



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 431/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani

Codice fiscale: [REDACTED]

Studio in: Viale Vittorio Emanuele II 107 - 24053 Brignano Gera D'Adda

Telefono: 0363-815859

Fax: 0363-815859

Email: tekne2000.roberto@gmail.com

Pec: roberto.colpani@archiworldpec.it



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Appartamento	5
Corpo: Autorimessa.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: Appartamento	13
Corpo: Autorimessa.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Appartamento	14
Corpo: Autorimessa.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: Appartamento	15
Corpo: Autorimessa.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: Appartamento	16
Corpo: Autorimessa.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: Appartamento	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: Appartamento	17
Corpo: Autorimessa.....	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Autorimessa.....	19

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	20
Adegamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto	21



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2025 alle 10:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Roberto Colpani
Data nomina: 07-10-2024
Data giuramento: 11-10-2024
Data sopralluogo: 18-12-2024



Beni in **Torre Pallavicina (BG)**
Località/Frazione **Santa Maria**
via Attilio Soresini n.5

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Non classificabile - Ulteriori informazioni sul debitore: Nella stessa abitazione risiede con la figlia OMISSIS e la probabile compagna OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (India) il OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, foglio 3, particella 137, subalterno 2, indirizzo ST di lottizzazione in realtà via Attilio Soresini,5, piano S1-T, comune Torre Pallavicina, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 133, rendita € 650,74

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal notaio OMISSIS in data 07/04/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto si riporta che le unità immobiliari partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e quali risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dell'elaborato planimetrico e dal titolo di provenienza sopra citato. E' fatta precisa avvertenza che dette parti comuni sono comprensive , fra l'altro, del mappale del foglio 3 n. 137/15 identificante beni non censibili (scivolo e corsello), comuni a tutti i subalterni del medesimo mappale.

Confini: a Piano Terra a nord con mapp. 137 sub 3 a sud con mapp. 137 sub 1 a est con mapp. 121 a ovest con mapp. 137 sub 5 a Piano Interrato a nord con mapp. 137 sub 8 sub 3 a sud con mapp. 137 sub 1 a est con terrapieno a ovest con mapp. 137 sub 8 e sub 15

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Non classificabile

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS (India) il OMISSIS cod. fisc. OMISSIS, foglio 3, particella 137, subalterno 8, indirizzo ST di lottizzazione in realtà via Attilio Soresini,5, piano S1, comune Torre Pallavicina,

categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, superficie 28, rendita € 52,37

Derivante da: Atto di compravendita redatto dal notaio OMISSIS in data 07/04/2022

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): In atto si riporta che le unità immobiliari partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e quali risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dell'elaborato planimetrico e dal titolo di provenienza sopra citato. E' fatta precisa avvertenza che dette parti comuni sono comprensive, fra l'altro, del mappale del foglio 3 n. 137/15 identificante beni non censibili (scivolo e corsello), comuni a tutti i subalterni del medesimo mappale.

Confini: Piano Interrato a nord con mapp. 137 sub 3 a sud con mapp. 137 sub 2 a est con mapp. 137 sub 2 a ovest con mapp 137 sub 15

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La palazzina che contiene il ns appartamento e la relativa autorimessa è collocata nel comune di Torre Palavicina in località denominata Santa Maria, un piccolo agglomerato di costruzioni distante circa 1,5 km dall'insediamento principale dove si trova il comune, le scuole, ecc. Questo piccolo insediamento residenziale è composto da una parte che potremmo definire storica con insediamenti che richiamano quelli rurali e la chiesa di Santa Maria ed una parte in ampliamento con lotti e costruzioni con tipologia recente. La parte in ampliamento si sviluppa lungo la via denominata Santa Maria che collega la località di Santa Maria con la località di Santa Maria Portici. su un lato di tale via è stato realizzato un piano di lottizzazione nel quale vi troviamo vari lotti e la via Attilo Soresini sulla quale si affaccia la nostra palazzina. La lottizzazione pare completa, vi sono: strade asfaltate, marciapiedi, parcheggi, verde, illuminazione pubblica e tutti i sottoservizi quali rete elettrica, idrica, fognaria, gas metano, ecc. Attualmente la lottizzazione non è completa e presenta molti lotti non edificati pertanto la nostra palazzina si trova in un contesto rado con poche case e confina sul retro con aree destinate all'agricoltura.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido comunale, Scuola dell'infanzia, Scuola primaria statale, Scuola secondaria di 1° grado, Biblioteca comunale

Caratteristiche zone limitrofe: Aree urbanizzate non edificate, aree agricole

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia a circa 20 minuti di auto.

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale Oglio nord.

Attrazioni storiche: Torre medievale con palazzo del 500 chiese Madonna di Loreto e Santa Maria Assunta.

Principali collegamenti pubblici: SP 106 che porta a Pumenengo

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, pranzo e angolo cottura in unico ambiente open space, disimpegno con scala per accesso al piano interrato, due camere da letto ed un bagno. Al piano interrato locale cantina, due disimpegni e due ripostigli di cui attrezzato a lavanderia

Superficie complessiva di circa mq **245,93**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 2006 - 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,70 - S1 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Non è mantenuto in buone condizioni

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: a battente materiale: legno con vetro doppio protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di laterizio rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: discrete
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: ceramica, parquet condizioni: buone
Plafoni	materiale: civile tinteggiato condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente accessori: blindato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: Granito o similare condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	Note: Predisposizione in alcuni punti a parete collegamento alla antenna, l'apparecchio televisivo non era presente durante il sopralluogo
Antifurto	tipologia: assente
Citofonico	tipologia: audio Note: Durante il sopralluogo ci è stato aperto ed il citofono non stato provato
Condizionamento	tipologia: Assente Note: In un punto a parete è stata trovata una predisposizione che dovrebbe essere per futuro impianto di climatizzazione
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone Note: In molti ambienti non sono stati montati i corpi illuminanti

<i>Fognatura</i>	recapito: collettore o rete comunale Note: L'impianto è funzionante
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano condizioni: buone Note: nell'appartamento vi sono varie bombole pare che l'impianto gas dell'immobile non fosse utilizzato.
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Note</i>	In archivio non è stata trovata
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	da riparare
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006-2007
<i>Note</i>	In archivio non è stata trovata - in un documento si riporta che i caldaie avranno potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Autorimessa**

Unico ambiente posto al piano interrato accessibile dal corsello tramite basculante in ferro e da porta REI che lo collega ai locali del piano interrato.

Superficie complessiva di circa mq **28,15**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006-2007**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,80**

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Non è mantenuto in buone condizioni

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: basculante</p> <p>materiale: lamiera zincata</p> <p>condizioni: Da riparare</p> <p>Note: Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al b tramite la basculante perchè la maniglia girava a vuoto sembrav rotta ed inoltre non ci è stata fornita alcuna chiave</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente</p> <p>materiale: Porta REI o similare</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: Non è stato possibile aprirla perchè durante il sopralluog non ci sono state fornite le chiavi. Il sig. █████ sostiene di averle perse</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura di blocchi di cls vibrato</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: osservando la muratura dall'esterno (in cantina) sembra s una muratura in blocchi di cls</p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: prefabbricato tipo predalles</p> <p>condizioni: da verificare</p> <p>Note: non potendo accedere al locale non è stato possibile acce tarsi delle condizioni del plafone osservando quello che ricopre corsello vi sono segni di possibile infiltrazione. così non dovrebb</p>

essere per il solaio del box che è posizionato sotto alla abitazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006-2007
Note	In archivio non è stato trovato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Note generali impianti: Non è stato possibile accedere all'autorimessa, si presuppone che a suo interno sia stato realizzato l'impianto elettrico.





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Numero pratica: n. 1-2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione ad uso residenziale con autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/2006 al n. di prot. 214

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Numero pratica: Pratica in variante

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Variante in corso d'opera alla DIA 01-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/2007 al n. di prot. 893

NOTE: Nei documenti visionati non ho trovato la modulistica relativa a questa variante. tra le varie carte ho trovato delle lettere di cui una comunica che in data 02-03-2006 l'immobiliare Sellero 3000 s.p.a. ha acquistato il terreno identificato al foglio 3 mappale 137 oggetto del permesso n. 1-2006. Inoltre è stata trovata una relazione protocollata in data 06-03-2007 con n. 893 con la quale si cita la variante in corso d'opera (arretramento muro, realizzazione nuovo volume, ecc.) presentata dalla Sellero 3000 spa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Numero pratica: 2542-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e modifica posizione scale di accesso al piano primo

Oggetto: variante

NOTE: In data 06/08/2007 è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità relativo alla palazzina oggetto della DIA n.1-2006 e successive varianti. In data 30-08-2007 il comune risponde che non è possibile rilasciare il certificato richiesto perché manca la documentazione minima ed elenca i documenti mancanti. Tale risposta ha bloccato i termini della procedura evitando il silenzio assenso. Nell'anno 2016 previo integrazione della documentazione mancante e successivo sopralluogo del tecnico comunale è stato rilasciato il certificato di abitabilità parziale relativo all'appartamento posto sopra al nostro. Ciò significa che incaricando un tecnico abilitato in accordo con il comune su come procedere e probabilmente possibile completare la pratica ed ottenere il certificato di

abitabilità parziale relativo agli immobili oggetto della procedura

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Numero pratica: n. 1-2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione ad uso residenziale con autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/2006 al n. di prot. 214

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Numero pratica: Pratica in variante

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Variante in corso d'opera alla DIA 01-2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/03/2007 al n. di prot. 893

NOTE: Nei documenti visionati non ho trovato la modulistica relativa a questa variante. tra le varie carte ho trovato delle lettere di cui una comunica che in data 02-03-2006 l'immobiliare Sellerò 3000 s.p.a. ha acquistato il terreno identificato al foglio 3 mappale 137 oggetto del permesso n. 1-2006. Inoltre è stata trovata una relazione protocollata in data 06-03-2007 con n. 893 con la quale si cita la variante in corso d'opera (arretramento muro, realizzazione nuovo volume, ecc.) presentata dalla Sellerò 3000 spa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Numero pratica: 2542-2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne e modifica posizione scale di accesso al piano primo

Oggetto: variante

NOTE: In data 06/08/2007 è stato richiesto il rilascio del certificato di abitabilità relativo alla palazzina oggetto della DIA n.1-2006 e successive varianti. In data 30-08-2007 il comune risponde che non è possibile rilasciare il certificato richiesto perché manca la documentazione minima ed elenca i documenti mancanti. Tale risposta ha bloccato i termini della procedura evitando il silenzio assenso. Nell'anno 2016 previo integrazione della documentazione mancante e successivo sopralluogo del tecnico comunale è stato rilasciato il certificato di abitabilità parziale relativo all'appartamento posto sopra al nostro. Ciò significa che incaricando un tecnico abilitato in accordo con il comune su come procedere e probabilmente possibile completare la pratica ed ottenere il certificato di abitabilità parziale relativo agli immobili oggetto della procedura

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Regolarizzazione di piccole difformità

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le aperture perimetrali hanno difformità maggiori a quanto previsto dalle tolleranze costruttive (art. 34 bis del DPR 380/2001)

Oneri di regolarizzazione	
diritti di segreteria e sanzione per pratica in sanatoria	€ 1.382,00
richiesta abitabilità compreso verifica e certificati conformità impianti	€ 8.500,00
Totale oneri: € 9.882,00	

Note: Come evidenziato nella documentazione allegata relativa alla conformità edilizia sovrapponendo quanto rilevato con quanto approvato si nota che gli ambienti del nostro appartamento variano di poco con percentuali

che sono comprese nelle tolleranze costruttive (art. 34 bis DPR 380/2001). Solo le aperture perimetrali hanno scostamenti superiori alle tolleranze ed alcune risultano posizionate in modo difforme da quanto rilevato. a partire da tale situazione si è ipotizzato di incaricare un tecnico abilitato affinché rediga una procedura in sanatoria e faccia intervenire ditte specializzate per verificare e se necessario riparare gli impianti al fine di rilasciare i certificati necessari per ottenere l'abitabilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Ricontrate piccole difformità nelle aperture esterne che non sono di impedimento alla vendita

Identificativo corpo: Autorimessa.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La regolarizzazione è legata all'appartamento

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 1 del 03/04/2014 (delibera del consiglio comunale)
Ambito:	R3 tessuto residenziale interessato da lottizzazioni già approvate, art. 24 NTA
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 24 - trattasi di piani di lottizzazione già convenzionati. Allo scadere della convenzione l'area verrà considerata come tessuto residenziale consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,4 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	quella realizzata
Volume massimo ammesso:	mc 1750,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 10,00
Altro:	la verifica dei parametri urbanistici non riguarda la sola autorimessa ma tutta la palazzina. la volumetria residua non è da attribuire ai nostri beni ma a tutta la palazzina
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 1 del 03/04/2014 (delibera del consiglio comunale)

Ambito:	R3 tessuto residenziale interessato da lottizzazioni già approvate, art 24 NTA
Norme tecniche di attuazione:	NTA art. 24 - trattasi di piani di lottizzazione già convenzionati. Allo scadere della convenzione l'area verrà considerata come tessuto residenziale consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,4 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	quella realizzata
Volume massimo ammesso:	mc 1750,00
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	mc 10,00
Altro:	la verifica dei parametri urbanistici non riguarda la sola autorimessa ma tutta la palazzina. la volumetria residua non è da attribuire ai nostri beni ma a tutta la palazzina.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 02/03/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nota di trascrizione in rettifica in data 23/06/2004 ai n.ri 32605/22007

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/03/2006 al 02/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2007 al 27/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con atto in data 05/12/2006 rep. n. 5691 notaio Giovanni De Marchi, trascritto a bergamo in data 30/12/2006 ai n.ri 84771/51151, la società IMMOBILIARE OMISSIS. si trasforma in società per azioni assumendo la denominazione [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2007 al 07/04/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 02/03/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Nota di trascrizione in rettifica in data 23/06/2004 ai n.ri 32605/22007

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/03/2006 al 02/07/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2007 al 27/12/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con atto in data 05/12/2006 rep. n. 5691 notaio Giovanni De Marchi, trascritto a bergamo in data 30/12/2006 ai n.ri 84771/51151, la società IMMOBILIARE OMISSIS, si trasforma in società per azioni assumendo la denominazione " [REDACTED] "

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2007 al 07/04/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/04/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.000; Importo capitale: € 124.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/04/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248.000; Importo capitale: € 124.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 21/08/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2024 ai nn. OMISSIS.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

I Beni non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto si riporta che le unità immobiliari partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e quali risultano dall'art. 1117 del Codice Civile, dell'elaborato planimetrico e dal titolo di provenienza sopra citato. E' fatta precisa avvertenza che dette parti comuni sono comprensive, fra l'altro, del mappale del foglio 3 n. 137/15 identificante beni non censibili (scivolo e corsello), comuni a tutti i subalterni del medesimo mappale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel progetto è stato verificato il principio di adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non ho trovato esposta la targhetta con i dati relativi all'amministratore di condominio. Sentita la sig.ra che ci ha aperto per il sopralluogo l'amministratore non dovrebbe essere stato nominato, pertanto non sono in grado di quantificare le spese condominiali annue né specificare se vi sono spese straordinarie approvate.

Identificativo corpo: Autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): come per appartamento

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - come per appartamento

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Come per appartamento

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	95,69	1,00	95,69
Giardino	sup reale netta	83,64	0,10	8,36
Cantina P. Int.	sup lorda di pavimento	66,60	0,70	46,62
		245,93		150,67

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 sem. 2024

Zona: Torre Pallavicina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770,00

Valore di mercato max (€/mq): 870,00

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	28,15	1,00	28,15
		28,15		28,15

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1sem 2024

Zona: Torre Pallavicina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 435,00

Valore di mercato max (€/mq): 580,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Gli immobili non sono comodamente divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'autorimessa perché a detta del sig. [REDACTED] e chiavi per aprire il locale sono state perse. trascorse le feste si provvederà alla apertura del locale

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è basato sul metodo sintetico-comparativo.

Tale procedimento si fonda su due parametri, la superficie commerciale dell'immobile ed il valore di mercato unitario dello stesso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Torre Pallavicina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per l'autorimessa visto le quotazioni OMI applico un valore unitario di €/mq 500,00.

Per quanto riguarda l'appartamento ho ricercato in zona immobili posti in vendita dalle agenzie di vendita trovando:

- un appartamento posto in via Attilio Soresini in condizioni migliori del nostro con una quotazione di 1290,00 €/mq;

- un appartamento posto in condominio in condizioni migliori del nostro edificio con una valutazione di 1125,00 €/mq.

In sintesi, per quanto visionato, ho trovato valori unitari che variano da €/mq 960,00 ad €/mq 1125,00 circa.

Il nostro appartamento è stato acquistato da circa tre anni ad un prezzo complessivo di € 156.000,00 che, ridotto del valore del box risulta pari ad € 142.000,00 che corrisponde ad un valore unitario di circa 950,00 €/mq. Applicando il coefficiente di vetustà di tre anni pari a 0,97, ottengo un valore unitario di circa €/mq 920,00.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.616,40.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	95,69	€ 920,00	€ 88.034,80
Giardino	8,36	€ 920,00	€ 7.691,20
Cantina P. Int.	46,62	€ 920,00	€ 42.890,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.616,40
Valore corpo			€ 138.616,40
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.616,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.616,40

Autorimessa. Magazzini e locali di deposito [C2] Torre Pallavicina (BG), via Attilio Soresini n.5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.075,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	28,15	€ 500,00	€ 14.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.075,00
Valore corpo			€ 14.075,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.075,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	150,67	€ 138.616,40	€ 138.616,40
Autorimessa	Magazzini e locali di deposito [C2]	28,15	€ 14.075,00	€ 14.075,00

12.4 Adeguaenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.634,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.882,00
sostituzione della caldaia	€ -2.500,00
Imbiancatura	€ -1.500,00

 <p>Sostituzione sanitari P.Int.</p> <p>Valore di stima: Valore intero medio ponderale Valore diritto e quota</p>	 <p>€ -2.000,00</p> <p>€ 129.174,83</p> <p>€ 129.174,83</p>
--	---

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: 	 <p>€ 129.174,83</p>
--	--

Allegati

- A_NRGE 431-2024.zip
- B_NRGE 431-2024_Succinta Perizia_ei_(1)
- C_NRGE 431-2024_Perizia_ei_Privacy_(1)
- D_NRGE 431-24_Scheda di Controllo_(1)
- E_NRGE 431-2024_Identificativi Catastali.rtf
- F_NRGE 431-2024_Valori OMI_(1)
- G_NRGE 431-2024_Schede Catastali_(1)
- H_NRGE 431-2024_Storica+Ipotecaria_(1)
- I_NRGE 431-2024_Stato di Possesso dei Beni_(1)
- L_NRGE 431-2024_Documenti Comune_(1)
- M_NRGE 431-2024_Conformità Urbanistica_(1)
- N_NRGE 431-2024_Conformità Edilizia+Catastale+Superfici_(1)
- O_NRGE 431-2024_Rilievo Fotografico_(1)
- P-NRGE 431-2024_Riepilogo Costi_(1)

03-01-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Roberto Colpani



LOTTO 001 - Appartamento con autorimessa

1. UBICAZIONE:

via Attilio Soresini n.5, Santa Maria 24050 Torre Pallavicina (BG)

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento – frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Autorimessa – frazione: Santa Maria, via Attilio Soresini n.5

2. DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo Appartamento

Appartamento posto al piano terra composto da soggiorno, pranzo e angolo cottura in unico ambiente open space, disimpegno con scala per accesso al piano interrato, due camere da letto ed un bagno. Al piano interrato locale cantina, due disimpegni e due ripostigli di cui attrezzato a lavanderia

E' posto al piano S1-T. L'edificio è stato costruito nel 2006 - 2007. ha un'altezza utile interna di circa m. PT 2,70 - S1 2,80. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Non è mantenuto in buone condizioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo Autorimessa

Unico ambiente posto al piano interrato accessibile dal corsello tramite basculante in ferro e da porta REI che lo collega ai locali del piano interrato.

E' posto al piano Interrato. L'edificio è stato costruito nel 2006-2007. ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80. L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: Non è mantenuto in buone condizioni

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Appartamento

[REDACTED] foglio 3, particella 137, subalterno 2, indirizzo ST di lottizzazione in realtà via Attilio Soresini,5, piano S1-T, comune Torre Pallavicina, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 133, rendita € 650,74

Identificativo corpo: Autorimessa

[REDACTED] foglio 3, particella 137, subalterno 8, indirizzo ST di lottizzazione in realtà via Attilio Soresini,5, piano S1, comune Torre Pallavicina, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 26, superficie 28, rendita € 52,37

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Appartamento.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Appartamento

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: Autorimessa

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Appartamento

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Regolarizzazione di piccole difformità

Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le aperture perimetrali hanno difformità maggiori a quanto previsto dalle tolleranze costruttive (art. 34 bis del DPR 380/2001)

Oneri di regolarizzazione	
diritti di segreteria e sanzione per pratica in sanatoria	€ 1.382,00
richiesta abitabilità compreso verifica e certificati conformità impianti	€ 8.500,00
Totale oneri: € 9.882,00	

Note: Come evidenziato nella documentazione allegata relativa alla conformità edilizia sovrapponendo quanto rilevato con quanto approvato si nota che gli ambienti del nostro appartamento variano di poco con percentuali che sono comprese nelle tolleranze costruttive (art. 34 bis DPR 380/2001). Solo le aperture perimetrali hanno scostamenti superiori alle tolleranze ed alcune risultano posizionate in modo difforme da quanto rilevato. a partire da tale situazione si è ipotizzato di incaricare un tecnico abilitato affinché rediga una procedura in sanatoria e faccia intervenire ditte specializzate per verificare e se necessario riparare gli impianti al fine di rilasciare i certificati necessari per ottenere l'abitabilità.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Ricontrate piccole difformità nelle aperture esterne che non sono di impedimento alla vendita

Identificativo corpo: Autorimessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La regolarizzazione è legata all'appartamento

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: Appartamento

Identificativo corpo: Autorimessa

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Appartamento

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Autorimessa

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Appartamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	95,69	1,00	95,69
Giardino	sup reale netta	83,64	0,10	8,36
Cantina P. Int.	sup lorda di pavimento	66,60	0,70	46,62
		245,93		150,67

Identificativo corpo: Autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	28,15	1,00	28,15
		28,15		28,15

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.634,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.882,00
sostituzione della caldaia	€ -2.500,00
Imbiancatura	€ -1.500,00
Sostituzione sanitari P.Int.	€ -2.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.174,83

Tribunale di Bergamo

sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente	Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo S.C.	
Debitore	[REDACTED]	
Titolo	Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	122879,03
Pignoramento	Data di notifica	21/08/2024
	Data consegna cred. Proc.	02/09/2024
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	48028/34869
	Data di Trascrizione	13/09/2024
Iscrizione a ruolo	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? [REDACTED]	Data deposito nota iscriz.	10/09/2024
Documentazione depositata	titolo esecutivo	si
	precetto	si
	atto di pignoramento	si
	nota di trascr. /ann. pign.	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? [REDACTED]	Data deposito istanza v.	03/10/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	03/10/2024
	Ottenuta proroga del termine?	[REDACTED]
	Numero immobili pignorati	2
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali		2
Certificato notarile e visure catastali		2
Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)	Beni in comune di Torre Pallavicina (cod. L276) via Strda di Lottizzazione (attuale via Attilio Soresini °5) Appartamento: foglio3, part. 137, sub 2, P. S1-T, cat. A/2, cl 3, vani 7, RC € 650,74 Autorimessa: foglio3, part. 137, sub 8, P. S1, cat. C/6, cl 3, mq 26,00, RC € 52,37	
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti	Nome	(si/no)
	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
Notifica ex art.599 c.p.c. ai comproprietari	Nome	(si/no)
	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]
Annotazione altri pignoramenti	Nome	
	[REDACTED]	[REDACTED]
	[REDACTED]	[REDACTED]

IDENTIFICATIVI CATASTALI

NRGE 431-2024

Il tutto censito al catasto fabbricati

- Lotto 01 – Appartamento di civile abitazione:
 - Comune di Torre Pallavicina (BG) (cod. catastale L276)
Via Attilio Soresini n°5
 - Piano S1-T
 - Foglio 3
 - Particella 137
 - Sub. 2
 - Categoria A/2
 - Classe 3
 - Consistenza 7 vani
 - Superficie catastale mq 133
 - Superficie catastale escluse aree scoperte mq 125
 - Rendita € 650,74

- Lotto 01 – Autorimessa:
 - Comune di Torre Pallavicina (BG) (cod. catastale L276)
Via Attilio Soresini n°5
 - Piano S1
 - Foglio 3
 - Particella 137
 - Sub. 8
 - Categoria C/6
 - Classe 3
 - Consistenza mq 26
 - Superficie catastale mq 28
 - Rendita € 52,37



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: TORRE PALLAVICINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE%20PARTE%20DEL%20TERRITORIO%20COMUN

Codice zona: R1

Microzona: 0

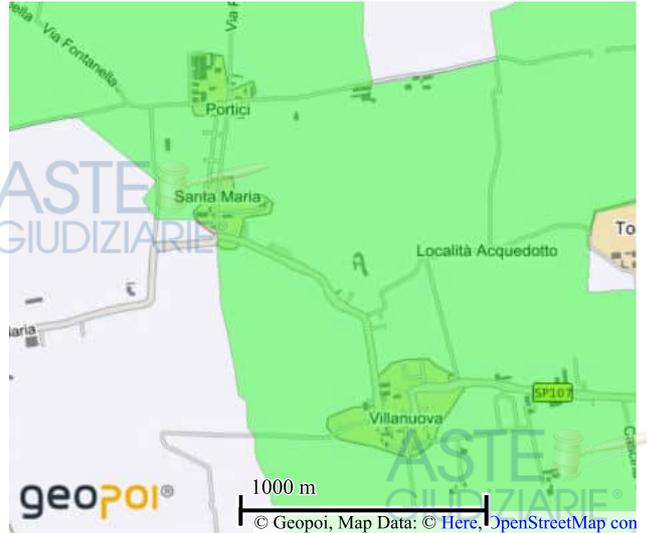
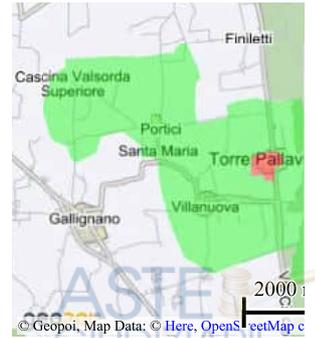
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	870	L	3,9	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	680	780	L	3,5	4,1	N
Box	Normale	435	580	L	2,3	3,4	N
Ville e Villini	Normale	870	1250	L	4,3	5,9	N

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Dati della richiesta	Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice:L276) Provincia di BERGAMO
Catasto Fabbricati	Foglio: 3 Particella: 137 Sub.: 2

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	137	2			A/2	3	7 vani	Totale: 133 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 125 m ²	Euro 650,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		STRADA DI LOTTIZZAZIONE n. SN Piano S1-T											
Notifica							Partita						Mod.58
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L276 - Foglio 3 - Particella 137

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	137	2			A/2	3	7 vani		Euro 650,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2008 Pratica n. BG0094211 in atti dal 13/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6085.1/2008)
Indirizzo		STRADA DI LOTTIZZAZIONE n. SN Piano S1-T										

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L276 - Foglio 3 - Particella 137

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	3	137	2				A/2	3	7 vani		Euro 650,74	COSTITUZIONE del 12/03/2007 Pratica n. BG0093715 in atti dal 12/03/2007 COSTITUZIONE (n. 811.1/2007)
Indirizzo		STRADA DI LOTTIZZAZIONE n. SN Piano S1-T										
Notifica						Partita			Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 07/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 07/04/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Repertorio n. 124489 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14012.1/2022 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2022	

Situazione degli intestati dal 27/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 07/04/2022
DATI DERIVANTI DA		Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale MARZANO PIETRO Sede CALCIO (BG) Repertorio n. 1328 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46379.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2008	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Situazione degli intestati dal 02/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/12/2007
DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/07/2007 Pubblico ufficiale BERGAMO in atti dal 09/07/2007 Sede CALCIO (BG) Repertorio n. 977 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25181.1/2007 Reparto PI di		

Situazione degli intestati dal 12/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 02/07/2007
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/03/2007 Pratica n. BG0093715 in atti dal 12/03/2007 COSTITUZIONE (n. 811.1/2007)		



Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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



ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Dati della richiesta	Comune di TORRE PALLAVICINA (Codice:L276)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 3 Particella: 137 Sub.: 8

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	137	8			C/6	3	26 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 52,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		STRADA DI LOTTIZZAZIONE n. SN Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L276 - Foglio 3 - Particella 137

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	137	8			C/6	3	26 m ²		Euro 52,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2008 Pratica n. BG0094211 in atti dal 13/03/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6085.1/2008)	
Indirizzo		STRADA DI LOTTIZZAZIONE n. SN Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
--------------------	---

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L276 - Foglio 3 - Particella 137

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		3	137	8			C/6	3	26 m ²		Euro 52,37	COSTITUZIONE del 12/03/2007 Pratica n. BG0093715 in atti dal 12/03/2007 COSTITUZIONE (n. 811.1/2007)	
Indirizzo		STRADA DI LOTTIZZAZIONE n. SN Piano S1											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 07/04/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/04/2022 Pubblico ufficiale [redacted] Sede ROMANO DI LOMBARDIA (BG) Repertorio n. 124489 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14012.1/2022 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 13/04/2022		

Situazione degli intestati dal 27/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 07/04/2022
DATI DERIVANTI DA	Atto del 27/12/2007 Pubblico ufficiale [redacted] Sede CALCIO (BG) Repertorio n. 1328 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 46379.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/01/2008		

Situazione degli intestati dal 02/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/12/2007

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/11/2024

DATI DERIVANTI DA	Atto del 02/07/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED] e CALCIO (BG) Repertorio n. 977 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 25181.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/07/2007
--------------------------	--

Situazione degli intestati dal 12/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 fino al 02/07/2007
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 12/03/2007 Pratica n. BG0093715 in atti dal 12/03/2007 COSTITUZIONE (n. 811.1/2007)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Ispezione telematica

Ispezione n. T38788 del 01/11/2024

per dati anagrafici
Richiedente LNCFNC**Dati della richiesta**Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 31/10/2024
Periodo recuperato e validato dal -/-/1973 al 19/09/1996**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/2022 - Registro Particolare 14012 Registro Generale 21358
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 124489/70033 del 07/04/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TORRE PALLAVICINA(BG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2022 - Registro Particolare 3539 Registro Generale 21616
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 124490/70034 del 07/04/2022
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in TORRE PALLAVICINA(BG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2024 - Registro Particolare 34869 Registro Generale 48028
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 6446/2024 del 21/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Data 01/11/2024 Ora 20:21:34
Pag. 2 - Fine



Ispezione telematica

per dati anagrafici
Richiedente LNCFNC

Ispezione n. T38788 del 01/11/2024

Immobili siti in TORRE PALLAVICINA(BG)
Nota disponibile in formato elettronico



NRGE 431-2024 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

I beni oggetto della procedura immobiliare sono stati acquistati dal sig. [REDACTED] il quale in atto del 07/04/2022 redatto dal Notaio Dr. Elio Luosi dichiara di essere cittadino indiano, di essere celibe e di essere libero da vincoli matrimoniali, da unioni civili e da convivenze di fatto regolate da contratto di convivenza.

Durante il sopralluogo effettuato dal custode la casa aperta dal sig. [REDACTED] ed è emerso nella stessa abitazione convive con una donna e la figlia di 10/11 mesi.

Per il mio sopralluogo effettuato alcuni giorni dopo il Sig. [REDACTED] risultava essersi trasferito in India con i propri familiari per un periodo di alcuni mesi. La casa ci è stata aperta da una conoscente alla quale il sig. [REDACTED] ha lasciato le chiavi per ogni evenienza.

Durante il sopralluogo è stato possibile visitare tutti gli ambienti tranne l'autorimessa alla quale non è stato possibile accedervi né dall'esterno tramite basculante prospiciente il corsello né tramite porta di collegamento tra la cantina e l'autorimessa stessa. Entrambi gli accessi sono chiusi a chiave e le chiavi sono state disperse (versione rilasciata dal sig. [REDACTED] raggiunto telefonicamente).

Contemporaneamente è stata fatta verifica presso l'ufficio anagrafe del comune di Torre Pallavicina (BG) con i seguenti risultati.

CERTIFICATO DI RESIDENZA

All'indirizzo di via Attilio Soresini n. 5 del comune di Torre Pallavicina (BG) risulta iscritto:

- [REDACTED]

CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE

- [REDACTED]

CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CON RAPPORTI DI PARENTELA

All'indirizzo di via Attilio Soresini n. 5 del comune di Torre Pallavicina (BG) risulta iscritta la seguente famiglia:

- [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Indicata come convivente (con vincoli di adozione o affettivi)

La persona che mi ha aperto l'appartamento l'ha indicata come la moglie, visto lo stesso cognome della bambina dovrebbe essere sua mamma nonché la convivente del

[REDACTED]

Mi risulta che tutti risiedano nell'appartamento oggetto della procedura pertanto considero gli immobili occupati dall'esecutato e dai suoi familiari.

Si allega la documentazione reperita.



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cogno

Nome

Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA ATTILIO SORESINI N. 5
Comune TORRE PALLAVICINA (BG).

Data 03/12/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta Non classificabile/ignoto/n.c..

Data 03/12/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

Certificato di Stato di famiglia con rapporti di parentela

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI TORRE PALLAVICINA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

All'indirizzo

VIA ATTILIO SORESINI N. 5
Comune TORRE PALLAVICINA (BG)

Risulta iscritta la seguente famiglia:

Intestatario scheda



Figlio / Figlia



Comune di TORRE PALLAVICINA (BG) - Ufficio

Convivente (con vincoli di adozione o affettivi)



Data 03/12/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI TORRE PALLAVICINA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.

16, tabella allegato B) DPR 642/1972



1. Pratica 01/2006 Prot. n. 214 del 19/01/2006

Pratica iniziale presentata dalla [REDACTED]

- 2005 è stata richiesta la certificazione di destinazione d'uso;
- è stata trovata la relazione tecnica priva del timbro di protocollo ma utile come descrizione dell'intervento realizzato;
- come allegato "A" si riportano i calcoli planivolumetrici dai quali si deduce che la superficie coperta ancora realizzabile è di mq 164,00 ma la volumetria rimanente è di soli 10 mc, questa è di tutta la palazzina e non solo del nostro appartamento;
- allegato "B", è la relazione inerente la adattabilità per il superamento delle barriere architettoniche.

31-01-2006 – il comune di Torre Pallavicina, tramite lettera ordina alla soc. [REDACTED] di non effettuare l'intervento in quanto la pratica non è completa e richiede integrazione della documentazione da presentare entro dieci giorni.

08-02-2006, prot. n. 577 – integrazione della documentazione richiesta, nella stessa data il comune trasmette che il provvedimento DIA n. 1/2006 prot. 214 del 19/01/2006 non incontra ostacoli ed i lavori possono iniziare trascorsi 30 giorni.

2. Pratica, Prot. n. 893 del 16/03/2006 – variante in corso d'opera

03-03-2006 è stata trovata una lettera con la quale si comunica che in data 02-03-2006 l'Immobiliare [REDACTED] ha acquistato il terreno identificato al foglio 3 mappale 137 oggetto del permesso n. 1/2006.

Protocollo 893 del 16-03-2006 – l'immobiliare Sollero 3000 presenta una variante in corso d'opera

3. DIA Prot. n. 2542 del 25/07/2007 – variante in corso d'opera

Prot. n. 2542 del 25/07/2007, variante al progetto per la realizzazione di una palazzina ad uso residenziale.

È stata trovata la DIA compilata con allegato:

- Relazione tecnica con verifica dei dati urbanistici (volume, sup. coperta, ecc.);
- Modulo per dispositivi contro le cadute;
- Relazione tecnica relativa alla accessibilità/adattabilità;
- Come riportato in una lettera dovrebbe essere stata trasmessa la documentazione integrativa alla pratica 893 del 16/03/2007;
- Varie dichiarazioni tra cui : quella di rispetto dei diritti di terzi, quella relativa alla esenzione dl progetto degli impianti, quella relativa alla potenza degli impianti di riscaldamento inferiore a 35 Kw, quella relativa alla assoggettabilità o no del progetto alla normativa dei vigili del fuoco, quella relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche;

Si riportano inoltre alcune tavole grafiche di progetto, la tav. n. 2 "piante situazione di progetto" essendo l'ultima tavola di progetto depositata presso il comune che ho potuto reperire, viene presa per il confronto con quanto rilevato al fine di verificare la conformità edilizia.

4. Richiesta certificato di abitabilità e varie

Prot. n. 2770 del 06-08-2007 comunicazione da parte della DL.

Prot. n. 2769 del 06-08-2007 – stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità relativo alla palazzina realizzata con permesso del 19-01-2006 prot. n. 214. Nella lettera si riporta che la fine lavori è stata comunicata in data 25-07-07- prot. 2542.

30-08-2007 – lettera da parte del comune con la quale si chiede di valutare la possibilità di presentare prima della fine lavori una variante riassuntiva.

30-8-2007 – con la stessa data il comune risponde alla richiesta di rilascio di agibilità sostenendo che il certificato non può essere rilasciato perché manca la documentazione minima quale:

- Collaudo statico;
- Dichiarazione DL di conformità dell'opera al progetto approvato con salubrità dei muri;
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e idraulici;
- Dichiarazione conformità circa abbattimento barriere architettoniche;
- Dichiarazione della DL in merito al rispetto dei requisiti acustici;
- Schema misure protezione cadute dall'alto.

Prot. 2377/utc del 27-05-2016 – il comune di Torre Pallavicina

- vista la domanda della soc. Sellero 3000 spa, per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile sito in via Attilio Soresini, identificato catastalmente al foglio 3 mapp. 137, prot. n. 4196 del 06-12-2007;

- vista l'integrazione del 22-04-2016 presentata dal sig. [REDACTED] relativa agli immobili identificati con i sub 5 e 11;
previo sopralluogo del tecnico comunale, ha rilasciato l'agibilità parziale relativa all'appartamento identificato con il sub. N. 5 con autorimessa identificata con sub 11.

Ciò significa che le parti comuni quali collaudo statico, dichiarazione relativa ai requisiti acustici, schema delle misure di protezione contro le cadute dall'alto, sono state fornite.
Al fine di ottenere l'agibilità parziale che ci riguarda la restante documentazione dovrà essere prodotta.

L'appartamento oggetto del certificato di agibilità parziale, identificato con il sub. N. 5 è quello posto sopra il nostro appartamento pignorato.

TORRE PALLAVICINA

COMUNE

PROVINCIA

BG

Denuncia di Inizio Attività

presentata in alternativa al permesso di costruire
(artt. 22, comma 3 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni)

 Pratica N. **01/06** Anno **19.01.06 (PAG. 214)**

SOGGETTO INTERESSATO

[REDACTED]

 residente con sede in

[REDACTED] GIOMBO GEOM. DIEGO DAL ZISIOG (14)

Via/Piazza

[REDACTED] ZEDINE IN MILANO n. 04

OGGETTO: NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE IN P.U.

ubicazione

 S. MARIA
PL S. MARIA

NOTE:

La pratica contiene:

L. 0136 TU/1
Adempimenti di competenza del Comune (1)

- **L. 0136/04**
Comunicazione nominativo responsabile del procedimento (2)
- **L. 0136/05**
Richiesta per la produzione di documentazione integrativa e notifica dell'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento (2)
- **L. 0136/05-1**
Documentazione integrativa da trasmettere a corredo della denuncia di inizio attività (2)
- **L. 0136/06**
Richiesta modifiche di modesta entità al progetto presentato e notifica dell'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento (2)
- **L. 0136/08**
Relazione di verifica del responsabile del procedimento per la conformità degli interventi e relativo provvedimento di verifica del responsabile del servizio (2)
- **L. 0136/09**
Richiesta adempimenti (conguaglio contributi costo di costruzione, presentazione documentazione, etc. ecc.) (2)
- **L. 0136/10**
Ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, per opere non conformi alle norme vigenti (2)
- **L. 0136/11**
Informazione al Procuratore della Repubblica per applicazione sanzioni penali per attestazioni non veritiere (2)
- **L. 0136/12**
Informazione al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza del tecnico progettista per applicazione sanzioni disciplinari per attestazioni non veritiere (2)
- **L. 0083/18**
Comunicazione nominativo responsabile del procedimento per il rilascio del certificato di agibilità (2)
- **L. 0095/01**
Richiesta di documentazione integrativa per il rilascio del certificato di agibilità (2)

L. 0095/02

Disposizioni del dirigente o del responsabile dell'ufficio ai funzionari preposti per effettuare l'ispezione dell'edificio nei 30 giorni dalla domanda di agibilità (2)

L. 0095/03

Verbale di accertamento a seguito di ispezione dell'edificio (2)

L. 0083/19

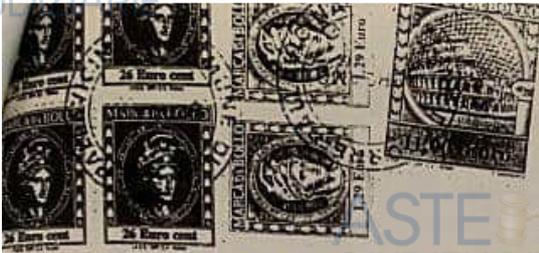
Certificato di agibilità (2)

L. 0083/20

Diniego del certificato di agibilità (2)

L. 0136 TU/11
Adempimenti di competenza del Denunciante (1)

- **L. 0136/01**
Denuncia di inizio attività (2)
- **L. 0136/02**
Relazione tecnica descrittiva e di conformità degli interventi asseverata dal tecnico progettista (2)
- **L. 0138/03**
Prospetto riassuntivo dei dati relativi alle opere da eseguire con controlli del progetto per uffici comunali competenti (2)
- **L. 0136/07**
Lettera dell'interessato di trasmissione della documentazione integrativa (2)
- **L. 0136/13**
Comunicazione data di ultimazione lavori (2)
- **L. 0136/14**
Certificato di collaudo finale da parte del tecnico progettista ovvero del tecnico abilitato (2)
- **L. 0083/16**
Domanda per ottenere il certificato di agibilità (2)
- **L. 0083/17**
Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesta la conformità delle opere, con prospetto riassuntivo dei lavori eseguiti (2)



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA
(Provincia di Bergamo)

Torre Pallavicina, 18.10.05
prot. 3295 rif.

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- VISTA la richiesta inoltrata in data 04.10.05 prot. 3295 dal sig. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della proprietà, ossia ditta [REDACTED];
- VISTO il Piano regolatore Generale del Comune di Torre Pallavicina approvato con Delibera di G.R. N° 31304 del 29/09/97;

SI ATTESTA

Che il terreno individuato al NCTR del Comune di Torre Pallavicina al FG. 3 mappale n. 117 è classificato nel PRG vigente parte come "zona Urbanistica C2- di espansione e nuovo impianto" già convenzionato.

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalle Leggi in vigore.

F.to, IL SINDACO

IL TECNICO COMUNALE INCARICATO,
Geom. Chiara Lozza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riservato agli Uffici
Allegato a:

IL PRESENTE T.F. E' STATO DEPOSITATO AI SENSI
DEL 5° COMMA ART.18 LEGGE N°47 DEL 28/02/85

275016 del 7/12/2005

05 DIC. 2005
PROT. N. 4042
CAT. CL. FASC.

COMUNE DI TORRE DALL'ANGHIA

Prov. di ...
Attesto che il presente disegno è stato approvato presso quest'Ufficio Tecnico.

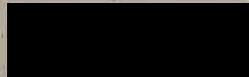
05-12-05
DE D.S. IL TECNICO COMUNALE INCARICATO



IO N. 3 SCALA 1:2000 ESTRATTO DESUNTO DALLE MAPPE CATASTALI orientamento

oro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
ione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
EVO CELERIMETRICO

Firma delle parti o loro delegati



CRITO [redacted] 19183
(cognome e nome in chiaro)

libo de [redacted] ingegneri della Provincia
ata 30/11/2005 Firma [redacted]





COMUNE DI TORRE PALAVICINA - PROVINCIA DI BERGAMO**Oggetto:**

**REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA AD USO
RESIDENZIALE CON ANNESSE AUTORIMESSE
FOGLIO 3 - MAPPALE 137**

Committente/proprietario:

██████████ con sede legale in Bergamo, ██████████ C.F. e P.IVA n°
██████████ rappresentata dal Presidente Sign ██████████
nato a ██████████

Progettista:

Dott. Ing. Luigi Maselli iscritto presso l'ordine degli Ingegneri della
provincia di Milano al N. A19183, con studio professionale in Milano,
Vicolo Calusca 10/C. Telefono: 02.89.69.54.09 – Fax: 02.36.52.94.91

RELAZIONE TECNICA**UBICAZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento sarà effettuato nel Comune di Torre Pallavicina, a quota 82
metri sul livello del mare, sul mappale n. 137 foglio 3 del N.C.T.R. -
ricadente in zona " Urbanistica C2 di espansione e nuovo impianto" del
vigente strumento urbanistico.

SISTEMA AMBIENTALE

Categoria di intervento: costruzione ex-novo;

Contesto insediativo: Zona C2 di espansione e nuovo impianto;

Destinazioni consentite: Residenziale

Tipologia edificio a blocco

Destinazione Residenziale

SISTEMA TECNOLOGICO:

- Tecnica costruttiva:** tradizionale
- Struttura:** struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento;
- Partizioni interne:** Tramezze in laterizio spessore cm.10 compreso l'intonaco. Per la zona autorimessa tramezze in laterizio cm 15 compreso l'intonaco;
- Finiture interne.** Pareti e soffitti finiti con intonaco civile.
Rivestimento con piastrelle fino ad un altezza di 2.00 m nei locali bagno e nella cucina;
- Serramenti:** In alluminio con taglio termico e con vetro-camera, ante a pacchetto; persiane in alluminio; porte interne in legno tamburate; porte esterne blindate con laterale in vetro antisfondamento.
- Pavimenti:** In battuto di cemento per accessori esterni all'abitazione;
In piastrelle impermeabili e lavabili per i locali adibiti ad abitazione; in klincher per la viabilità esterna in corrispondenza del piano terra.
- Copertura:** A falda inclinata con struttura portante in legno lamellare. Manto di copertura in tegole di cotto;

IMPIANTI:

- Idro-sanitario** distribuzione tramite tubazioni in acciaio zincato (coibentate con coppelle in materiale termoisolante). Produzione acqua calda istantanea con caldaia combinata (Temperatura acqua calda < 48° Celsius). Circolazione naturale con pressioni comprese fra 0.5 e 4 da N/cm² regolabili tramite riduttore di pressione;
- Elettrico** Alimentazione con tensione alternata di rete (220 V) protezione generale tramite interruttore differenziale abbinato a circuito di messa a terra e interruttori magnetotermici, distribuzione con cavi unipolari a corda flessibile per posa fissa con isolante installati entro tubazioni incassate realizzate

con guaina flessibile in polivinile serie pesante, cassette di derivazione e connessione incassate con coperchio di ispezione, frutti collocati in scatole incassate, prese a spina di sicurezza, prese da 16 A protetto singolarmente immediatamente a monte, impianto di messa a terra realizzato con puntazze singole mutuamente collegate.

Riscaldamento

Caldaiette (potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h) alimentate con GPL, tubazioni di distribuzione acqua calda coibentate con coppelle in materiale termoisolante, impianto con corpi scaldanti a parete o in alternativa con pannelli radianti a pavimento

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Come descritto negli allegati elaborati tecnico-grafici l'intervento prevede la realizzazione di 6 unità immobiliari e di 8 autorimesse, di cui 3 all'interno di rispettive 3 unità immobiliari, ed altre 5 da realizzarsi con un corpo di fabbrica a se stante a livello del seminterrato con accesso dalla strada con un corsello.

Il mappale 137 di complessivi mq 1.250, ubicato in zona C2 di espansione e nuovo impianto, risulta avere un indice di densità fondiaria di 1.4 mc/mq con una volumetria costruibile di 1.747,20 mc. Come si può verificare dalla tavola 1 (dimostrazione distanza confini, dimostrazione volumetrica, dimostrazione rapporto drenante), il volume di progetto risulta comunque rispettare gli indici urbanistici vigenti, infatti la volumetria totale dell'intervento risulta di 1.740,00 mc < 1.747,20 mc (Volume massimo).

Tutte le abitazioni sono dotate di accesso indipendente direttamente dalla strada per le unità immobiliare poste al piano terra e dal corsello pedonale per le unità poste al piano primo.

L'intero progetto sarà realizzato con particolare attenzione ai materiali utilizzati, questo per contenere al minimo l'impatto ambientale e rendere il sistema più armonioso con il territorio circostante.

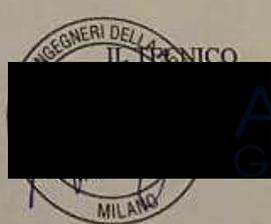
ALLEGATI:

- Calcoli planivolumetrici – Allegato A;
- Relazione inerente la tavola di adattabilità per le persone portatrici di handicap – Allegato B;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Estratto di mappa con evidenziata la zona d'intervento.

ALLEGATO A

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

- 1) Superficie totale del lotto di terreno (Foglio 3 - Mappale 137) = Mq 1.250,00
- 2) Superficie massima coperta ammessa: $40\% \text{ S.F.} = 1.250,00 \times 40\% = 500,00 \text{ Mq}$
- 3) Superficie coperta in progetto: 336,00 Mq
- Nel calcolo della superficie coperta non si tiene conto della rampa d'accesso ai garage, dell'ingresso pedonale in quanto verranno interamente realizzati con autobloccanti drenanti.
- 4) Volumetria massima ammessa: $1.250,00 \times 1,4 \text{ Mc/Mq} = 1.750 \text{ Mc}$
- 5) Volumetria in progetto :
- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| Piano terra Mq 290,00 x 3,00 m. = | 870,00Mc |
| Piano primo Mq 290,00 x 3,00 m. = | 870,00 Mc |
| <hr/> | |
| Totale volumetria = Mc 1.740,00 | |
- 6) VL: Sup. lotto mq. 1.250,00 – Sup. coperta mq 336,00 = 914,00
- 7) Superficie a parcheggi 1/10 Volume: $\text{Mc. } 1.740,00 \times 1/10 = 174,00 \text{ Mq}$
Autorimesse: 180,16 Mq



Allegato B

"Relazione inerente la tavola di adattabilità per le persone portatrici di handicap"

Relativamente alla progettazione degli ambienti, è stata prevista la possibilità di poter eventualmente modificare la distribuzione degli stessi per consentire il libero passaggio e la facilità di manovra per quei portatori di handicap obbligati a muoversi con carrozzella.

Si fa presente che l'accesso agli alloggi del piano terra puo' avvenire in maniera agevole, in quanto la quota di calpestio è a +10 cm rispetto al marciapiede considerato come spiccato del fabbricato. L'accesso agli alloggi del primo piano a quota +3.20 è possibile, adeguando la rampa esterna che da l'accesso diretto ai vari alloggi, inserendo un meccanismo di motascale, oppure nella eventualità sarà sempre possibile costruire un ascensore esterno.

L'accesso ai box, relativamente a coloro che usufruiranno degli alloggi al piano terra e che per questo avranno in dotazione i locali ed i box posti alla quota dei seminterrati, sarà possibile inserendo un sistema di motascale, mentre per chi dovesse avere in dotazione i box posti nel corpo di fabbrica a se stante, l'accesso a questi sarà possibile tramite la posa in opera di un montascale posto, nella eventualità, in aderenza al muro che delimita la rampa di accesso ai box (p=20%). Per meglio evincere la distribuzione dei locali e gli spazi di manovra all'interno degli stessi è possibile far riferimento all'elaborato grafico n.8.

Milano, Gennaio 2006




COMUNE DI TORRE PALLAVICINA
(Provincia di Bergamo)

Torre Pallavicina, 31.01.06

Prot. 214 rif.

E.p.c.

Spett.le Studio Tecnico [REDACTED]
Ing. Maselli Luigi
Vicolo Calusca 10/c - 20123 Milano

Copia 51

OGGETTO : Denuncia Inizio Attività edilizia: ordini di non effettuare l'intervento di: nuova costruzione edificio residenziale con la qualificazione giuridica di NUOVA COSTRUZIONE ai sensi dell'articolo 3, lettera e) del d.P.R. n. 380 del 2001; con la qualificazione giuridica di intervento di NUOVA COSTRUZIONE ai sensi dell'articolo 27, lettera e) della Legge Reg. n. 12 del 2005; con destinazione: residenziale in via P.L. Santa Maria (mapp. 137 foglio 3) in zona omogenea C2 dello strumento urbanistico vigente.

In riferimento alla Vs. denuncia di inizio attività prot.214 in data 19.01.06 relativa all'intervento di cui all'oggetto, con la presente, ai sensi dell'articolo 23, comma 6, del d.P.R. n. 380 del 2001, e l'articolo 42, comma 9, della legge regionale n. 12 del 2005,

ordina di non effettuare l'intervento richiesto

in quanto la pratica non è completa della documentazione sottoindicata:

- planimetria generale del lotto con indicazione delle distanze dai confini, fabbricati, estratto di PRG e PL con individuazione del lotto;
- in allegato alla tavola di adattabilità ed alla relazione deve essere allegata "Dichiarazione di conformità alla normativa inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 1, 4 comma Legge n. 13/1989 e art. 7.3 D.M. n.36 del 1989 (cfr fac-simile allegato);
- Dichiarazioni in merito alla potenzialità della caldaie ed in materia di impianti elettrici e di riscaldamento ai sensi della Legge n.46/90 e Legge n. 10/91 (cfr fac-simile allegato se rientrante nella casistica di specie);

- Si specifica inoltre che è stata effettuata la verifica del conteggio relativo al contributo di costruzione con scomputo delle superfici a parcheggio come da art. 69 della L.R. 12/2005 - pertanto si allega conteggio corretto.
- Ai sensi dell'art.3, comma 8, del D.L. 494/1996 come modificato dall'art. 86, comma 10, del D.L. 276/2003, prima dell'inizio dei lavori, devono essere presentati: a) dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio annuo distinto per qualifica, nonché dichiarazione di applicazione del contratto collettivo lavoratori dipendenti; b) certificato di regolarità contributiva della stessa impresa rilasciato dall'INPS, dall'INAIL ovvero dalla Cassa Edile.

Tuttavia, in ottemperanza ai principi di proporzionalità, di conservazione degli atti giuridici, di non aggravamento ed economia generale del procedimento, nonché in applicazione analogica dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990, in quanto compatibile, tenuto conto dell'avvenuta istruttoria della denuncia di inizio attività in oggetto, qualora entro 10 giorni dal ricevimento della presente, siano presentate le integrazioni richieste, in base alle quali possano essere superati i motivi di diniego sopraesposti, il presente ordine sarà revocato e l'intervento potrà essere effettuato.

Diversamente il presente ordine di non eseguire l'intervento deve considerarsi sin d'ora provvedimento definitivo e la denuncia di inizio attività, giuridicamente inefficace, sarà archiviata.

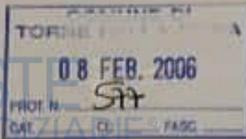
Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. di Brescia, ai sensi dell'articolo 21 della legge n. 1034 del 1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

Distinti Saluti



IL TECNICO INCARICATO,
Geom. Chiara Lozza

Milano 06/02/2006



Spett. Comune di
Torre Pallavicina (Bg)
Uff. Tecnico Geom. Chiara Lozza

Oggetto:

Integrazione della documentazione inerente la pratica della Denuncia Inizio Attività edilizia con prot. 214 in data 19-01-2006

A seguito della Vostra comunicazione per mezzo di raccomandata AR, pervenutaci il 06/02/2006, alleghiamo di seguito la documentazione richiesta, certi di aver colmato le mancanze, restando in attesa di una Vostra conferma porgo i mie più cordiali saluti.

Elenco allegati:

- Planimetria generale del lotto con indicazione delle distanze dai confini, fabbricati
- Estratto del PRG e PL con individuazione del lotto
- Dichiarazione di conformità alla normativa inerente l'eliminazione delle barriere architettoniche ex art. 1, 4° comma, L. 9.1.89 n. 13 e art. 7.3, D.M. 14.6.89 n. 36 con tavola.
- Dichiarazione in materia di Impianti elettrici e impianti di riscaldamento ai sensi della L. 05/03/1990 n° 46 e L. 10 del 09/01/1991.
- Contributo di costruzione con scomputo delle superfici a parcheggio come da art. 69 della LR 12/2005 conteggio corretto
- Dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio annuo distinto per qualifica, nonché dichiarazione di applicazione del contratto collettivo lavoratori dipendenti.
- Certificato di regolarità contributiva della stessa impresa rilasciato dall'INPS, dall'INAIL, ovvero della Cassa Edile.





COMUNE DI TORRE PALLAVICINA
(Provincia di Bergamo)

Torre Pallavicina, 08.02.06

Prot.214 rif.

E.p.c.

Spett.le Studio Tecnico
Ing. Maselli Luigi
Vicolo Calusca 10/c - Milano

OGGETTO : Denuncia Inizio Attività edilizia: Istruttoria.

Intervento di: nuova costruzione edificio residenziale
con la qualificazione giuridica di "NUOVA COSTRUZIONE " ai sensi
dell'art. 3 let.e) del DPR 380/2001 e dell'art. 27 let. e) della L.R. 12/2005 -
Variante in corso d'opera alla DIA del 03.01.2003.
con destinazione: residenziale in via Santa Maria PL (mapp. 137 foglio 3
) in zona omogenea "C2" dello strumento urbanistico vigente.

In riferimento alla Vs. Denuncia di Inizio Attività N. 01/2006 prot. 214 In data 19.01.06 relativa all'intervento di cui all'oggetto, visti l'articolo 23 del d.P.R. n. 380 del 2001, e l'articolo 41, commi 8 e 9, della legge regionale n. 12 del 2005, viste le integrazioni presentate in data odierna, con la presente rendo noto.

- a) l'intervento di cui alla denuncia di inizio attività in oggetto non appare incontrare ostacoli nell'ordinamento urbanistico vigente;
- b) deve essere corrisposto l'importo di **euro 200.00** a titolo di diritti di segreteria di cui l'articolo 10, comma 10, del decreto-legge n. 8 del 1993, convertito dalla legge n. 68 del 1993, mediante versamento entro 30 giorni dalla data di ricevimento della presente comunicazione:
- attraverso bollettino postale allegato, copia del quale dovrà essere fatta pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) l'esecuzione delle opere può iniziare **solo** trascorsi 30 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività in oggetto e dopo che sia stata presentata a questo Sportello Unico per l'edilizia la documentazione di cui alla seguente lettera d) e la ricevuta di pagamento del contributo di costruzione sotto indicato e come da calcolo precedentemente trasmesso ;

d) ai sensi dell'articolo 3, comma 8, del decreto legislativo n. 494 del 1996, come modificato dall'articolo 86, comma 10, del decreto legislativo n. 276 del 2003, prima dell'inizio dei lavori, devono essere presentati:

- 1) una dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori con l'indicazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, e del contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti;
- 2) un certificato di regolarità contributiva della stessa impresa, rilasciato dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza, ovvero dalle Casse Edili che abbiano stipulato una convenzione con i predetti istituti per il rilascio di un documento unico di regolarità contributiva, in assenza del quale la denuncia di inizio attività non è efficace ed i lavori eventualmente iniziati sono da considerare abusivi.

Quanto al contributo di costruzione di cui l'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, la denuncia di inizio attività in oggetto: deve essere versato l'importo di € 13.790,27 rateizzato come da allegato.

La presente comunicazione non costituisce presunzione di legittimità dell'intervento che resta subordinato:

- alle autorizzazioni o agli atti di assenso, comunque denominati, di competenza di enti e amministrazioni diversi dal Comune;
- al rispetto della disciplina urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria vigente, la cui violazione può essere accertata e perseguita in ogni momento.

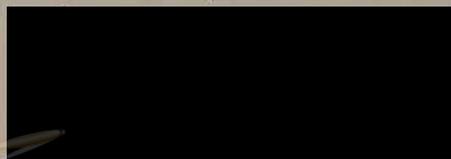
Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. di Brescia, ai sensi dell'articolo 21 della legge n. 1034 del 1971 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del d.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

Distinti Saluti



IL TECNICO INCARICATO,
Geom. Chiara Lozza

✓ RICEVUTA, 08-02-06



Spett.le
Comune di Torre Pallavicina
c.a. Sig. Sindaco
p.c. Geom. Chiara Lozza

RACCOMANDATA ANTICIPATA PER MEZZO FAX

Milano, 3 Marzo 2006

OGGETTO: Denuncia di inizio attività 01/2006

Con la presente lo sottoscritto Colombo Geom. Diego in qualità di legale rappresentante della società [redacted] il terreno sito in Torre Pallavicina, oggetto di concessione n. 1/2006, meglio identificato al n.c.e.u al Foglio 3 Mappale 137 è stato da me acquistato e pertanto dalla data della scrivente la nuova proprietà è la seguente:

Sede legale [redacted]
Sede operativa [redacted] (per eventuali comunicazioni)
Telefono: [redacted]
Fax: [redacted]
E-mail: [redacted]
Legale rappresentante [redacted]
Partita iva [redacted]

In fede

Allegati:

- Certificazione notarile atto di vendita
- Camerale società [redacted]
- Carta identità legale rappresentante [redacted]

COMUNE DI TORRE PALAVICINA - PROVINCIA DI BERGAMO

Oggetto:

**REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA AD USO
RESIDENZIALE CON ANNESSE AUTORIMESSE
FOGLIO 3 - MAPPALE 137**

*Die ca
amberezi
ne.*

Committente/proprietario:

ede legale in C.F. e
rappresentata dall'amministratore unico Sign

Progettista:

Dott. Ing. Luigi Maselli iscritto presso l'ordine degli Ingegneri della
provincia di Milano al N. A19183, con studio professionale in Milano,
Vicolo Calusca 10/C. Telefono: 02.89.69.54.09 - Fax: 02.36.52.94.91

**RELAZIONE TECNICA
VARIANTE IN CORSO D'OPERA**



La variante in corso d'opera consiste nelle seguente in opere:

- Arretramento del muro interrato di "fondo" delle cantine;
- Realizzazione nuovo volume nel piano interrato ad uso magazzino per mq 37,73;
- Diversa distribuzione degli ambienti "Cucina" e "Corridoio" nell'unità immobiliare n. 6

Le varianti suddette sono nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie ed urbanistiche ad oggi vigenti.

Si fa inoltre presente che in data 28/06/06 con Prot. N. 2706 è stata consegnata "variante strutturale" nella quale tra le altre cose veniva arretrato il muro di fondo a ridosso dei box/cantine.

Tale arretramento non sarà più esguito se non per una piccola correzione come si può evincere dall'attuale elaborato grafico architettonico ed inoltre tale variazione non modifica nella sostanza il comportamento statico della struttura, si ritiene quindi opportuno allegare solo l'elaborato grafico architettonico pur restando a Vostra disposizione per la richiesta di ulteriori elaborati.

Milano, 2 Marzo 2007



VICOLO CALUSCA 10/C - 20123 MILANO

DR. ING. LUIGI MASELLI
DR. ARCH. ROBERTO BARTORI
GEOM. DIEGO COLOMBO

TELEFONO: 02.89.69.54.09
EMAIL: ARKINGEO_MI@LIBERO.IT

COMMITTENTE	[REDACTED]	COMUNE	Torre Pallavicina (BG)	DATA	1/06
OGGETTO	Costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse		TAVOLA	SCALA	1:100
PARTIC.	PIANTA PIANO PRIMO VARIANTE I° - STATO COMPARATO		3	PRATICA	01/11

NOTE

Identificativi catastali:

Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo

Foglio 3

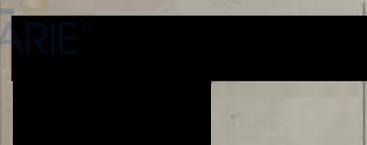
Mappale 137



IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI



L'IMPRESA ESECUTRICE



IL COMMITTENTE



AMMINISTRAZIONE COMUNALE

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, È VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE O IL TRASPORTO IN QUALSIASI MODO

Al Sig. Sindaco del Comune di TORRE PALLAVICINI
Sportello Unico per l'edilizia

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(ai sensi dell'art.41 e 42 della Legge Regionale n.12/2005 e smi)

residente a _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____
in qualità di AMMINISTRATORE UNICO
ovver
Ditta _____
Legalmente rappresentata da _____
Nato a _____ il _____ in via _____
Domiciliato per la propria carica a MILANO in via _____
tel. _____ fax _____ e-mail _____

DENUNCIA

PROT. N. 2542
Città trasorsi TRENTO

che, ai sensi e per gli effetti dell'art.42 della legge regionale n.12/2005, darà inizio all'intervento edilizio che segue:

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE IN PROGETTO
VARIANTE AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE: OPERE INTERNE E MODIFICA POSIZIONE SCALE DI ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI DEL PIANO PRIMO

DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO

UBICAZIONE	(via/piazza) <u>LOTIZZAZIONE SANTA MARIA</u>	(civico, interno)
PIANO		

DATI CATASTALI

FG.	<u>3</u>	MP.	<u>137</u>	SUB.		PIANO
FG.		MP.		SUB.		PIANO

DATI URBANISTICI			
AZZONAMENTO DA P.R.G. VIGENTE	C 2	DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
AZZONAMENTO DA P.R.G. ADOTTATO		DESTINAZIONE	

RIFERIMENTI	
PER LA LOCALITÀ DI CUI TRATTASI:	
<input type="checkbox"/> Non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi <input type="checkbox"/> È stata presentata domanda di Condono ex lege 47/85, P.G. _____ <input type="checkbox"/> È stata presentata domanda di Condono D.L. 26 luglio 1994, n. 468 e succ. mod. e int. - P.G. _____ <input type="checkbox"/> È stato approvato il Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____ <input type="checkbox"/> È stata approvata variante a Piano Attuativo Denominazione: _____ D.C.C. n. _____ del _____ <input type="checkbox"/> È stata presentata istanza di autorizzazione paesistica ai sensi dell'art.151, comma 2, D.Lgs. 490/99 Riferimento P.E. _____ rilasciato in data _____ <input type="checkbox"/> È stata stipulata/presentata convenzione	

VINCOLI
L'IMMOBILE DI CUI TRATTASI RISULTA:
<input type="checkbox"/> Vincolato ai sensi del Titolo I D.Lgs.490/99. Tipo di vincolo _____ <input type="checkbox"/> Vincolato ai sensi del Titolo II D.Lgs.490/99 Tipo di vincolo _____ <input type="checkbox"/> Altro (Specificare vincolo) _____

PROGETTISTA DELLE OPERE
Sig. _____ reside _____ n. _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ iscritto all'albo <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>MILANO</u> al _____

DIRETTORE LAVORI
Sig. _____ reside _____ n. _____ tel. _____ fax _____ e-mail _____ iscritto all'albo <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>MILANO</u> al _____

ASSUNTORE DEI LAVORI	
Sig. _____	_____
residente/con sede in _____	via _____
n. _____ C.F. _____	P. IVA _____ CAP. _____
tel. _____ fax _____	e-mail _____
via _____ n. _____	CAP. _____ tel. _____

Unitamente al progettista, al Direttore dei Lavori e all'Assuntore dei lavori

PRENDE ATTO

- che qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. *Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti;*
- che ai sensi dell'art. 42, comma 1, della L.R. 12/2005 e smi, "Legge per il Governo del Territorio", l'inizio dell'attività edilizia non dovrà avvenire prima che siano trascorsi trenta giorni dalla data di presentazione allo sportello unico per l'edilizia della presente;
- che, ai sensi dell'art. 42, comma 6, della L.R. 12/2005 e smi, "Legge per il Governo del Territorio", il termine massimo per l'ultimazione dei lavori è fissato in tre anni dalla data di presentazione della domanda presso lo sportello unico per l'edilizia;
- che al termine dei lavori il progettista o un tecnico abilitato dovrà rilasciare un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato;
- che in caso di D.I.A. in sanatoria:
 - per le opere realizzate in assenza o in difformità dal P.C./D.I.A. di cui all'art. 22 comma 3° del D.P.R. 380/2001, effettuato l'accertamento di conformità, previsto dall'art. 36 comma 1° del D.P.R. 380/2001, la sanatoria, ai sensi del comma 2° dell'art. 36, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione sarà calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

li _____

	_____ TIMBRO E FIRMA	_____ TIMBRO E FIRMA
	_____ TIMBRO E FIRMA	_____ L'ASSUNTORE DEI LAVORI

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

ATTO DI PROPRIETÀ O DI TITOLARITÀ

ESTRATTO DI MAPPA

RILIEVO FOTOGRAFICO

TAVOLE GRAFICHE CONTENENTI ALMENO:

- Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione dell'intervento
- Stralcio PRG vigente e adottato con individuazione dell'intervento e relative NTA
- Pianta stato di fatto, progetto e comparative, quotate in scala 1:100 con indicazione delle destinazioni d'uso e dimensioni dei locali o degli spazi contenente altresì l'indicazione della dimensione delle aperture con relativo calcolo dei rapporti aeranti e illuminanti
- Planimetria generale quotata dell'intervento comprendente la verifica delle distanze da strade, edifici, industrie, allevamenti o altri insediamenti e la sistemazione dell'esterno con la verifica della superficie coperta e percolante
- Prospetti e sezioni significative quotati e riferiti ai piani stradali o di spiccato dell'opera compresi gli edifici circostanti con indicazione dei materiali e colori di finitura (1:100)
- Schema di approvvigionamento idrico. Per i casi di approvvigionamento idrico diverso dal pubblico acquedotto, deve essere allegato il progetto specifico o gli atti autorizzativi già esistenti
- Schema della fognatura con l'indicazione delle reti per acque nere civili, meteoriche, di eventuali processi industriali, eventuale trattamento e relativi recapiti finali (privati o pubblici) (1:100)

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

CALCOLI E VERIFICA PLANIVOLUMETRICA (superficie coperta, volume, altezza, distanze, S.L.P., ecc.) IN RAPPORTO AGLI INDICI ED AI PARAMETRI DEL PRG VIGENTE E DI QUELLO ADOTTATO

ELABORATI, RELAZIONE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ PER ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

PROGETTO IMPIANTI (parte II-capo V-art. 107 e seguenti D.P.R. n. 380/01) OPPURE DICHIARAZIONE DI ESENZIONE

TABELLA DI CUI AL D.M. 10/78 PER LA DETERMINAZIONE DELLA CLASSE E DEL COSTO DI COSTRUZIONE

RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE DELL'INTERVENTO (art. 23 D.P.R. 380/01)

RICEVUTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA (Sulla base degli importi vigenti)

VISTO VVFF per opere soggette o dichiarazione di non necessità

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE QUALORA NE RICORRANO I PRESUPPOSTI

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEI LAVORI

BOZZA ATTO DI VINCOLO

INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO SULL'ESTRATTO DI PIANO ATTUATIVO

RELAZIONE GEOTECNICA

NULLA OSTA PAESAGGISTICO

NULLA OSTA SOPRAINTENDENZA

AUTORIZZAZIONE AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

ASSENSO DELLA PROPRIETÀ se diversa dal soggetto che presenta la domanda

DIMOSTRAZIONE LEGGE 122/89 (parcheggi pertinenziali)

CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALL'ALBO DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI/ DELLA QUALIFICA DI

IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE RILASCIATO DALLA PROVINCIA O

CERTIFICAZIONE SOSTITUTIVA

MODULO ISTAT/AE (solo nel caso di nuovo edificio o ampliamento)

PROSPETTO DI AUTODETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

RICEVUTA DEL VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

ESAME IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

ALTRI EVENTUALI DOCUMENTI SPECIFICI VERRANNO PRODOTTI SU RICHIESTA IN RELAZIONE AI SINGOLI CASI

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto COLOMBO DIEGO

Nella sua qualità di progettista abilitato dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 della L.R. n.12/2005, assume piena responsabilità in merito alla veridicità ed esattezza dei grafici presentati ed alla regolare esecuzione delle seguenti opere:

VARIANTE AL PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA
PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE: OPERE INTERNE E
MODIFICA POSIZIONE SCALE DI ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI
DEL PIANO PRIMO

In merito ai lavori di cui sopra, il tecnico:

GEOM DIEGO COLOMBO tecnico incaricato con studio in
MILANO via CALUSCA n. 10/C iscritto all'ordine ALBO GEOMETRI della
provincia di MILANO al n. 10646 in qualità di progettista e Direttore dei Lavori
relativi alle opere di cui alla presente comunicazione redatta ai sensi degli art.41 e 42 della L.R.
12/2005 e smi,

ASSEVERA

- La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati,
- Al regolamento edilizio vigente,
- Nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico- sanitarie.

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla D.I.A.

Dichiara inoltre di essere a conoscenza dei contenuti dell'art. 29 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 che recita: "il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere verrà data comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari".

_____ , li _____



COMUNE DI TORRE PALAVICINA - PROVINCIA DI BERGAMO

**REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE
CON ANNESSE AUTORIMESSE
FOGLIO 3 - MAPPALE 137**

Committente/proprietario:

[redacted] con sede legale in [redacted] C.F. e
[redacted] 0. rappresentata dall'amministratore unico [redacted]

C.F. [redacted]

Progettista:

Geom. Diego Colombo, [redacted] iscritto presso il
Collegio dei Geometri della provincia di Milano al N. 10646, con studio
professionale in Milano, Vicolo Calusca 10/C. Telefono: 02.89.69.54.09 – Fax:
02.36.52.94.91

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

PROT. N.	2562	
CAT.	CL.	FASC.

Superficie totale del lotto	mq. 1.250,00
Superficie coperta massima ammessa	
40% S.F. = 1.250,00 x 0,40 =	mq. 500,00
Superficie coperta in variante (invariata)	mq. 336,00
Volumetria massima ammessa 1.4 mc./mq.	
1.40 x 1.250,00 =	mc. 1.750,00
Volumetria in variante (invariata)	
p.t. = 290,00 x 3,00 =	mc. 870,00
p.p. = 290,00 x 3,00 =	mc. 870,00
tot.	mc. 1.740,00
Superficie a verde percolante minima ammessa	
30% S.F. = 1.250,00 x 0,30 =	mq. 375,00
Superficie a verde percolante di variante	mq. 379,00

Superficie a parcheggi minima ammissibile

$1/10$ del volume = $0,1 \times 1.740,00 =$ mq. 174,00

Superficie a parcheggi di variante

$(25,17+25,17+25,17+30,42+24,59+26,91+30,16+33,78)=$ mq. 221,37



DISPOSITIVI CONTRO LE CADUTE DALL'ALTO

Scheda - art. 3.2.11

1 - IDENTIFICAZIONE DELL'EDIFICIO

PROPRIETÀ _____
 Sito in via _____ n. _____
 Comune TORRE PALANCA (BG)

1-a) Uso:

- Residenziale
- Commerciale
- Industriale
- Agricolo
- Misti (specificare) _____
- Altro (specificare) _____

1-b) N. piani fuori terra _____

1-c) Caratteristiche della copertura:

- Piana
- A falda
- A volta
- Altro (specificare) _____

1-d) La copertura è provvista di parapetto alto almeno 1 metro dal piano calpestabile?
 Sì No

PROT. N. 2442
 CAT. _____ CL. _____ FASC. _____

2 - DESCRIVERE LA MODALITÀ DI ACCESSO ALLA COPERTURA:

2-a. Dall'interno attraverso:

- Apertura orizzontale per accedere al sottotetto (dimensioni _____)
 - Apertura orizzontale o inclinata per accedere alla copertura (dimensioni _____)
 - Altro (specificare) _____
- presenza di scala fissa scala retrattile

2-b. Dall'esterno:

- Scala fissa a pioli verticale
- Scala fissa a gradini
- Altro (specificare) _____

2-c. Descrivere su quale lato dell'edificio è rinvenibile il manufatto fisso di accesso _____

2-d. Se non è previsto un manufatto fisso, descrivere con quale modalità e attrezzatura e su quale lato dell'edificio si deve accedere alla copertura: CESTELLO CON ACCESSO DALLA GRONDA FRONTE STRADA

3 - ELEMENTI COSTITUENTI I PUNTI FISSI DI ANCORAGGIO:

- Ad anello (classe A1 e A2)
- Linee flessibili orizzontali (classe C)
- Rotale di ancoraggio rigide orizzontali (classe D)
- Altro (specificare) _____

3-a. descrizione del manufatto prescelto PUNTI DI ANCORAGGIO FISSO A NORMA UNI 785A2

3-b. I punti di ancoraggio sono individuati con colore: MARRONE

3-c. Sono presenti sulla copertura come da planimetria allegata.

4 - ATTENZIONE: Sulla copertura sono presenti superfici non calpestabili

Sì No

Se sì, descrivere la zona o il manufatto non calpestabile _____

5 - DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE da utilizzare per l'accesso alla copertura:

- Ombracatura con fune di trattenuta
 Altro (specificare) _____

6 - POSSIBILI INTERVENTI SULLA COPERTURA:

- Manutenzione dei canali di gronda
 Manutenzione di impianti tecnici
 Manutenzione copertura
 Installazioni impianti tecnici (es. antenne)
 Manutenzione lucernari
 Pulizia canne fumarie
 Altro (specificare) _____

Per altri tipi di intervento sarà valutata l'opportunità di utilizzare i dispositivi di ancoraggio presenti o l'allestimento di opere provvisorie (ponteggi/trabattelli, ecc.)



LineaVita Sistemi di Sicurezza Anticaduta dall'alto

La soluzione ideale
ed economica
per la sicurezza
del lavoro in quota



Punti d'ancoraggio fisso a norma UNI EN 795 A2

Facilità di applicazione
Costi contenuti
Nessun impatto architettonico
Nessun problema di impermeabilizzazione



Codice	Descrizione	Confezione
06-06-0101/*S	Punto di ancoraggio tipo "Coppo"	10
06-06-0101/*C	Punto di ancoraggio tipo "Coppo"	250

*S = Scatola cartone da 10 pz + 1 certificazione + 1 targhetta

*C = Cassa legno da 250 pz + 1 certificazione

COMUNE DI TORRE PALLAVICINA - PROVINCIA DI BERGAMO

Oggetto:

REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA AD USO
RESIDENZIALE CON ANNESSE AUTORIMESSE
FOGLIO 3 - MAPPALE 137

Committente/proprietario:

[REDACTED] e
rappresentata dall'amministratore unico Sig.
[REDACTED]
[REDACTED] iscritto presso il
Collegio dei Geometri della provincia di Milano al N. 10646, con studio
professionale in Milano, Vicolo Calusca 10/C. Telefono: 02.89.69.54.09 -
Fax: 02.36.52.94.91

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(ai sensi dell'art. 10.2 del D.M. 14/06/89 N. 236)

VARIANTE IN CORSO D'OPERA

PROT. N.	2942	
CAT.	CL	FASC.

ACCESSIBILITA' : OPERE PREVISTE NEL PROGETTO

- 1) - Porte di accesso e porte interne rispettivamente con luce cm. 90 e cm. 80 con maniglia per porte a cm 90 di altezza dal pavimento.
- 2) - Infissi esterni con maniglie ad altezza cm. 115 dal pavimento.
- 3) - Gli apparecchi elettrici, quadri generali, citofoni, ecc..., sono collocati ad altezza cm. 110 dal pavimento.
- 4) - Percorsi interni di distribuzione orizzontale con larghezza > a cm. 100.

ADATTABILITA' : OPERE REALIZZABILI IN FUTURO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Adeguamento apparecchi igienico-sanitari e maniglioni di sostegno in maniera da consentire l'accostamento frontale nonché laterale agli stessi e possibilità di inversione a 360°; la doccia sarà a pavimento con sedile ribaltabile e doccia a telefono.
2. Posizionamento di pedana a servoscala sulle rampe di scala interne alle unità abitative del piano terra e d'accesso a quelle al piano primo.
3. Sostituzione delle porte d'accesso alle scale delle unità del piano terra di collegamento con il piano interrato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI TORRE PALAVICINA - PROVINCIA DI BERGAMO**Oggetto:****REALIZZAZIONE NUOVA PALAZZINA AD USO
RESIDENZIALE CON ANNESSE AUTORIMESSE
FOGLIO 3 - MAPPALE 137****Committente/proprietario:**

[REDACTED] e
[REDACTED] rappresentata dall'amministratore unico Sig.
[REDACTED]

Progettista:

[REDACTED] iscritto presso il
Collegio dei Geometri della provincia di Milano al N. 10646, con studio
professionale in Milano, Vicolo Calusca 10/C. Telefono: 02.89.69.54.09 -
Fax: 02.36.52.94.91

**RELAZIONE TECNICA
VARIANTE IN CORSO D'OPERA**

PROT. N. 2962
CAT. CL. FASC.

Con la presente variante in corso d'opera si intendono apportate alcune
modifiche di modesta entità al progetto originario. Come si può desumere
negli allegati elaborati grafici tali opere consistono in:

- piccolo arretramento del muro interrato di "fondo" delle cantine;
- diversa distribuzione dei locali cantine ed autorimesse con
conseguente aumento della superficie a parcheggio e diminuzione
dei quella ad uso cantina;
- diversa distribuzione degli ambienti "Cucina" e "Corridoio" nell'unità
immobiliare n. 6;
- realizzazione di tamponamenti dei sottoscala autorizzati;
- modifica dei tavolati degli ingressi agli appartamenti al piano primo
(muri con angoli retti anziché curvi);

- modifica della posizione delle scale d'accesso al piano primo installate sul retro dell'edificio;
- mancata realizzazione dei piccoli sbalzi delle portefinestre del piano primo sulla facciata fronte strada;
- mancata realizzazione dei contorni delle aperture in mattoni pieni.

Le varianti suddette saranno realizzate nel pieno rispetto delle normative igienico sanitarie ed urbanistiche ad oggi vigenti.



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA - PROVINCIA DI BERGAMO

Oggetto:

INTEGRAZIONE DOCUMENTI

Relativa al progetto per la realizzazione di nuova palazzina ad uso residenziale con annesse autorimesse - foglio 3 - mappale 137

Committente/proprietario:

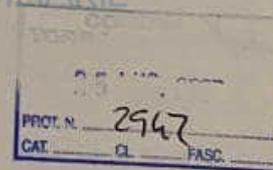
[REDACTED]
[REDACTED] appresentata dall'amministratore unico Sig.
[REDACTED]

Progettista:

[REDACTED] iscritto presso il
Collegio dei Geometri della provincia di Milano al N. 10646, con studio
professionale in Milano, Vicolo Calusca 10/C. Telefono: 02.89.69.54.09 -
Fax: 02.36.52.94.91

**Allegato alla presente si trasmette documentazione integrativa alla
variante prot. 893 del 16.03.2007.**

Milano, 23.07.2007



In fede

Geom. Diego Colombo



**Oggetto: DICHIARAZIONE DI ASSUNZIONE DI RESPONSABILITÀ IN MERITO AL
RISPETTO DEI DIRITTI DI TERZI**

La sottoscritta società [REDACTED] in qualità di committente delle opere per la
realizzazione di una nuova palazzina ad uso residenziale con annesse autorimesse sul
mappale n. 137 del foglio 3

DICHIARA

Che le opere e l'intervento progettati a firma del Geom. Diego Colombo così come
illustrato nelle tavole allegate al progetto presentato non violano i diritti di terzi e le norme
del Codice Civile.

In ogni caso solleva l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità civile e penale
che possa derivare dall'intervento dalla stessa richiesto.

In fede:

08/07/2009		
PROT. N.	2542	
CAT.	CL.	FASC.

Il richiedente
[REDACTED]

Oggetto: DICHIARAZIONE RELATIVA AGLI OBBLIGHI DELLA LEGGE 46/90

Il sottoscritto Geom. Diego Colombo in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori delle opere per la realizzazione di una nuova palazzina ad uso residenziale con annesse autorimesse sul mappale n. 137 del foglio 3

Dichiara

Che le opere e l'intervento progettate come illustrato nelle tavole allegate al progetto presentato a mia firma **non sono soggette** all'obbligo di progetto degli impianti ai sensi della L. 46/90 non rientrando nella fattispecie della tabella A qui sotto riportata.

TABELLA A: Attività con obbligo di progetto degli impianti

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Impianto con propria cabina di trasformazione |
| <input type="checkbox"/> | Superficie > 200 mq |
| <input type="checkbox"/> | Luogo con pericolo di esplosione |
| <input type="checkbox"/> | Luogo con maggior rischio in caso d'incendio |
| <input type="checkbox"/> | Locale adibito ad uso medico |
| <input type="checkbox"/> | Potenza impegnata maggiore di 6 kW |
| <input type="checkbox"/> | Centrale termica a gas > 30.000 kcal/h |
| <input type="checkbox"/> | Classe di compartimento antincendio >=30 |
| <input type="checkbox"/> | Autorimessa condominiale con più di 9 veicoli |
| <input type="checkbox"/> | Altezza in gronda > 24 metri |
| <input type="checkbox"/> | Impianti di illuminazione collegati ad altre utenze |
| <input type="checkbox"/> | Non coesistono impianti elettronici con impianti elettrici |
| <input type="checkbox"/> | L'impianto non ha lampade fluorescenti catodo freddo |

PROT. N. 7567
CAT. CL. FASC.

In fede:



Oggetto: DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 412/1993, ART. 5

La sottoscritta società [REDACTED] in qualità di committente delle opere per la realizzazione di una nuova palazzina ad uso residenziale con annesse autorimesse sul mappale n. 137 del foglio 3

DICHIARA

Sotto la propria responsabilità che le caldaie avranno una potenza termica nominale del focolare inferiore a 35 KW.

In fede:

Il richiedente

[REDACTED]

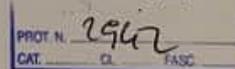
PROT. N. 2942
CAT. CL FASC.

Oggetto: DICHIARAZIONE IN BASE ALL'ART.10 DEL D.M. 236/89

Il sottoscritto Geom. Diego Colombo in qualità di Progettista e Direttore dei Lavori delle opere per la realizzazione di una nuova palazzina ad uso residenziale con annesse autorimesse sul mappale n. 137 del foglio 3.

Dichiara

che le opere e l'intervento progettate come illustrato nelle tavole allegate al progetto presentato a sua firma sono conformi alle disposizioni del D.M. n. 236 del 14/7/1989 nonché alle norme regionali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.





GEOM. DIEGO COLOMBO

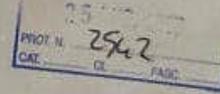
VICOLO CALUSCA 10/C - 20123 MILANO

TELEFONO: 02.89.69.54.09
EMAIL: ABOGEO2_MIL@LIBERO.IT

COMMITTENTE	[REDACTED]	COMUNE	Torre Pallavicina (BG)	DATA	
OGGETTO	VARIANTE AL PROGETTO per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse		TAVOLA	SCALA	1:100
PARTIC.	PIANTE	ASTE 1	PRATICA		
	SITUAZIONE AUTORIZZATA				

NOTE

Identificativi catastali:
 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo
 Foglio 3
 Mappale 137



IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI



L'IMPRESA ESECUTRICE



IL COMMITTENTE

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, È VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE O IL TRASFERIMENTO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.



VICOLO [REDACTED]

GEOM. DIEGO COLOMBO

TELEFONO: 02.89.69.54.09
EMAIL: ARKINGEO_MI@LIBERO.IT

COMMITTENTE	[REDACTED]	COMUNE	Torre Pallavicina (BG)	DATA	
OGGETTO	VARIANTE AL PROGETTO per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse		TAVOLA	SCALA	1:100
PARTIC.	PIANTE SITUAZIONE DI VARIANTE		2	PRATICA	

NOTE

Identificativi catastali:

Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo

Foglio 3

Mappale 137

PROT. N. 2962
CAT. CL. FASC.



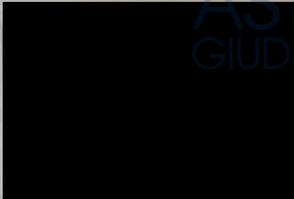
IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI



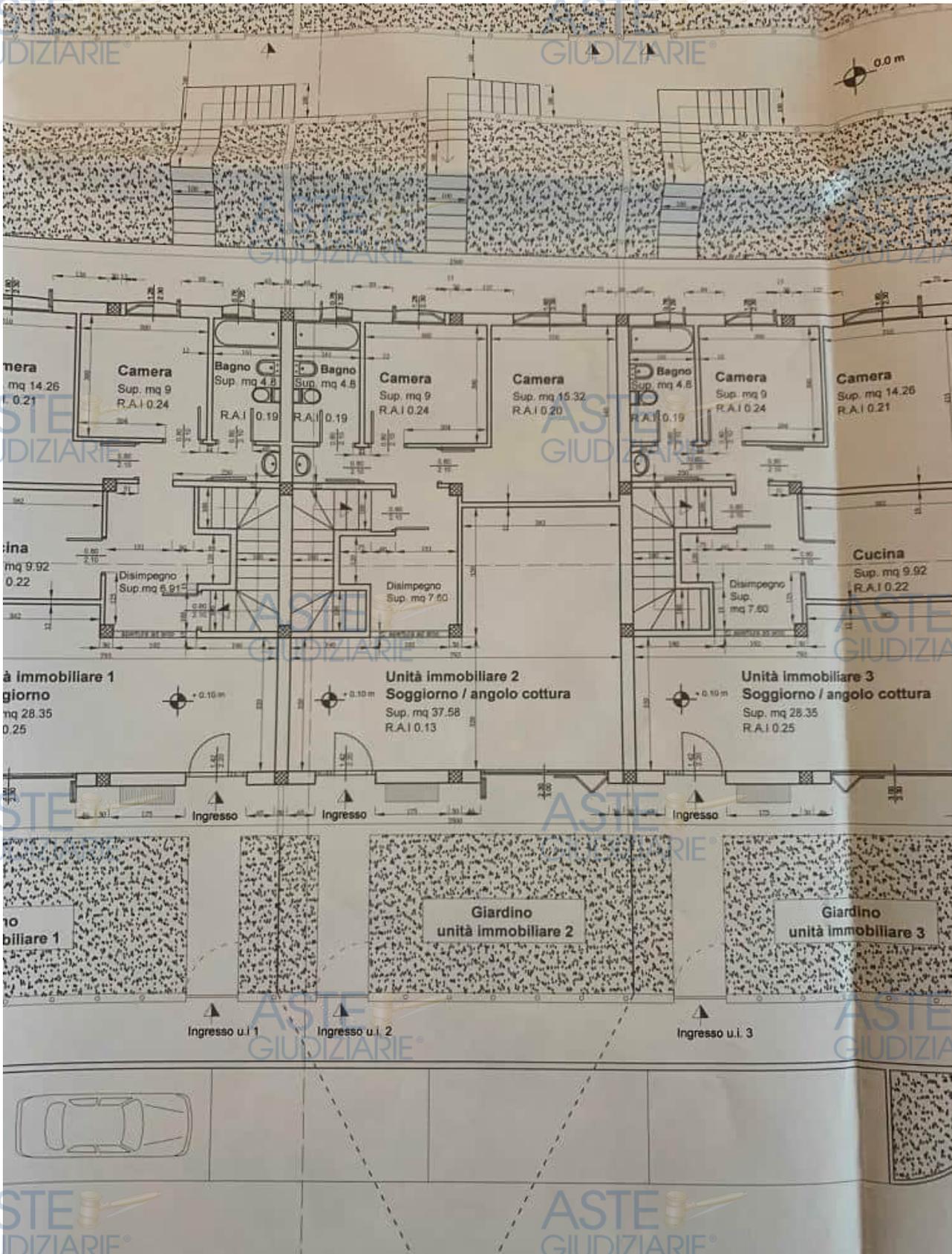
L'IMPRESA ESECUTRICE



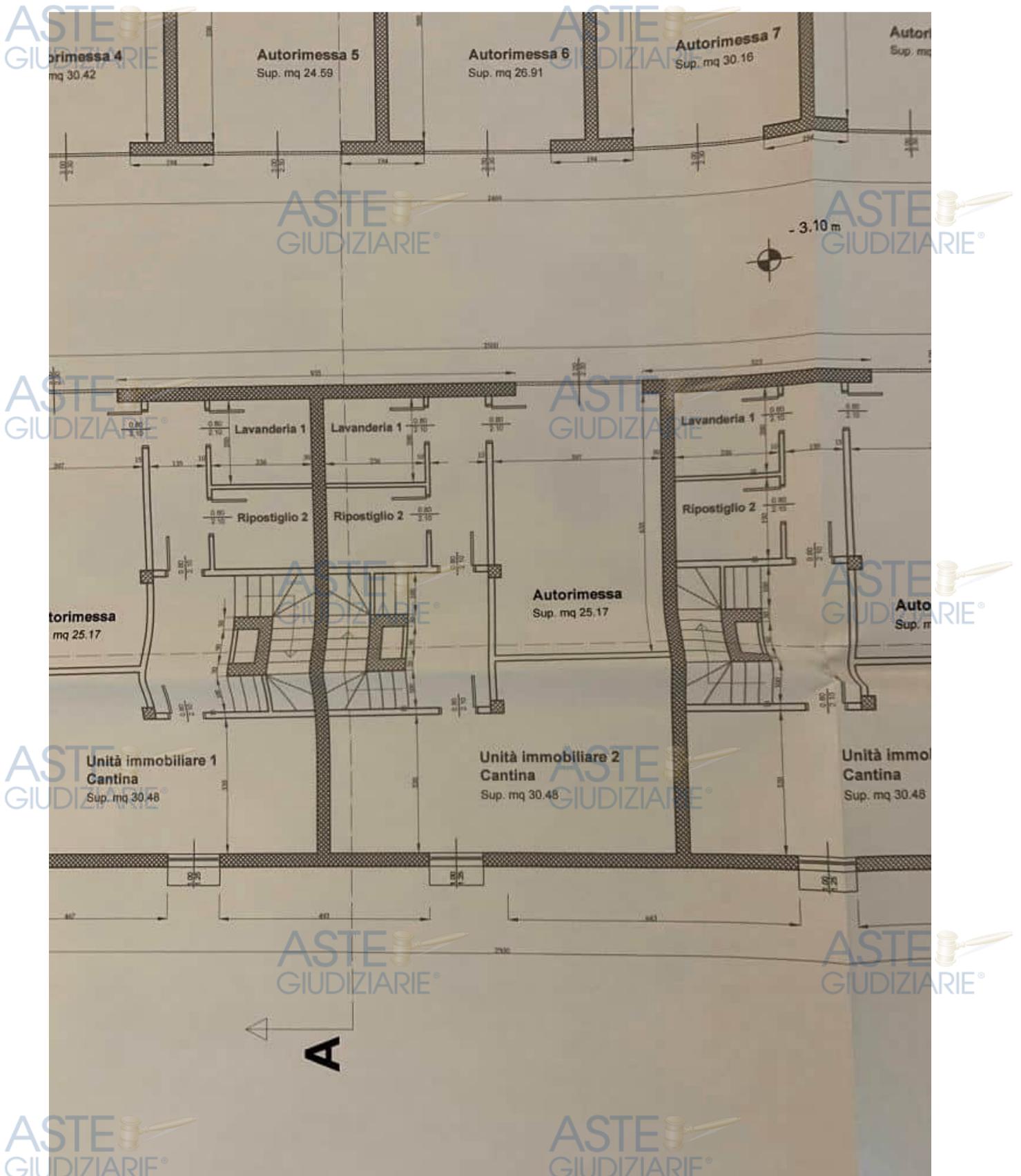
IL COMMITTENTE

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI, E VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE O IL TRASFERIMENTO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



Questa tavola viene messa a confronto con quanto rilevato al fine di verificare la conformità edilizia



Questa tavola viene messa a confronto con quanto rilevato al fine di verificare la conformità edilizia





VIC [REDACTED]

GEOM. DIEGO COLOMBO

TELEFONO: 02.89.69.54.09
EMAIL: ARKIN@CO.MI@LIBERO.IT

COMMITTENTE [REDACTED]

COMUNE Torre Pallavicina (BG)

DATA

OGGETTO VARIANTE AL PROGETTO per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse

TAVOLA

SCALA 1:100

PARTIC. PIANTE SITUAZIONE DI RAFFRONTO

ASTE 3 GIUDIZIARIE®

PRATICA

NOTE

Identificativi catastali:

Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo

Foglio 3

Mappale 137

PRAT. N. 2542
CAT. CL. FASC.



IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI



L'IMPRESA ESECUTRICE

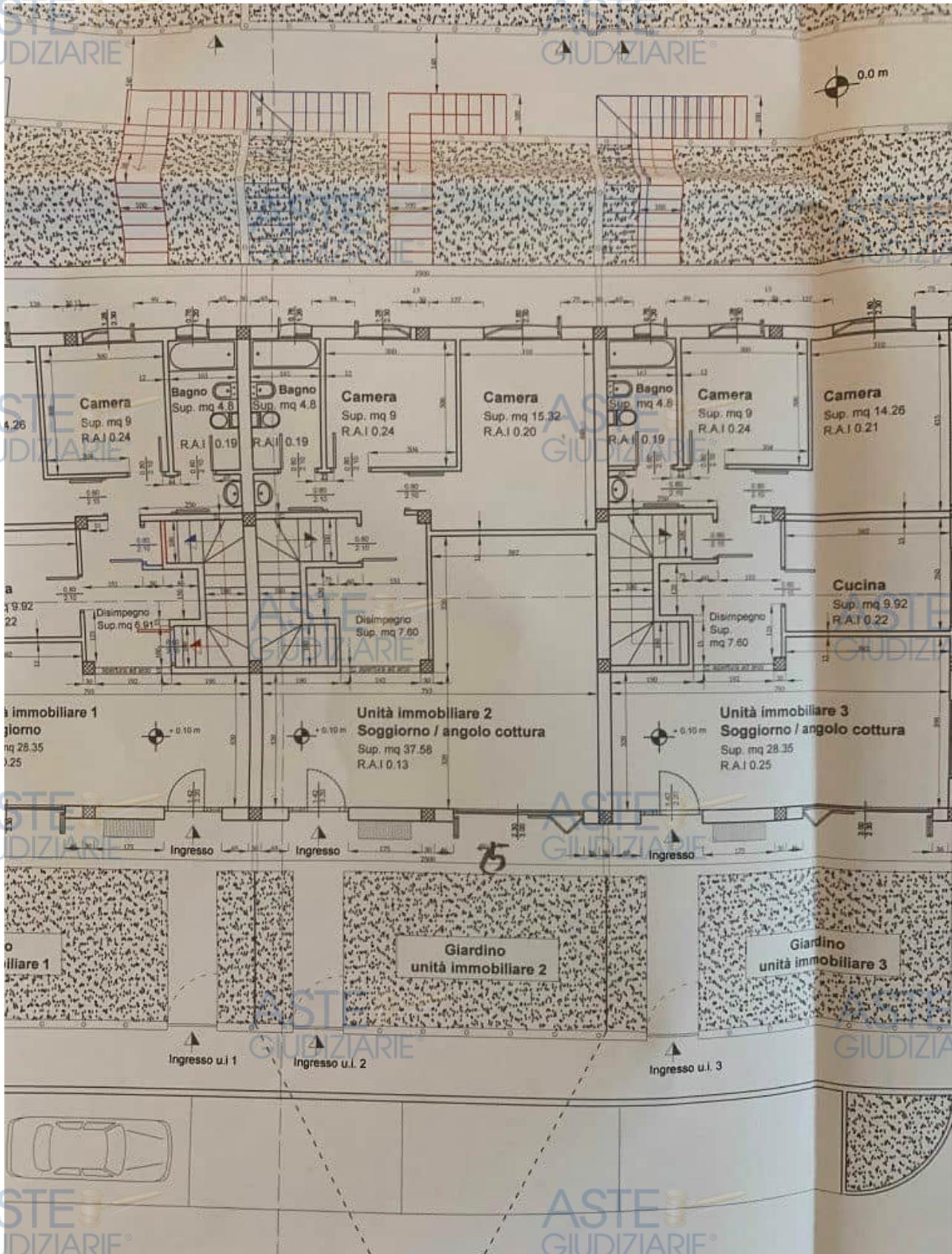


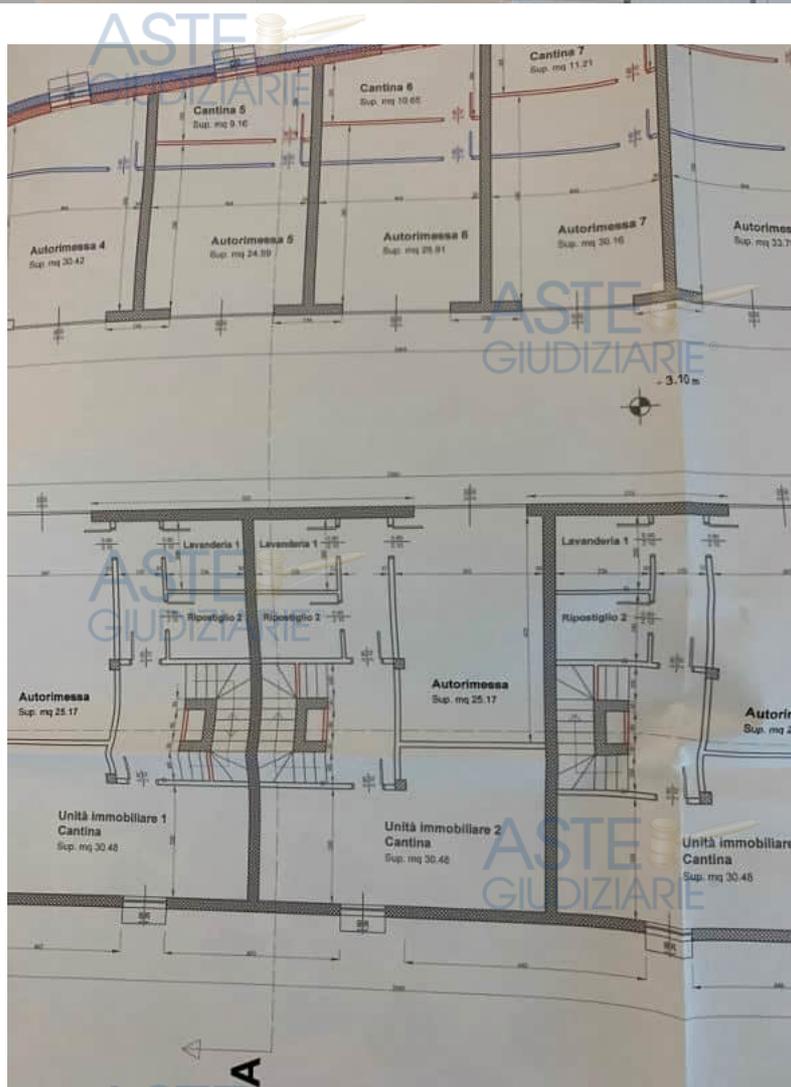
IL COMMITTENTE



AMMINISTRAZIONE COMUNALE

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. È VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE O IL TRASFERIMENTO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.







ASTE GIUDIZIARIE®

GEOM. DIEGO COLOMBO

TELEFONO: 02.89.69.54.09
EMAIL: ARKUNGED_M@LIBERO.IT

COMMITTENTE

COMUNE

Torre Pallavicina (BG)

DATA

OGGETTO VARIANTE AL PROGETTO per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse

TAVOLA

SCALA 1:100

PARTIC.

PROSPETTI E SEZIONI
SITUAZIONE DI RAFFRONTO

6

PRATICA

NOTE

Identificativi catastali:

Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo

Foglio 3

Mappale 137

PROF. N. 2942
CAT. CL. FASC.



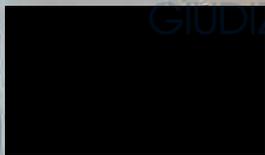
IL PROGETTISTA



IL DIRETTORE DEI LAVORI



L'IMPRESA ESECUTRICE



IL COMMITTENTE

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. È VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE O IL TRASFERIMENTO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.

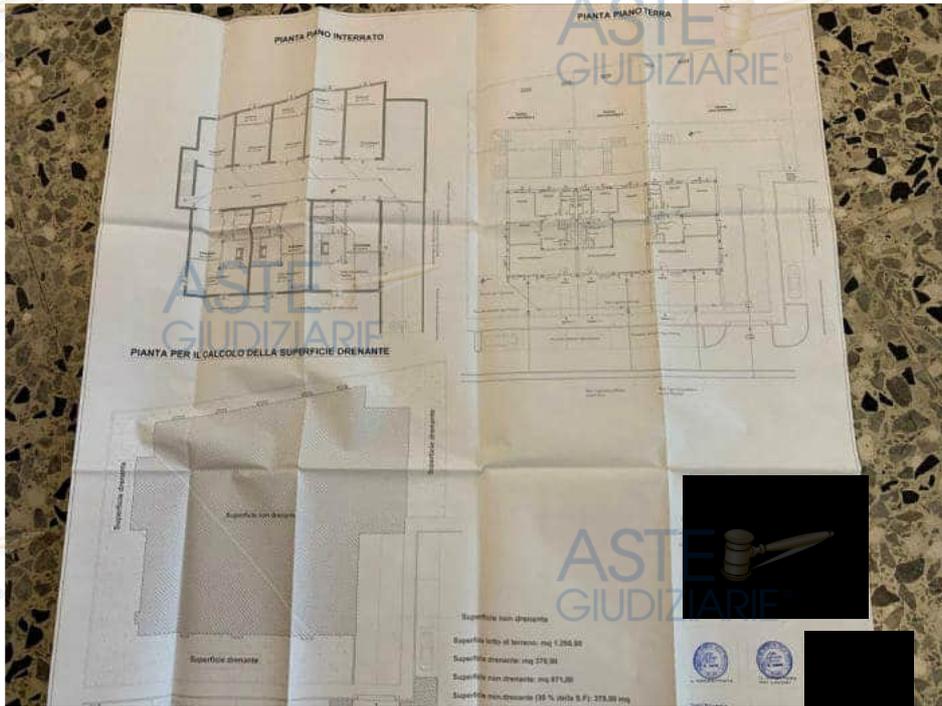
PROSPETTO OVEST



SEZIONE TRASVERSALE B - B

SEZIONE TRASVERSALE B - B





Geom. DIEGO COLIMBO TELEFONO 03.99.49.84.09 EMAIL di.colimbo@astejudiziarie.it

COMMITTENTE: [REDACTED] COMUNE: Torre Pallavicina (BG) DATA: [REDACTED]

OGGETTO: VARIANTE AL PROGETTO per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse TAVOLA: 8 DATA: 13/03/2009

PARTIC.: SCHEMA FOGNARIO E CALCOLO DELLA SUPERFICIE DRENANTE PRATICA: [REDACTED]

SITUAZIONE DI VARIANTE

NOTE
 Identificativi catastali:
 Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo
 Foglio 3
 Mappale 137

IL PROGETTISTA: **DIEGO COLIMBO** N. 10648 MILANO

IL DIRETTORE DEI LAVORI: **DIEGO COLIMBO** N. 10648 MILANO

L'IMPRESA ESECUTRICE: [REDACTED]

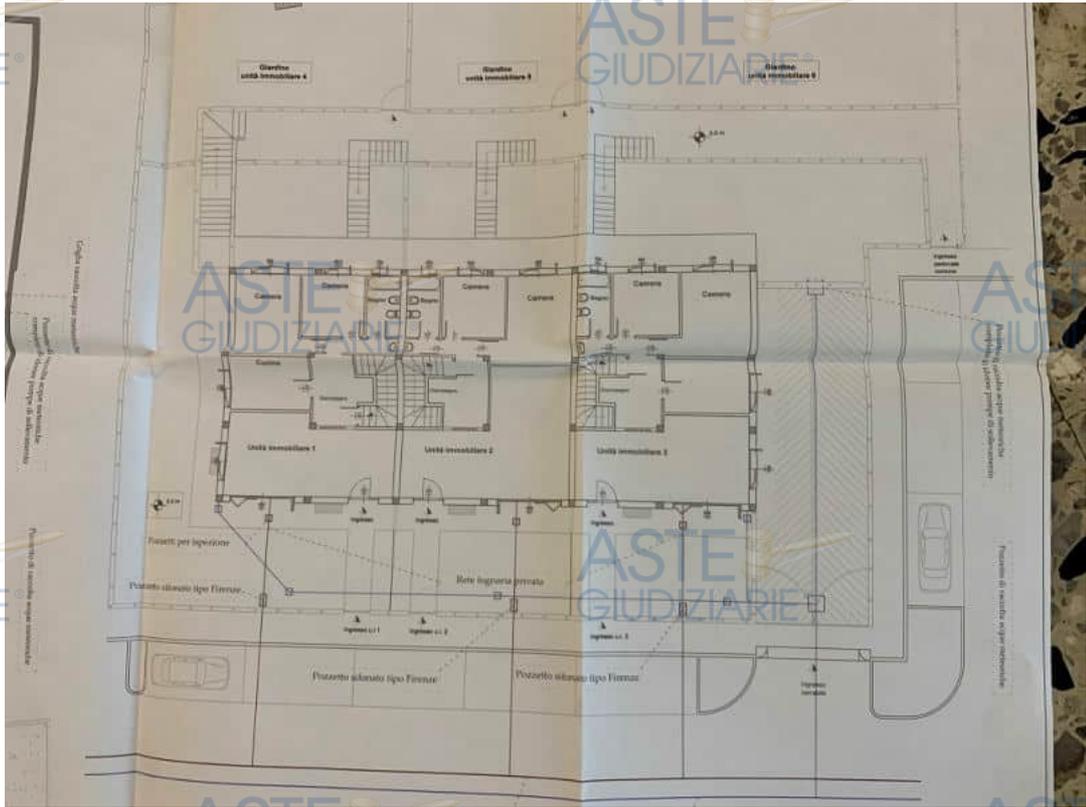
IL COMMITTENTE: [REDACTED]

AMMINISTRAZIONE COMUNALE: [REDACTED]

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. È VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE E IL TRASFERIMENTO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

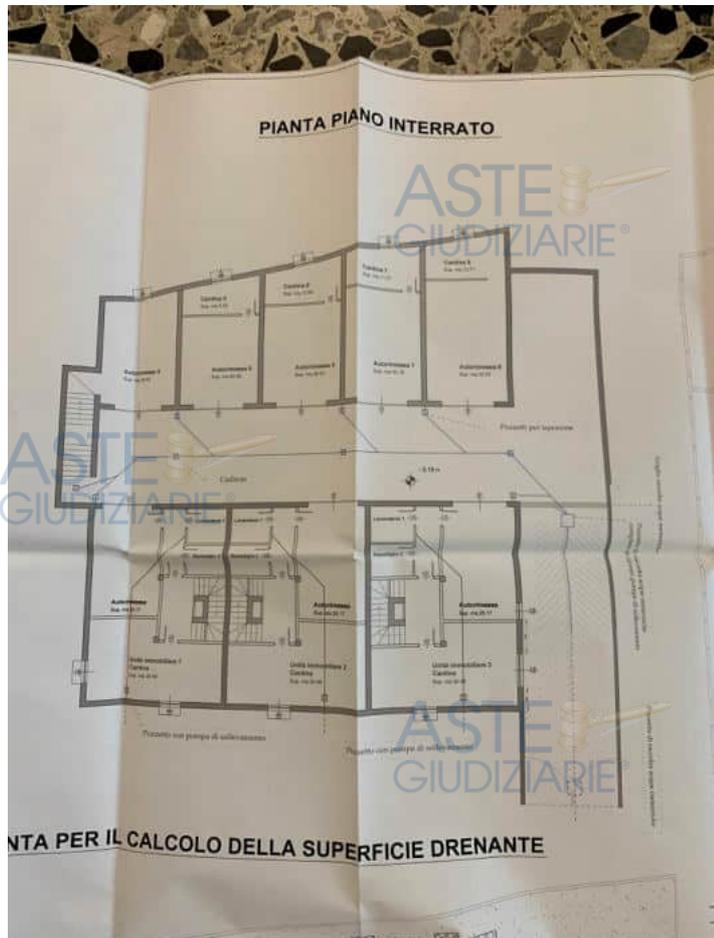
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

TELEFONO 02.87.60.84.09
WWW.ASTEGIUDIZIARIE.IT

Committente: [REDACTED] Comune: Torre Pallavicina (BG) DATA

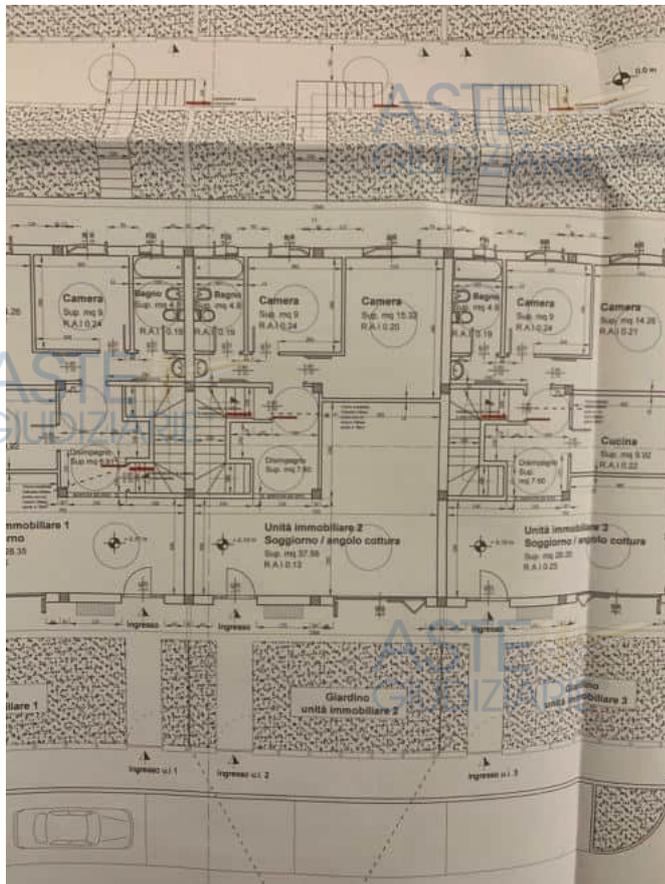
OGGETTO: VARIANTE AL PROGETTO per la costruzione di una palazzina ad uso residenziale con autorimesse TAVOLA: 9 SCALA: 1:100

PARTIC. TAVOLA VERIFICA ADATTABILITA' AI SENSI DELLA LEGGE 13/89 PRATICA

NOTE
Identificativi catastali:
Agerzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bergamo
Foglio 3
Mappale 137

IL PROGETTISTA: [REDACTED]
IL DIRETTORE DEI LAVORI: [REDACTED]
L'IMPRESA ESECUTRICE: [REDACTED]

IL COMMITTENTE: [REDACTED]
AMMINISTRAZIONE COMUNALE





AL COMUNE DI
TORRE PALLAVICINA (BG)
UFFICIO TECNICO
C.A. GEOM. LOZZA

OGGETTO: Risposta alla Vostra del 24.07.07

IL SOTTOSCRITTO GEOM. COLOMBO DIEGO DOMICILIATO IN MILANO PRESSO STUDIO
PROFESSIONALE VICOLO CALUSCA 10/C - CAP 20123
TELEFONO: 02.89.69.54.09 - FAX: 02.36.52.94.91 - E.MAIL: di_col_srl@yahoo.it NELLA SUA
VESTE DI DIRETTORE DEI LAVORI, CON RIFERIMENTO ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
PRESENTATA IN DATA 19/01/2006 PROT. 214 RELATIVA A NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICIO
RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 6 U.I OLTRE CHE DA PIANO AUTORIMESSE INTERRATO
NEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI TORRE PALLAVICINA (BG) FOGLIO 3 MAPPALE 137
CON LA PRESENTE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLA NORMATIVA VIGENTE

COMUNICO

CHE IN DATA 16 MARZO 2007 VOSTRO PROTOCOLLO N. 893 L'ING. MASELLI LUIGI
PROTOCOLLO' LE TAVOLE CHE DICHIARATE MANGANTI IN PARTICOLAR MODO LE TAVOLE 1 - 3
- 5 - 7 CON RELATIVA RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA.
RITENGO CHE SIAMO IN REGOLA CON QUANTO PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.
CHIEDO PERTANTO CHE MI VENGA FISSATO UN APPUNTAMENTO PER POTER MEGLIO
CHIARIRE LA PROBLEMATICIA.

ALLEGO COPIA DEL BONIFICO ESEGUITO A VOSTRO FAVORE PER PAGAMENTO ONERI DI
URBANIZZAZIONE.

PER QUANTO RIGUARDA LA PROBLEMATICIA RELATIVA ALLO SCARICO IN FOGNATURA
PUBBLICA CHIEDO CHE MI VENGA FISSATO UN APPUNTAMENTO CON VOSTRO INCARICATO
PER RISOLVERE LA PROBLEMATICIA.

MILANO, 2 AGOSTO 2007

FIRMA



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA		
- 6 AGO. 2007		
PROT. N.	1769	
CAT.	CL.	FASC.

AL COMUNE DI
TORRE PALLAVICINA (BG)
UFFICIO TECNICO
C.A. GEOM. LOZZA

RICHIESTA CERTIFICATO AGIBILITA' ED ABITABILITA'

IL SOTTOSCRITTO GEOM. COLOMBO DIEGO DOMICILIATO IN MILANO PRESSO STUDIO
PROFESSIONALE VICOLO CALUSCA 10/C - CAP 20123

TELEFONO: 02.89.69.54.09 - FAX: 02.36.52.94.91 - E.MAIL: dj_col_srl@yahoo.it NELLA SUA
VESTE DI DIRETTORE DEI LAVORI, CON RIFERIMENTO ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
PRESENTATA IN DATA 19/01/2006 PROT. 214 - COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI PROTOCOLLO
2542 DEL 25 LUGLIO 2007 RELATIVA A NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICIO
RESIDENZIALE COMPOSTO DA N. 6 U.I OLTRE CHE DA PIANO AUTORIMESSE INTERRATO
NEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI TORRE PALLAVICINA (BG) FOGLIO 3 MAPPALE 137
CON LA PRESENTE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLA NORMATIVA VIGENTE

CHIEDO

IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' ED ABITABILITA'

MILANO, 31 LUGLIO 2007



**COMUNE DI TORRE PALLAVICINA**
(Provincia di Bergamo)

Prot. N.893 DI RIF.

Li, 30.08.07

**OGGETTO:VS. COMUNICAZIONE DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA DEL 16.03.07 E
DEL 06.08.07 IN RISPOSTA A NOSTRA DEL 24.07.07**

Spett.le Studio Tecnico
Ing. Maselli Luigi
Vicolo Calusca 10/C n.1 – Milano

COPIA UTI

Spett.le soc. [REDACTED]
Via Santa Sofia n. 27
Milano

In riferimento all'istanza in oggetto, nonché alla Vostra risposta è opportuno un richiamo alla normativa vigente in fatto di presentazione ed approvazione delle pratiche edilizie e pertanto si specifica quanto segue:

- gli elaborati presentati in data 28.06.06 con prot. 2706 erano costituiti da tavole relative ai cementi armati e costituivano variante alla pratica dei calcoli strutturali e non **Variante Edilizia** che può essere presentata e giuridicamente valida solo a mezzo di richiesta Permesso a Costruire o DIA ; l'art. 41 comma 2 della LR 12/2005 prevede la possibilità di presentare **prima della fine lavori** una variante riassuntiva nel caso che la stessa non incida sui parametri urbanistici, la volumetria , la sagoma etc. a mezzo comunque di DIA completa di tutta la documentazione prevista dalla legge (asseverazione e quant'altro) . Pertanto dato che dalla Vostra corrispondenza sembra emergere che opere previste in variante in realtà non sono state eseguite si invita a verificare quanto eseguito ed eventuale necessità o meno di presentazione variante finale .
- Alla Vs. comunicazione di cui sopra non risulta allegata la copia del versamento 2^a rata contributo di costruzione.
- Per quanto relativo allo schema di fognatura quanto realizzato risulta difforme da quello approvato salvo che comunque eventuale allacciamento necessita di autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura prima della realizzazione della stessa.

In attesa si porgono distinti saluti,



IL TECNICO INCARICATO,
geom. *Chiara Lozza*



COMUNE DI TORRE PALLAVICINA
(Provincia di Bergamo)

Prot. N.2769 DI RIF.

LI, 30.08.07

OGGETTO:VS. RICHIESTA DI RILASCIO AGIBILITA' PER N.C. IN LOTTIZZAZIONE SANTA MARIA

Spett.le Studio Tecnico
Ing. Maselli Luigi
Vicolo Calusca 10/C n.1 – Milano

Spett.le soc

Milano

In riferimento all'istanza in oggetto, si comunica che il certificato di agibilità non può essere rilasciato in quanto la domanda non è corredata della documentazione minima prevista dagli artt. 24 e 25 del D.Lgs 380/2001 (Testo unico per l'edilizia) e di seguito riportata:

- domanda in marca da bollo da € 14,62;
- copia accatastamento;
- copia certificato di collaudo statico;
- dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal DL di conformità dell'opera al progetto approvato nonché in ordine alla prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti nonché di regolare esecuzione;
- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici ed idraulici e relazione dei materiali utilizzati; *ISCRIZIONE CCIAA*
- dichiarazione di conformità circa l'abbattimento barriere architettoniche ;
- dichiarazione del DL in merito al rispetto dei requisiti acustici previsti dalla normativa del 1997.
- Schema misure di protezione delle cadute dall'alto.



IL TECNICO INCARICATO,
geom. Chiara Lozza

**COMUNE DI TORRE PALLAVICINA**
(Provincia di Bergamo) copia intestatario copia UTC

Prot. n. 2377/UTC

Data: 27/05/2016

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ
IL RESPONSABILE DELL'AREA

Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301;

VISTA la domanda da parte della società [redacted] per l'ottenimento del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. presentata in data 06/12/2007 prot. 4196, relativa all'immobile sito in Via Attilio Soresini, identificato catastalmente al Foglio 3 mappale n. 137;

VISTA l'integrazione del 22/04/2016 da parte del Sig. [redacted] nell'interesse del Sig. [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile citato ai subaltri 5 e 11;

VISTA la P.E. 01/2006;

VISTA la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di agibilità:

Scheda catastale da parte dell'Ufficio del Territorio di BERGAMO dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i.;

Certificato di collaudo statico delle opere strutturali datato luglio 2008 di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PARZIALE

Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie per interventi di edilizia;
Dichiarazione ai sensi del regolamento locale di igiene tipo;

Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti: igienico sanitario, antincendio, elettrico, di allarme acustico/luminoso, di rilevazione incendi, di diffusione dell'aria, di climatizzazione ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e art. 1 della Legge 10/1991;

Dichiarazione redatta da tecnico abilitato con la quale si attesta che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

DATO ATTO che è stato esperito un sopralluogo da parte dell'Istruttore Tecnico Geom. Pesenti Emiliano Battista) in data 20/05/2016, con esito favorevole;

VISTI gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di Legge, con decorrenza dalla data odierna, l'AGIBILITA' PARZIALE dell'immobile sito in Via Attilio Soresini ed identificato al mappale n. 137, subb. 5 e 11, del foglio n. 3 del NCT/NCEU di questo Comune e composto da:

- N. 1 UNITA' IMMOBILIARE A DUE LIVELLI FUORI TERRA, N. 1 GARAGE E N. 1 CANTINA - DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. STEFANO PREZIOSO



CONFORMITA' URBANISTICA

NRGE 431/2024 – COMUNE DI TORRE PALLAVICINA (BG)
VIA ATTILIO SORESINI N. 5

Ho visionato velocemente le tavole più significative per verificare l'ambito nel quale si trova la nostra costruzione al fine di verificare se vi sono grosse difformità rispetto a quanto previsto nel piano.

Nel 2005 la nostra area era identificata nel PRG vigente come zona urbanistica "C2 zona residenziale di nuovo impianto".

Tale identificazione viene riportata anche nella documentazione inerente le autorizzazioni per la costruzione della palazzina. Allegati sia alla DIA iniziale che nell'ultima variante troviamo i conteggi di verifica dei parametri urbanistici quali:

superficie del lotto mq 1250,00;

sup. coperta 40% - sup. cop. ammessa mq 500,00 – Proget. mq 336,00 – rimanenza mq 164,00;

volume 1,4 mc/mq – vol. ammesso mc 1750,00 – Proget. mc 1740,00 – rimanenza mc 10,00;

sup. a verde 30% della sup. lotto – minima mq 375,00 – di progetto mq 379,00

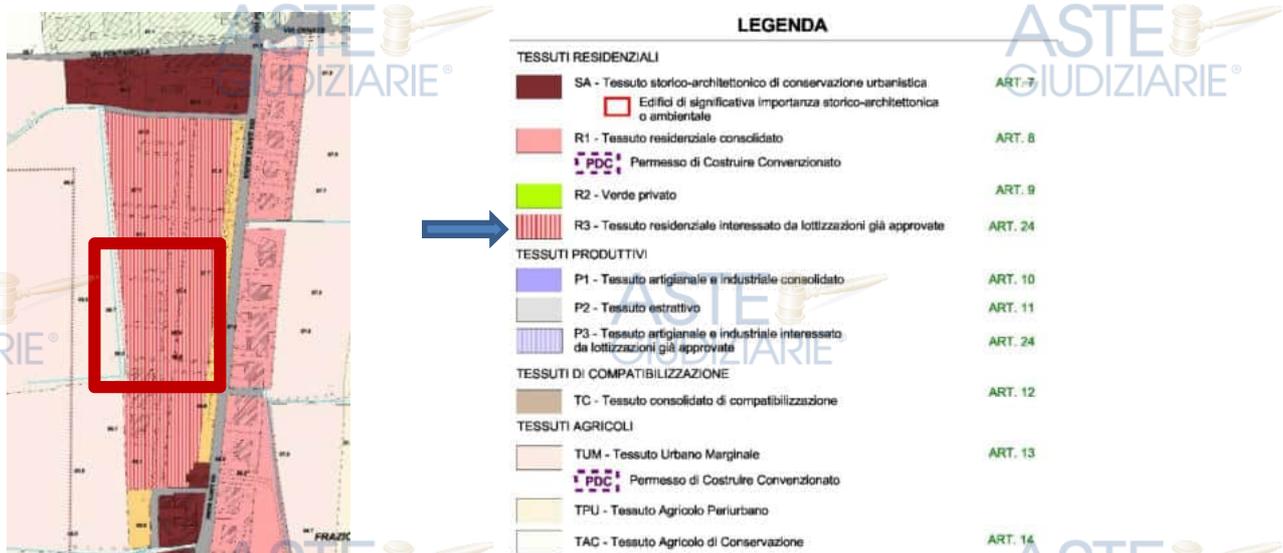
sup. a parcheggi 1/10 della volum. realizzata – sup. minima mq 174,00 – di progetto mq 221,37.

La volumetria rimanente è poca e non è da attribuire al solo nostro appartamento ma a tutta la palazzina.

Nel PGT, strumento urbanistico vigente, approvato in data 03/04/2014 con delibera del consiglio comunale n. 1, pubblicato sul burl n. 42 in data 15/10/2014 ed entrato in vigore il data 17/10/2024 la nostra area viene identificata come ambito "R3 tessuto residenziale interessato da lottizzazioni già approvate, art 24".

Nell'art. 24 si riporta che trattasi di piani di lottizzazione già convenzionati. Allo scadere della convenzione l'area verrà considerata come tessuto residenziale consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione.

Vengono confermati i valori di cui sopra pertanto non vi sono mc per un eventuale ampliamento.



TITOLO V

NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 24 – PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI ATTUATIVI VIGENTI

(Tessuto residenziale interessato da lottizzazioni già approvate - R3, Tessuto artigianale-industriale interessato da lottizzazioni già approvate – P3)

1 Trattasi di Piani di lottizzazione e/o piani attuativi previsti nel precedente P.R.G. e già convenzionati, a destinazione residenziale (tessuto R3) o artigianale-industriale (tessuto P3). Le altezze e le distanze sono conformi alla convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale alla quale si rinvia anche per gli altri parametri edilizi.

2 Il tessuto R3 allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verrà considerato Tessuto Residenziale Consolidato (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica in caso di preesistente Piano di Recupero) con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

3 Il tessuto P3 allo scadere della convenzione firmata tra i proprietari e l'Amministrazione, verrà considerato Tessuto Produttivo Consolidato con gli stessi indici di edificabilità indicati nella convenzione stessa sempre che i lottizzanti abbiano rispettato tutti gli oneri e i doveri contenuti nella convenzione stessa.

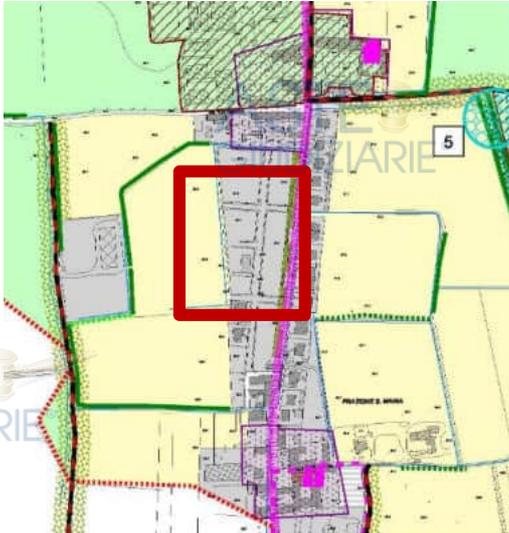
ASTE GIUDIZIARIE®

LEGENDA

AZZONAMENTO SERVIZI (E = esistenti, P = progetto)	
SP1: aree per l'istruzione	ART. 8, commi 2-4
 Scuola elementare (E)	
SP2: aree per attrezzature di interesse comune	ART. 8, comma 5-7
 Municipio (E)	
 Strutture religiose (E)	
SP3: aree per il verde e lo sport;	ART. 8, comma 8-10
 Verde pubblico (E)	
 Verde sportivo (E)	
SP4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico	ART. 8, comma 11-13
 Parcheggio (E)	
 Parcheggio (P)	
SP5: aree per attrezzature e rispetto cimiteriale	ART. 8, comma 14-16
 Cimitero (E)	
SP6: aree per attrezzature tecnologiche	ART. 8, comma 17-16
 Impianto tecnologico per l'acqua potabile (E)	
 Impianto tecnologico per la depurazione delle acque di rifiuto (E)	
 Impianto tecnologico (P)	



Estratto tav. PS01b piano dei servizi nella zona vi sono aree destinate a verde e parcheggi



LEGENDA

Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)	Rilevanza naturalistiche e paesistiche
★ Torre Pallavicina	Chiese
★ Palazzo Barbo	Palazzo, villa
★ Ponte sul Naviglio Grande Pallavicino	Mulino
Belvedere d'Insieme (territorio di notevole interesse pubblico D.M. del 31/03/1981)	Ponte-manufatto connesso alla regolazione idrica
Vincio paesistico - fascia di rispetto del fiume Oglio (D.Lgs. 42/2004)	Elementi di rilevanza paesistica individuati dal PTC del Parco
Centri storici individuati dal PTC	Preesistenza rurale di significativo valore paesistico-ambientale
Edifici di significativa importanza storico-architettonica o ambientale	Sentieri e percorsi campestri di valore paesistico
Cascine	
Percorsi di fruizione paesistica individuati dal PTC	
Prospettive visuali di interesse paesistico individuale dal PTC	
Verde privato	Arece con presenza di vegetazione arborea ed arbustiva
Verde pubblico	Arece urbanizzate
Fascia verde di rispetto dell'ATP1	Ambiti di trasformazione/riqualificazione e servizi previsti dal PGT
Rete ciclabile di progetto	Rete viaria di progetto
Rete viaria da adeguare	Confine amministrativo

RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

NODI PRIMARI

- Sito di Interesse Comunitario, Zona di Protezione Speciale e Riserva Naturale Bosco de l'Isola
- Parco Regionale dell'Oglio Nord
- Flume Oglio

NODI SECONDARI (ENTRO AREE DI SUPPORTO)

- Fontanili attivi

CORRIDOI E CONNESSIONI ECOLOGICHE PRIMARI

- Parco Regionale dell'Oglio Nord
- Flume Oglio
- Naviglio Grande Pallavicino

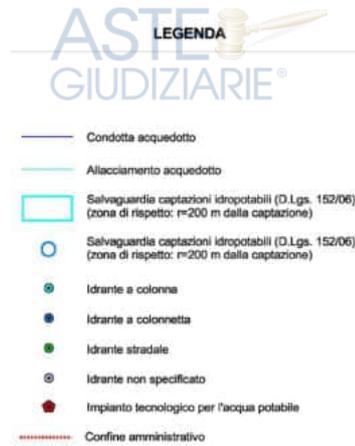
CORRIDOI E CONNESSIONI ECOLOGICHE SECONDARI - ENTRO AREE DI SUPPORTO

- Reticolo idrico minore
- Siepi e filari continui
- Siepi e filari discontinui
- Filari e siepi da creare
- Fascia di vegetazione tampone delle Infrastrutture di previsione

AREE DI SUPPORTO

- Arece di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica
- Arece agricole di frangia urbana

Estratto tav. PS02 – carta Ecopaesistica – la ns area (grigia) viene considerata come area urbanizzata mentre l'area confinante (giallina) viene identificata come "Area agricola di frangia urbana".



Estratto tav. PUGSS01 rete acquedotto



Estratto tav PUGSS02 rete fognaria



Estratto tav PUGSS03 rete gas metano

Nelle tavole di cui sopra si riportano le reti dell'acquedotto della fognatura e del gas metano a dimostrazione che la zona è dotata dei sotto-servizi necessari alla residenza.



LEGENDA

<p>Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)</p> <ul style="list-style-type: none"> ★ Torre Pallavicina ★ Palazzo Barbò ★ Ponte sul Naviglio Grande Pallavicino <p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Bellezze d'insieme (territorio di notevole interesse pubblico D.M. del 31/03/1981) ▨ Centri storici (PTCP) ▨ Edifici di significativa importanza storico-architettonica o ambientale ▨ Rispetto cimiteriale <p>Aree protette</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ SIC - ZPS Bosco de l'Isola ▨ Parco Oglio Nord ▨ Ambiti di particolare interesse ambientale-paesistico: ambito di continuità al Parco Oglio Nord ▨ Corsi d'acqua, fossi, canali ▨ Fiume Oglio e Naviglio Grande Pallavicino </p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Salvaguardia captazioni idropotabili (D.Lgs. 152/06) (zona di tutela assoluta: r = 10 m dalla captazione) ▨ Salvaguardia captazioni idropotabili (D.Lgs. 152/06) (zona di rispetto: r = 200 m dalla captazione) ● Fontanili attivi ○ Pozzi privati attivi --- Fascia di rispetto del fiume Oglio --- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore (10m) ▨ Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004) --- Perimetro centro edificato - centro abitato ▨ Strada provinciale fuori dal centro abitato ▨ Fascia di rispetto stradale fuori dai centri abitati (DPR 495/92) - 30 m
--	--

L'area è parte di un ambito di particolare interesse ambientale-paesistico, ambito di continuità al Parco Oglio Nord.



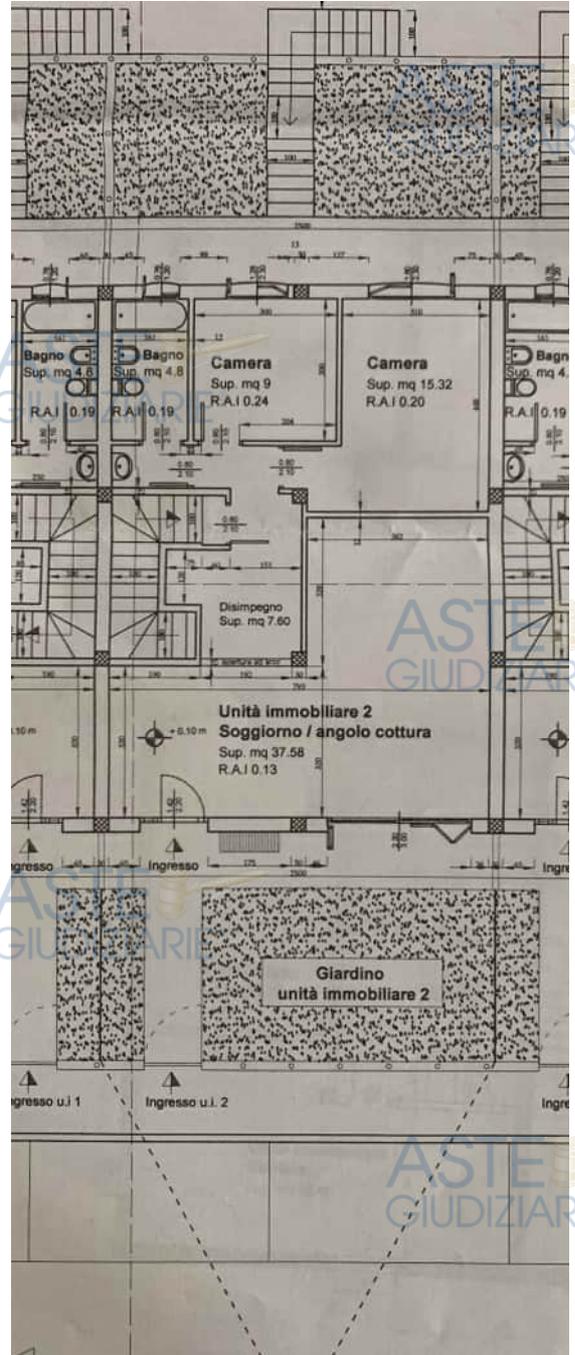
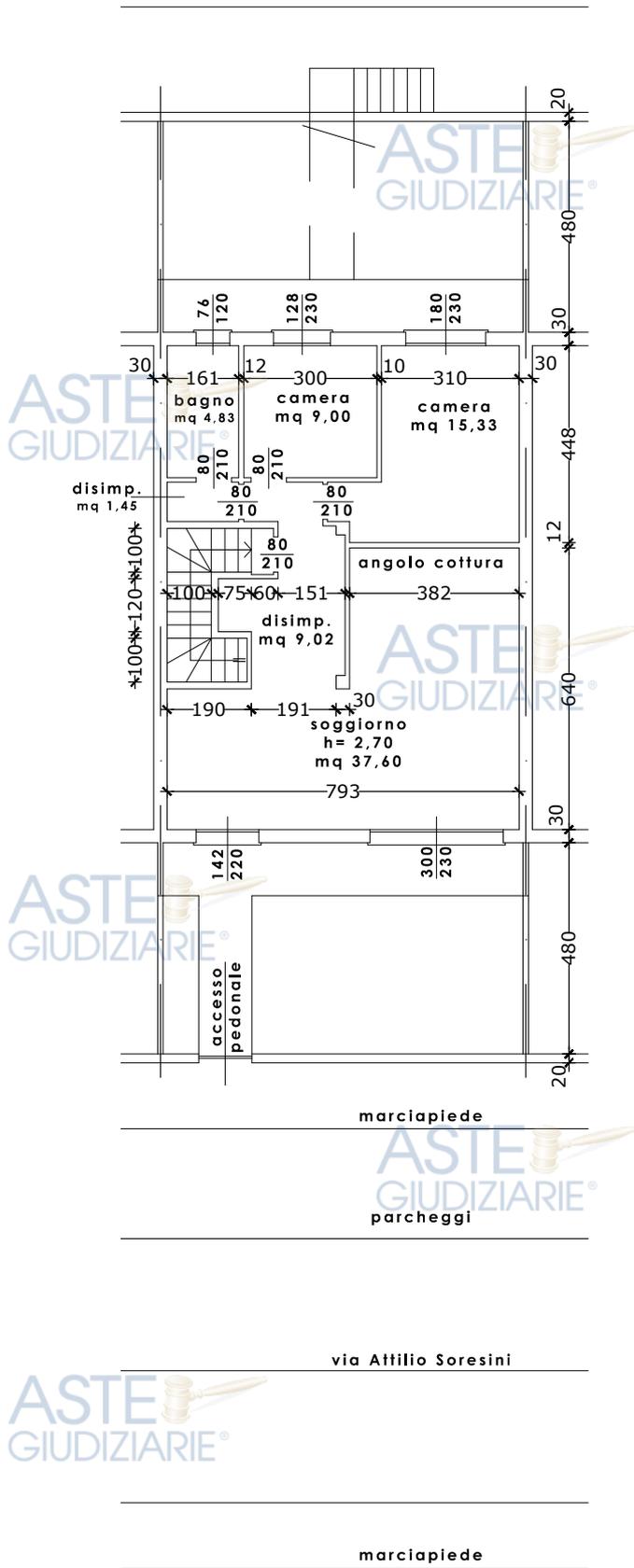
<ul style="list-style-type: none"> ▨ Corsi d'acqua, fossi, canali ▨ Fiume Oglio e Naviglio Grande Pallavicino ▨ Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (D. Lgs. 42/2004) <p>Sensibilità paesistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ Molto elevata ▨ Elevata ▨ Media ▨ Bassa ▨ Molto bassa <p>--- Confine amministrativo</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>
---	--------------------------

La sensibilità paesistica della zona è bassa

PER QUANTO SOPRA RIPORTATO SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

NRGE 431/2024 LOTTO 01 - Via Attilio Soresini, 5 - Torre Pallavicina (BG)

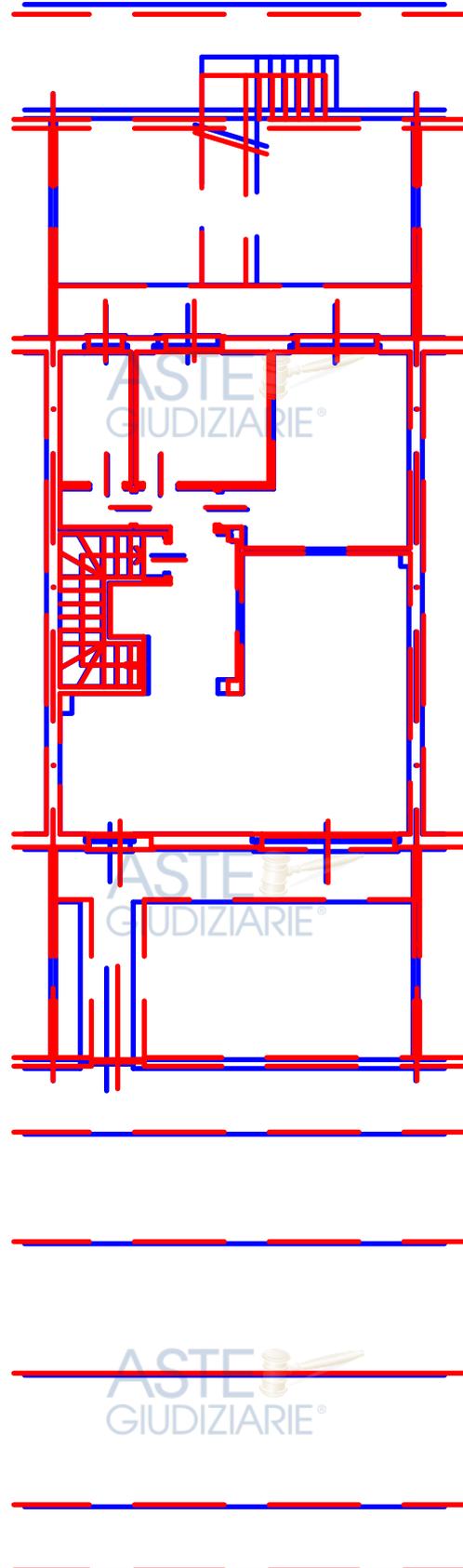
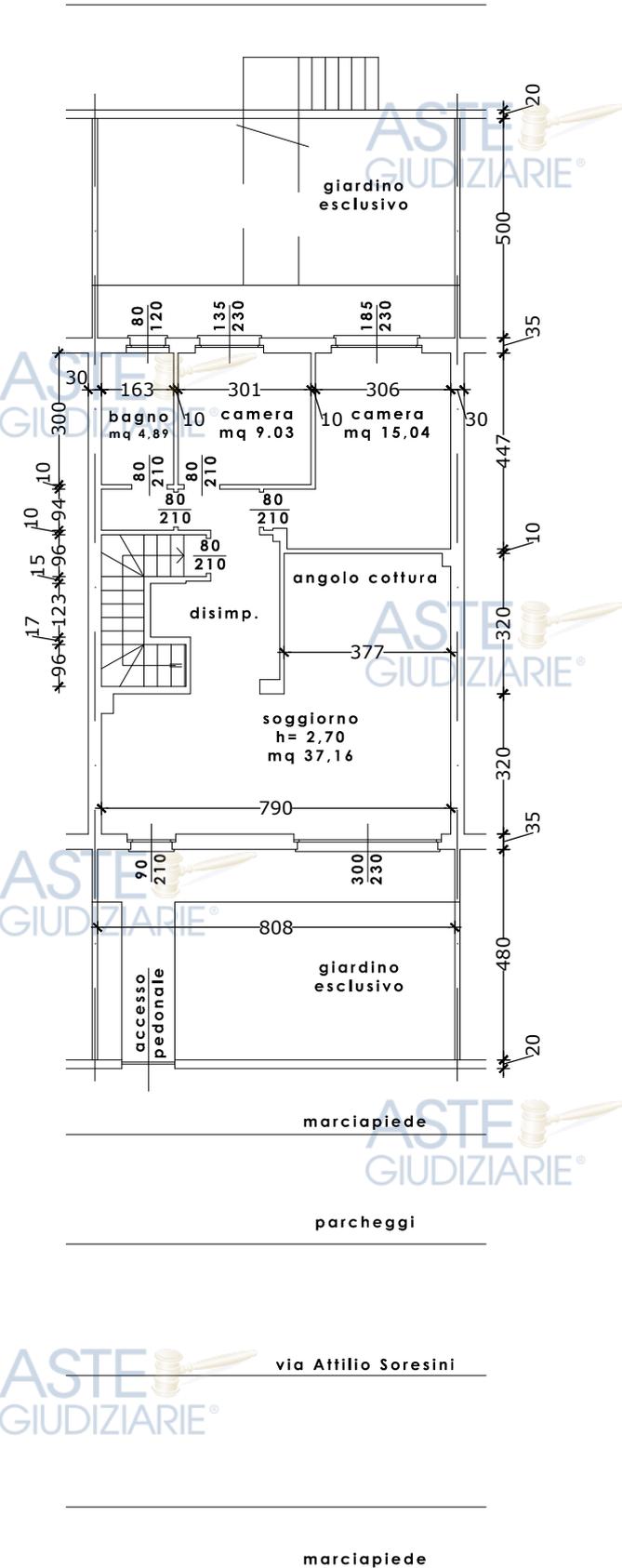


A FIANCO RICOSTRUZIONE DELLO STRALCIO TAV. N.2 DI CUI SOPRA

PIANO TERRA APPROVATO

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

NRGE 431/2024 LOTTO 01 - Via Attilio Soresini, 5 - Torre Pallavicina (BG)



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

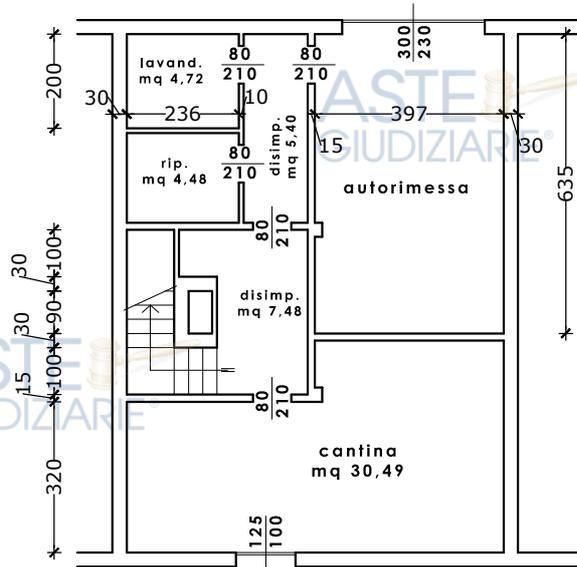
ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA RILEVATO

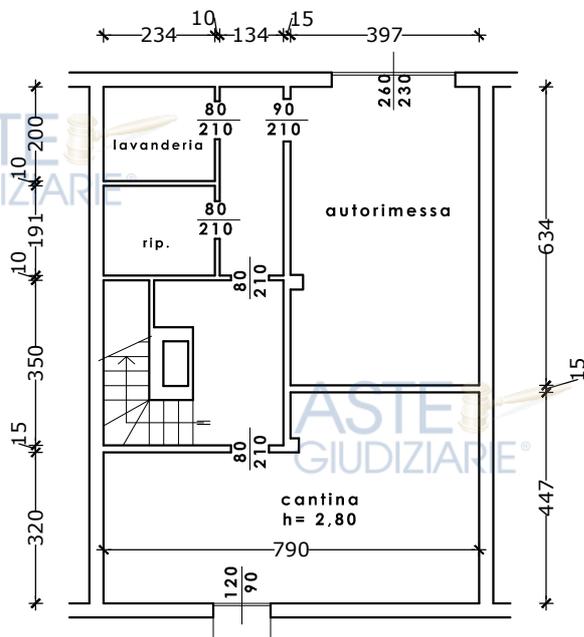
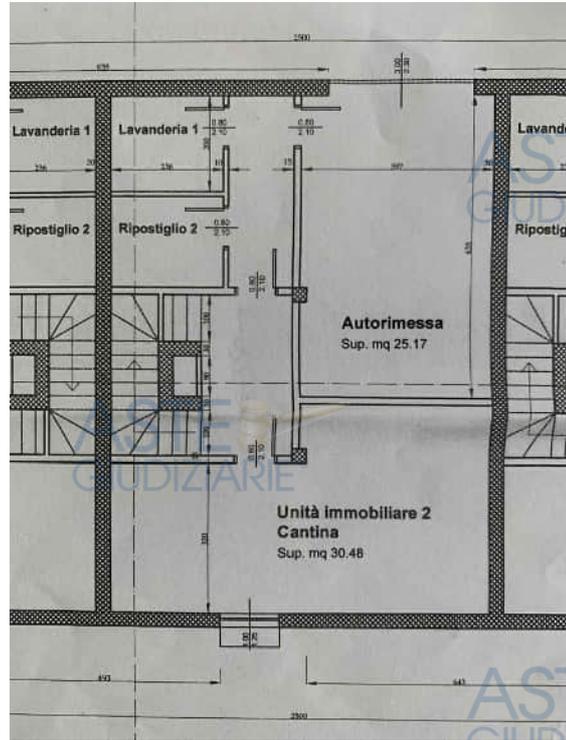
PIANO TERRA COMPARATIVA

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

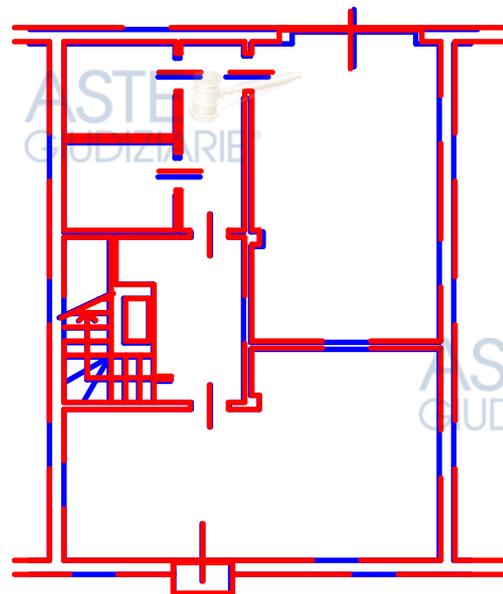
NRGE 431/2024 LOTTO 01 - Via Attilio Soresini, 5 - Torre Pallavicina (BG)



PIANO INTERRATO APPROVATO



PIANO INTERRATO RILEVATO



PIANO INTERRATO COMPARATIVA

— RILEVATO
— AUTORIZZATO

CONFORMITA' EDILIZIA - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

NRGE 431/2024 LOTTO 01 - Via Attilio Soresini, 5 - Torre Pallavicina (BG)

ART. 34 bis TESTO UNICO EDILIZIA (tolleranze costruttive)

1-bis Per gli interventi entro il 24/05/2024 il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta, e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500
- b) del 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 e 500 mq;
- c) del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e 300 m
- d) del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- d-bis) del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq

1-tris Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma

1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione degli impianti e opere interne eseguite durante i lavori a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'edificio.

2-bis Costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. tali tolleranze sono dichiarate da tecnico abilitato.

3-ter L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

SUP. UTILE

Soggiorno	mq	37,60
Disimp.	mq	9,02
	mq	1,45
Bagno	mq	4,83
Camera	mq	9,00
Camera	mq	15,33

Totale mq 77,23 < mq 100,00
Tolleranza costruttiva 5%

Mettendo a confronto quanto approvato con l'ultima variante depositata presso l'archivio comunale si nota che le dimensioni degli ambienti variano di alcuni cm con uno scostamento compreso nella percentuale della tolleranza costruttiva.

Lo stesso dicasi per le superfici mentre alcune aperture perimetrali hanno scostamenti superiori alla percentuale di tolleranza e sono posizionate spostate rispetto a quanto progettato.

Le variazioni delle aperture perimetrali non hanno inficiato i rapporti aeroilluminanti.

Al fine di regolarizzare l'attuale situazione si può procedere con una SCIA in Sanatoria e successiva fornitura della documentazione necessaria per redigere il certificato di abitabilità.

A mio parere considerate anche i vari passaggi di proprietà degli immobili tali piccole difformità non sono di intralcio alla vendita.

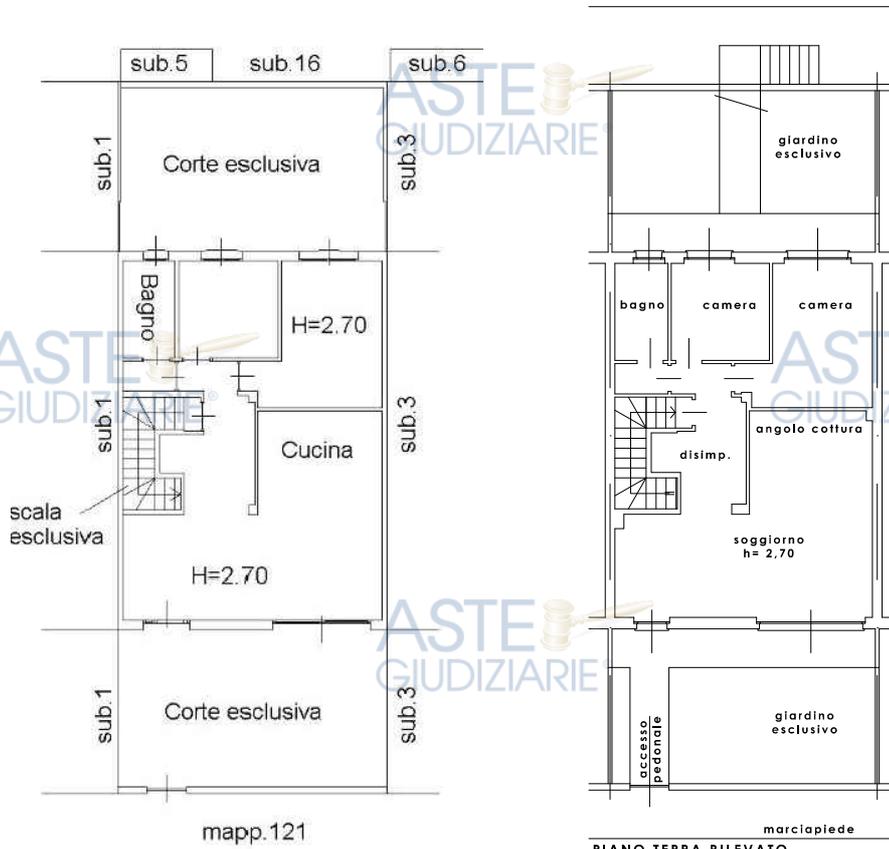
Per quanto riguarda l'autorimessa non è stato possibile accedervi perchè non ci sono le chiavi. le dimensioni sono state ricavate con le misure sul perimetro.

PER QUANTO SOPRA DESCRITTO NON VIENE CONFERMATA LA CONFORMITA' EDILIZIA

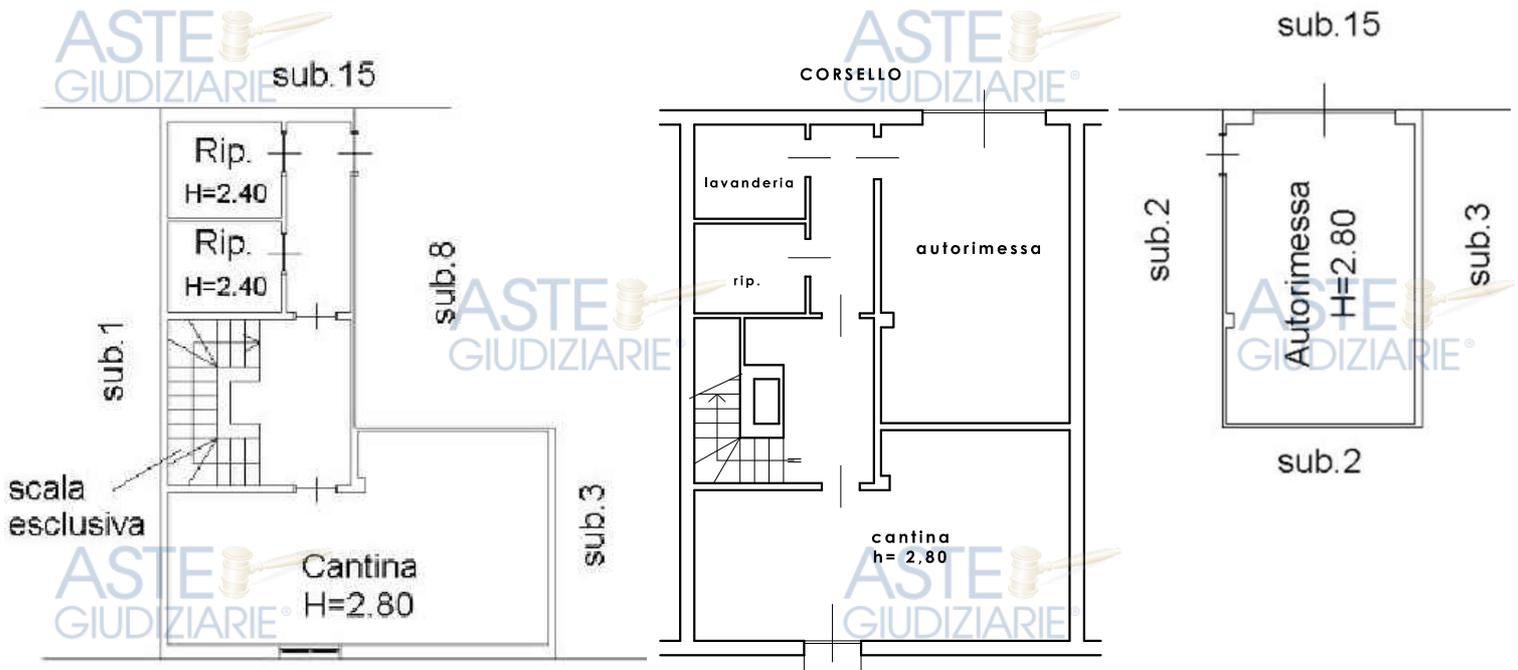
CONFORMITA' CATASTALE

NRGE 431/2024 LOTTO 01 - Via Attilio Soresini, 5 - Torre Pallavicina (BG)

PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA RILEVATO

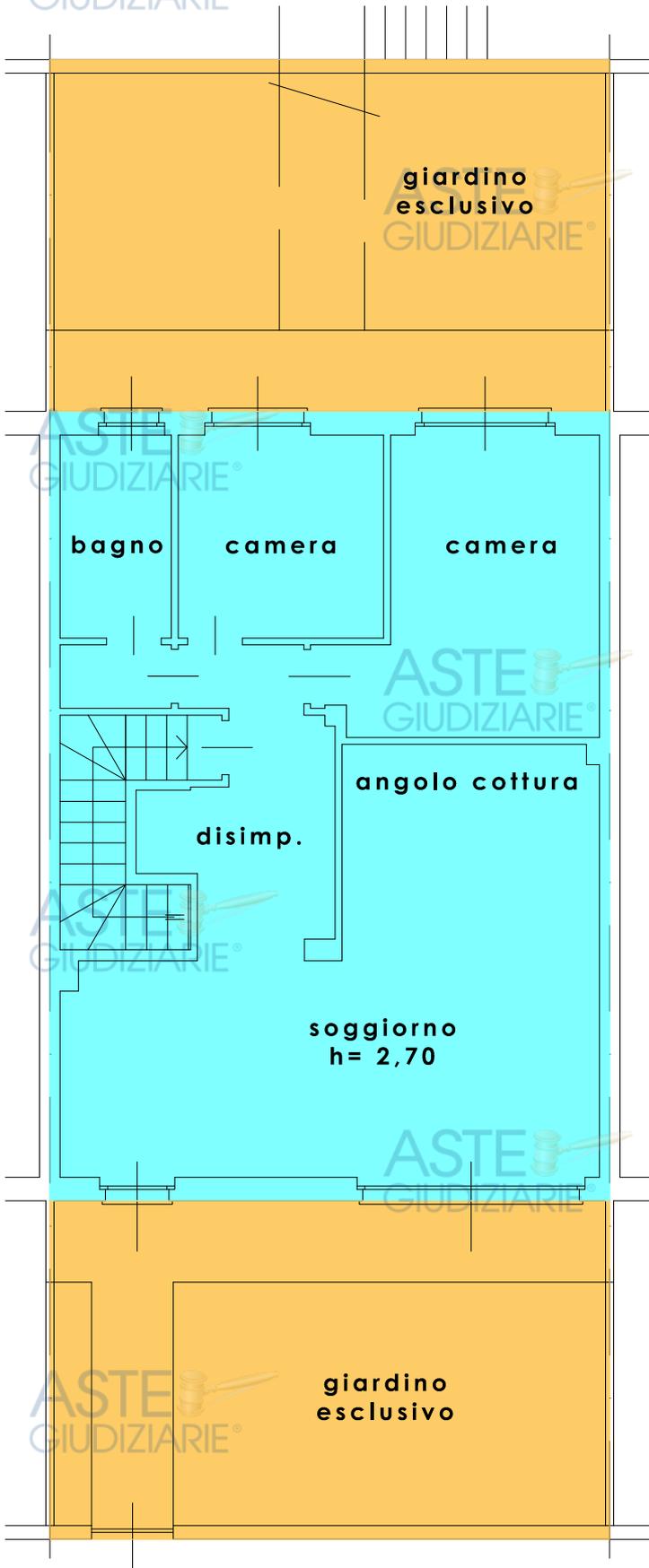


PIANO INTERRATO RILEVATO

TRA IL RILIEVO E LE SCHEDE CATASTALI VI SONO PICCOLE DIFFERENZE CHE NON COMPORTANO VARIAZIONI DI CLASSE O MODIFICHE SOSTANZIALI
SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

CALCOLO SUPERFICI

NRGE 431/2024 LOTTO 01 - Via Attilio Soresini, 5 - Torre Pallavicina (BG)

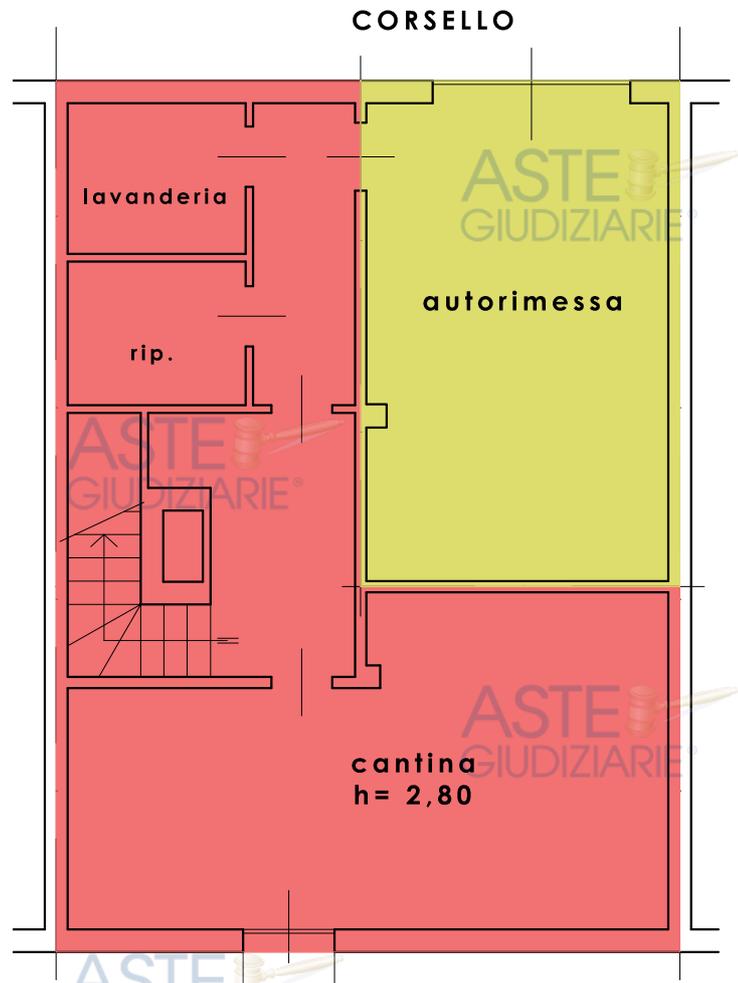


P.T. RILEVATO

marciapiEDE

LEGENDA SUPERFICI

- APPARTAMENTO MQ 95,69
- GIARDINO MQ 41,00+42,64 = MQ 83,64
- PIANO INTERRATO MQ 66,60
- AUTORIMESSA MQ 28,15



PIANO INTERRATO RILEVATO

RIEPILOGO COSTI

NRGE 431/2024 LOTTO 01 – Via Attilio Soresini n.5 – Torre Pallavicina (BG)

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Non ho trovato esposta la targhetta con i dati relativi all'amministratore di condominio che, anche in base a quanto riferito dalla sig.ra che detiene le chiavi per aprire l'appartamento, considero non sia stato nominato, pertanto non sono in grado di quantificare le spese condominiali annue né specificare se vi sono spese straordinarie approvate.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'archivio comunale ho trovato la richiesta di agibilità per l'intera palazzina.

Il comune ha risposto sostenendo che il certificato non poteva essere rilasciato per mancanza della documentazione minima.

Tale risposta ha sospeso i termini del procedimento evitando il silenzio assenso.

Quanto sopra viene confermato dal fatto che i proprietari dell'appartamento posto sopra al nostro tramite tecnico abilitato hanno richiesto ed ottenuto l'abitabilità parziale nell'anno 2016.

Ciò significa che, le parti comuni quali collaudo statico, dichiarazione relativa ai requisiti acustici, schema delle misure di protezione contro le cadute dall'alto, sono state fornite, mentre la restante documentazione quale ad esempio, i certificati relativi agli impianti, dovranno essere forniti.

Come evidenziato nella documentazione allegata relativa alla conformità edilizia sovrapponendo quanto rilevato con quanto approvato si nota che gli ambienti del nostro appartamento variano di poco con percentuali che sono comprese nelle tolleranze costruttive (art. 34 bis del DPR 380/2001 testo unico dell'edilizia).

Solo le aperture perimetrali hanno scostamenti che non rientrano nelle tolleranze costruttive ed alcune risultano posizionate in modo difforme da quanto rilevato.

A partire da tale situazione si ipotizza di incaricare un tecnico abilitato affinché rediga una procedura in sanatoria e faccia intervenire ditte specializzate per verificare e se necessario riparare gli impianti al fine di rilasciare i certificati e redigere la documentazione necessaria per l'ottenimento del certificato di abitabilità parziale relativo al nostro appartamento.

Di seguito si ipotizzano i costi da sostenere per completare la pratica lasciata in sospeso presso il comune:

• Diritti di segreteria per pratica in sanatoria	€ 350,00
• Sanzione in sanatoria	€ 1.032,00

Spese per sanatoria	€ 1.382,00

• Spese tecniche

Non è stata trovata l'abitabilità che deve essere ottenuta

SCIA in sanatoria e richiesta abitabilità	€ 3.000,00
Ricerca collaudo statico	€ 1.000,00
Attestazione requisiti acustici	€ 1.000,00
Conformità imp. riscaldamento e gas metano	€ 1.000,00
Conformità imp. elettrico con verifica impianto	€ 1.500,00
Dichiarazione rispondenza imp. idrico-sanitario	€ 1.000,00

Spese tecniche € 8.500,00

• Spese di manutenzione

Durante il sopralluogo ho notato freddo nell'appartamento questo può essere giustificato dal fatto che il riscaldamento era fermo perché il [REDACTED] è tornato in [REDACTED] per un periodo che si presume di tre mesi.

La conoscente alla quale il [REDACTED] ha lasciato le chiavi per aprirci i locali mi ha riferito che in realtà la caldaia è rotta.

Osservando le murature perimetrali si può notare che questi hanno punti in cui sono anneriti dalla presenza di muffe il che depone a favore della versione sostenuta dalla signora.

Ipotizzando che la caldaia è guasta, non mi è possibile definire l'entità del guasto senza un controllo da parte di tecnici esperti.

Posso comunque ipotizzare un costo che possa contemplare la sostituzione della caldaia stessa o preveda un intervento sostanziale

€ 2.500,00

come opera di manutenzione si prevede anche:

imbiancatura pareti e soffitto del solo piano terra € 1.500,00

sostituzione dei sanitari al piano interrato € 2.000,00

i costi sopra riportati vengono computati in quanto non sono da considerarsi quale usura ma sono rovinati e da sostituire.

I serramenti così come le griglie ed altre parti dell'edificio si vede che non sono nuovi ed hanno bisogno di manutenzione. Questi vengono considerati come elementi da riordinare e mantenere come in tutte gli immobili che sono naturalmente soggetti all'usura del tempo

Essendo l'immobile privo di garanzie per vizi viene applicata una riduzione del 5% al valore di stima.