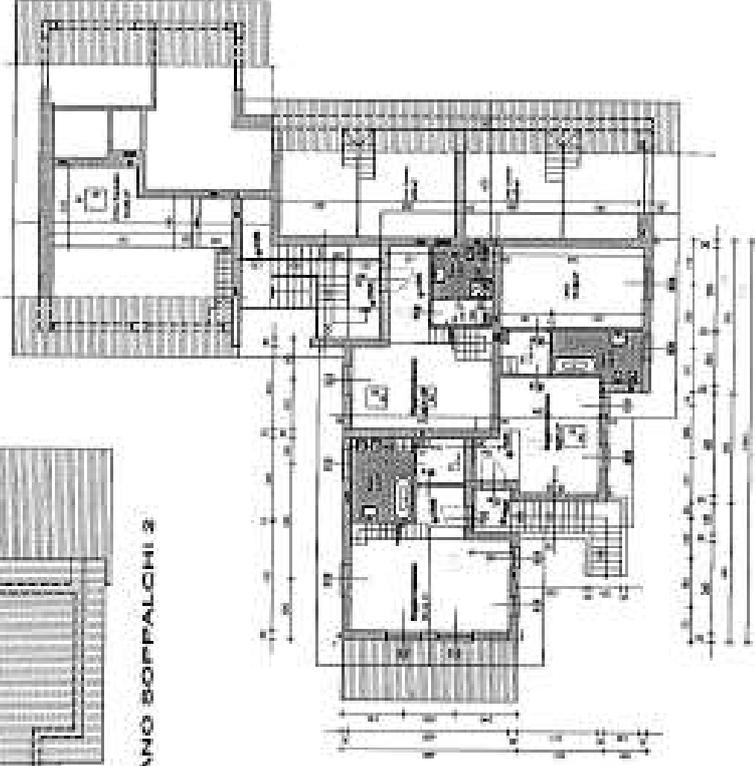
PIANTE DI PROGETTO  
- scala 1 : 200 -



PIANTA PIANO Soppalchi 2



PIANTA PIANO PRIMO E Soppalchi 1



PIANTA PIANO PRIMO E Soppalchi 1