

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile, Procedure concorsuali ed Esecuzioni Forzate

PROCEDURA R.G.E. 635/2023

ALLEGATI PERIZIA

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
 - 2 TITOLO DI PROVENIENZA
 - 3 VISURE CATASTALI STORICHE
 - 4 PLANIMETRIE CATASTALI
 - 5 PLANIMETRIA UNITA IMMOBILIARE
 - 6 PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
 - 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
 - 8 ISPEZIONI IPOTERCARIE
 - 9 ISPEZIONI IPOTERCARIE – FORMALITA'
 - 10 RILIEVO FOTOGRAFICO
-

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 635/2023

TITOLO DI PROVENIENZA

**Atto di compravendita a rogito Dott. Ivaldi Riccardo del 05/11/2008
rep. 236855/17612**

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 635/2023

PLANIMETRIE CATASTALI

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

Dichiarazione protocollo n. BG0130742 del 15/03/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vigolo

Via Cavalier Bortolo Colosio

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 53

Subalterno: 701

Compilata da:

Rapizza Ottorino

Iscritto all'albo:

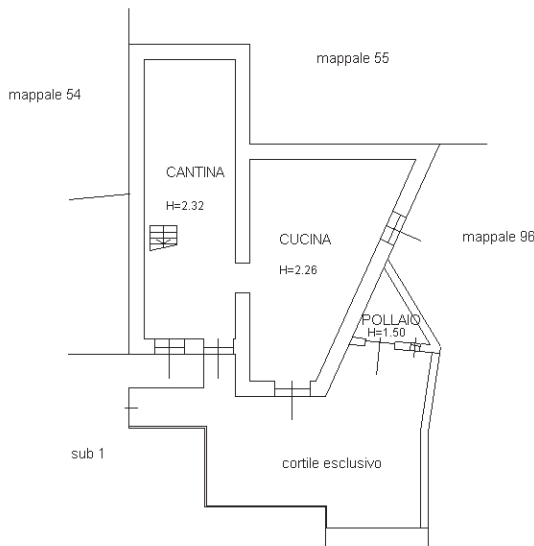
Architetti

Prov. Bergamo

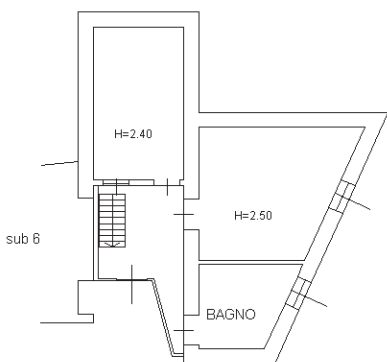
N. 1070

Scheda n. 1

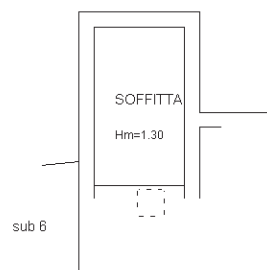
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



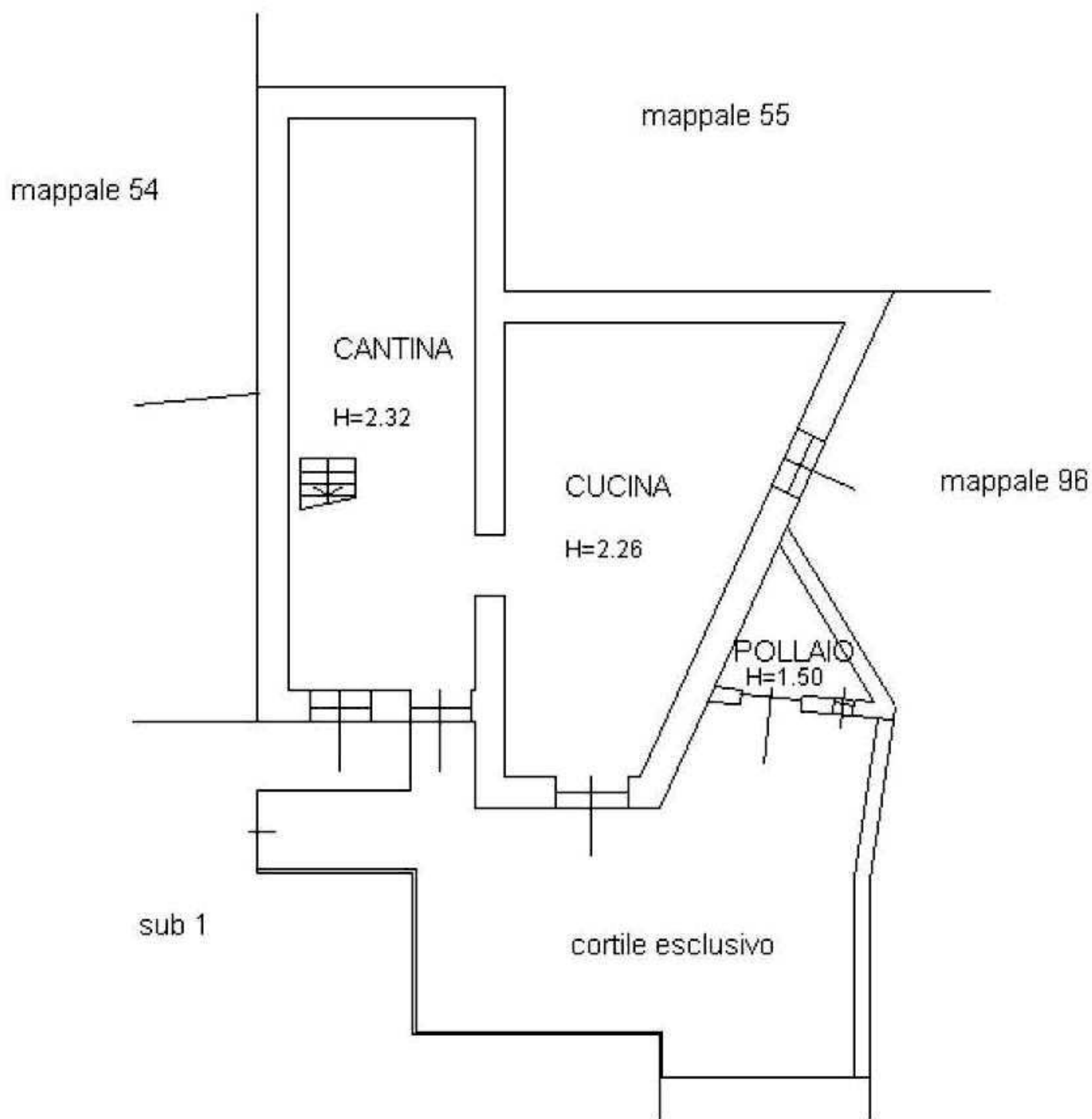
Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI BERGAMO

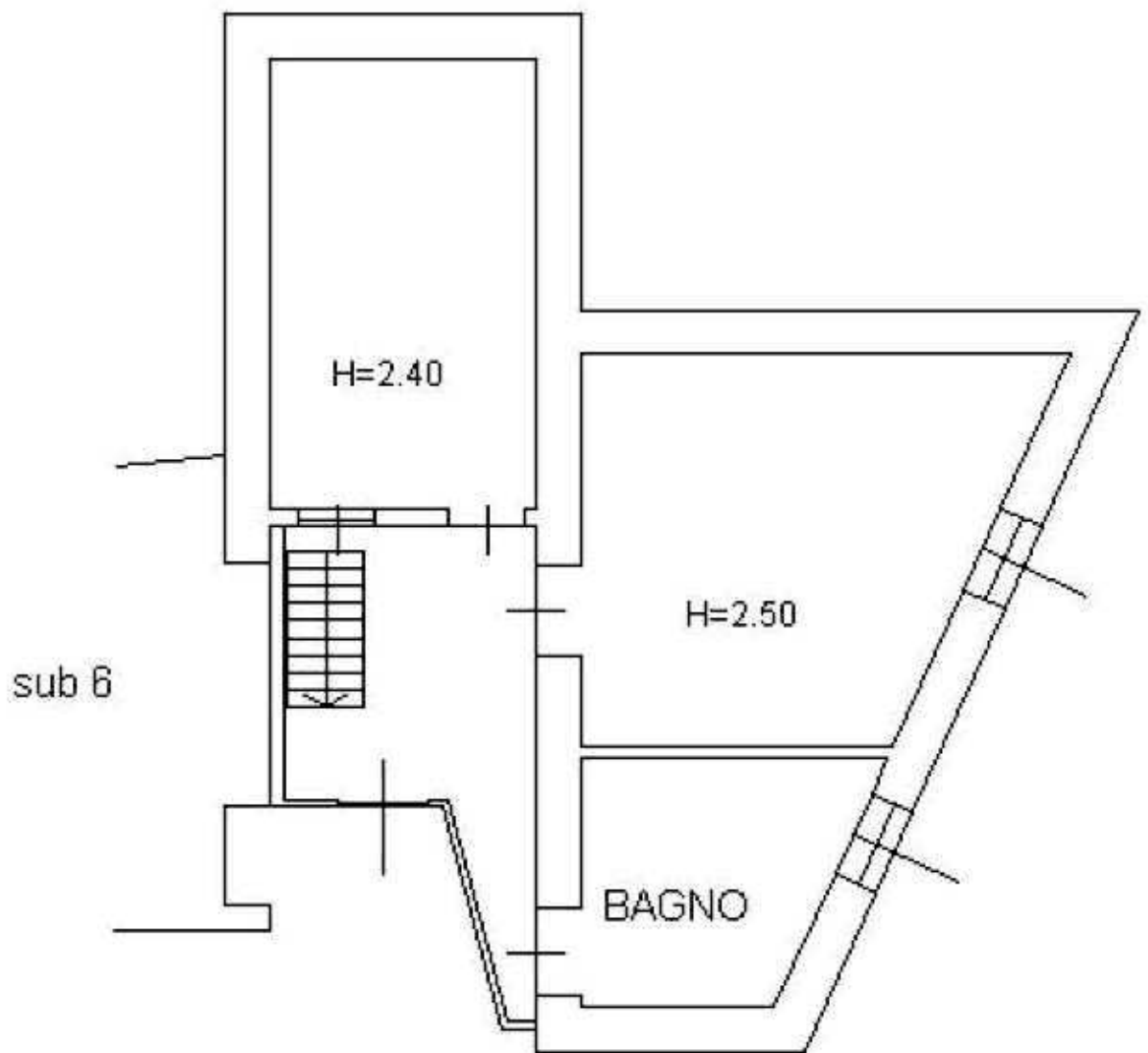
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 635/2023

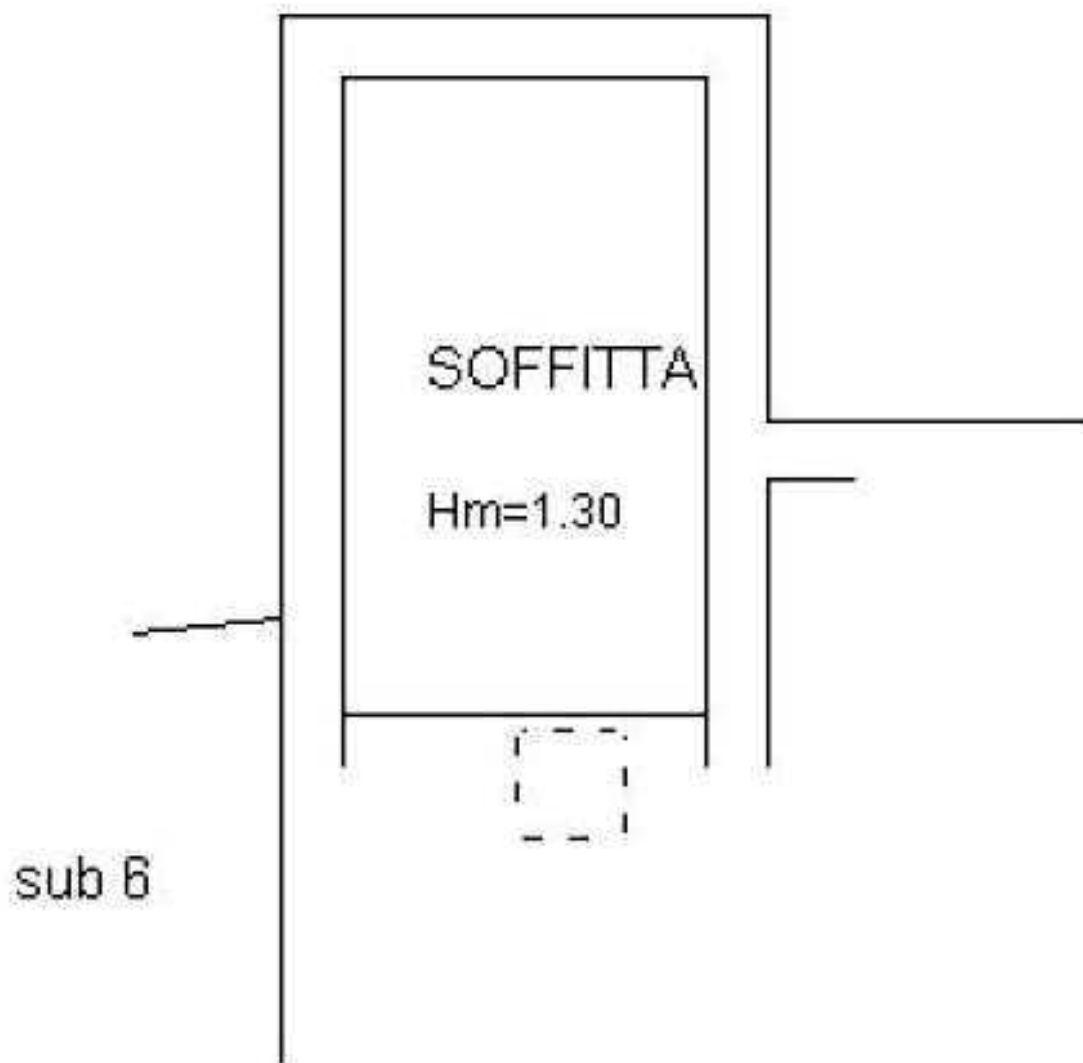
PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 635/2023

PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI

PRATICHE EDILIZIE E TITOLI AUTORIZZATIVI

I lavori di costruzione del fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967. Successivamente sono stati eseguiti gli interventi edilizi di seguito indicati:

- 1** Sistemazione copertura e formazione nuova porta interna comunicante tra cucina e cantina.
Richiesta del 26/06/1992
Autorizzazione rilasciata dal Comune di Vigolo in data 27/06/1992 - Prot. 1451/14/92
- 2** Formazione di veranda in legno al primo piano
Richiesta del 05/06/1993
Autorizzazione rilasciata dal Comune di Vigolo in data 26/06/1993 - Prot. 17/1587/93

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 635/2023

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

STRALCIO PGT - PIANO DELLE REGOLE

STRALCIO PGT - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI VIGOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

ANALISI URBANA

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 7 del 27.04.2010

approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 07.11.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: APRILE 2010

aggiornamenti: NOVEMBRE 2010

SCALA 1:2000

TAV. 1

LEGENDA



CONFINE COMUNALE



CONTINUUM URBANIZZATO

CITTA' CONSOLIDATA



EDIFICI EMERGENTI PER CARATTERIZZAZIONE E QUALITA' ARCHITETTONICA



AMBITO DELL' EDILIZIA STORICA



EDIFICI ISOLATI CARATTERIZZATI DA ELEMENTI LINGUISTICO-COMPOSITIVI PROPRI DELL'EDILIZIA STORICA



COMPARTI URBANI RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONO O PLURIFAMILIARI INTERNE A SINGOLI LOTTI



EDIFICI E COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA DI TIPOLOGIE INSEDIATIVE CON AMPI SPAZI VERDI



AREE/EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO E/O COLLETTIVO



EDIFICI PLURIPIANO A DESTINAZIONE PER SERVIZI PRIVATI



AMBITI RESIDENZIALI IN FASE DI ATTUAZIONE



AREE OGGETTO DI PREVISIONI EDIFICATIVE DI P.R.G. DA CONSOLIDARE



RISPETTIVO CIMITERIALE

SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE



TESSUTI INSEDIATIVI PRODUTTIVI / ARTIGIANALI



TESSUTI INSEDIATIVI PRODUTTIVI / ARTIGIANALI DISMESSI



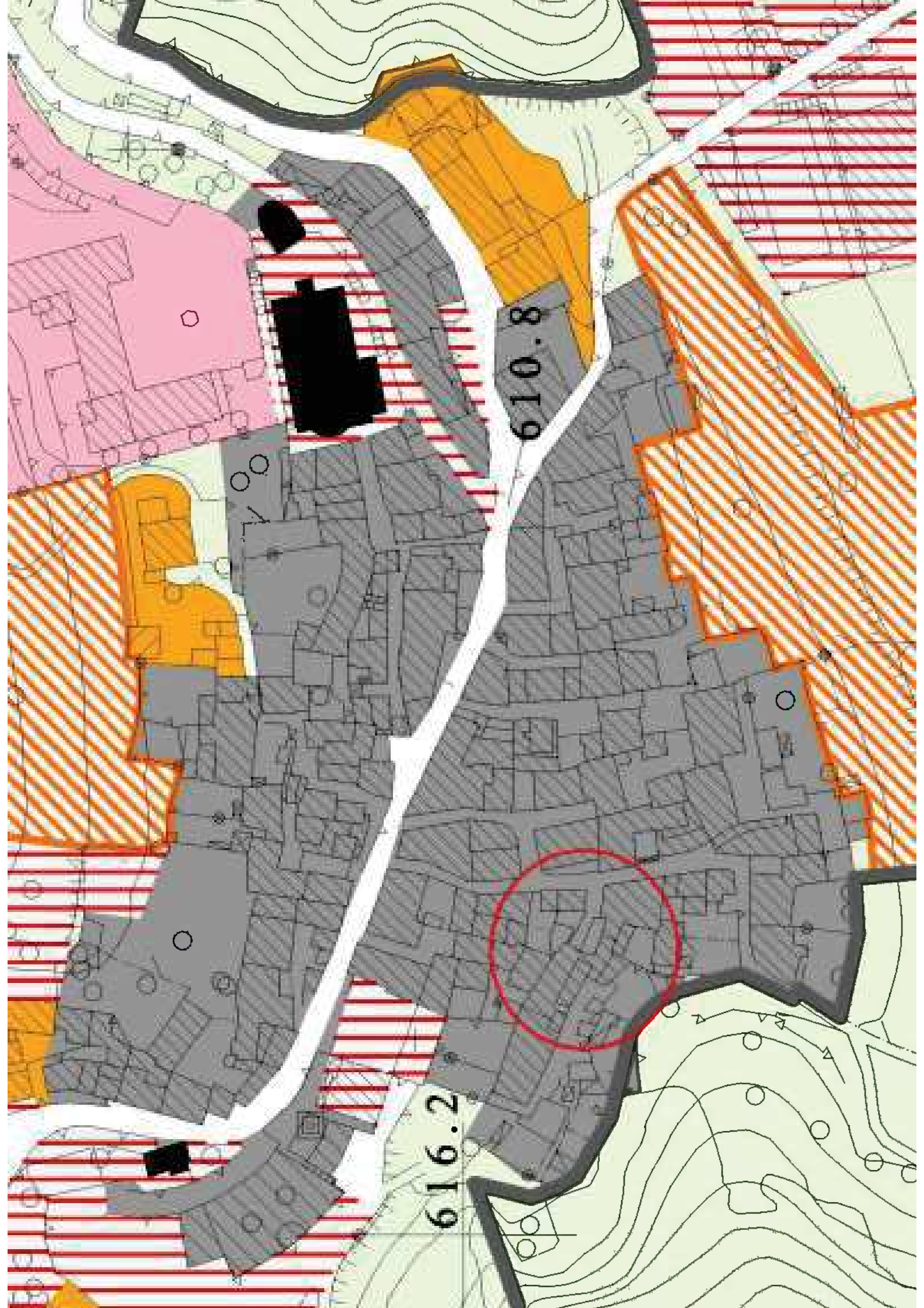
EDIFICI A DESTINAZIONE RURALE DISMESSI



EDIFICI A DESTINAZIONE AGRICOLA DI PROSSIMITA' AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



SERRE



610.8

616.2

COMUNE DI VIGOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANA
E EDILIZIA DEL NUCLEO
DI ANTICA FORMAZIONE

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 7 del 27.04.2010

approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 07.11.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: APRILE 2010

aggiornamenti: NOVEMBRE 2010

SCALA 1:500

TAV. 2

LEGENDA



PERIMETRO DEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE



AMBITO CARATTERIZZATO DA UN IMPIANTO TIPOLOGICO UNITARIO E DALLA PRESENZA DI ELEMENTI COMPOSITIVO - LINGUISTICI CARATTERIZZANTI LA CORTINA EDILIZIA E GLI EDIFICI



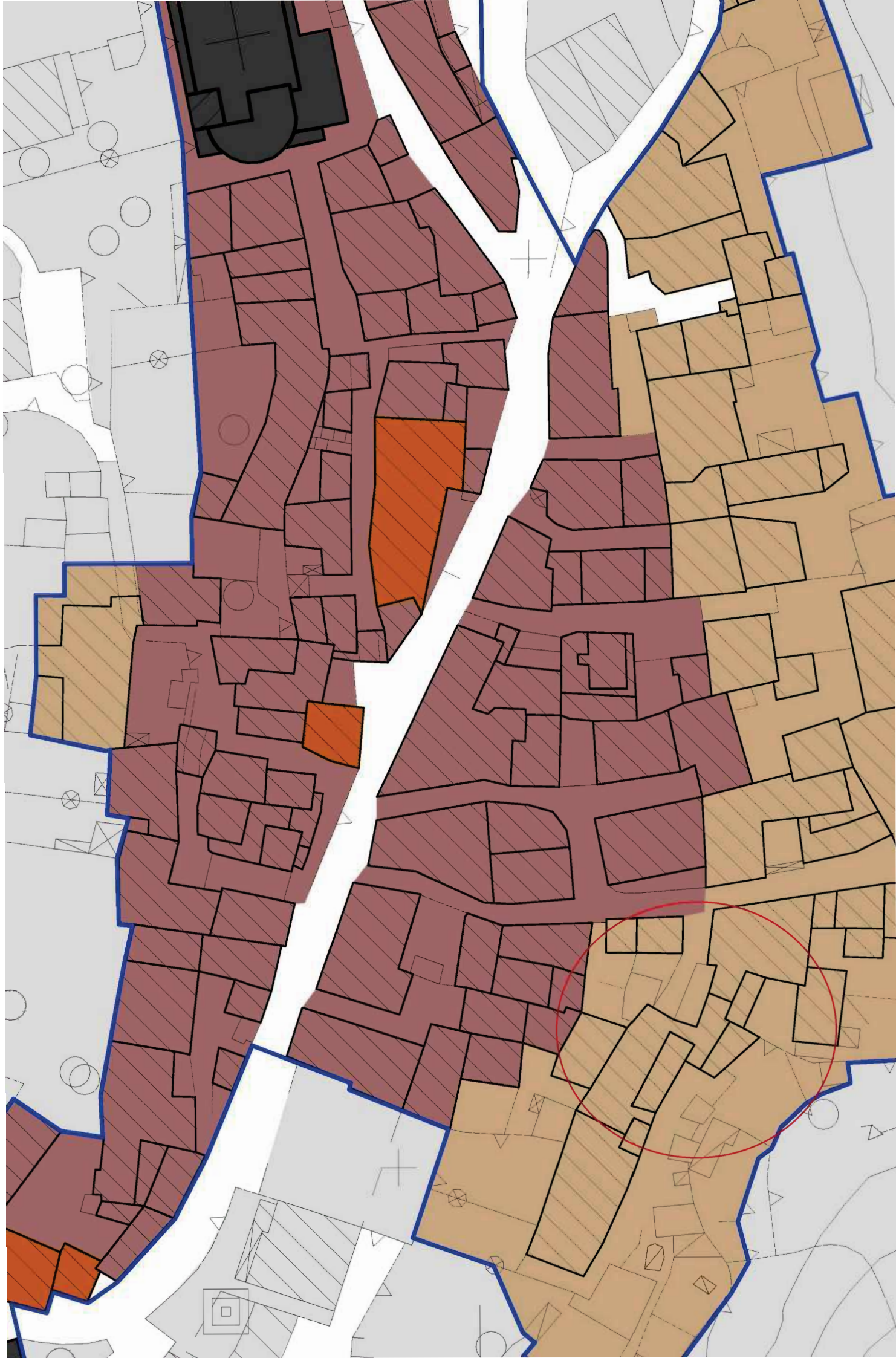
AMBITO CARATTERIZZATO DA UN IMPIANTO TIPOMORFOLOGICO UNITARIO E DALLA PRESENZA DI EDIFICI PRIVI DI CARATTERI COMPOSITIVI E LINGUISTICI CARATTERIZZANTI



EDIFICI EMERGENTI DI CARATTERE MONUMENTALE



EDIFICI CON PRESENZA DI IMPIANTO COMPOSITIVO UNITARIO E ELEMENTI DI CARATTERE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE



COMUNE DI VIGOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

*VINCOLI IDROGEOLOGICI, AMBIENTALI
E AMMINISTRATIVI*

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI
via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Dott. Arch. Maurizio Manenti
Dott. Arch. Matteo Rota
Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 7 del 27.04.2010
approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 07.11.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

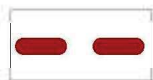
data: APRILE 2010

aggiornamenti: NOVEMBRE 2010

SCALA 1:5000

TAV. 7

TERRITORIO URBANIZZATO



CONFINE COMUNALE



AREE DELL'URBANIZZATO ESISTENTE DI PREVISIONE



PERIMETRO DEL PIANO DELLE REGOLE



RETICOLO IDRICO (TORRENTE RINO)



EDIFICI MONUMENTALI



TESSUTI STORICI CONSOLIDATI



PRINCIPALI PUNTI DI VISUALE PANORAMICA

ALTRI VINCOLI



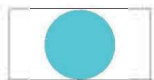
AREA RISPETTO CIMITERIALE



FASCIA DI VINCOLO DEL SANTUARIO



ACQUEDOTTI / POZZI



SORGENTE



SORGENTE CAPTATA



COMUNE DI VIGOLO

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

modificata in accoglimento delle osservazioni.

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

adottato dal C.C. con delibera N° 7 del 27.04.2010
approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 07.11.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: APRILE 2010

aggiornamenti: NOVEMBRE 2010

Art. 15 Interventi sull'edilizia di antica formazione

Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 16.

Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 legge 457/78.

Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti previsti per ciascun grado di intervento dalla disciplina di cui all'art. 8.

Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI DI CARATTERE MONUMENTALE SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE FACCIATE ESTERNE AL RECUPERO DEI CARATTERI LINGUISTICO AMBIENTALI

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E ANCHE CON MODIFICHE DELLE APERTURE DELLE FINITURE ESTERNE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO ANCHE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

EDIFICI CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI CONNOTAZIONI DI RIFERIMENTO PER LA PERCEZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO

Per tali edifici sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.

Tali gradi di intervento sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previo Giudizio di Globalità, espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.

Il giudizio di globalità è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. 4 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.

Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere congiunto della Commissione Urbanistica e della Commissione per il Paesaggio.