

STUDIO DI INGEGNERIA  
Ing. Anna Salvi

13

N° 1146/2010

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

Consulenza tecnica d'ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

**BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA**

contro:

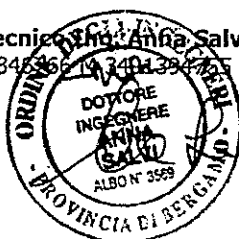


Giudice esecutore:

**DR. GIOVANNI PANZERI**

Depositato in cas. L. Genzia  
# 20 GIU. 2012  
Il Cancelliere  
Il Funzionario Giudiziario  
Maria Grazia Spagnolo

Studio Tecnico **Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346366-143401394725 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)



## AVANTI AL TRIBUNALE DI BERGAMO

### Consulenza Tecnica D' Ufficio

Premesso:

- Che l'egr. Sig. G.E. Dott. Giovanni Panzeri ha nominato C.T.U. la sottoscritta Ing. Anna Salvi, con Studio in Bergamo Via Pacinotti, 88;
- Che all'udienza del 13 Gennaio 2012 mi è stato conferito l'incarico di seguito trascritto per capitoli;
- Che la sottoscritta ha accettato, previo giuramento di rito, l'incarico;
- Che la scrivente ha eseguito le indagini di rito, le ricerche documentali e visitato i beni oggetto della presente procedura;

Tutto ciò premesso, la scrivente si pregia di esporre quanto segue:

La presente perizia è redatta sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia, delle indagini svolte presso il Catasto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo e presso l'archivio notarile di Bergamo, nonché delle altre informazioni apprese direttamente dal proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento.

### QUESITI

**1. All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati all'Ufficio Tecnico Erariale**

I beni oggetto di pignoramento si trovano nel Comune Amministrativo di Romano di Lombardia in Via Statale 498 "Soncinese" n.34, nell'insieme costituiscono un intero fabbricato adibito in parte ad uso commerciale ed in parte ad uso residenziale. L'accesso carrabile e pedonale ai beni avviene dalla Statale "Soncinese".

Il Fabbricato è costituito da un corpo principale ad uso commerciale ed abitazione distribuito su quattro piani fuori terra e da un corpo esterno ad esso adiacente seminterrato ad uso autorimessa.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Il complesso sorge sull'area individuata a Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia con il mappale 3687 di are 12,55 (nato dalla fusione degli originari mappali 3687, 4006 e 1411) ed ha la seguente consistenza:

- ❖ Quota di piena proprietà di unità commerciale, posta ai piani terra, primo, secondo, terzo, catastalmente rilevabile al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia come di seguito descritto:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	706	T-1-2-3	D/8			8.382,00

Confini:

- a nord, est e sud: area esterna comune mapp.3687 sub.705
- a ovest: scala-montacarichi, area esterna comune mapp.3687 sub.705 e appartamento mapp.3687 sub.703

- ❖ Quota di piena proprietà di appartamento posto al piano secondo cui si accede da scala comune, catastalmente rilevabile al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia come di seguito descritto:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	703	2	A/3	2	5,5 vani	411,87

Confini:

- a nord: scala-montacarichi e disimpegno comune mapp.3687 sub.705
- a est: esposizione unità commerciale mapp.3687 sub.706
- a sud e a ovest: muri perimetrali esterni

- ❖ Quota di piena proprietà di autorimessa seminterrata realizzata nell'area esterna del fabbricato, con area di manovra pertinenziale e scivolo d'accesso, catastalmente rilevabile al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia come di seguito descritto:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	704	S1	C/6	1	130 mq	342,41

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 - T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

**Confini:**

- a nord: area esterna comune mapp.3687 sub.705
- a est: locali accessori comuni mapp.3687 sub.705
- a sud e a ovest: muri controterra

*Parti comuni*

I tre beni in oggetto sorgono sulla comune area di pertinenza dell'edificio. Su tale area di circa 1.255 mq sono situati gli accessi carrabili e pedonali all'edificio ed al box. Rientrano inoltre tra le parti comuni: scala e montacarichi ed i locali accessori al piano interrato (sgombero, locale caldaia, locale motore e ripostiglio).

Si tratta di un bene comune non censibile. Il fabbricato non può essere stimato e valutato senza considerare tale bene.

Pertanto si procede all'identificazione anche di:

- bene comune non censibile, area esterna asfaltata e pavimentata, vano scala e montacarichi, locali accessori al piano interrato, in comune ai mappali fg.15 mappale 3687 sub.706-703-704, posto in Via Statale "Soncinese" n.34, rilevabile catastalmente con l'identificativo:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	705					

**Confini:**

- a nord: altra proprietà mapp.5237
- a est: Strada statale n.498 "Soncinese"
- a sud: Via Risorgimento
- a ovest: altra proprietà mapp. 4147 (parco pubblico)

Si ritiene che la proprietà può essere divisa in due lotti di vendita, di cui uno costituito dall'attività commerciale e dall'autorimessa ed un altro dall'abitazione di tipo economico, come meglio specificato nel quesito n.10. A ciascun lotto competerà la comproprietà del bene comune non censibile.

*Lotto 1*

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail:[ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Quota di piena proprietà di immobile sito in Comune di Romano di Lombardia Strada Statale 498 n.34 costituito da attività commerciale (negozi di arredamento) disposto al piano terra, primo, secondo e terzo, il tutto attualmente censito al catasto fabbricati: foglio 15, particella 3687, sub.706 di circa 1.050 mq totali di superficie lorda e quota di piena proprietà di immobile sito in Comune di Romano di Lombardia Strada Statale 498 n.34 costituito da autorimessa seminterrata attualmente censita al catasto fabbricati: foglio 15, particella 3687, sub.706 di circa 130 mq totali.

Quota di comproprietà del bene comune non censibile.

#### *Lotto 2*

Quota di piena proprietà di immobile sito in Comune di Romano di Lombardia Strada Statale 498 n.34 costituito da abitazione di tipo economico posta al secondo piano ed attualmente censita al catasto fabbricati: foglio 15, particella 3687, sub.703 di circa 80 mq.

Quota di comproprietà del bene comune non censibile.

## 2. Ad una sommaria descrizione del bene

### ➤ *Fabbricato*

Il fabbricato sorge in una zona periferica del Comune di Romano di Lombardia, distante quindi dalla zona commerciale attiva, ma situato in una zona di passaggio.

L'edificio è stato costruito negli anni Sessanta e successivamente ha subito modifiche ed ampliamenti fino ad assumere l'aspetto attuale.

Si tratta di un edificio dalla pianta regolare, con l'affaccio principale posto ad est, verso la Via Statale 498 "Soncinese". La facciata est risulta più ricca rispetto alle altre, risulta in prevalenza vetrata ed ove non ci sono finestre è rivestita in lamiera di colore bianco. L'ingresso è incorniciato da quattro pilastri di colore rosso vivo, che costituiscono una sorta di portale, sovrastato da un timpano a forma rettangolare che incornicia le finestre a nastro del piano primo e secondo.

Il fabbricato è disposto su cinque livelli (quattro fuori terra ed un piano seminterrato) ed è costituito: al piano seminterrato dall'autorimessa e locali accessori comuni (locale caldaia, locale motore, sgombero e ripostiglio); al piano terra, primo, secondo e terzo da una unità commerciale (negozi di arredamento) costituita da ampi saloni di esposizione e vani ad uso ufficio e servizi ed al piano secondo da un appartamento costituito da soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Attorno al fabbricato si sviluppa un'area esterna esclusiva totalmente asfaltata o pavimentata.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Per quanto riguarda le caratteristiche fisico-funzionali dell'edificio esse si possono così riassumere:

- Fondazioni continue
- Struttura verticale e orizzontale: pilastri e travi di spina in cemento armato di varie sezioni ed armatura
- Solai: prefabbricati in cemento precompresso
- Vano scala: elementi scale e ripiani in cemento armato
- Montacarichi: struttura in cemento armato
- Copertura: piana con manto d'asfalto impermeabile
- Muratura di tamponamento: in cotto forato
- Finitura della facciata: intonaco colore bianco e porzioni rivestite in lamiera colore bianco
- Serramenti: vetro e acciaio
- Scala di sicurezza antincendio: in ferro

La recinzione perimetrale a nord ed a sud ha un disegno semplice, un'altezza pari a circa 200 cm ed è costituita da una serie di profili verticali portanti a cui sono collegati numerosi profili orizzontali. I profili verticali poggiano su un basamento in cemento alto circa 60 cm. La recinzione perimetrale ad est è costituita da un muro portante in cemento armato alto circa 200 cm.

L'accesso è custodito con una sbarra mobile del tipo sali-scendi. L'ingresso dell'unità commerciale avviene dall'area pertinenziale posta tra l'edificio e la Statale "Soncinese". In quest'area c'è possibilità di sostare l'auto. L'ingresso carrabile all'autorimessa è sul lato nord della proprietà, dove un viale conduce alla rampa di accesso al box. Sul retro della proprietà, lato ovest, si trova l'ingresso pedonale alla scala interna di distribuzione verticale, che collega i piani fuori terra e conduce anche all'appartamento del piano secondo.

Il fabbricato si presenta, nel complesso, in buone condizioni di manutenzione, in quanto è stato oggetto di una recente ristrutturazione.

#### *Unità commerciale (mapp.3687 sub.706)*

La categoria catastale dell'immobile è indicata D8 "immobili costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Il bene si sviluppa su quattro piani fuori terra. L'accesso al locale commerciale è dall'antistante area di parcheggio comune. Il locale è a pianta pressochè rettangolare con gli ingressi al pubblico posti sul lato est, verso la Statale "Soncinese", un ingresso secondario è sul lato ovest, dal cortile posteriore.

Il piano terra risulta ad una quota superiore rispetto al livello di strada, di circa 70 cm.

La zona di vendita è costituita da tre ambienti posti su distinti livelli, ciascuno costituito da un unico ambiente indiviso, con maglia strutturale regolare.

L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione e priva di vizi importanti, in quanto è stata oggetto di una recente ristrutturazione. L'esposizione è su quattro lati. La proprietà risulta particolarmente luminosa grazie alla facciata continua vetrata progettata sul lato est, dove si trovano le vetrine del negozio.

L'impianto elettrico è funzionante e dotato di sufficienti punti luce incassati a controsoffitto o su binari e prese, con pozzetti a pavimento, per consentire maggiore flessibilità nell'esposizione.

L'area espositiva risulta asservita da un impianto di riscaldamento autonomo e la distribuzione dell'aria avviene mediante diffusori a soffitto. I servizi risultano riscaldati mediante radiatori alimentati da una caldaia centralizzata in comune con l'abitazione posta al piano secondo.

Si consiglia la verifica sugli impianti.

Le finiture risultano di medio livello:

- pavimenti in gres ceramico colore ocra a finitura opaca, antidrucciolo, piastrelle posate a correre;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature con vetrocamera trasparente;
- tapparelle in pvc;
- pareti intonacate a civile, rasate a gesso e tinteggiate in colore bianco;
- rivestimento pedata scale in legno;
- parapetto scale maglia di acciaio;
- impianto anti-intrusione;

Il bene è costituito da:

#### Piano terra

- salone espositivo, di circa 285 mq, con altezza 300cm e con porzione a doppia altezza di 550cm, su cui si affaccia il salone espositivo del piano primo
- uffici e spedizione, di circa 50 mq, progettati sul lato ovest, opposti all'ingresso pubblico, con affacci sul cortile posteriore
- tre servizi igienici, posti nell'angolo nord-ovest, di cui uno accessibile ai disabili, con aerazione naturale mediante finestre (bagno 1: 4,60mq; bagno 2: 3,20 mq; bagno disabili: 5,20 mq)

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 - T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

- disimpegno servizi di circa 3,80 mq

Piano primo

- salone espositivo di circa 312 mq, con altezza prevalente di 300cm che si riduce a 200cm verso la finestra centrale del lato est. Il salone è vuoto nella porzione centrale.

Piano secondo

- salone espositivo distribuito su due livelli sfalsati di circa 340 mq, con altezza variabile di 300 cm e 382 cm
- piccolo deposito di circa 3,70 mq, con accesso dal vano scala comune, dotato di finestra

Piano terzo

- deposito di circa 13 mq con altezza di 300cm, dotato di finestra
- deposito di circa 7 mq con altezza di 200cm, dotato di finestra

La superficie commerciale dell'immobile in esame è così suddivisa:

Sup. di vendita: mq. 961

Sup. servizi e depositi ( wc, disimpegno, depositi, uffici): mq 105

Le finestre del piano terra sui lati nord e sud sono state chiuse con una provvisoria pannellatura di cartongesso (risultano infatti ancora visibili dall'esterno).

Lungo la parete sud si sviluppa una scala in ferro di sicurezza antincendio, a servizio del piano primo e secondo.

*Appartamento (mapp.3687 sub.703)*

L'appartamento si trova al secondo piano dell'edificio. Vi si accede dal disimpegno comune del vano scala e montacarichi del piano secondo. Risulta in buone condizioni di conservazione e privo di vizi importanti, essendo stato oggetto di una recente ristrutturazione. L'esposizione della proprietà è a sud-ovest, per cui risulta soleggiata e luminosa. La distribuzione interna degli spazi è razionale, l'appartamento risulta di piacevole configurazione. L'altezza interna dei locali è di circa 3,00 metri. Le finiture sono di medio livello: infissi esterni in alluminio verniciato colore grigio antracite, portoncino di ingresso in metallo verniciato colore bianco, sistema di apertura degli infissi a battente, tapparelle in pvc, pavimenti in gres porcellanato, zoccolini in legno, porte interne cieche tamburate in legno scuro, pareti intonacate in vari colori, riscaldamento a radiatori, impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia attualmente posizionata al piano terra dell'edificio, in uno dei servizi igienici del mappale 3687 sub.706 (attività commerciale) ed è di tipo centralizzato, in

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)



quanto oltre a riscaldare l'appartamento è collegata con i radiatori dei servizi igienici del negozio. L'impianto elettrico, idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento risultano funzionanti, ma si ritiene opportuna una verifica.

L'appartamento si compone di:

- Soggiorno-pranzo-cottura ingresso, unico ambiente di circa 37 mq, con affaccio ad ovest
- disimpegno della zona notte, cui si accede dal soggiorno (è stata eliminata la porta di separazione con il soggiorno)
- camera da letto matrimoniale, di circa 15,40 mq, con affaccio ad ovest
- camera da letto matrimoniale, di circa 14,40 mq, con affaccio ad ovest
- bagno areato naturalmente, mediante finestra posta sul lato sud del fabbricato, completo di sanitari (doccia, lavabo, water, bidet)

#### *Autorimessa (mapp. 3687 sub.704)*

L'autorimessa si trova in un corpo esterno seminterrato, adiacente all'edificio principale, nella porzione ovest della proprietà. Ha una superficie molto ampia di circa 130 mq, con antistante spazio di manovra scoperto e rampa di accesso. Ha una forma regolare e finiture modeste: pavimento in cemento, soffitto in c.a. a vista e pareti in c.a. a vista, portone basculante in lamiera nervata di ferro zincato a caldo, appare privo di difetti o vizi apparenti.

Ha un'altezza interna di circa 2,40 metri, ed ha areazione naturale garantita da finestre su bocche di lupo. Appare priva di difetti o vizi apparenti.

#### *Parti comuni (mapp. 3687 sub.705)*

Risultano in sufficienti condizioni di conservazione e prive di vizi importanti.

Costituiscono le parti comuni dei due appartamenti:

- vano scala-montacarichi, con pianerottoli di sbarco
- locali accessori al piano seminterrato con accesso dall'esterno, di altezza 200 cm (disimpegno, locale caldaia, locale motore, sgombero, ripostiglio). L'autorimessa è collegata al disimpegno
- area esterna asfaltata e pavimentata, si sviluppa attorno all'edificio, a diverse quote altimetriche, in particolare la porzione tra la Statale e l'edificio presenta delle lievi rampe per raggiungere la quota del

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

piano terra ed il cortile del lato ovest, posto sulla copertura dell'autorimessa, si trova ad una quota di circa 70cm superiore rispetto al livello di strada.

La determinazione della superficie commerciale lorda dell'edificio è avvenuta a seguito di un parziale rilievo strumentale ed utilizzo di supporto informatico ed in parte è stata determinata "a tavolino" per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale calcolando, come previsto dagli "Usi e consuetudini della provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" (dalla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed.2002) e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà.

Il tutto per una superficie ragguagliata di:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. ponderazione	Superficie vendibile (mq)
<i>Mapp.3687 sub. 706</i>			
Esposizione P.T.	295,00	1,00	295,00
Esposizione 1P	322,00	0,90	289,80
Esposizione 2P	344,00	0,90	309,60
Tettoie	11,00	0,30	3,30
Uffici	55,00	1,00	55,00
Servizi igienici	20,00	1,00	20,00
Depositi	30,00	0,50	15,00
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>	-	-	<b>987,70</b>

<i>Mapp. 3687 sub. 703</i>			
Abitazione 1°P	82,50	1,00	82,50
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>	-	-	<b>82,50</b>

<i>Mapp. 3687 sub.704</i>			
Autorimessa	130,00	-	-

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	A corpo	-	N° 1
-----------------------------------	---------	---	------

<i>Mapp. 3687 sub.705</i>	
Area esterna	750,00
Locali accessori	71,60
scala-montacarichi	103,30

**3. Per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse**

Il fabbricato è stato certamente edificato anteriormente il 1° settembre 1967, come riportato nell'atto notarile di donazione-divisione relativo all'immobile. Inoltre è stata presentata Domanda di Permesso di Abitabilità al Sindaco del Comune di Romano di Lombardia in data 28 Giugno 1967 prot. n.5876. Verosimilmente il fabbricato è stato edificato nella prima metà degli anni Sessanta.

**4. Per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti**

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

Il primo documento presente nell'archivio comunale di Romano di Lombardia è la Domanda di Permesso di Abitabilità, protocollata il 28 Giugno 1967 n.5876, riguardante un capannone esposizione con annesso abitazione civile in Strada Statale "Soncinese". Allegato alla Domanda è depositato un progetto di padiglione per esposizione del 18 Novembre 1966, recante la dicitura 'annullata'. Inoltre viene allegato il Certificato di Collaudo delle opere in cemento armato redatto dall'Ing. ██████████ in data 5 Dicembre 1967.

Nell'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia non risulta archiviata la pratica edilizia originaria relativa alla costruzione del fabbricato, né risulta rilasciato il Permesso di Abitabilità.

Successivamente a tale data sono stati presentati:

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

- Richiesta di concessione edilizia presentata il 19 Maggio 1986 prot. n. 4955, regolarmente approvata in data 29 Settembre 1986 prot. n.4955 reg. costr. n. 37/86 riguardante la costruzione di una scala in ferro esterna al fabbricato, per benessere dei Vigili del Fuoco. I lavori iniziano il 24 marzo 1987;
- Richiesta di concessione edilizia in variante in corso d'opera alla costruzione di scala esterna presentata in data 7 Aprile 1987, rilasciata in data 24 Maggio 1987 prot. n. 3744 reg. costr. n. 37/86 e relativa dichiarazione di ultimazione dei lavori protocollata il 22 Dicembre 1987 n.13771;
- Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria per sostituzione di copertura prot. n. 7508 reg. costr. n.86/91 rilasciata il 30 Agosto 1991. I lavori iniziano il 2 Ottobre 1991;
- Richiesta di Permesso di Costruire n. 28227 del 1 Dicembre 2005, regolarmente approvata in data 21 Settembre 2006 prot. n. 21811 reg. costr. n.69/2005 relativa alla nuova costruzione di autorimessa seminterrata.

Il tutto come di fatto riportato in allegato alla presente relazione ALL 01.

Successivamente non risulta siano state presentate presso il Comune di Romano di Lombardia ulteriori richieste di concessioni o autorizzazioni amministrative.

A seguito del sopralluogo ho constatato che lo stato di fatto dei luoghi all'interno delle unità immobiliari è conforme a quanto rappresentato graficamente nelle tavole del Permesso di Costruire n.69/2005, fatta eccezione per:

Negozi (mapp.3687 sub.706)

– ridimensionamento uffici e spedizioni al piano terra a vantaggio dell'area espositiva, modifica tavolati interni

– chiusura di una delle due porte di accesso al piccolo deposito del piano secondo

Appartamento (mapp.3687 sub.703)

– eliminazione porta tra soggiorno e disimpegno notte-bagno

Per quanto riguarda l'area esterna identificata catastalmente con il mappale 3687 sub.705 si evidenzia la presenza di un diverso disegno degli spazi di accesso pubblico al negozio, con modifica dei vialetti e rampe pedonali e del cortile posteriore, posto tutto ad una quota di circa 70 cm superiore al livello strada. Le situazioni dei mappali 3687 sub. 706 e sub.705 possono essere facilmente sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia (DIA in sanatoria). Si sottolinea che si tratta in ogni caso di modifiche marginali che non implicano un impedimento alla corretta identificazione degli spazi dell'immobile.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Assunte le opportune informazioni presso gli uffici comunali i costi derivanti dalla domanda di sanatoria si possono così riassumere:

- modifica tavolati: a corpo € 516,00
- diritti di segreteria: € 80,00

Per quanto riguarda il mappale 3687 sub.703 dovrà essere ripristinata la porta.

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

Il certificato di destinazione urbanistica non viene prodotto in quanto non vi sono terreni di pertinenza. L'area cortilizia pertinenziale è bene comune non censibile (fg.15 mapp.3687 sub.705), come riportato nella visura per immobile allegata alla relazione ALL 05.

**6. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative**

Presso il N.C.E.U. l'attività commerciale, sita nel comune amministrativo di Romano di Lombardia, in Via Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, come di seguito descritta:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	706	T-1-2-3	D/8			8.382,00

Risulta correttamente inserita in banca dati in capo a:

- [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 02.

Presso il N.C.E.U. l'abitazione di tipo economico posta al piano secondo, sita nel comune amministrativo di Romano di Lombardia, in Via Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, come di seguito descritta:

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	703	2	A/3	2	5,5vani	411,87

Risulta correttamente inserita in banca dati in capo a:

- [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 03.

Presso il N.C.E.U. l'autorimessa posta al piano seminterrato e sita nel comune amministrativo di Romano di Lombardia, in Via Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, come di seguito descritta:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	704	S1	C/6	1	130mq	342,41

Risulta correttamente inserita in banca dati in capo a:

- [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 04.

Presso il N.C.E.U. I locali accessori del piano seminterrato, la scala-montacarichi e l'area esterna, siti nel comune amministrativo di Romano di Lombardia, come di seguito descritti:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	705	T-1-2-S1				

Risultano correttamente individuati come parti comuni ai beni 703,704,706

Il tutto come è di fatto descritto nelle visure per immobile poste in allegato ALL 05.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato graficamente nelle planimetrie catastali sia per quanto riguarda l'attività commerciale identificata con il mappale 3687 sub.706 - ex sub.702 (modifica di tavolati interni, eliminazione tettoia lato ovest, inserimento scala antincendio lato sud), sia per il bene comune non censibile identificato catastalmente con il mappale 3687 sub.705 - ex sub.701 (modifica del cortile posteriore sul lato ovest).

Si è proceduto pertanto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, con dimostrazione grafica dei subalterni e della planimetria catastale del mappale 3687 sub. 706, con presentazione delle schede di accertamento della proprietà immobiliare urbana. Il tutto posto in allegato alla relazione ALL 06.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Per quanto riguarda l'appartamento, si evidenzia l'assenza di una porta tra soggiorno e disimpegno, non si è proceduto all'aggiornamento catastale, in quanto dovrà essere ripristinata.

**7. All'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi**

In seguito a visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bergamo, ho potuto constatare che gli immobili, come meglio descritti nel paragrafo precedente:

- Comune Romano di Lombardia, Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, fg.15 mapp. 3687 sub.703
- Comune Romano di Lombardia, Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, fg.15 mapp. 3687 sub.704
- Comune Romano di Lombardia, Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, fg.15 mapp. 3687 sub.706

Risultano correttamente inseriti in banca dati in capo a:

- [REDACTED] per l'intera quota di proprietà di 1/1

In seguito alla visura eseguita presso l'Agenzia del Territorio ufficio provinciale di Bergamo, ho potuto constatare che il bene comune non censibile, in Romano di Lombardia, Strada Statale n.498 "Soncinese" n.34, fg.15 mapp. 3687 sub.705 risulta correttamente individuato come parte comune ai beni 703,704,706.

**8. All'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e di abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

L'indagine è stata condotta a partire dal ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

Anteriormente al ventennio i beni originariamente identificati catastalmente in Comune di Romano di Lombardia foglio 15 mappale 3687 sub.2 e 3, id i terreni mapp.3687, 4006 e 1411 erano di proprietà del sig. [REDACTED]. L'area al mappale 2687 è pervenuta al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto dal sig. [REDACTED]

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail:[ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

con atto di vendita autenticato dal Notaio Marasà Vincenzo di Fontanella in data 8-3-1964 rep. n.48.155 racc. n. 3470.

Il sig. [REDACTED] ha realizzato sull'area del mappale 3687 un fabbricato ad uso commerciale e di civile abitazione.

Con atto di donazione-divisione del 27-1-2003 il sig. [REDACTED] dona ai propri figli signori [REDACTED] e [REDACTED] che a titolo di donazione, a pari quote tra loro, in ragione di ½ (metà) ciascuno, in comune e indivisamente acquistano la piena proprietà degli immobili in Comune di Romano di Lombardia e di altri beni in Comune di Bariano.

I signori [REDACTED] divenuti comproprietari degli immobili a pari quote tra loro in ragione di ½ (metà) ciascuno, di comune accordo procedono alla divisione dei beni assegnando gli immobili in Comune di Romano di Lombardia (lotto A) al sig. [REDACTED]

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 9-2-2004 ai nn.6338/1549 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Bergamo spa e contro [REDACTED], gravante sui mappali 3687 sub.2-3-1, mapp.4006, mapp.1411
- ipoteca volontaria iscritta a Bergamo in data 13-12-2004 ai nn.68247/18548 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Credito bergamasco spa e contro [REDACTED], gravante sui mappali 3687 sub.702-703, mapp.4006, mapp.1411
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 22-2-2010 ai nn.9478/1604 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Popolare di Intra spa e contro [REDACTED], gravante sui mappali 3687 sub.2-3, mapp.4006, mapp.1411
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 9-4-2010 ai nn. 18529/3456 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Banca Popolare di Bergamo spa e contro [REDACTED], gravante sui mappali 3687 sub. 702-703-704
- ipoteca giudiziale iscritta a Bergamo in data 1-6-2010 ai nn. 30104/5561 derivante da decreto ingiuntivo a favore di Credito Valtellinese sc e contro [REDACTED], gravante sui mappali 3687 sub. 701-702-703-704
- pignoramento iscritto a Bergamo in data 4-11-2010 ai nn.57903/32470 a favore di Banca Popolare di Bergamo spa e contro [REDACTED], gravante sui mappali 3687 sub.702-703-704

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail:[ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)



All'abitazione di tipo economico, all'autorimessa e all'attività commerciale compete la comproprietà dei beni comuni non censibili (vano caldaia, locale motore, ripostiglio, sgombero, scala-montacarichi di collegamento interno con relativi pianerottoli di sbarco ed area esterna).

Dai sopralluoghi effettuati, oltre a quanto descritto, non si rilevano altre particolari servitù, ad eccezione delle consuete servitù di passaggio determinate dall'eventuale presenza di impianti elettrici e meccanici all'interno di pareti perimetrali od interne ai singoli immobili.

#### 9. Alla determinazione del valore degli immobili pignorati

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo 'ordinario' per la zona, quindi facilmente comparabili tra loro.

Inoltre lo scrivente ha valutato:

- le caratteristiche estrinseche, ove si fa riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato, e quindi alla qualità del suo tessuto e alla sua dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, i servizi di quartiere, i servizi commerciali etc.
- le caratteristiche intrinseche, ove si fa riferimento agli aspetti specifici del bene in sé, quali ad esempio i materiali impiegati per la costruzione e le loro proprietà, le finiture, gli aspetti tipologici del fabbricato, la distribuzione interna degli immobili etc.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ritiene di poter esprimere un congruo giudizio estimativo tenendo conto dei seguenti fattori:

- L'immobile è in zona periferica del Comune di Romano di Lombardia, non lontano dalla previsione sovracomunale del percorso della tramvia Bergamo-Orio-Romano
- Gli accessi carrabili esclusivi ai locali commerciali (ingresso da Strada Statale "Soncinese")
- I locali hanno un'area parcheggio di proprietà esclusiva
- Le buone condizioni di conservazione e manutenzione dei locali che non richiedono costosi di manutenzione straordinaria
- Le ampie dimensioni dell'area espositiva

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Ciò premesso va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità negoziale dei contendenti.

Valori di mercato medi della zona per destinazione <b>residenziale</b> di edifici di buona qualità e di recente ristrutturazione	€/mq	1.200,00
Valori di mercato medi della zona per destinazione <b>commerciale</b> di edifici di buona qualità e di recente ristrutturazione	€/mq	1.400,00
Valori di mercato medi della zona per destinazione <b>autorimessa</b> simile a quella oggetto di stima e di recente costruzione (ampia autorimessa con antistante spazio di manovra)	A corpo	€ 40.000,00

Abitazione economica piano secondo:

- Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento: 0,95
  - Valori di mercato: 1.200,00 €/mq
  - Superficie complessiva ragguagliata: 82,50 mq
- TOTALE: € 94.050,00

Il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento è stato calcolato sulla media dei singoli coefficienti:

livello del piano= 0,95

luminosità e orientamento=0,95

riscaldamento in comune con servizi attività commerciale=0,95

assenza balconi, con cortile esterno comune=0,95

grandezza dell'abitazione= 0,90

senza box con facilità di parcheggio=0,90

qualità (qualità medio-stato buono)=1,00

vetustà=0,99

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Attività commerciale:

• Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	0,97
• Valori di mercato:	1.400,00 €/mq
• <u>Superficie complessiva ragguagliata:</u>	<u>987,70 mq</u>
TOTALE:	€ 1.341.296,60

Il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento è stato calcolato sulla media dei singoli coefficienti:

luminosità e orientamento=0,98

riscaldamento in comune con abitazione=0,95

area esterna comune (non esclusiva)=0,95

grandezza del negozio= 0,95

box pertinenziale=1,00 (accorpato nello stesso lotto di vendita)

qualità (qualità medio-stato buono)=1,00

vetustà=0,99

Autorimessa:

• Coefficiente di apprezzamento o di deprezzamento:	1
• <u>Valori di mercato:</u>	<u>€ 40.000,00 a corpo</u>
TOTALE:	€ 40.000,00

Va comunque chiarito che il risultato della stima è un valore previsionale medio e può pertanto discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente da fattori soggettivi, dalla capacità negoziale dei contendenti e dal particolare andamento attuale del mercato immobiliare. Per questo ed alla luce delle osservazioni pubblicate sul sito dell'Agenzia del Territorio relative all'andamento del mercato nel secondo semestre 2011, si può ipotizzare che tali prezzi potranno subire un decremento fino al 10%.

Pertanto il valore complessivo è da decrementare a:

Abitazione di tipo economico: € 84.000,00 a cui si dovrà sottrarre il costo per il ripristino di una porta tra disimpegno e soggiorno, stimabile in circa € 1.000,00. Il valore dell'appartamento risulterà di € 83.000,00.

Attività commerciale: € 1.207.000,00

Autorimessa € 36.000,00

Il valore complessivo dei beni è € (83.000,00+1.207.000,00+36.000,00)= € 1.326.000,00

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

a cui si dovrà sottrarre il costo del permesso in sanatoria pari a € 596,00 definendo il valore complessivo aggiornato dell'intera proprietà in: € 1.325.400,00.

10. Alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale

LOTTO 1

Il primo lotto sarà costituito dall'attività commerciale e dall'autorimessa seminterrata.

Le unità immobiliari dal punto di vista catastale risultano ben definite.

Si propone quindi che gli immobili vengano accorpati nel lotto seguente:

- Attività commerciale, catastalmente rilevabile al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia come di seguito descritto:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	706	T-1-2-3	D/8			8.382,00

Confini:

- a nord, est e sud: area esterna comune mapp.3687 sub.705

- a ovest: scala-montacarichi, area esterna comune mapp.3687 sub.705 e appartamento mapp.3687 sub.703

- Autorimessa seminterrata, con area di manovra e scivolo d'accesso, catastalmente rilevabile al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia come di seguito descritto:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	704	S1	C/6	1	130 mq	342,41

Confini:

- a nord: area esterna comune mapp.3687 sub.705

- a est: locali accessori comuni mapp.3687 sub.705

- a sud e a ovest: muri controterra

L'attività commerciale ha una superficie ragguagliata di: 987,70mq

Il valore attribuito alla quota di piena proprietà in ragione di 1/1 è di € 1.207.000,00

L'autorimessa occupa una superficie di circa 130 mq.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Il valore attribuito alla quota di piena proprietà in ragione di 1/1 è di € 36.000,00

Si dovranno sottrarre i costi per la DIA in sanatoria, per un totale di:

**€ 1.242.400,00** (un milione duecentoquaraduemilaquattrocento euro)

I beni di cui al lotto 1 hanno in comune con il bene del lotto 2 il mappale 3687 sub.705 che comprende l'area esterna, il vano scala e montacarichi, i locali accessori al piano interrato.

Il mappale 3687 sub.705 è un bene comune non censibile, in comune ai mappali fg.15 mappale 3687 sub.706-703-704.

### LOTTO 2

- Abitazione al piano secondo cui si accede da scala comune, catastalmente rilevabile al N.C.E.U. del Comune di Romano di Lombardia come di seguito descritto:

FOGLIO	MAPP.	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	R.C. €
15	3687	703	2	A/3	2	5,5 vani	411,87

Confini:

- a nord: scala-montacarichi e disimpegno comune mapp.3687 sub.705
- a est: esposizione unità commerciale mapp.3687 sub.706
- a sud e a ovest: muri perimetrali esterni

L'abitazione di tipo economico ha in comune con i beni del lotto 1 il mappale 3687 sub.705 che comprende l'area esterna, il vano scala e montacarichi, i locali accessori al piano interrato.

Il mappale 3687 sub.705 è un bene comune non censibile, in comune ai mappali fg.15 mappale 3687 sub.706-703-704.

L'appartamento occupa una superficie commerciale lorda di circa 82,50mq.

Il valore attribuito ai beni risulterà: **€ 83.000,00** (ottantatremila euro)

Non è necessario effettuare il frazionamento catastale in quanto i due lotti risultano già su schede catastali separate.

Si consiglia di rendere autonomo il riscaldamento dell'appartamento, in quanto l'attuale caldaia condominiale si trova al piano terra dell'attività commerciale ed è a servizio dei radiatori dei servizi igienici, e di fare richiesta di un nuovo contatore di acqua e gas (attualmente comune ai mappali 3687 sub. 703 e 706).

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

**11. All'accertamento della comoda divisibilità dei beni**

Stante le caratteristiche costruttive e la propria configurazione planimetrica, la proprietà può esser divisa comodamente nei due lotti sopra indicati al punto 10.

**12. All'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**

Attualmente le proprietà immobiliari si trovano nella disponibilità dell'esecutato, in particolare il sig. [REDACTED]

[REDACTED] risiede nell'appartamento posto al piano secondo con il proprio nucleo familiare.

I beni ricadono in zona PCR1 nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Romano di Lombardia, zona a prevalente caratterizzazione residenziale ad assetto consolidato (ex B1). Non vi sono vincoli di natura storico-artistica gravanti sui beni.

L'edificabilità massima ammissibile di detta zona è già superata, pertanto non vi sono residui di capacità edificatoria.

Di seguito un estratto dell'art.3.3.1 relativo alle Disposizioni per l'attuazione del Piano delle Regole:

Zone PCR1 –ad assetto consolidato- Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza.

Destinazioni d'uso ammesse.

E' ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite.

Indici urbanistici ed edilizi

If = 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo.

Salve le disposizioni di legge in materia di recupero residenziale dei sottotetti, è comunque consentito, il recupero dei sottotetti esistenti senza modifiche delle falde ed altezze esistenti alla data di adozione del P.G.T. , e per i fabbricati esistenti alla data del 16.12.1991, il recupero residenziale dei sottotetti, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di zona e che il sottotetto esistente abbia altezza interna al piano di imposta della copertura non inferiore a m. 0,6 e che il soprizzo non ecceda rispetto alla linea di gronda esistente 1,50 m e conservi la copertura a falde.

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail:[ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

Rc = 40%; Rp = 30 %; H max = pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o sopralzo.

Modalità di intervento

Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con Sup pari o superiore a 500 m2 attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1 m2 di Sf per ogni 4 m2 di Sup per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1 m2 di Sf per ogni m2 di Sup per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi ultimi interventi siano relativi ad una St di almeno m2 5.000 debbono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una Sup incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal precedente art.3.

**13. All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità**

Non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

**14. All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri**

Allo scopo si allegano:

- Copia di disegno di estratto di mappa ALL 07
- Copia della cartografia catastale dell'unità commerciale ALL 08
- Copia della cartografia catastale dell'appartamento ALL 09
- Copia della cartografia catastale dell'autorimessa ALL 10
- Documentazione fotografica dell'unità commerciale ALL 11
- Documentazione fotografica dell'appartamento ALL 12
- Documentazione fotografica dell'autorimessa ALL 13
- Documentazione fotografica bene comune non censibile ALL 14

**15. Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale**

L'incombenza verrà assolta, se richiesta e necessaria, a comunicazione di assegnazione in vendita avvenuta.

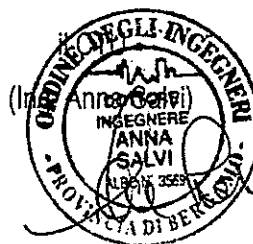
**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**

24123 BERGAMO Via Pacinotti 88 – T 035346766 M 3491394755 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

16. Al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

La descrizione è posta in allegato separato alla relazione con l'identificativo ALL 15.

Bergamo, 18 giugno 2012





## **ALLEGATO 01**

**Titoli edilizi**



# Domanda di permesso di abitabilità

280

Al Signor SINDACO di ROMANO DI LOMBARDIA

Il sottoscritto [REDACTED] residente  
in [REDACTED] avendo ottenuto  
il nulla osta per la costruzione di capannone esposizione con annesso abitazione civile  
in Via Strada Statale Soresinese

C H I E D E

il permesso di abitabilità per la suddetta casa.

Allega alla presente:

Ricevuta N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciata dall'Ufficio del  
Registro di \_\_\_\_\_ per la somma di L. \_\_\_\_\_  
comprovante il pagamento della prescritta Tassa di Concessione Governativa;

Bolletta N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di L. \_\_\_\_\_  
rilasciata dal locale Ufficio Imposte di Consumo comprovante il pagamento dell'imposta di consumo  
sul materiale da costruzione impiegato;

Bolletta N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di L. \_\_\_\_\_  
comprovante il pagamento del diritto fisso per le prescritte visite dell'Ufficiale Sanitario e del  
Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Con osservanza.

IL RICHIEDENTE

il 28 GIUGNO 1967

## DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Si dichiara che la costruzione del \_\_\_\_\_ di cui alla presente richiesta  
è stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione  
ed alle prescrizioni contenute in detto permesso N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Si trasmette all'Ufficiale Sanitario per gli ulteriori accertamenti e relativo nulla osta.

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico

il \_\_\_\_\_

# ELAZIONE DELL'UFFICIALE SANITARIO

– L'edificio è stato costruito in conformità del progetto approvato dal Sindaco? . . . . .

– I muri sono convenientemente prosciugati? . . . . .

– Vi è difetto di aria e di luce? . . . . .

– Come si è provveduto allo smaltimento:

delle acque usate? . . . . .

delle materie escrementizie? . . . . .

degli altri rifiuti domestici? . . . . .

delle acque meteoriche? . . . . .

– Vi è possibilità d'inquinamento del sottosuolo? . . . . .

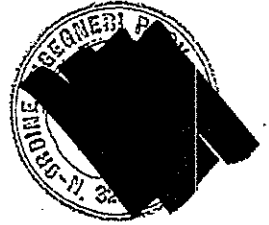
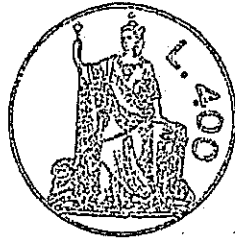
– Le latrine, gli acquai, gli scaricatori sono costruiti e collocati in modo da evitare le esalazioni dannose e le infiltrazioni? . . . . .

– Come si è provveduto per la fornitura dell'acqua potabile? (1) . . . . .

on pozzo, con serbatoio, con condutture.







COLLAUDO DELLE OPERE IN CEMENTO ARMATO DEL FABBRICATO

POSTO IN COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA:

PROPRIETARIO: Sig. [REDACTED]

UBICAZIONE: Via Statale;

PROGETTISTI DELLA COSTRUZIONE [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo

Professionale degli Ingegneri di Milano; [REDACTED]

[REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di

Bergamo, ed il dr. ing. [REDACTED] per l'Uff.

Tec. della ditta fornitrice degli elementi prefabbricati per i solai;

ISPETTORE: [REDACTED] per incarico Prefettizio

n. 235 div. IV<sup>a</sup> dell'anno 1967 il quale terminava la sua

relazione con esito regolare;

IMPRESA: [REDACTED]

COLLAUDATORE: Dr. [REDACTED]

Il sottoscritto dr. ing. [REDACTED], regolarmente is-

critto nell'apposito elenco dei collaudatori delle

opere in cemento armato per la Provincia di Bergamo,

su incarico e per conto del proprietario si è recato

in sito onde procedere alle operazioni di collaudo

del fabbricato in oggetto.

Detto fabbricato è così composto:

a piano seminterrato parziale cantinato e ripostigli;  
a piano terra rialzato ampio salone ad uso esposizione con vani ad uso studio, tinello, cucinino e servizi igienici e magazzino; al  
al 1° piano salone esposizione;  
al 2° piano salone esposizione con un appartamento di tre locali, disimpegno e bagno wc.; Vano montacarichi ai vari piani; copertura piana con accesso solo da botola. Vano scale da piano terra al 2° piano.

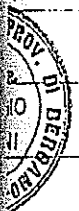
Le fondazioni sono formate in modo continuo con dado di base da ml. 1,20 a ml. 0,80 di larghezza per un'altezza di cm. 30/40 ed armato con ferri del  $\emptyset 6$  longitudinali a forma di gabbia con sovrastanti muri in getto a due paramenti dello spessore dei pilastri che vi sono annegati e con armature verticali costituite da staffe del  $\emptyset 10$  ogni 30/40 cm. e ferri orizzontali del  $\emptyset 6$  e  $\emptyset 14$  (n. 6+6) per la zona di minor carico e 8  $\emptyset 6 + 12 \emptyset 14$  per la zona di maggior carico. Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono costituite da due file di pilastri perimetrali e da due file di spina di varie sezioni ed armature. I pilastri perimetrali portano travate di 5 campate con sezione 50x22 ed armate con ferri del  $\emptyset 14$  (7+7) in alto ed in basso con staffe chiuse del  $\emptyset 6$  ogni 20/cm.; le travate di spina hanno 4 campate ed hanno una sezione a forma di



Z. perchè sopportano verso il perimetro solai a determinate quote e verso l'interno solai a quote inferiori. La parte di trave in corrispondenza dei solai più alti ha una sezione di cm. 30x22 ed è armata con ferri del  $\emptyset$  14 (n.3) superiori e 3  $\emptyset$  14 inferiori e così discorsi per la parte di trave in corrispondenza della soletta più bassa. Tali travi formano un tutt'uno essendo collegate da getto di calcestruzzo dello spessore di cm. 12 e da staffe sagomate del  $\emptyset$  6 ogni 25/cm.

Altre travi sono di varie sezioni ed armature.

I solai sono del tipo "Travarco" calcolati e forniti dalla stessa ditta [REDACTED] Le solette delle luci di ml. 4,90 hanno un'altezza di cm. 18+4 int. cm. 60, con nervature prefabbricate in cemento precompresso con 2  $\emptyset$  6 e con l'aggiunta al getto delle nervature di 2  $\emptyset$  10 + 1  $\emptyset$  12; per il solaio di luce di ml. 8,00 i solai hanno un'altezza di cm. 60, 5+5 cm. 35, 5 int. cm. 60 con nervature precomprese armate con 2  $\emptyset$  6 e al getto di ogni travetto l'aggiunta di 2  $\emptyset$  22; la solette di sottotetto hanno una luce di ml. 3,50, sono del tipo prefabbricato come le precedenti ed hanno un'altezza di cm. 18+3 int. cm. 60 con nervature precomprese armate con 2  $\emptyset$  6 e al momento del getto con l'aggiunta di 2  $\emptyset$  6 + 2  $\emptyset$  3. Il ferro impiegato per i solai succitati è del tipo Box 4600 Aq. 50.





Le strutture del montacarichi in c.a. sono già state verificate e collaudate dall'E.N.P.I.

Il vano scale è in calcestruzzo a due paramenti con elementi scale e ripiani in c.a. adeguatamente armati.

La muratura di tamponamento è in cotto forato. La copertura del fabbricato è piana con manto d'asfalto impermeabile. Il fabbricato essendo adibito ed esposizione mobili è corredato da adeguato servizio anti incendio e con pareti rivestite da apposito materiale antiscustico e non infiammabile.

Esaminati attentamente tutti numerosi disegni esecutivi particolareggiati delle opere in c.c.a., oltre alle opere descritte, sia per quanto riguarda le fondazioni, pilastri, travi in appoggio ed a mensola, solette, con particolare riferimento a quella centrale di ml. 8,00, si è potuto constatare da un riscontro teorico che le strutture sono adeguate, sufficienti e per quanto possibile vedere corrispondenti ai disegni stessi. Le malte risultano di buona qualità, ben dosate ed hanno fatto ottima presa. Non si sono riscontrate crinature, avallatura o lesioni in nessuna delle strutture. I pilastri provati ripetutamente alla percussione ed alla penetrazione hanno dato ottimi risultati.

I conglomerati dei calcestruzzi sono di buona granulometria solidi e ben compatti. Sottoposte varie strut-



ture a sollecitazioni dinamiche reiterate hanno dato solo brevissime vibrazioni perfettamente compatibili con la buona stabilità ed elasticità delle opere. Venne quindi sottoposta ad una prova di carico la soletta di ml. 8,00 con un sovraccarico totale di kg. 540 (come da disegni di progetto) più kg. 100 di margine. Di detta soletta è stata prescelta una striscia centrale di ml. 1,80 e quando era ancora scarica si è posto sotto di essa un flessimetro "Salmoraghi" graduato a zero. La freccia ottenuta risulta evidentemente trascurabile e solo temporanea e sempre contenuta nei margini di tollerabilità rispetto alla formula:

$$F = \frac{a p l^4}{384 E J}$$

Provata anche una soletta di luce minore si sono ottenuti pressochè analoghi risultati.

Pertanto visto quanto sopra esposto e non riscontrando anomalità di sorta il sottoscritto ingegnere dichiara collaudabili come effettivamente con il presente atto

**COLLAUDA**

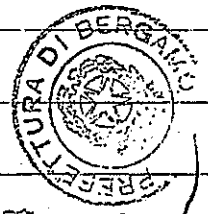
LE OPERE IN CEMENTO ARMATO DEL FABBRICATO POSTO IN  
 COMUNE DI ROMANO DI L. DI PROPRIETA' DEL SIG. [REDAZIONE]

Bergamo li, 5/12/1967

Il Collaudatore

(Dr. Ing. Sergio Tenni)

335 Div. 4  
 agli effetti del Decreto Professione  
 21042 Div. 4 del 8 Novembre 1954  
 num. 7 DIC. 1967



IL PREFETTO



ABBIGLIAMENTO

SIG. [REDACTED] PROGETTO DI

PAAIGLIONE PER ESPOSIZIONE -  
A ROMANO LOMBARDO - (BERGAMO)

PIANTE: P.T. - 1° PIANO - 2° PIANO - COPERTURA -

ALSI

SCALA: 1/700

DATA: 18-11-66

IL PROPRIETARIO

[REDACTED] (Signature)

IL PROGETTISTA

[REDACTED] (Signature)

IL DIRETTORE

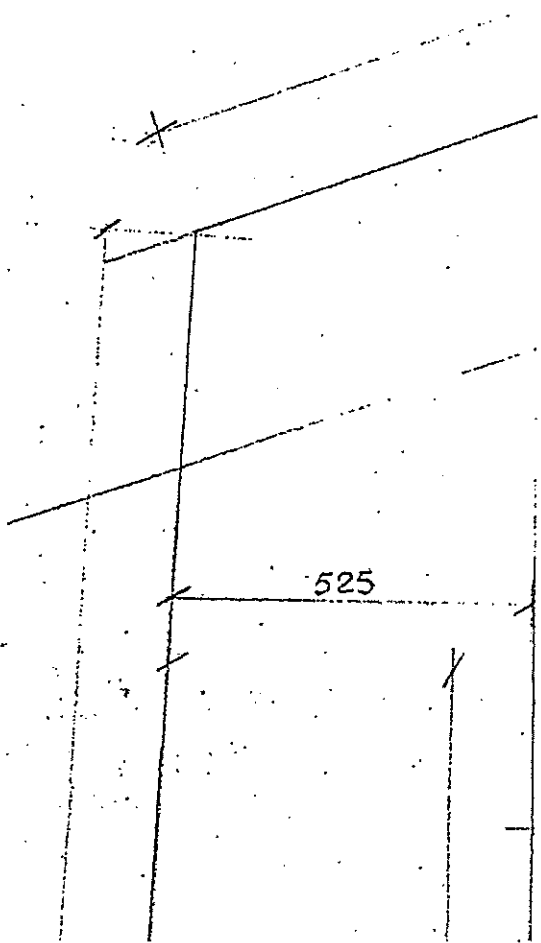


L'IMPRESA

**ANNULLATA**

3.00

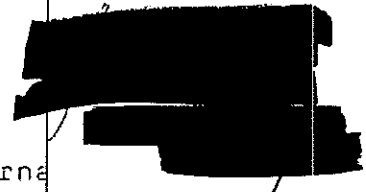
525



**RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA  
PER OPERE MINORI (1)**

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DI ROMANO DI L.DIA



I sottoscritti, con l'unito progetto di costruzione scala esterna  
in ferro per benessere dei V.V.F.F.

ad uso uscita di sicurezza:

COMUNE di ROMANO di LOMBARDIA	
PROT. N°	19 MAG. 1986
Ca. 4955	Asc. . . .

**CHIEDONO**

ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, della legge 25 marzo 1982, n. 94, di conversione del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, e del vigente Regolamento Edilizio Comunale, il rilascio della concessione per le opere da eseguirsi in Romano di L. dia = Via Statale Soncinese corrispondente al civico n. 32 & 34 = sopra un'area di mq. 1800 = contraddistinta in mappa a. 1 n. 3786 =

**DICHIARANO**

— che i 1 Committent e Sig. [redacted]  
nat. a [redacted] il [redacted]  
ed ivi residente in [redacted]

è/sono proprietari..... dell'area, o ne detiene/detengono il titolo a sensi dell'art. 4 della citata legge 10/77, a richiedere la concessione, giusto l'atto notarile N. .... in data .....  
rogato dal Notaio Dr. ....

(1) Vedasi avvertenza nell'ultima pagina.

— che i .....1 Committent.e. è/sono domiciliat...o a .....

..... in Via ..... n. ....

telef. .... codice fiscale .....

.....  
STUDIO TECNICO  
.....  
— che progettista è .....

nato a .....Romano di L.; dia..... il .....4/4/929=.....

domiciliato a .....Romano di L.; dia=.....

in via .....P.le Fiume N°6=..... n. .... tel. ....910.132=

codice fiscale .....  
Via. P.le. D.M. COP 29004-8003A

iscritto all'Albo Professionale de.....i geometri della Prov.... di BG=

al n. ....288=.....

Si allegano alla presente: (1)

N°2= copie progetto (pianta e sez...  
Opere da eseguire per ottenere il benessere dei V.V.F.F.  
della esposizione e vendita mobili:.....

- 1°) Fornitura e posa in opera di una scala in ferro  
.....a chiocciola con ballatoio sul lato sud.....
- 2°) Formazione di N°2= porte in rottura di muro (al P.1°  
.....& P.II= per accedere alla futura scala di sicurezza.

(1) Se vi sono elaborati grafici, devono essere in duplice copia di cui una debitamente bollata.

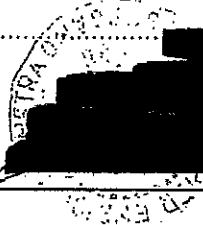
I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme della Legge 25 marzo 1935, n. 640, nonché dei vigenti regolamenti in materia edilizia e di igiene, nei riguardi pure delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, cioè con assoluto sollievo di ogni eventuale responsabilità del Comune.

Data Bariano li. 13/Maggio/1996

Firma de..... Comittent.....

Firma de..... proprietari..... dell'Immobile.....

Firma del progettista



**ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

Pervenuta il giorno ..... e protocollata al N. ....

Rilasciata ricevuta N. .... in data .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## AVVERTENZE

La presente domanda può essere utilizzata per chiedere la concessione per l'esecuzione delle seguenti opere: muri di cinta; formazione accessi carrali; posa di tendaggi, targhe e simili; sistemazione cortili; esecuzione opere di urbanizzazione; spostamenti di aperture interne ed esterne; tutte le altre opere non specificatamente richiamate dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

CITTA' DI ROMANO DI LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO

In base all'art.220 del T.U.27.7.1934 n.1265 il sottoscritto Ufficiale Sanitario, presa visione del progetto in oggetto esprime parere favorevole al rilascio della concessione edilizia richiesta.-

L'UFFICIALE SANITARIO

[REDACTED]



COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA

RILASCIO CONCESSIONI EDILIZIE

IL SINDACO

Cial. 56-X

Al sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

di aver rilasciato le seguenti concessioni edilizie:

rende noto

N. della concessione	Data del rilascio	TITOLARE	OGGETTO DELLA CONCESSIONE	Località nella quale le opere devono eseguirsi
Prof. 6996	26.9.1986	[REDACTED]	Manutenzione straordinaria (Variante)	Cascina Lama
67/84	26.9.1986	[REDACTED]	Variante in corso d'opera alla costruzione di n°2 autorimesse	Via Marconi, 56
76/84	26.9.1986	[REDACTED]	Variante in corso d'opera alla ristrutturazione fabbricato (Piano di Recupero)	Via Marconi
21/86	26.9.1986	[REDACTED]	Ristrutturazione fabbricato	Via Ballia, 57
37/86	26.9.1986	[REDACTED]	Formazione scala esterna in ferro	S.S. Soncinese
58/86	26.9.1986	[REDACTED]	Rifacimento copertura e modifiche interne	S.S. Soncinese

Chiunque può prendere visione delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto che resteranno depositati presso gli uffici comunali per 15 giorni a decorrere dal (1) 28.9.1986. Può altresì ricorrere contro il rilascio di tale concessione in quanto contrasti con le disposizioni di legge e regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore o programma di fabbricazione.

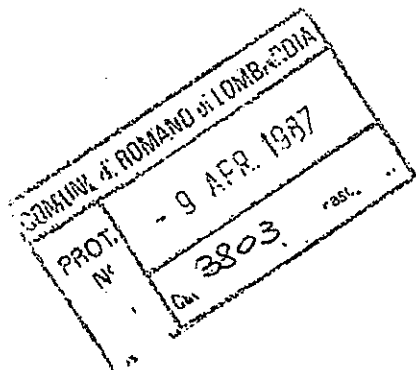
Dal Municipio, addì 26.9.1986

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio.



Il Sindaco *[Signature]* DELFINO





Romano di Lombardia 24 marzo 1987

All'UFFICIO TECNICO del Comune di  
ROMANO DI LOMBARDIA

DICHIARAZIONE DI INIZIO LAVORI


Con riferimento alla Concessione Edilizia n° 37/86 in data 26.09.1986, rilasciata da codesto Comune, intestata al sig. [redacted] per la realizzazione di una scala in ferro di sicurezza ai sensi della Legge 818/84 in via S.S. "Soncinese" n° 32/34

SI DICHIARA

di aver iniziato i lavori in data 24 marzo 1987.  
con osservanza.

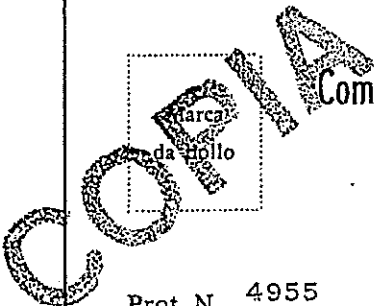
Il direttore dei lavori

Il Committente

 studio di architettura  
e urbanistica  
[redacted]

[redacted]

[redacted]



Comune di ROMANO DI LOMBARDIA

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 4955

Registro costruzioni N. 37/86

**CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE**

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

**IL SINDACO**

Vista la domanda presentata in data 19 Maggio 1986

con la quale il Sig. [REDACTED]

chiedeva la concessione per (1) costruzione scala in ferro  
al servizio del fabbricato posto -----

in via S.S. Soncinese n.32/34 sul mappale  
n. 3786 censuario Romano di Lombardia  
di proprietà dello stesso

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 4.9.1986  
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data ----- del Comando  
Provinciale Vigili del Fuoco di -----;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 4.9.1986 con verbale n. 15;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27  
luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

(1) Vedasi l'elencazione delle opere contenute nell'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10.

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

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

Tenuto presente che le opere per le quali viene richiesta la concessione, sono esenti da contributi ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

## RILASCIATA

a l. menzionato Sig. [REDACTED]

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

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

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

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

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

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;

— richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi ...12... (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

(1) Non superiore a 12.

- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti; gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi       -36-       (1).
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a       "B/3"        
      contenimento allo stato di fatto .-
- 15 - Allegasi copia del progetto - n°1 tavola -

(1) Non superiore a 36.

debitamente vistata.-

[Lined area with a diagonal dashed line crossing through it]

Dal Municipio, addì 28X 26 Settembre 1986



IL SINDACO

[Handwritten signature of the Mayor]

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 28.9.1986 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 29.9.1986



IL SEGRETARIO COMUNALE

[Handwritten signature of the Municipal Secretary]

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di [redacted]

Addì 9/10/1986

IL RICEVENTE

[Redacted signature area for the recipient]

IL MESSO COMUNALE



(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione. AVVERTENZA - La concessione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 32 D. P. R. 29 settembre 1973, n. 601).

# RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA PER OPERE MINORI (1)



AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DI ROMANO DI LOMBARDIA

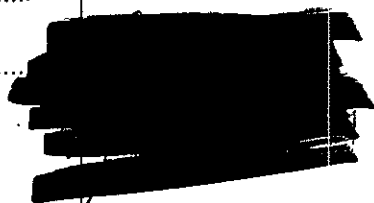
MUNICIPALITÀ ROMANO DI LOMBARDIA	
PROT. N.°	3 APR. 1987
IN FERRO in SICUREZZA DISP. C.C.E. 818/84 3744	

I sottoscritti, con l'unito progetto di SCALF ESTERNA

IN FERRO in SICUREZZA DISP. C.C.E. 818/84 3744

VARIANTE IN COPERTURA D'OPERA ALLA PRATICA N.° 37/86

ad uso .....



### CHIEDONO

ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, della legge 25 marzo 1982, n. 94, di conversione del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, e del vigente Regolamento Edilizio Comunale, il rilascio della concessione per le opere da eseguirsi in ROMANO DI LOMBARDIA SS. SONCIVERE corrispondente al civico n. 38/32 sopra un'area di mq. .... contraddistinta in mappa a..... n. ....

### DICHIARANO

— che i..... Committent..... Sig. [REDACTED]

nat. s... a [REDACTED] il [REDACTED]

A nome delle ditte [REDACTED]

è/sono proprietari..... dell'area, o ne detiene/detengono il titolo a sensi dell'art. 4 della citata legge 10/77, a richiedere la concessione, giusto l'atto notarile N. .... in data ..... rogato dal Notaio Dr. ....

COMMISSARI EDILIZIA

Verb. N. 6

del 7.5.87

APPROVATO

314

— che i..... Committent..... è/sono domiciliat a [redacted]

..... in Via [redacted] n. [redacted]

telef. [redacted] e [redacted] codice fiscale .....

[redacted]

— che progettista è [redacted]

nato a [redacted] il [redacted]

domiciliato a [redacted]

in via [redacted] n. [redacted] tel. [redacted]

codice fiscale [redacted]

iscritto all'Albo Professionale de... *si* ARCHITETTI *BG*.....



al n. [redacted]

Si allegano alla presente: (1)

*ELABORAZI GRAFIC*

(1) Se vi sono elaborati grafici, devono essere in duplice copia di cui una debitamente bollata.

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme della Legge 25 marzo 1935, n. 640, nonché dei vigenti regolamenti in materia edilizia e di igiene, nei riguardi pure delle proprietà confinanti e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, cioè con assoluto sollievo di ogni eventuale responsabilità del Comune.

Data 07/04/89   
Firma de..... Committent X 

Firma de..... proprietari..... dell'Immobile .....

Firma del progettista 

**ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

Pervenuta il giorno ..... e protocollata al N. ....

Rilasciata ricevuta N. .... in data .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



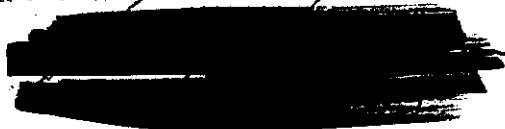
## AVVERTENZE

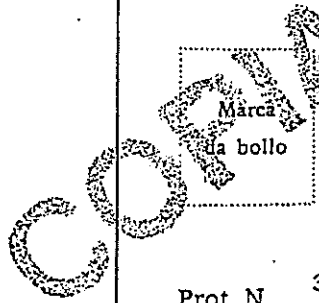
La presente domanda può essere utilizzata per chiedere la concessione per l'esecuzione delle seguenti opere: muri di cinta; formazione accessi carrali; posa di tendaggi, targhe e simili; sistemazione cortili; esecuzione opere di urbanizzazione; spostamenti di aperture interne ed esterne; tutte le altre opere non specificatamente richiamate dalla Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

CITTA' DI ROMANO DI LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO

In base all'art.220 del T.U.27.7.1934 n.1265 il sottoscritto Ufficiale Sanitario, presa visione del progetto in oggetto esprime parere favorevole al rilascio della concessione edilizia richiesta.-

L'UFFICIALE SANITARIO





Comune di ROMANO DI LOMBARDIA

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 3744

Registro costruzioni N. 37/86

V A R I A N T E N. 1  
**CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE**

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 9.4.1987

con la quale Il Sig. [redacted]

residente in [redacted]

chiedeva la concessione per (1) variante in corso d'opera  
 alla costruzione di scala esterna presso il fabbricato  
 sito \_\_\_\_\_

in via S. S. Soncinese n. 32/34, su l. mappa  
 n. 3786 censuario Romano di Lombardia  
 di proprietà dello stesso

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 19.5.1987

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data \_\_\_\_\_ del Comando  
 Provinciale Vigili del Fuoco di \_\_\_\_\_;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
 seduta del 7.5.1987 con verbale n. 6;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27  
 luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

(1) Vedasi l'elencazione delle opere contenute nell'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10.

ICA Bf

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

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

Tenuto presente che le opere per le quali viene richiesta la concessione, sono esenti da contributi ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

## RILASCI A

a l. menzionato Sig. [REDACTED]

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

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

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

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

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

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;

— richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.

3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi        (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

(1) Non superiore a 12.

- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi \_\_\_\_\_ (1):
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a "B/3"
- 15 - Allegasi copia del progetto - n°2 tavole - debitamente  
vistata.-

(1) Non superiore a 36.

Dal Municipio, addì 22.5.1987



*[Signature]*  
Sindaco / CESSORE DELEGATO

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 24.5.1987 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 25.5.1987



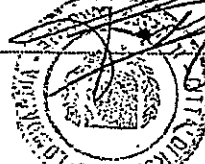
*[Signature]*  
SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di allo Vero *[Redacted]*

Addì 29.05.1987

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE



(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.  
AVVERTENZA - La concessione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 32 D. P. R. 29 settembre 1973, n. 601).

ALL'UFFICIO TECNICO del Comune di

ROMANO DI LOMBARDIA

*Tremis lup*

### DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI

Il sottoscritto [redacted]  
residente in [redacted] via [redacted] n. [redacted]  
in qualità di proprietario del fabbricato uso Commerciale  
sito in Romano di Lombardia via SS Soncinese n. 32/4  
per il quale è stata rilasciata concessione edilizia (1) gratuita  
n. 37/86 in data 26/09/1986 per opere di (2) formazione  
scala esterna di sicurezza (Variante n°1 del 22/05/87)  
ed il Signor [redacted]  
residente in [redacted] via [redacted] n. [redacted]  
in qualità di direttore dei lavori

**dichiarano**

congiuntamente e ciascuno per la relativa responsabilità e competenza, di avere ultimato le opere in oggetto in data 20 dicembre 1987 e ne attestano la conformità al progetto ed alle prescrizioni indicate nella predetta concessione edilizia.

In fede

Romano di Lombardia, li 22/12/1987

IL DIRETTORE [redacted]

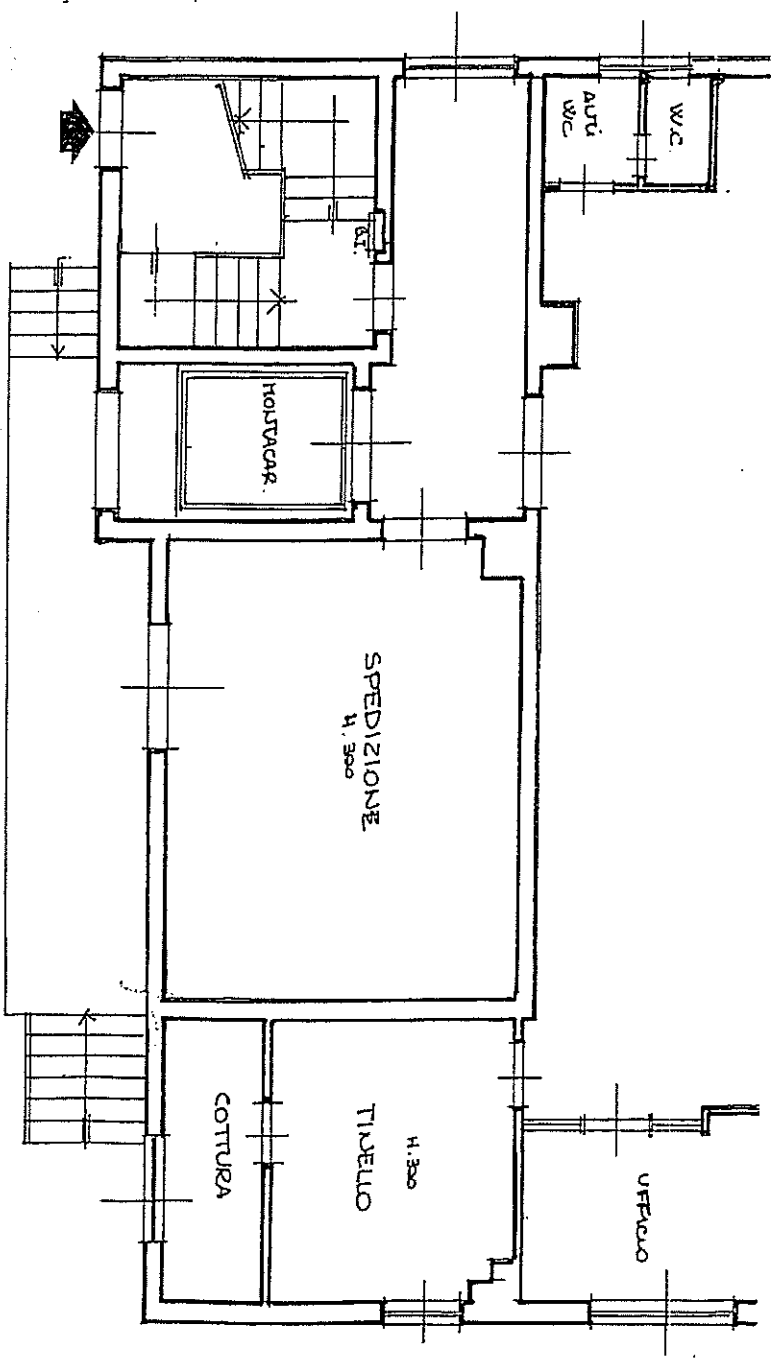
IL PROPRIETARIO [redacted]

VISTO IL

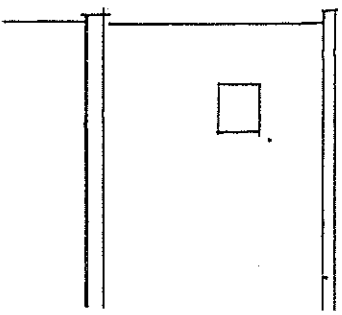
C. ANC.	DI BARDIA
UIU	22 DIC. 87
CAT. 13771	OS.

(1) gratuita o con contributo.

(2) sistemazione, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, ecc...



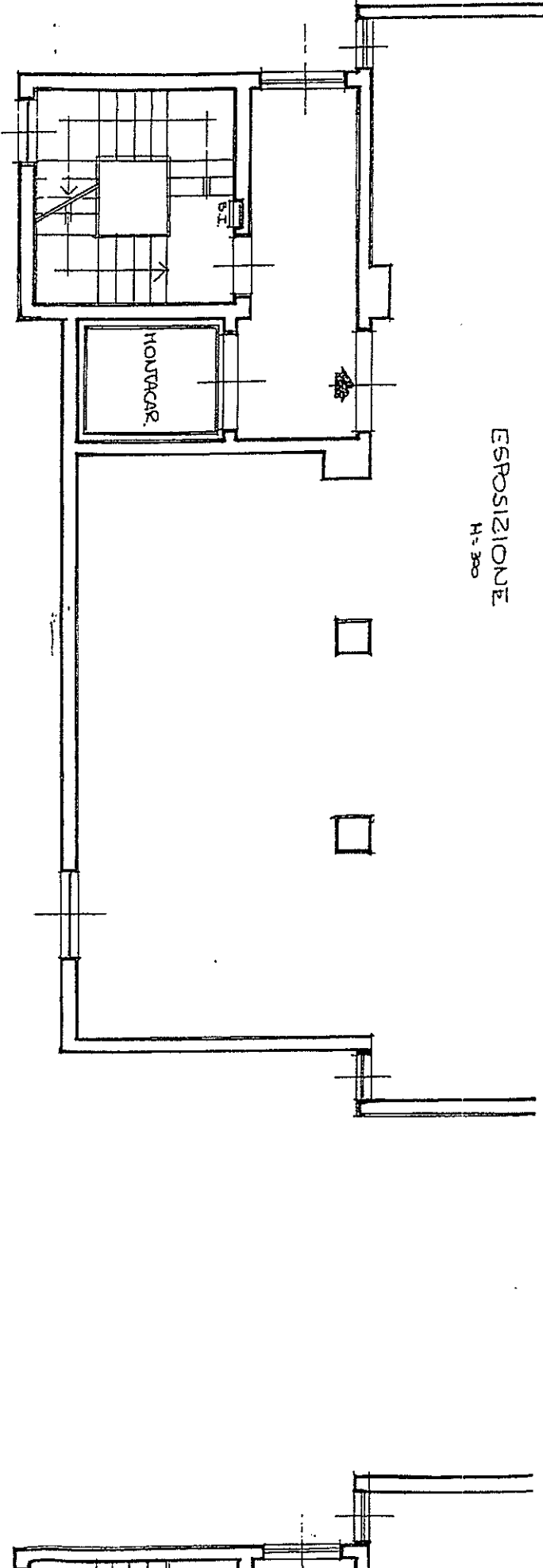
PIANTA PIANO TERRENO



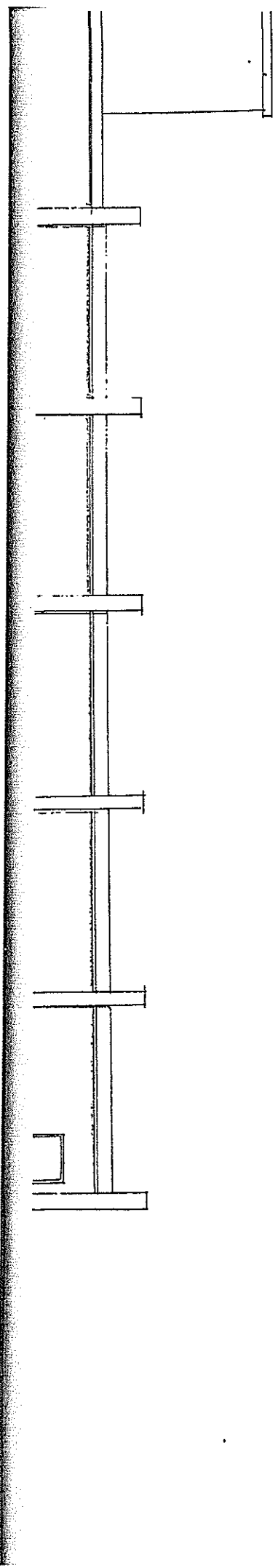


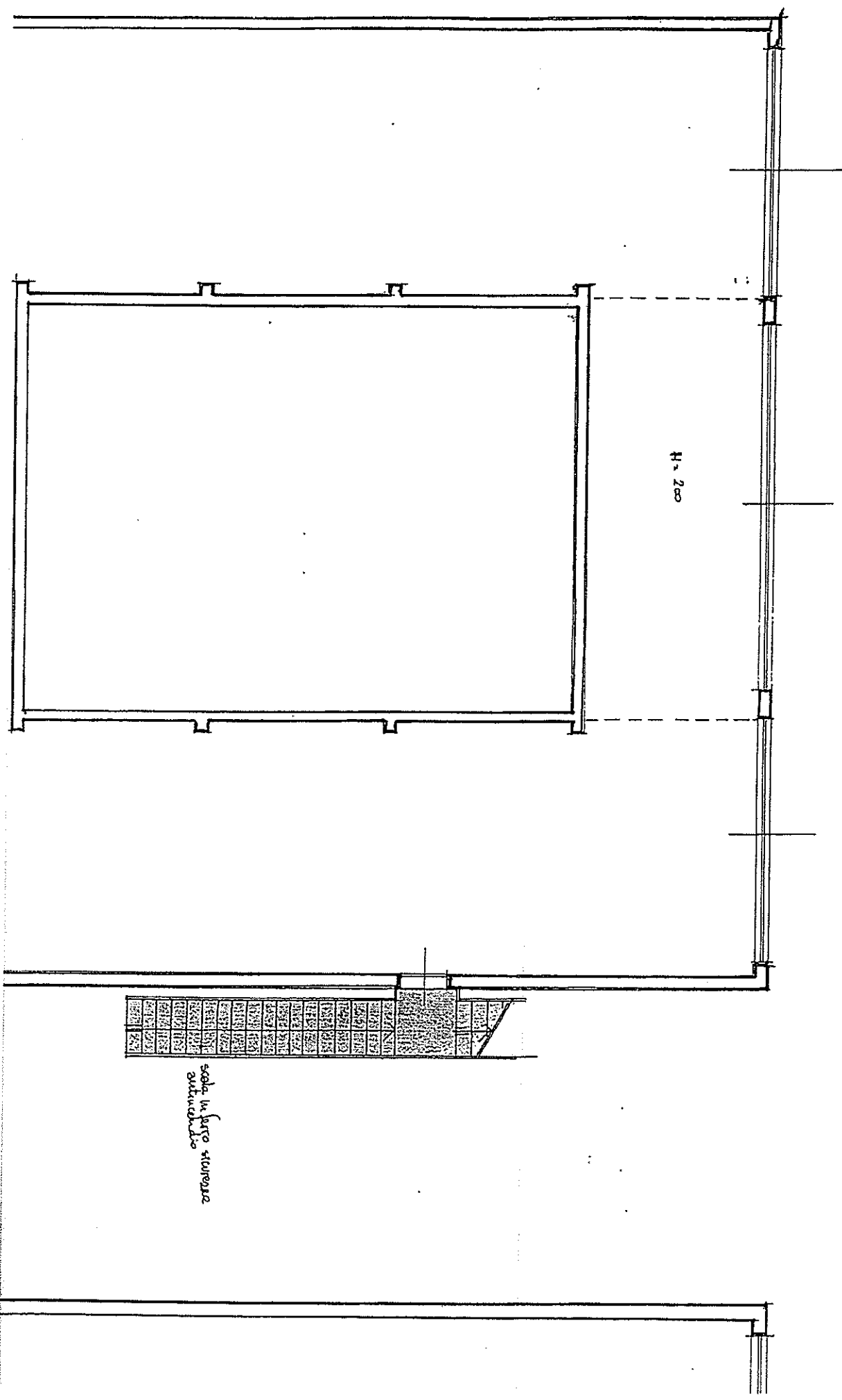


ESPOSIZIONE  
H = 300



PIANTA PRIMO PIANO

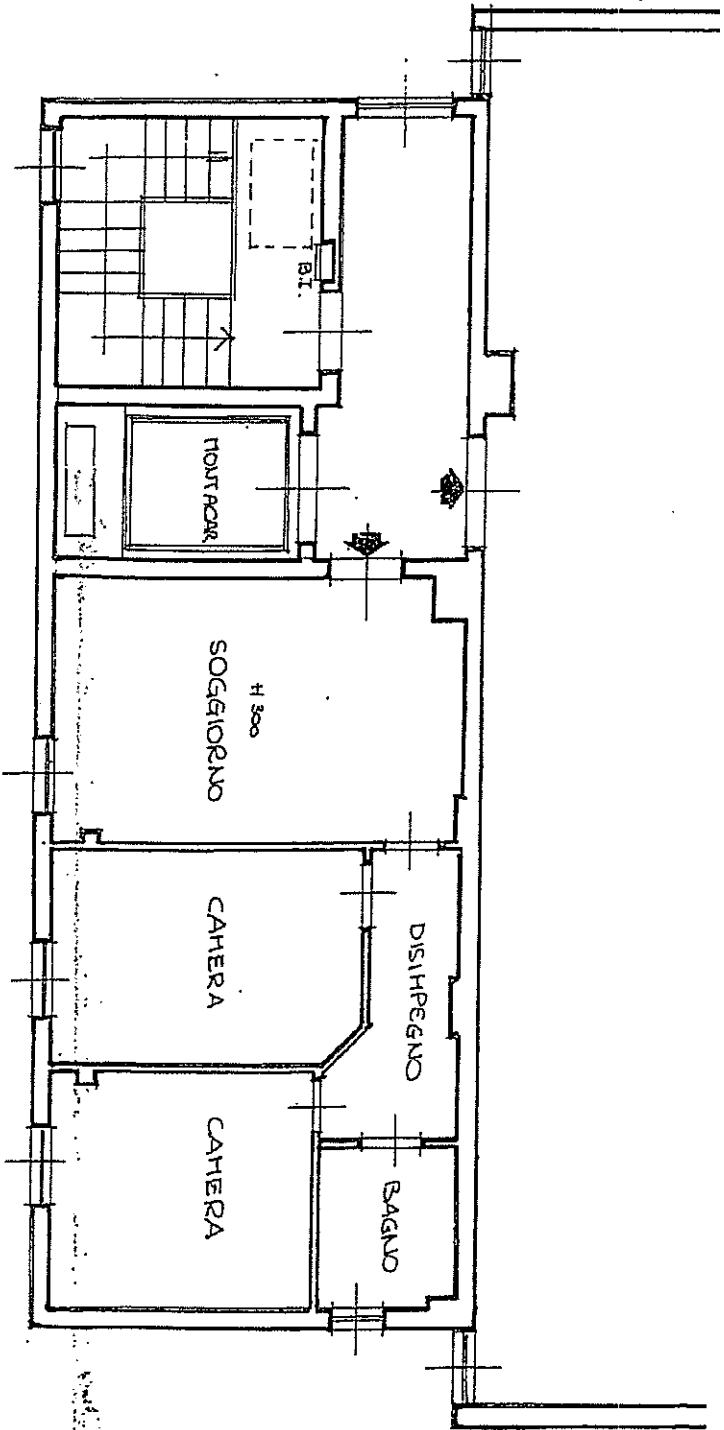




H = 2,50



scala in ferro stampata  
autocollante

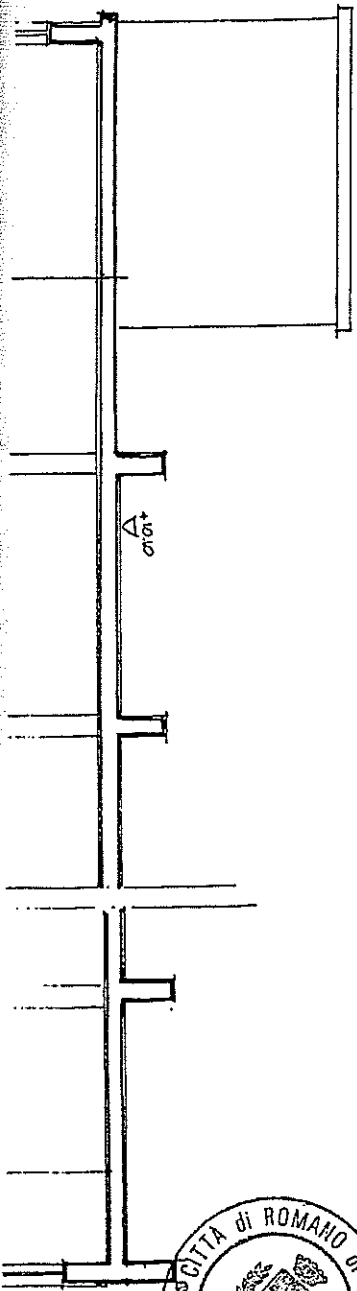


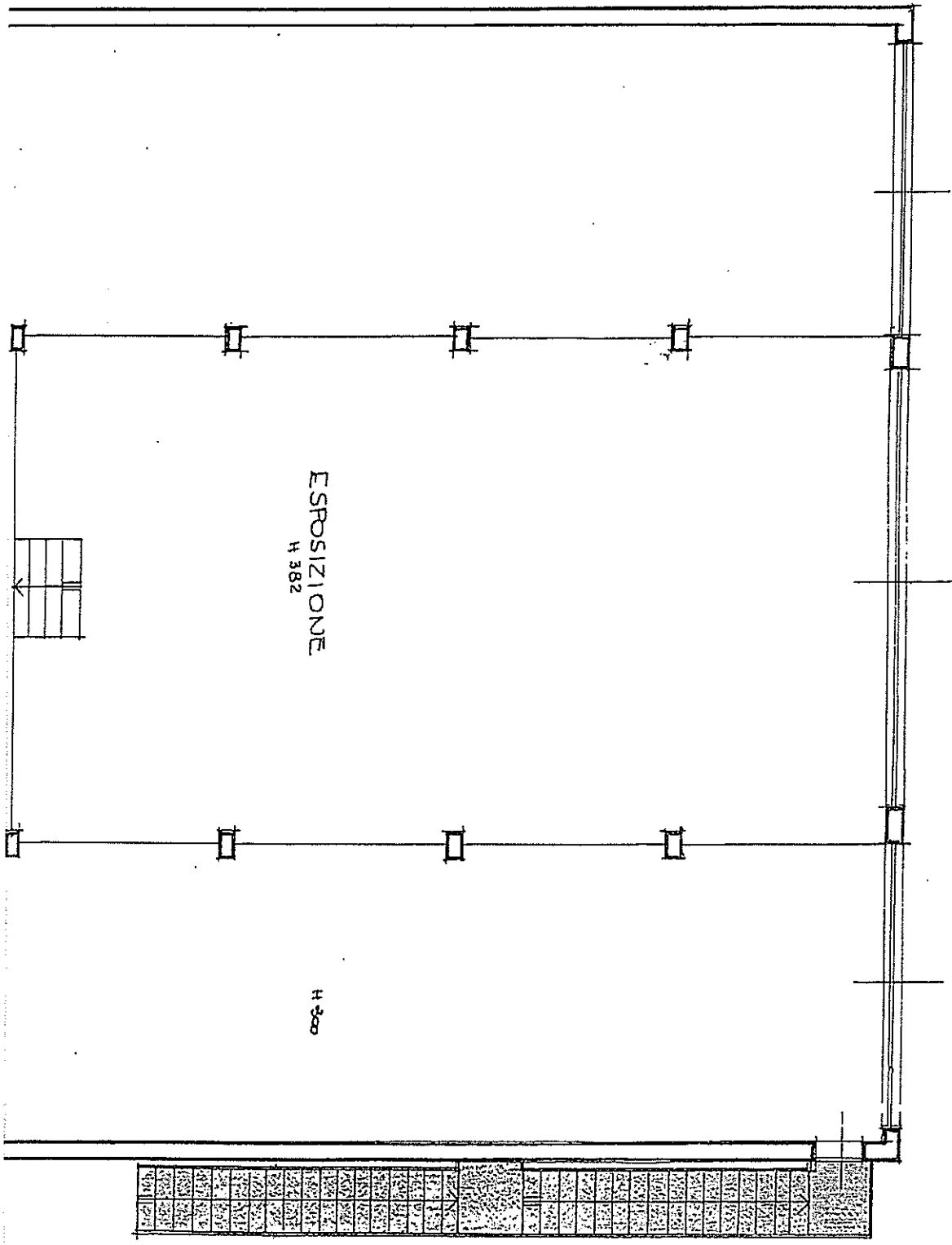
PIANTA SECONDO PIANO

COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDA  
 VISTO, il 22 MAG 1987



Sindaco-ASSESSORE DELEGATO





COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO  
UFFICIO TECNICO

COPIA

N° 91MS0086 Reg.Costruzioni  
N° 7508 Prot. Gen.

**AUTORIZZAZIONE PER INTERVENTI  
DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
N° 86/91**

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 24-06-91 con la quale :

chiede/chiedono l'autorizzazione per : SOSTITUZIONE COPERTURA

in STRADA STATALE SONCINESE n. 32/34, di proprietà di:

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;  
Visto il parere in data - - dell' Ufficiale Sanitario;  
Visto il referto N° in data - - del Comando Provinciale Vigili del Fuoco;  
Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 25-07-91 con verbale n. 10 ;  
Visto l'art. 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457;  
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;  
Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata con la legge 6 agosto 1967, n. 765;  
Viste le leggi 25 marzo 1982 n.94, 28 febbraio 1985 n.47 e 21 giugno 1985 n.298;  
Tenuto presente che le opere sono esenti dal contributo di cui all' art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ai sensi dell'art. 9 - lettera c) - della legge medesima;

## RILASCIA

a/ai menzionato/i

[REDACTED]

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

- 1 - Il luogo dei lavori dovra' essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l' eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicarne l' ingombro.
- 2 - La data di inizio dei lavori dovra' essere preventivamente segnalata all' Ufficio comunale.  
Prima dell' inizio dei lavori dovranno essere comunicati al Comune i nominativi del Direttore dei lavori e dell' Impresa costruttrice.
- 3 - I lavori dovranno essere iniziati entro e non oltre il termine di mesi 12 ed eseguiti in conformita' ai tipi approvati, nonche' alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante puo' essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione comunale.
- 5 - La tinteggiatura dei prospetti dovra' essere preventivamente approvata dall' Ufficio Tecnico Comunale.
- 6 - Le opere dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine di mesi 36.
- 7 - Allegasi copia del progetto : n.01 tavola debitamente vistata, che forma parte integrante della presente autorizzazione.

il Municipio 30-08-91

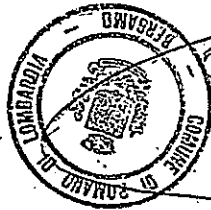


Il Sindaco L'ASSESSORE DELEGATO

Handwritten signature of the Mayor or Delegated Assessor.

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente autorizzazione e' stata  
fissa per estratto all'albo pretorio in data 1 SET. 1991 e vi rimarra' pubblicata per  
indici giorni consecutivi.

di 2 SET. 1991



IL SEGRETARIO COMUNALE

Handwritten signature of the Municipal Secretary.

Il sottoscritto Messo Comunale di ROMANO DI LOMBARDIA dichiara di aver oggi  
ificato la presente autorizzazione al richiedente, mediante consegna di copia a mano

Il prefetto  
di 11-9-91

IL MESSO COMUNALE



Handwritten signature of the Municipal Messenger.

911750086

UFFICIO TECNICO DI ROMANO DI LOMBARDIA	
02 OTT. 1991	
REG. NR.	11523

Romano di L. dia li 02.10.1991

Spett. UFFICIO TECNICO  
ROMANO DI LOMBARDIA

OGGETTO: Denuncia di inizio dei lavori di costruzione.

Ai sensi dell'art.31 della legge 27.8.1942, n.1150, modificata ed integrata dalla Legge 6.8.1967, n.765, e dall'art.4 della Legge 28.1.1977, n.10,

I Sottoscrittore [redacted] residente a [redacted] in qualità di PROPRIETARIO dichiara sotto la propria responsabilità che in data 02.10.1991 hanno avuto /avranno inizio i lavori di costruzione di MANUTENZIONE STRAORDINARIA SOSTITUZIONE COPERTURA di cui alla concessione edilizia nr 86/91 del 30.08.91 che i lavori sono stati appaltati all'Impresa edile [redacted]

[redacted] iscritta a CCIAA di BG legalmente rappresentata dal Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) con sede in [redacted] in Via [redacted] e che la direzione lavori è stata affidata al Arch. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] domiciliato a [redacted] in Via [redacted] (c.f. [redacted]) iscritto all'Albo professionale ARCHITETTI della Provincia di BERGAMO al nr. [redacted]

Con stima

Il Direttore dei Lavori

[redacted]

Il Dichiarante

[redacted]



Illustrissimo Signor Sindaco del comune di ROMANO DI LOMBARDIA

Il sottoscritto [redacted] nato il [redacted] a

[redacted] residente in [redacted] codice

fiscale [redacted] in qualità di proprietario

dell'immobile sito in Romano di Lombardia ,via SS. Soncinese

n° 32 - 34 , mappale 3786

C H I E D E

che venga rilasciata l'autorizzazione edilizia per eseguire

opere per la sostituzione dell'attuale copertura piana con

guaina impermeabilizzante in carton feltro bitumato,

dell'edificio di sua proprietà, con una nuova copertura,

eseguita con lastre in eternit appoggiate su struttura in

pilastrini verticali in laterizio e listelli in legno di cm

5x6 orizzontali.

La pendenza della nuova copertura sarà inferiore/uguale all'8%

e contenuta entro le lesene di quella attuale.

La parte che rimarrà scoperta verrà rifatto il manto di

impermeabilizzazione con guaina in p.v.c..

Allega alla presente richiesta copia degli elaborati grafici

Romano di Lombardia 24 giugno 1991

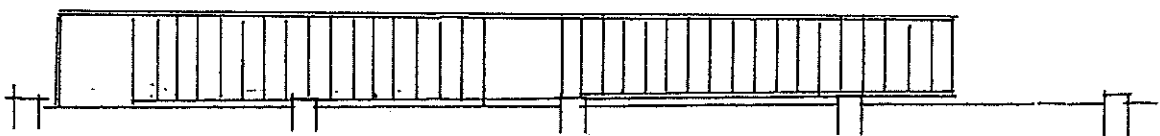
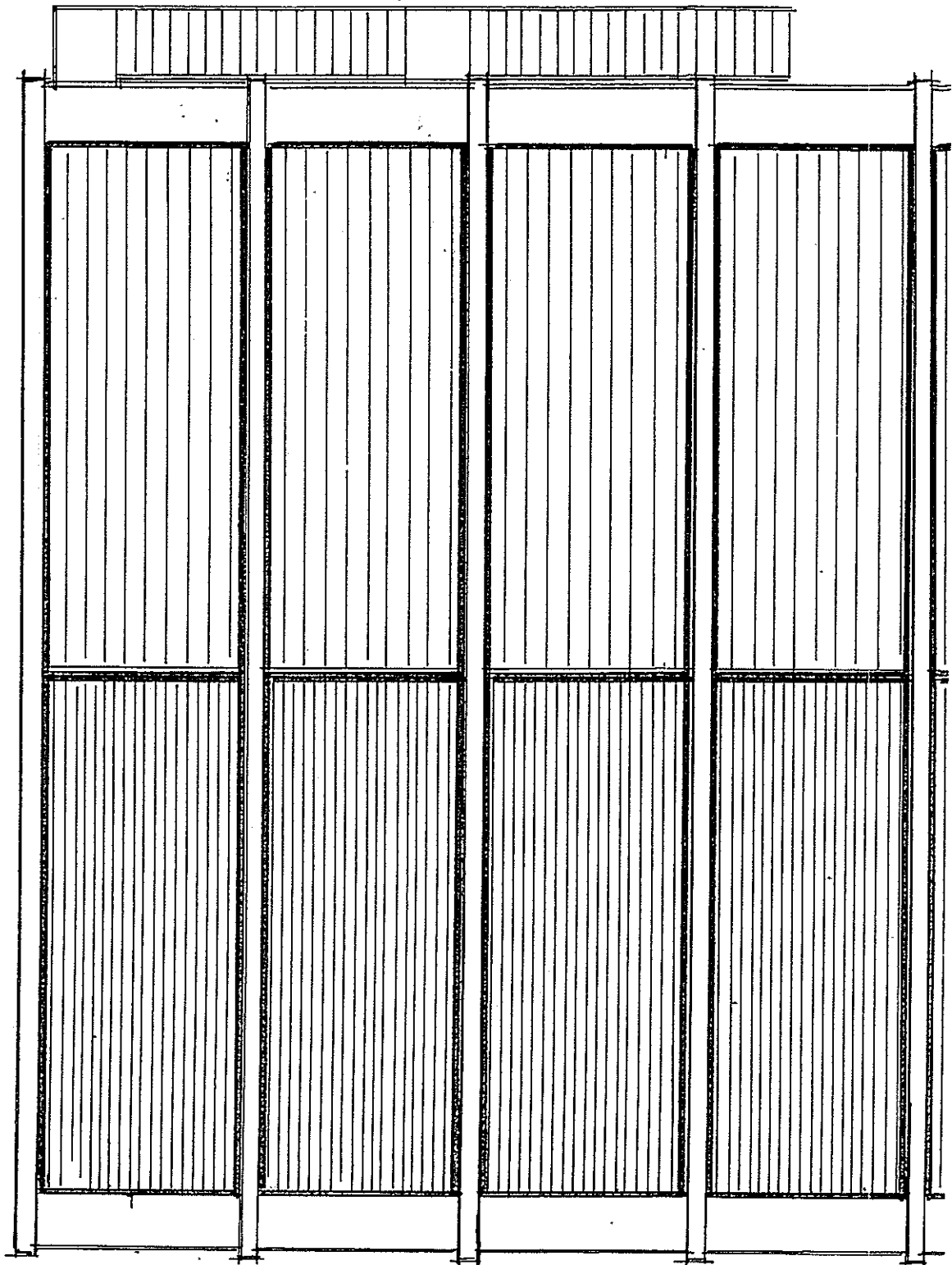
[redacted]  
Il TECNICO

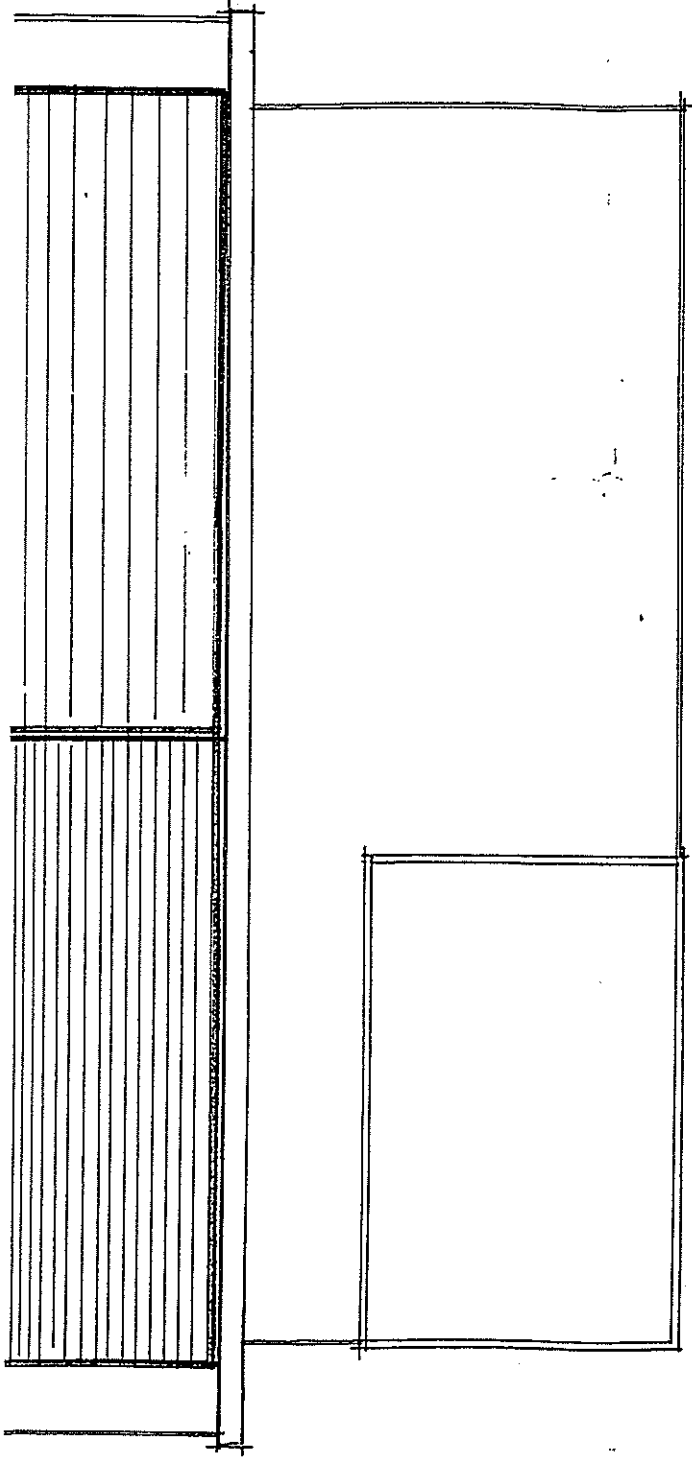
[redacted]

COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA	
24 GIU 1991	
PROT. N°	17508
FASC.	

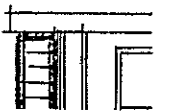
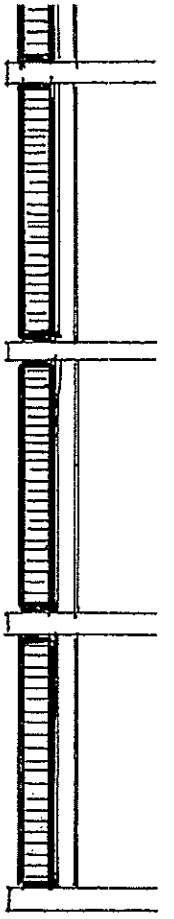


91/MS0086





PIANTA COPERTURA IN PROGETTO





# COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA

cap. 24058

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 0363/910.662 - Fax 0363/902.135

Cod. Fiscale N. 0062 2580 165

- UFFICIO TECNICO -

## UFFICIO TECNICO

N° 7506 Prot. Generale

N° 7508 Prot. antecedente

N° 91IMS0086 Prot. U.T.

## SCHEDA ISTRUTTORIA

### PRATICA EDILIZIA N° 91IMS0086

Domanda presentata da [REDACTED] in data 24-06-91,  
intesa ad ottenere AUTORIZZAZIONE PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
per : SOSTITUZIONE COPERTURA

ad uso CIVILE ABITAZIONE  
in STRADA STATALE SONCINESE, n° civico 32/34  
sul mappale n° 3786  
della sezione censuaria di ROMANO DI LOMBARDIA

Dati tecnici del progetto allegato alla domanda di cui sopra a firma del  
Sig. ARCH. [REDACTED]

A) superficie terreno catastale	mq.
B) superficie terreno reale	mq.
C) superficie terreno edificabile	mq.
D) superficie coperta eventuale fabbricato esistente	mq.
E) superficie coperta edificio in progetto	mq.
F) superficie coperta complessiva prevista (D+E)	mq.
G) volume eventuale edificio esistente	mc.
H) volume edificio in progetto	mc.
I) volume complessivo previsto realizzabile	mc.

#### PREVISIONE P.R.G.

a) Destinazione urbanistica della zona su cui e' prevista la costruzione: B	
b) Normativa edilizia della zona	
-densita' edilizia mc/mq	0.00
-sup. copribile max %	0
-altezza massima ml	0.00
-distanza confine ml	0.00
-distanza fabbricati ml	0.00
-distanza ciglio strad. ml	0.00

#### DATI DI PROGETTO

Destinazione d'uso e caratteristiche fabbricato in progetto:  
CIVILE ABITAZIONE

Dati di progetto:	
-densita' edilizia mc/mq	
-sup. coperta max %	
-altezza massima ml	
-distanza min. confine ml	
-distanza min. fabbric. ml	
-distanza min. ciglio strad. ml	

\* - valori non compresi nelle previsioni di P.R.G.



# COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA

cap. 24058

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 0363/910.662 - Fax 0363/902.135

Cod. Fiscale N. 0062 2580 165

- UFFICIO TECNICO -

INTERVENTO NON SOGGETTO AL P.P.A.

Parere dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla conformita' dell'intervento  
con lo strumento urbanistico in vigore

FAVOREVOLE

Elaborati o atti da presentare per il completamento della domanda

IL TIPO DI MATERIALE IMPIEGATO PER LA COPERTURA DOVRA' ESSERE CONFORME  
ALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI AMIANTO.

Calcoli Planivolumetrici





# COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA

cap. 24058

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 0363/910.386 - Fax 0363/916.308

Cod. Fiscale N. 0062 2580 165

- UFFICIO TECNICO -

N° 21811 Prot. Gen.  
N° 28227 Prot. ant.

COPIA

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 69/2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 01.12.2005 da:

[REDACTED]

Con la quale si chiede il rilascio del permesso di costruire per NUOVA COSTRUZIONE AUTORIMESSA SEMINTERRATA in Strada Statale Soncinese, su terreno censito in catasto alla zona censuaria di ... sul mapp. n. 3687 - 3687 - 3687 del Fg. n. 15 di proprietà di:

[REDACTED]

Progettista: [REDACTED]  
Direttore dei lavori: [REDACTED]  
Esecutore dei lavori: DA DESTINARSI

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 09.01.2006 del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 14.12.2005 con verbale n. 10

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

Visto che, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380

- la quota degli oneri di urbanizzazione e' fissata in € 0,00

- la quota del costo di costruzione e' fissata in € 4.167,72

Visto che l'ammontare dell'intero importo è stato regolarmente versato al Tesoriere - A MEZZO BONIFICO - in data 21.04.2006 E IN DATA 26.06.2006

CONCEDE

a [REDACTED]

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

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso, con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Altri assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicarne l'ingombro.
- 2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale. Prima dell'inizio dei rispettivi lavori e/o opere si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
  - denuncia allo sportello unico dell'edilizia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, con contestuale:

- deposito della documentazione ivi prevista che dovrà essere conservata in copia in cantiere sino al giorno dell'ultimazione delle opere;
- deposito del progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 25 della legge 9 gennaio 1991 n.10 contestualmente alla denuncia dell'inizio dei relativi lavori;
  - 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato, entro il termine di mesi 12 dal rilascio del presente provvedimento, ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
  - 4 - Nessuna variante può essere approvata al progetto durante il corso dei lavori, senza i preventivi atti di assenso, comunque denominati, previsti dalla vigente legislazione;
  - 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
  - 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.
  - 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.
  - 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
  - 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
  - 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
  - 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
  - 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso e a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
  - 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato, in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna, entro tre anni dalla data dell'inizio dei lavori.
  - 14 - L'intervento in oggetto ricade nella zona urbanistica destinata a BA
  - 15 - Ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia del presente permesso sia costantemente tenuta in cantiere.
  - 16 - Allegasi copia del progetto: n. 4 tavole debitamente vistate, che formano parte integrante del presente permesso.

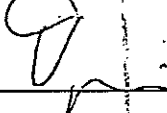
Dal Municipio 21.09.2006



RESPONSABILE DEL SERVIZIO  


Notificato l'avviso del provvedimento di permesso in data 16.01.2006



L'IMPIEGATO ADDETTO  



Il presente permesso è stato affisso per estratto all'albo pretorio in data 24.09.2006 festiva/di mercato e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 25/09/2006



IL SEGRETARIO COMUNALE  


Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato il presente permesso, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 mediante consegna di copia a mano di *alla Frossi*

Addi 26-09-06  


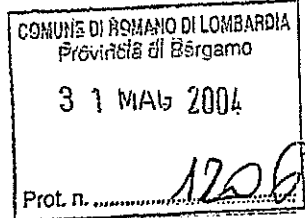
IL MESSO COMUNALE  




Dott. Ing. [REDACTED]

STUDIO TECNICO

tel  
9



Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di  
Romano di Lombardia

**Oggetto: rifacimento recinzione presso Immobile sito in Romano di Lombardia via S.S. Soncinese n°34**

Egregio, con la presente, il sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al N° [REDACTED] e con Studio in [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla [REDACTED] e P.IVA N° [REDACTED] legalmente rappresentata dal Sig. [REDACTED] residente a [REDACTED]

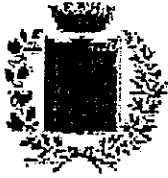
### CHIEDE

La possibilità di rifacimento muro di recinzione (demolizione e nuova costruzione) perché non più ritenuto idoneo a sopportare i carichi previsti dalla nuova costruzione della Lozio Arredamenti e non idoneo a sopportare i carichi orizzontali dovuti al vento per i nuovi pali con rete protettiva

La Proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]



# COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA

cap. 24058

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 0363/916.383 - Fax 0363/916.308

Cod. Fiscale N. 0062 2580 165

- UFFICIO TECNICO -

## Estremi di riferimento

Prot. gentile. di presentazione della richiesta 11643  
Data di presentazione della richiesta 25.05.2004  
Numero pratica Ufficio Tecnico **47/2004**

il 20.10.2004

Al sig. Responsabile del servizio,

Alla Commissione Edilizia

° 10 del 14.12.2004

## **OGGETTO: Valutazione conformità.**

Trasmissione parere pratica edilizia (art. 4, DL 398 del 05.10.93 convertito con modificazioni in L 493 del 04.12.93 come sostituito dal comma 60, art. 2, L 662 del 23.12.96).

Il sottoscritto: Arch. [REDACTED] tecnico comunale, responsabile del procedimento di cui agli estremi di archiviazione sopra riportati, relativi alla richiesta di concessione edilizia per nuova costruzione;

### **VISTO**

che in data prot. n. si è provveduto a richiedere la documentazione mancante;

### **CONSIDERATO**

che la stessa è stata regolarmente prodotta in data prot. n.;  
che la pratica edilizia è completa della documentazione prevista;

### **VISTO**

il Piano Regolatore Generale ed il relativo regolamento Edilizio;  
le leggi in materia urbanistica, edilizia, igiene, di sicurezza e di circolazione stradale;  
che l'intervento non ricade in zona di interesse paesistico ambientale e monumentale;  
gli elaborati di progetto ed in particolare la relazione tecnica ove si evincono i dati planovolumetrici dell'opera da realizzare;

### **RILEVATO**

che le opere ricadono del vigente strumento urbanistico;  
verificate le distanze dal confine, dei fabbricati limitrofi, oltre che dalla strada STRADA STATALE SONCINESE così come riportate dal progettista.

Visto che il tecnico incaricato ha prodotto: QUATTRO ELABORATI GRAFICI (1 STATO ATTUALE, 2 DIMOSTRAZIONE SUP ESISTENTI, 3 PROGETTO, 4 COMPARATIVA)

Visto il parere:

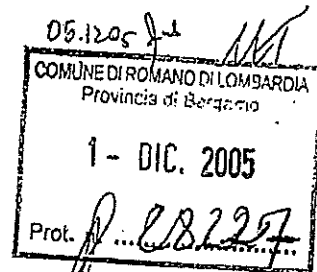
Considerato che dall'esame della già citata documentazione il progetto è conforme al vigente Regolamento Locale di Igiene e alla normativa urbanistica.

Per quanto sopra, esprime la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie: **CONSIDERATO CHE SI TRATTA DELLA RIPRESENTAZIONE DEL P.C. N° 47-04 DOVE I LAVORI NON SONO MAI INIZIATI, VISTO LA DELIBERAZIONE DI GIUNTA PER L'INSTALLAZIONE DELLA RETE DI PROTEZIONE E IL RIFACIMENTO DEL MURETTO DI SOSTEGNO, DI PROPRIETA' COMUNALE, SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE, ACQUISIRE PARERE ASL;**

L'invio della presente relazione, costituisce anche richiesta di convocazione della Commissione edilizia che, ai sensi dell'art. 4 della legge 493/93, come sostituito dal comma 60, art. 2, della legge 662/96, deve esprimersi nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza ovvero dalla presentazione dell'eventuale integrazione documentale richiesta.

In mancanza troverà applicazione il 4° comma dell'art. 4 legge 493/93, come sostituito dal comma 60, art. 2 della legge 662/96, salvo il caso in cui le opere richieste ricadano in aree sottoposti a vincoli per la tutela paesaggio - ambiente (L 1089/39; L 1497/39; L431/85).

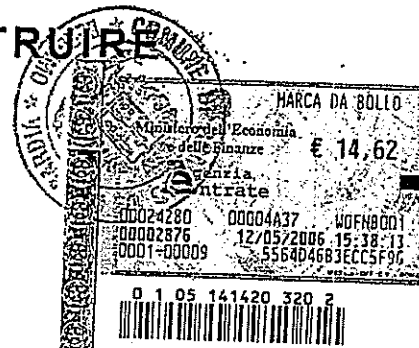
IL TECNICO COMUNALE  
Responsabile del  
procedimento



## RICHIESTA PERMESSO A COSTRUIRE

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

DI ROMANO DI LOMBARDIA



Il sottoscritto Sig. [REDACTED] con l'unito progetto di costruzione di manufatto seminterrato

ad uso autorimessa

### CHIEDE

AI SENSI DELLA Legge 28 gennaio 1977 n. 10, della Legge 25 marzo 1982 n. 94, di conversione del decreto-legge 23 gennaio 1982 n. 9, e del vigente Regolamento Edilizio Comunale, il rilascio del Permesso a Costruire per le opere da eseguirsi in Romano di Lombardia, in via Strada Statale Soncinese 34, sopra un'area di mq. 1.264.50 contraddistinta al foglio n. 15, mappale 3687 sub. 1-2-3

### DICHIARA

- Che la committente: Sig. [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] è proprietaria e ne detiene il titolo ai sensi dell'art. 4 della citata legge 10/77 con atto notarile repertorio Notaio Alberto Scarlato stipulato in data 27.01.2002 allegato in fotocop

### Che progettista è:

- Geometra [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. [REDACTED]



COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO

RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE

COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA

Ufficio Tecnico

Elaborato grafico allegato al permesso di

Costruire n° 69/2005

21 SET 2006

Ufficio Tecnico  
Il Responsabile

PROPRIETA': SIG. [REDACTED]

COMMITTENTE: SIG. [REDACTED]



OGGETTO

PIANTA PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO SUPERFICI ESISTENTI

PROGETTISTA

GEOM. [REDACTED]

DIRETTORE DEI LAVORI

GEOM. [REDACTED]

DATA

SCALA

1:100

PROPRIETA'

[REDACTED]

PROGETTISTA

[REDACTED]



COMMITTENTE

[REDACTED]

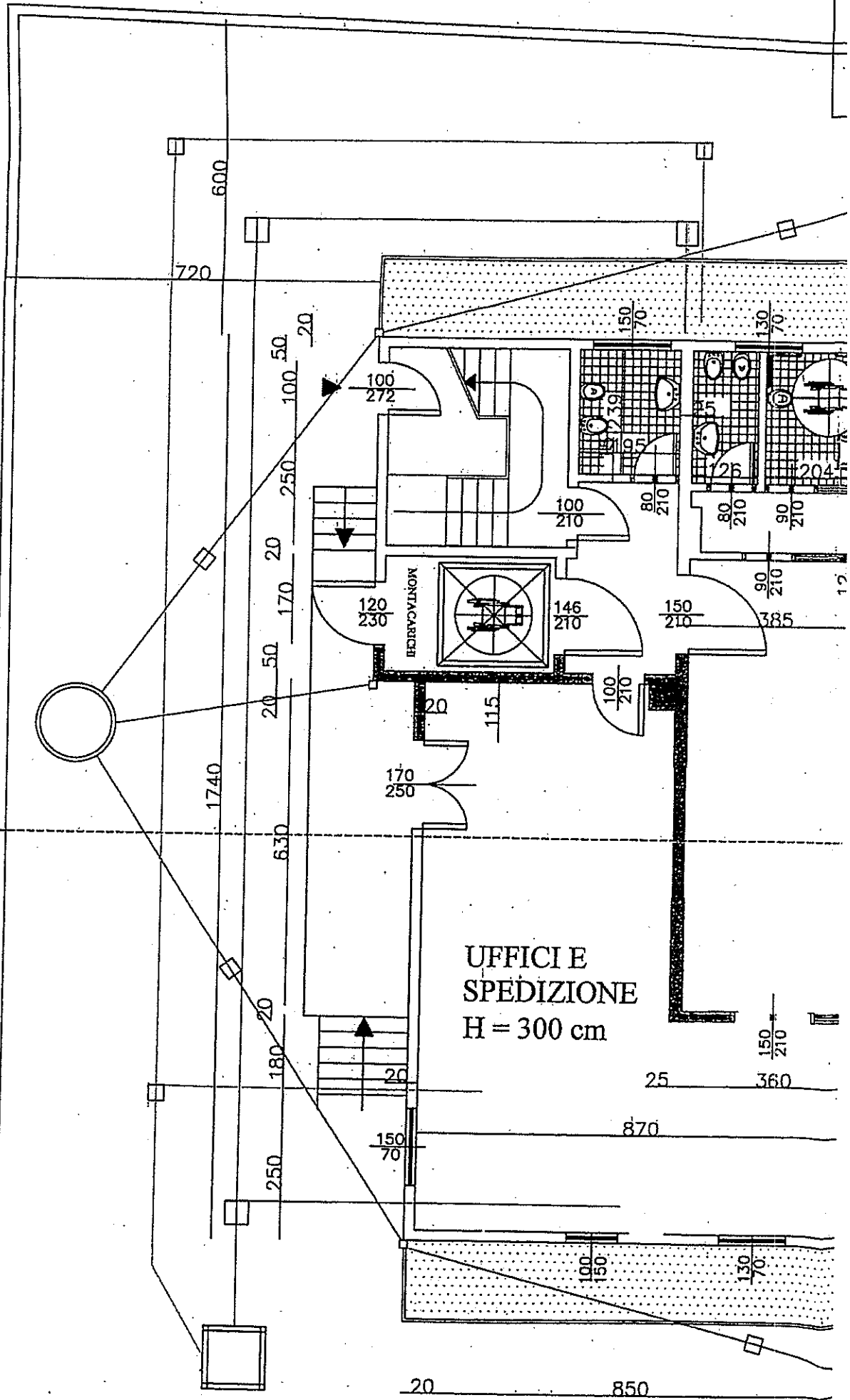
DIRETTORE DEI LAVORI

[REDACTED]



TAVOLA

2



UFFICI E  
SPEDIZIONE  
H = 300 cm

20 850

600

720

1740

630

180

250

150

70

100

50

250

20

170

50

20

170

20

115

20

150

70

100

150

130

100

272

100

210

120

230

146

210

100

210

170

250

20

150

70

150

70

80

210

80

210

90

210

90

210

150

210

25

360

100

150

130

70

130

70

125

204

385

150

210

90

210

150

210

25

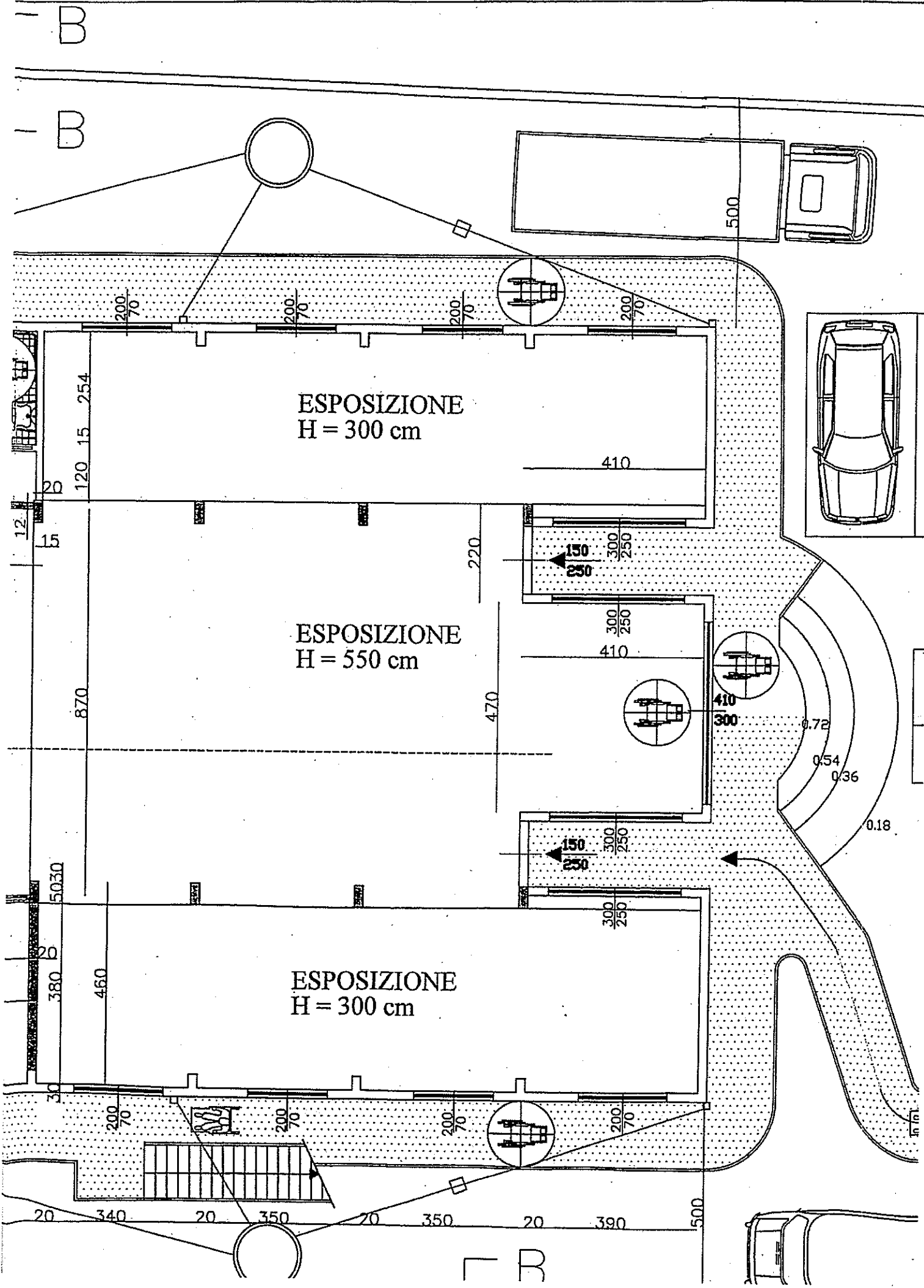
360

100

150

130

70

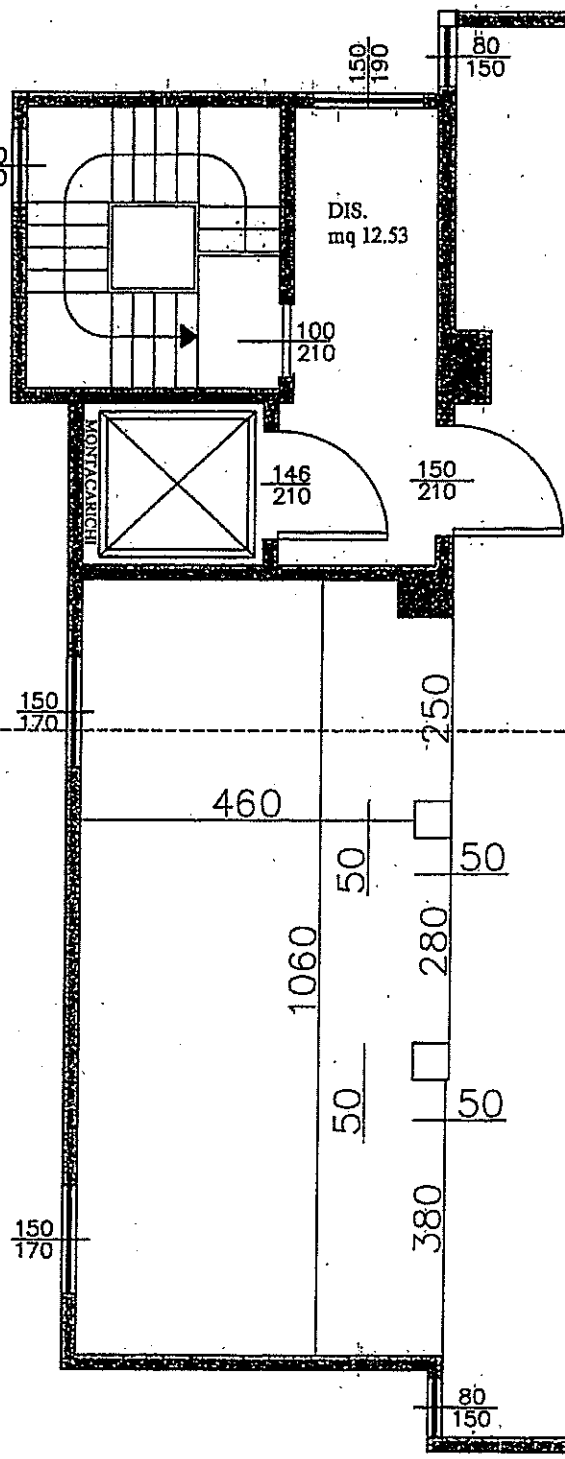




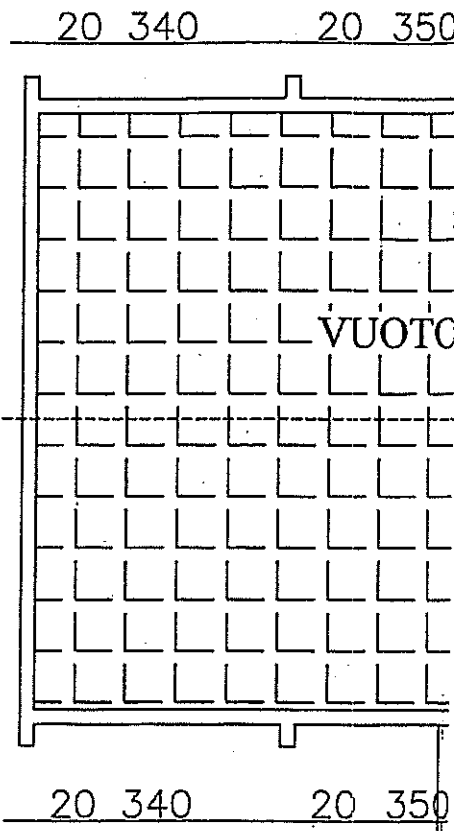
# PIANO PRIM

20 350 20 195 25 20 340 20 350  
 490 95 189

1960  
 20 90 20 380 20 90 20  
 20 220 20 380 20 90 20  
 20 240 20 380 20 90 20  
 20 420 20 380 20 90 20  
 20 720 20 380 20 90 20  
 20 1060 20 380 20 90 20  
 20 1060 20 380 20 90 20  
 20 180 20 380 20 90 20  
 20 50 20 380 20 90 20



ESPOSIZIONE  
 mq 312.24  
 H = 300 cm



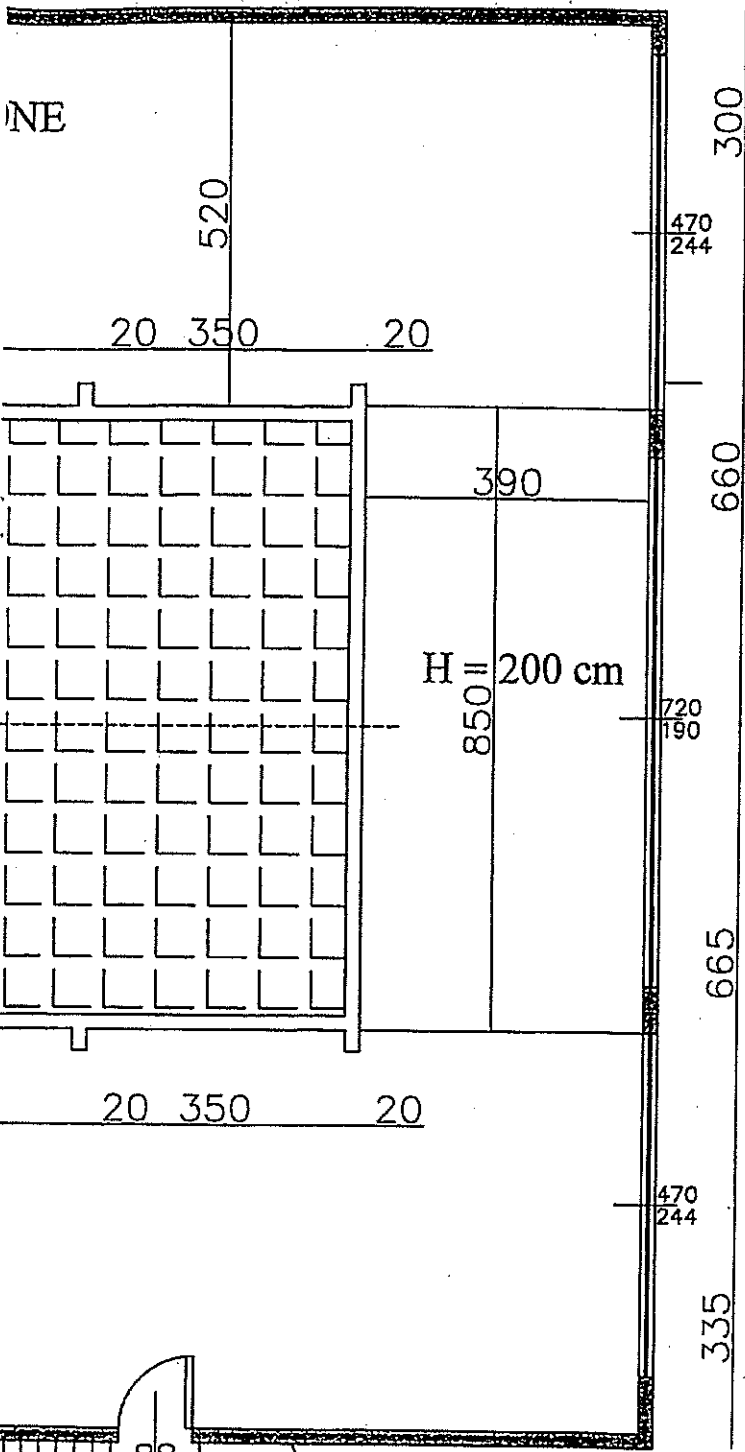
Scala in ferro  
 per sicurezza  
 antincendio



505 1215  
 20 485 20 610 6  
 2400

20 350 20 20

B



680

5 610 20

20 350 20 195

490 9

90 20

100 50 60

730

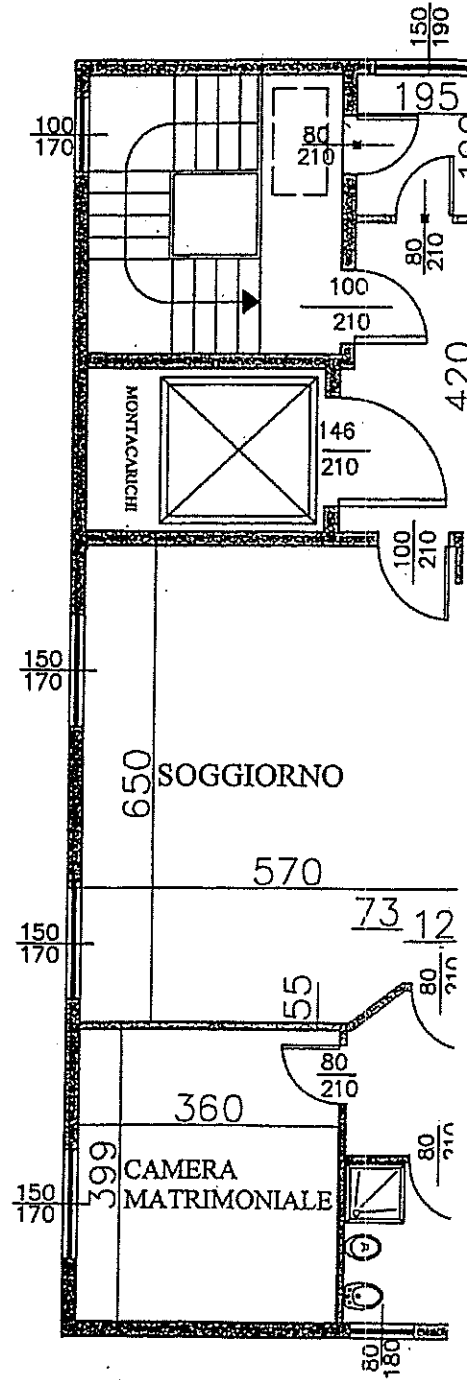
20 220 20 380

10 340 10 373

10 300 10 357

20 20 400 20 230

60 357





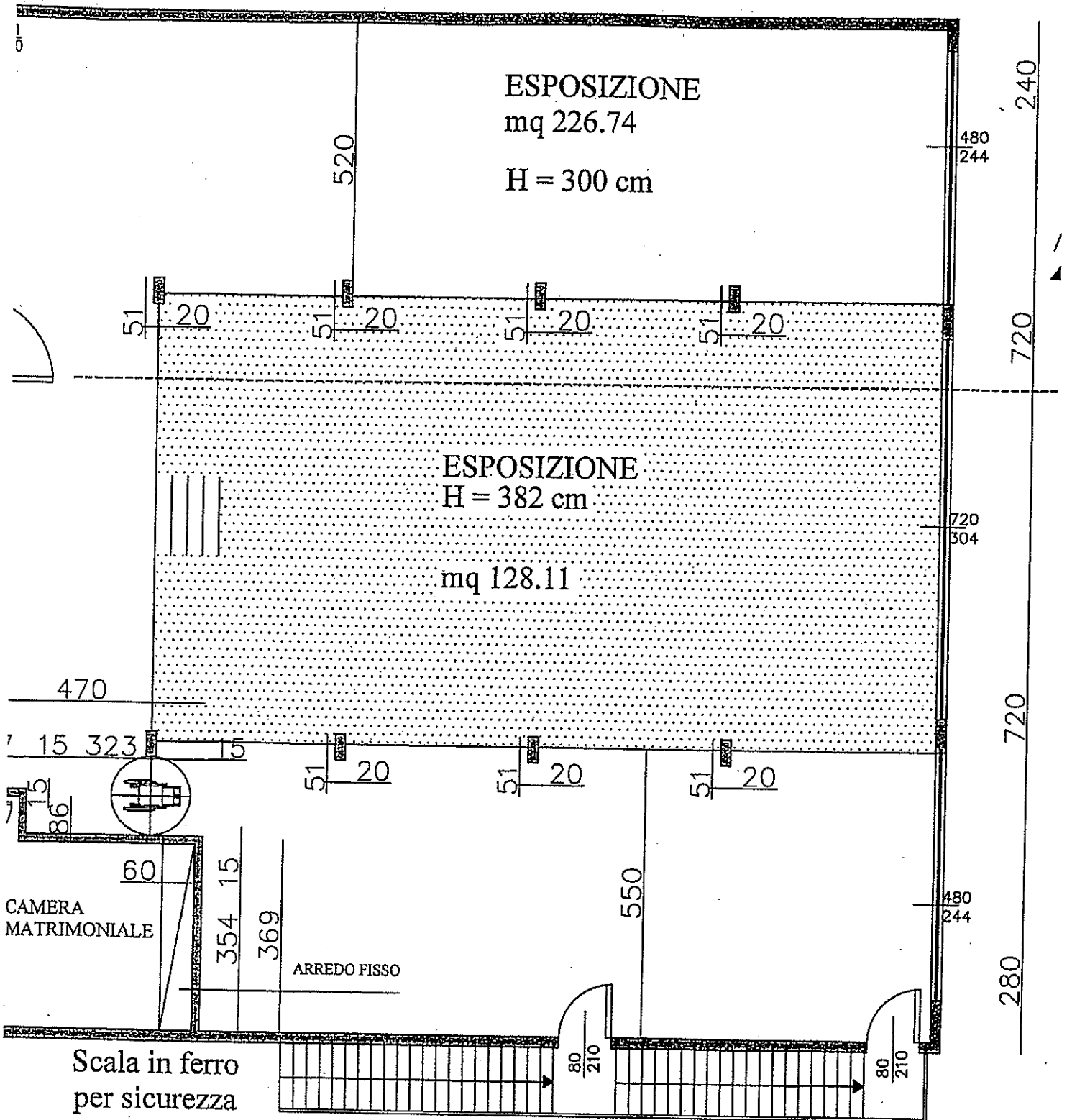
# PIANO SECONDO

2480

1870

20

1895



COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BERGAMO

RICHIESTA DI PERMESSO A COSTRUIRE

PROPRIETA': SIG. [REDACTED]

COMMITTENTE: SIG. [REDACTED]

COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA  
Ufficio Tecnico

Elaborato grafico allegato al permesso di

costruire n° 691/2005  
del 21 SET 2008



Ufficio Tecnico  
Il Responsabile

OGGETTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO, SEZIONE A-A, STATO FUTURO

PROGETTISTA

GEOM. [REDACTED]

DIRETTORE DEI LAVORI

GEOM. [REDACTED]

DATA

[REDACTED]

SCALA

1 : 100

PROPRIETA'

[REDACTED]

PROGETTISTA

[REDACTED]

COMMITTENTE

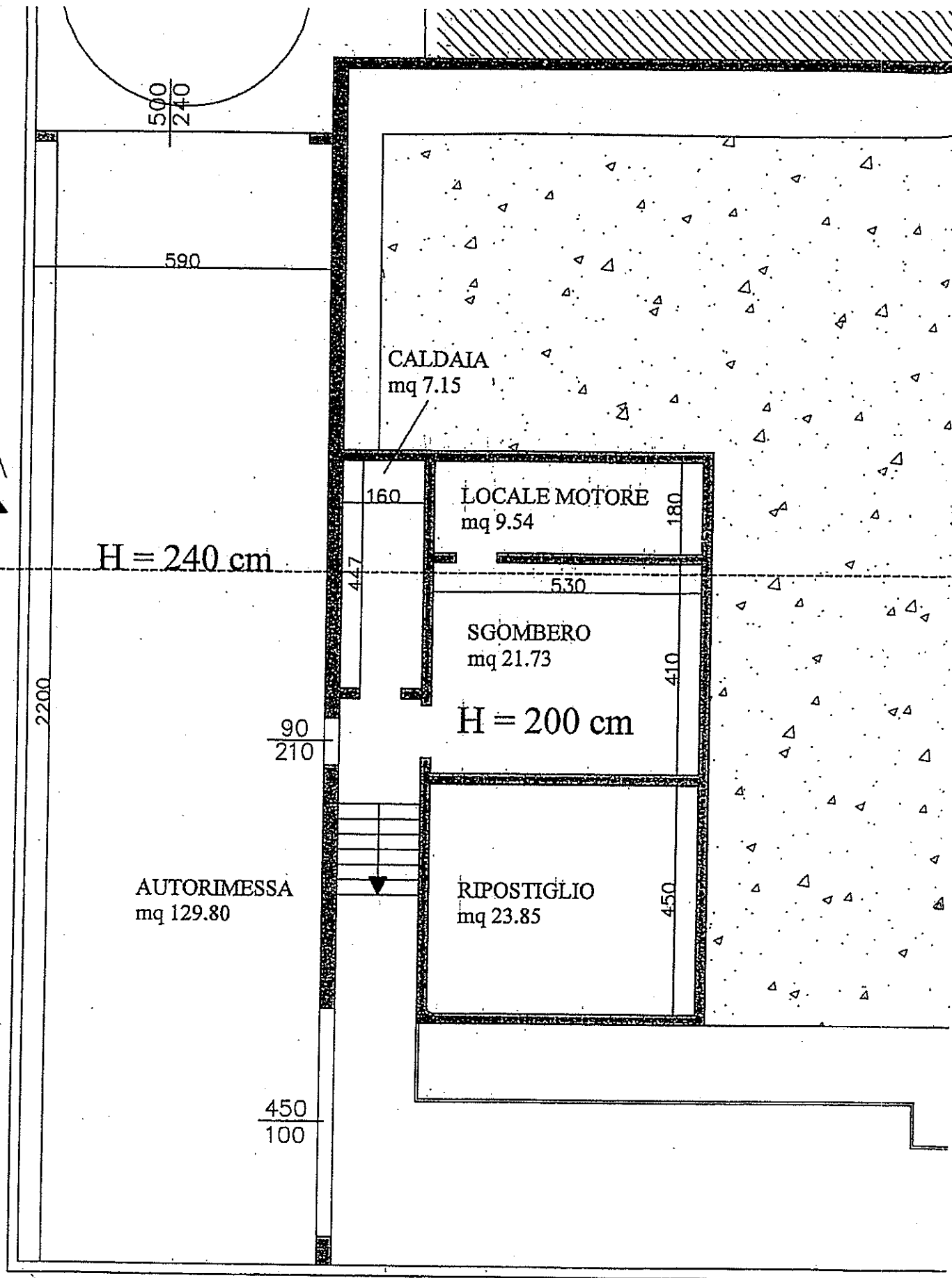
[REDACTED]

DIRETTORE DEI LAVORI

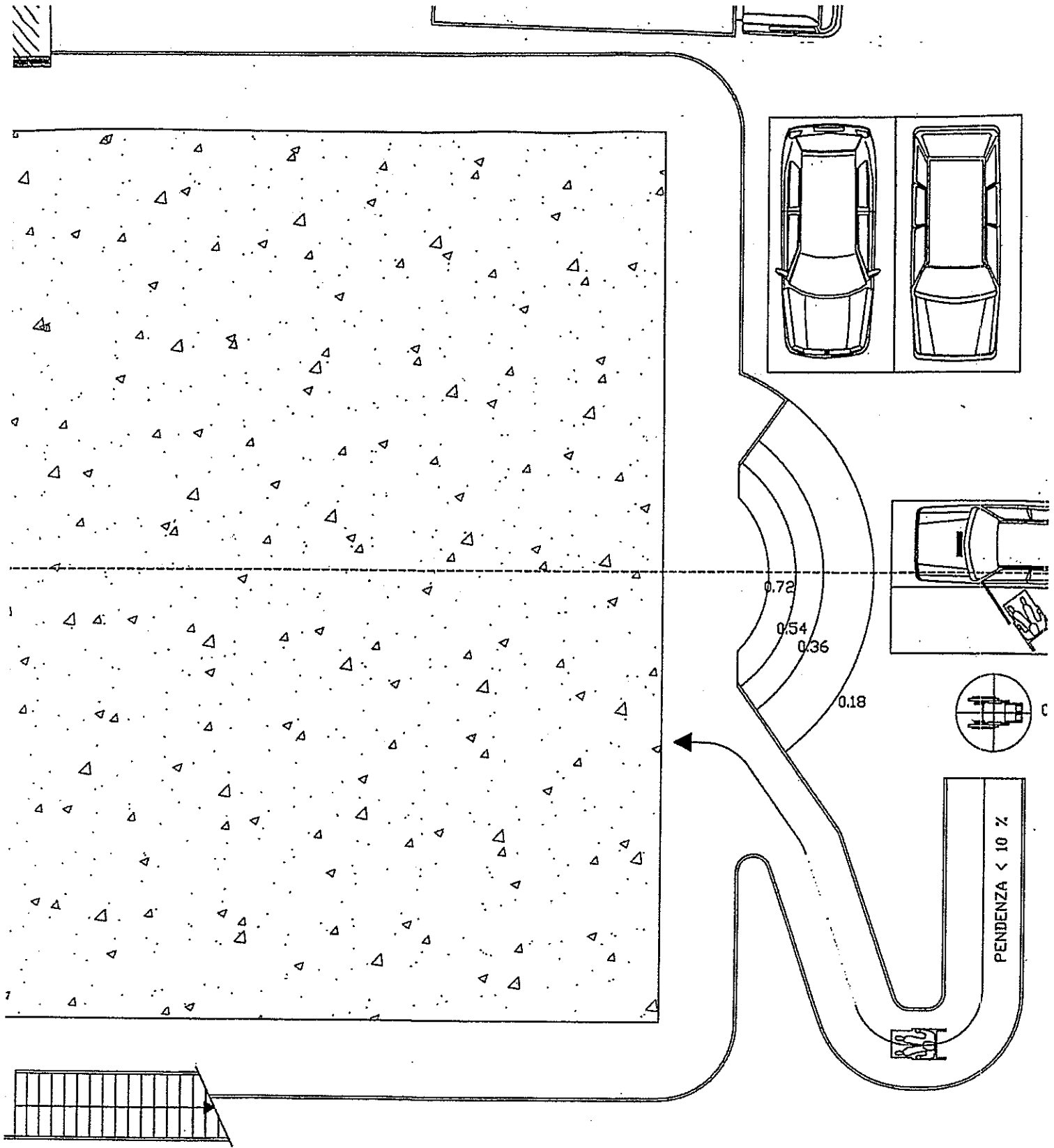
[REDACTED]

TAVOLA

3



PIANO S

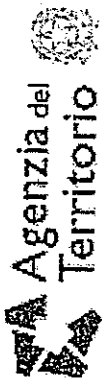


EMINTERRATO

## ALLEGATO 02

Visura mapp.3687 sub.706





Data: 14/06/2012 - Ora: 17.36.00  
 Visura n.: T774825 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2012

Dati della richiesta	Comune di ROMANO DI LOMBARDIA ( Codice: H509)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO
Unità immobiliare	Foglio: 15 Particella: 3687 Sub.: 706

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1		15	3687	706		D/8			Euro 8.282,00	VARIAZIONE del 14/06/2012 n. 18389 .1/2012 in atti dal 14/06/2012 (protocollo n. BG0160071) DIVISIONE -FUSIONE
Indirizzo										
Annotazioni										
STRADA STATALE SONCINESE n. 34 piano: T-1-2-3; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per l/1 in regime di separazione dei beni

Rilasciata da: Servizio Telematico

## **ALLEGATO 03**

**Visura mapp.3687 sub.703**

## Visura storica per immobile

Visura n.: T282144 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2012

Dati della richiesta	Comune di ROMANO DI LOMBARDIA ( Codice: H509)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 15 Particella: 3687 Sub.: 703

**INTESTATO**

1. [REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 18/10/2005**

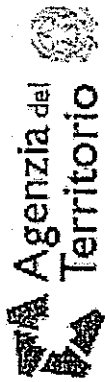
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		15	3687		703		A/3	2	5,5 vani	Euro 411,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2005 n. 20814. /2005 in atti dal 18/10/2005 (protocollo n. BG0228334) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni											
STRADA STATALE SONCINESE n. 34 piano: 2. classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 70/194)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		15	3687		703		A/3	2	5,5 vani	Euro 411,87	VARIAZIONE del 18/10/2004 n. 17085. /2004 in atti dal 18/10/2004 (protocollo n. BG0247952) DIVISIONE -FUSIONE -RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo Annotazioni											
STRADA STATALE SONCINESE n. 34 piano: 2. classamento proposto (D.M. 70/194)											

**Situazione degli intestati dal 18/10/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
[REDACTED] VARIAZIONE del 18/10/2004 n. 17085. /2004 in atti dal 18/10/2004 (protocollo n. BG0247952) DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE			



Agenzia del  
Territorio

Data: 28/02/2012 - Ora: 14.12.11

Fine

Visura n.: T282144 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2012

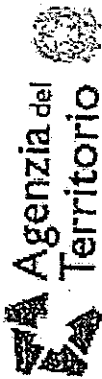
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 15 particella 3687 subalterno 1
- foglio 15 particella 3687 subalterno 2
- foglio 15 particella 3687 subalterno 3

Rilasciata da: Servizio Telematico

**ALLEGATO 04**

Visure mapp.3687 sub.704



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2012

Data: 28/02/2012 - Ora: 14.30.56

Segue

Visura n.: T290206 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMANO DI LOMBARDIA ( Codice: H509)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 15 Particella: 3687 Sub.: 704

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 13/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		15	3687	704			C/6	1	130 m <sup>2</sup>	Euro 342,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2008 n. 28400. 1/2008 in atti dal 13/12/2008 (protocollo n. BG042398) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Annotazioni: STRADA STATALE SONCINESE n. 34 piano: S1; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		15	3687	704			C/6	1	130 m <sup>2</sup>	Euro 342,41	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/12/2007 n. 5116. 1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. BG0418422) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE
Indirizzo Annotazioni: STRADA STATALE SONCINESE n. 34 piano: S1; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 13/12/2007

N.	[REDACTED]	DATI ANAGRAFICI	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA							
UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 13/12/2007 n. 5116. 1/2007 in atti dal 13/12/2007 (protocollo n. BG0418422) UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE							

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2012

Rilasciata da: Servizio Telematico

## **ALLEGATO 05**

**Visura mapp.3687 sub.705**



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2012

Dati della richiesta	Comune di ROMANO DI LOMBARDIA ( Codice: H509)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 15 Particella: 3687 Sub.: 705

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		15	3687	705							
Indirizzo: STRADA STATALE SONCINESE n. 34 piano: SI-T-1-2;											
VARIAZIONE del 14/06/2012 n. 18389 .1/2012 in atti dal 14/06/2012 (protocollo n. BG0160071) DIVISIONE -FUSIONE											

Rilasciata da: Servizio Telematico

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2012

Dati della richiesta		Comune di ROMANO DI LOMBARDIA ( Codice: H509)	
Catasto Terreni		Provincia di BERGAMO	
		Foglio: 9 Particella: 3687	

### Area di enti urbani e promiscui dal 25/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	9	3687	-	-	ENTE URBANO	12 55		Agrario	Tipo mappale del 25/10/2007 n. 346681 .I/2007 in atti dal 25/10/2007 (protocollo n. BG0346681)
Notifica				Partita		1			

### Area di enti urbani e promiscui dal 25/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	9	3687	-	-	ENTE URBANO	12 55		Agrario	Tabella di variazione del 25/10/2007 n. 346681 .I/2007 in atti dal 25/10/2007 (protocollo n. BG0346681)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		comprende le particelle:1411_4006							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 1411 - foglio 9 particella 4006

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	9	3687	-	-	SEM IRR ARB U	10 25	FIB; P2C	Dominicale Euro 9,79 L. 18.963	Agrario Euro 9,00 L. 17.425
								Impianto meccanografico del 01/06/1988	

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/02/2012

Data: 28/02/2012 - Ora: 14.14.09

Visura n.: T282879 Pag: 2

Fine

Notifica	Partita	2766
----------	---------	------

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

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] Impianto meccanografico del 01/06/1988	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 25/10/2007
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			

Rilasciata da: Servizio Telematico

## **ALLEGATO 06**

**Schede di accertamento della proprietà immobiliare urbana  
Elaborato planimetrico**

**Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: BG0160071 Codice di Riscontro: 000AL766P	Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (Codice: C2JW) Ditta n.: 1 di 1 Unità a destinazione ordinaria n.: - Unità in variazione n.: - Tipo Mappale n.: - Unità a dest.speciale e particolare n.: 1 Unità in costituzione n.: 2 Beni Comuni non Censibili n.: 1 Unità in soppressione n.: 2 Motivo della variazione: DIVISIONE, FUSIONE
--	--

**UNITA' IMMOBILIARI**

Identificativo catastale

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		15	3687	701							
2	S		15	3687	702							
3	C		15	3687	705	STRADA STATALE SONCINESE n. 34, p. SI-T, 1-2						
4	C		15	3687	706	STRADA STATALE SONCINESE n. 34, p. T-I. 2-3	U	D08				8282,00



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652						
Tipo Mappale n.	del	Unita' a destinazione ordinaria	n.	Unita' in soppressione	n.	2
		speciale e particolare	n. 1	in variazione	n.	
		beni comuni non censibili	n. 1	in costituzione	n.	2
Causali: <b>divisione, fusione</b>						
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>12/06/2012</b>						
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.	1 planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.	1 pagine elaborato planimetrico	n. 1
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.		



Quadro U   Unita' Immobiliari													
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. Superf. cat.	Rendita 1N/2N Plan.
									Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	BCNC	S	15	3687	701								
2		S	15	3687	702								
3	BCNC	C	15	3687	705								
strada statale soncinese 34									SI-T 1-2				
4		C	15	3687	706				U	D/8		8.282,00	SI SI
strada statale soncinese 34									T-1 2-3				

**Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica**

si precisa che l'ing. anna salvi nella qualita' di c.t.u. ha conferito incarico dal tribunale di bergamo con verbale prot. n. 1146 del 2010 reg. es. per la stesura della pratica in oggetto.

Il Dichiarante: **SALVI ANNA**  
 Residente in **BERGAMO (BG) - VIA GIOVANNI ACQUADERNI n. 00004 c.a.p. 24123**

Il Tecnico: **Ing. SALVI ANNA**  
**ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 03569**  
 Codice Fiscale: **SLVNNA79H59A7940**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data _____
_____	<b>IL TECNICO ERARIALE</b>	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>15</u> ple. <u>3687</u></p> <p>C.E.U. Sez. _____ foglio <u>15</u> pla. <u>3687</u> sub <u>706</u></p> <hr/> <p><b>B   Riferimenti Temporal (1)</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <u>2004</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p><b>C   Azienda (2)</b></p> <p><u>ATTIVITA' COMMERCIALE</u></p> <hr/> <p>Articolata in n. <u>1</u> fabbricati</p> <p>Comprende n. <u>1</u> unità a destinazione ordinaria</p> <hr/> <p><b>D   Collegamenti con Infrastrutture</b></p> <p>Serviti da:</p> <p><input type="checkbox"/> Raccordo ferroviario</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autostrada a Km. <u>4</u> con svincolo riservato <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Strade principali a Km. <u>1</u></p> <p><input type="checkbox"/> Scalo marittimo</p> <p><input type="checkbox"/> Scalo aeroportuale</p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p> <hr/> <p><b>E   Impianti Generali e di Sicurezza</b></p> <p><input type="checkbox"/> Pesa a ponte fino a tonn. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Depurazione nell' azienda <input type="checkbox"/></p> <p>consortile <input type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abbattimento fumi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Antincendio Uscite di sicurezza <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Scale di emergenza <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anti - intrusione con : <u>ALLARME</u></p> <p><input type="checkbox"/> Altro _____</p>	<p><b>F   Sistemazioni Esterne</b></p> <p>1. PAVIMENTAZIONI</p> <p>Piazzali <u>ASFALTO</u></p> <hr/> <p>Parcheggi <u>ASFALTO</u></p> <hr/> <p>2. SPAZI A VERDE</p> <hr/> <p>3. RECINZIONI</p> <p>Altezza media _____ cm. <u>120</u></p> <p>Realizzata in <u>MAGLIE METALLICHE</u></p> <hr/> <p>4. ACCESSO CUSTODITO CON:</p> <p><u>CANCELLO AUTOMATICO</u></p> <hr/> <p>5. ALTRO</p> <hr/> <hr/> <p><b>G   Dati Metrici Totali dell' Azienda</b></p> <p>1. AREA TOTALE LORDA m<sup>2</sup> <u>1.012</u></p> <p>della quale - coperta (escluso tettoie) m<sup>2</sup> <u>1.001</u></p> <p>- tettoie m<sup>2</sup> <u>11</u></p> <p>- deposito materiali, vasche, ecc. m<sup>2</sup> _____</p> <p>- passaggi e piazzali di manovra m<sup>2</sup> _____</p> <p>- parcheggio: m<sup>2</sup> _____ posti n. _____</p> <p>- a verde m<sup>2</sup> _____</p> <p>2. VOLUME TOTALE: m<sup>3</sup>. <u>3.438</u></p>
---	--

(1) ove i fabbricati siano stati edificati in epoche diverse, i singoli riferimenti temporali devono esseri indicati nella parte II del modello  
(2) fabbrica di...o stabilimento per la produzione di...oppure teatro, cinematografo, albergo, oppure ospedale, ist. di credito ecc.





ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI DELL'AZIENDA

mod. 2NB - parte II

**A | Riferimenti Grafici del Corpo di Fabbrica**

Numero o lettera di riferimento alla planimetria generale  
3687

Numero/i della/e planimetria/e rappresentata/e:  
3687

**G | Caratteristiche Costruttive**

Muratura  Elementi prefabbricati pesanti  
 Cemento armato  Elementi prefabbricati leggeri  
 Ferro  Altro \_\_\_\_\_

**B | Riferimenti di Mappa del Corpo di Fabbrica**

Sez. \_\_\_\_\_ Foglio 15 Particella 3687 sub. 706  
Sez. \_\_\_\_\_ Foglio \_\_\_\_\_ Particella \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_

**H | Copertura**

A tetto  Ferro  
 Piana  Cemento armato  
 Shed  Mista con laterizi  
 A volta  Legno  
 Altro \_\_\_\_\_

**C | Destinazione Principale d'Uso**

ATTIVITA' COMMERCIALE

**I | Altri Elementi Costruttivi e di Finitura**

Solai C.A.  
Tamponature MURATURA  
Finestre, luci, porte METALLO  
Pavimentazione prevalente CERAMICA  
Rifinitura esterna prevalente \_\_\_\_\_  
Numero e dotazioni servizi igienici 2

**D | Riferimenti Temporal (1)**

Anno: \_\_\_\_\_  
Di costruzione 2004 Di ristrutturazione totale \_\_\_\_\_

**L | Locali Aventi Peculiari Destinazioni (ubicati nel fabbricato)**

Per ricovero provv. di operai m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Mensa m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
Pronto soccorso m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Locali di ritrovo m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
Direzione tecnica m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Custodia m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_  
Direzione amministrativa m<sup>2</sup> 50 (altro) m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_

**E | Impianti Stabilmente Infissi (2)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**M | Dati Metrici**

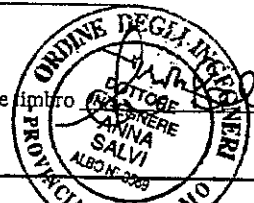
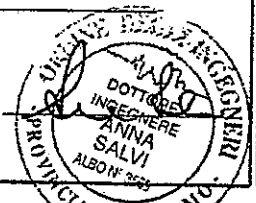
Piani fuori terra n. 4  
Piani entro terra o seminterrati n. \_\_\_\_\_  
Superficie coperta m<sup>2</sup> 1012  
Superficie totale sviluppata (lorda) m<sup>2</sup> 1012  
Volume totale (v.p.p.) m<sup>3</sup> 3438

**F | Notizie Particolari (3)**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL TECNICO \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL DICHIARANTE \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Firma e timbro  Firma 

Riservato all'Ufficio

Prot. n. \_\_\_\_\_ Partita n. \_\_\_\_\_

Busta n. \_\_\_\_\_

L'incaricato \_\_\_\_\_

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

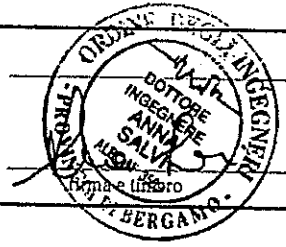
Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale		del:
ROMANO DI LOMBARDIA			15	3687				
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Plani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1						SOPPRESSO		
2						SOPPRESSO		
3						SOPPRESSO		
701						SOPPRESSO		
702						SOPPRESSO		
703	strada statale soncinese	34	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
704	strada statale soncinese	34	S1			AUTORIMESSA		
705	strada statale soncinese	34	S1-T-1-2			B.C.N.C. CORTILE, VANO SCALE MONTACARICHI E CENTRALE TERMICA COMUNE AI SUB. 703 704,706		
706	strada statale soncinese	34	T-1-2-3			ATTIVITA' COMMERCIALE		

Protocollo \_\_\_\_\_

data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Ing. SALVI ANNA  
 ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 03569  
 Codice Fiscale: SLVNNA79H59A7940



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:

Salvi Anna

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Bergamo

N. 03569

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

Comune di Romano Di Lombardia

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 3687

Protocollo n.

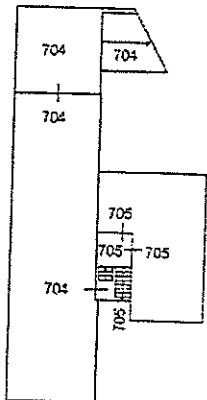
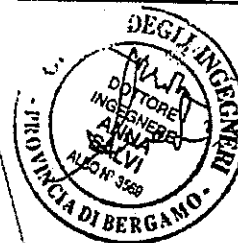
del

Tipo Mappale n.

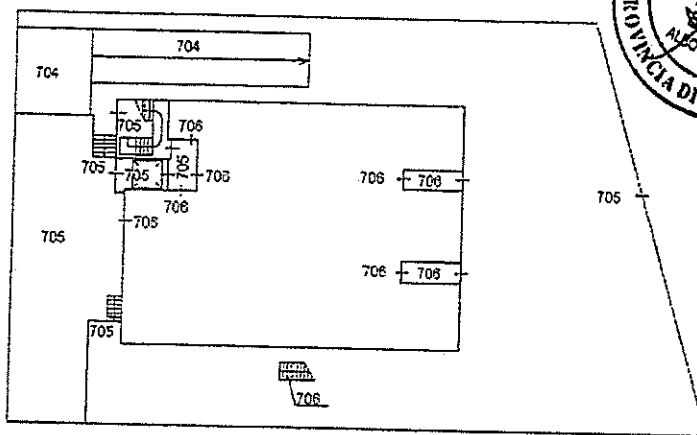
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

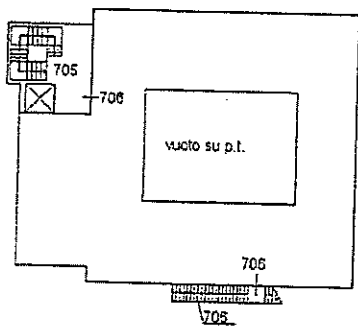
Scala 1 : 500



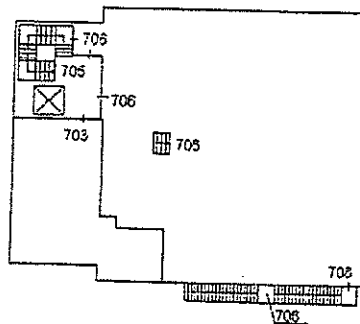
PIANTA PIANO INTERRATO



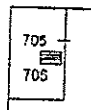
PIANTA PIANO TERRA



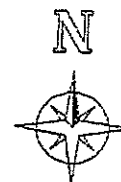
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



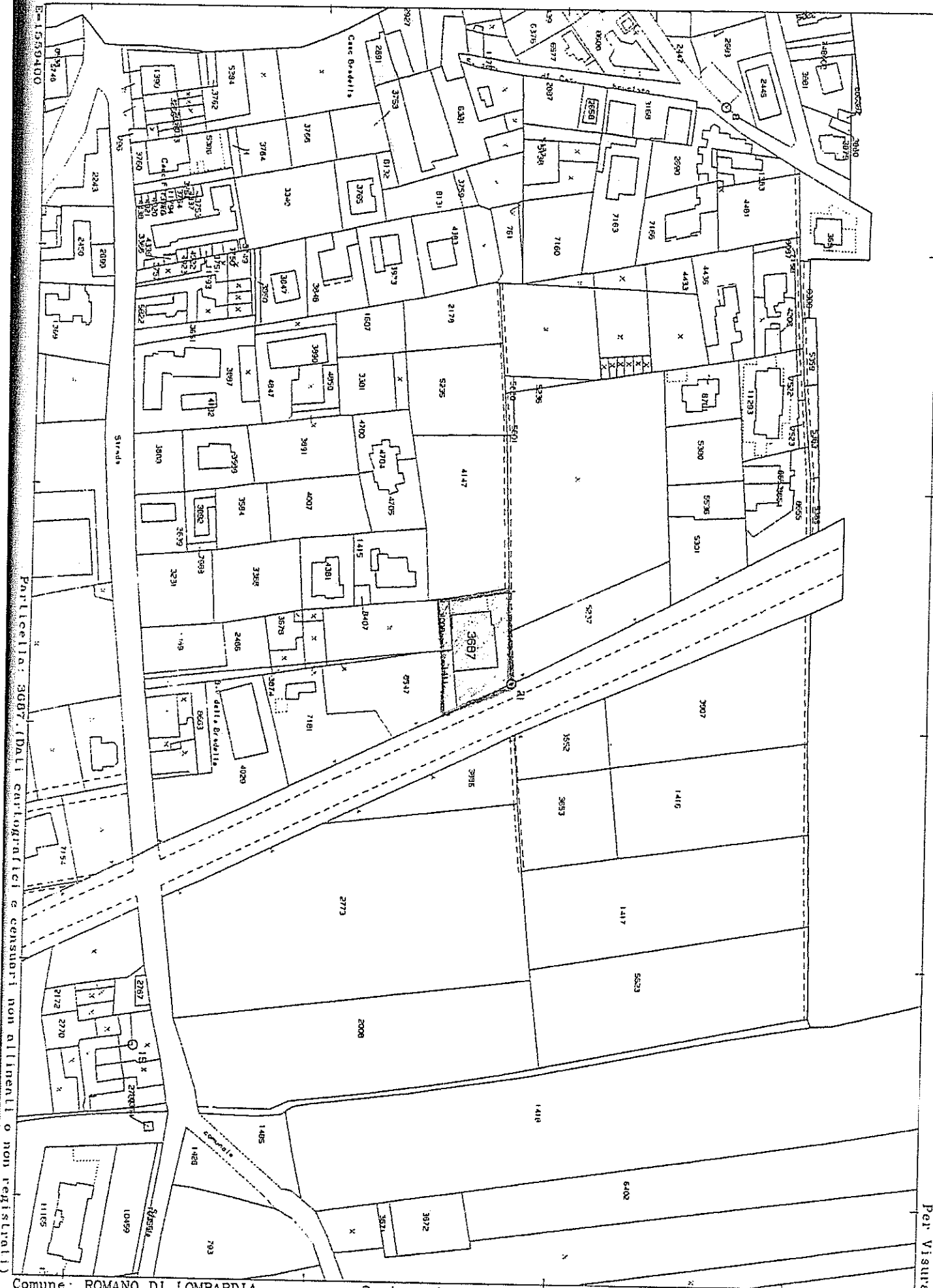
PIANTA PIANO TERZO



## **ALLEGATO 07**

**Estratto mappa**

N=5041000



Particella: 3607. (Dati cartografici e censuari non allineati o non registrati)

Per Visura

## **ALLEGATO 08**

**Planimetria catastale mapp.3687 sub.706**

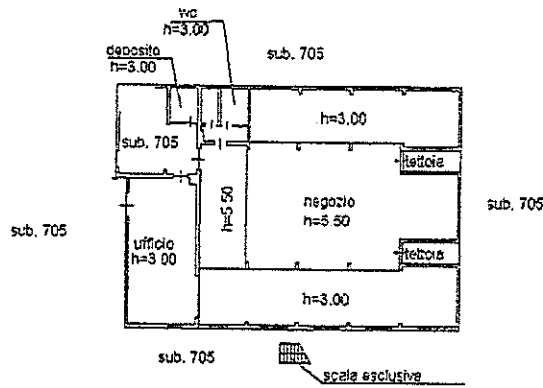
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. del  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Romano Di Lombardia  
 Strada Statale Soncinese civ. 34

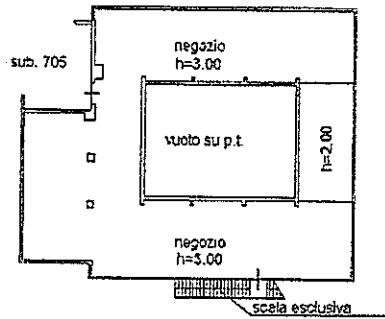
**Identificativi Catastali:**  
 Sezione:  
 Foglio: 15  
 Particella: 3687  
 Subalterno: 706

Compilata da:  
 Salvi Anna  
 Iscritto all'albo:  
 Ingegneri  
 Prov. Bergamo N. 03569

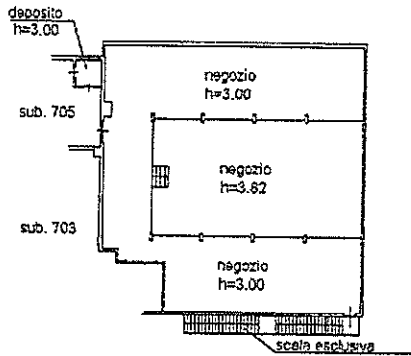
Sheeda n. 1 Scala 1:500



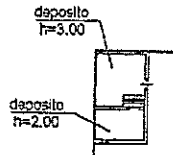
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



## **ALLEGATO 09**

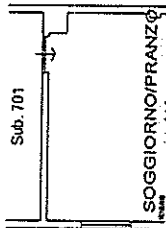
**Planimetria catastale mapp.3687 sub.703**

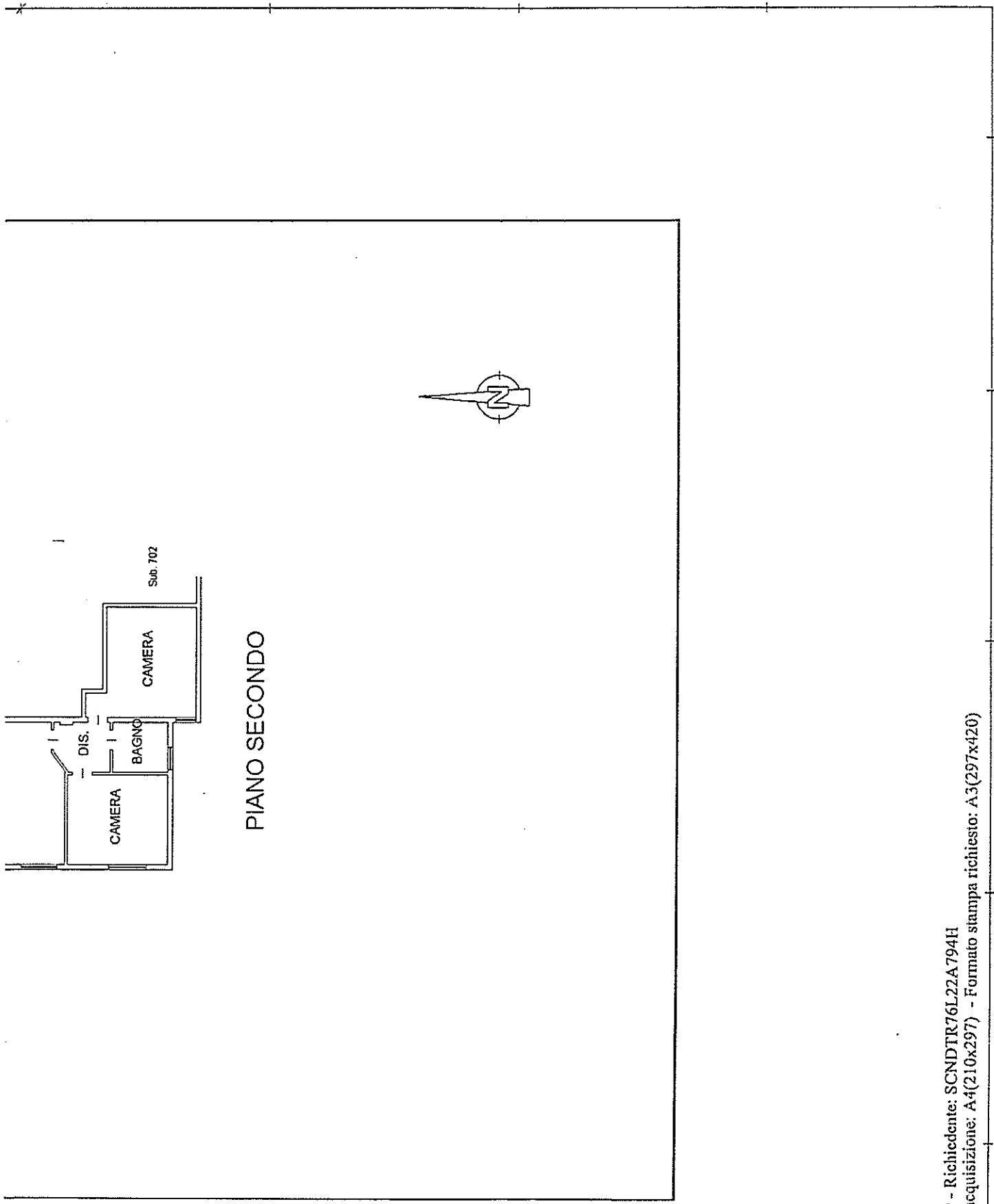


**Agenzia del Territorio  
CAIASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0247952 del 18/10/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Romano Di Lombardia	
Strada Statale Soncinese civ. 34	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bondegari Ezio Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 15	Prov. Bergamo
Particella: 3687	N. 2637
Subalterno: 703	

Sohada n. 1      Scala 1:200





PIANO SECONDO

## **ALLEGATO 10**

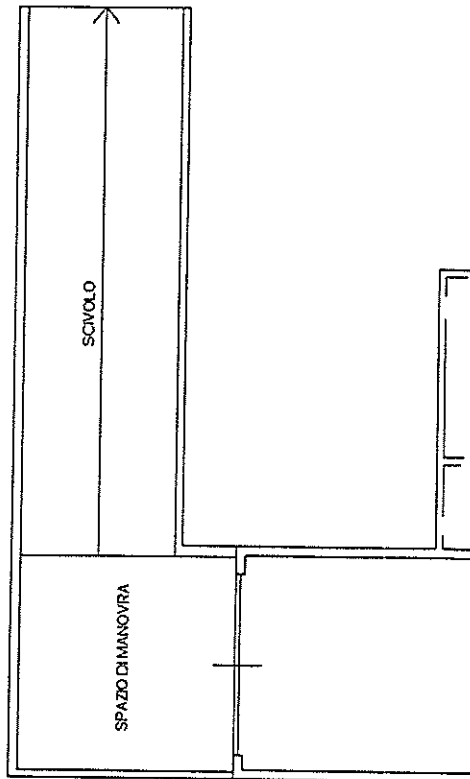
**Planimetria catastale mapp.3687 sub.704**

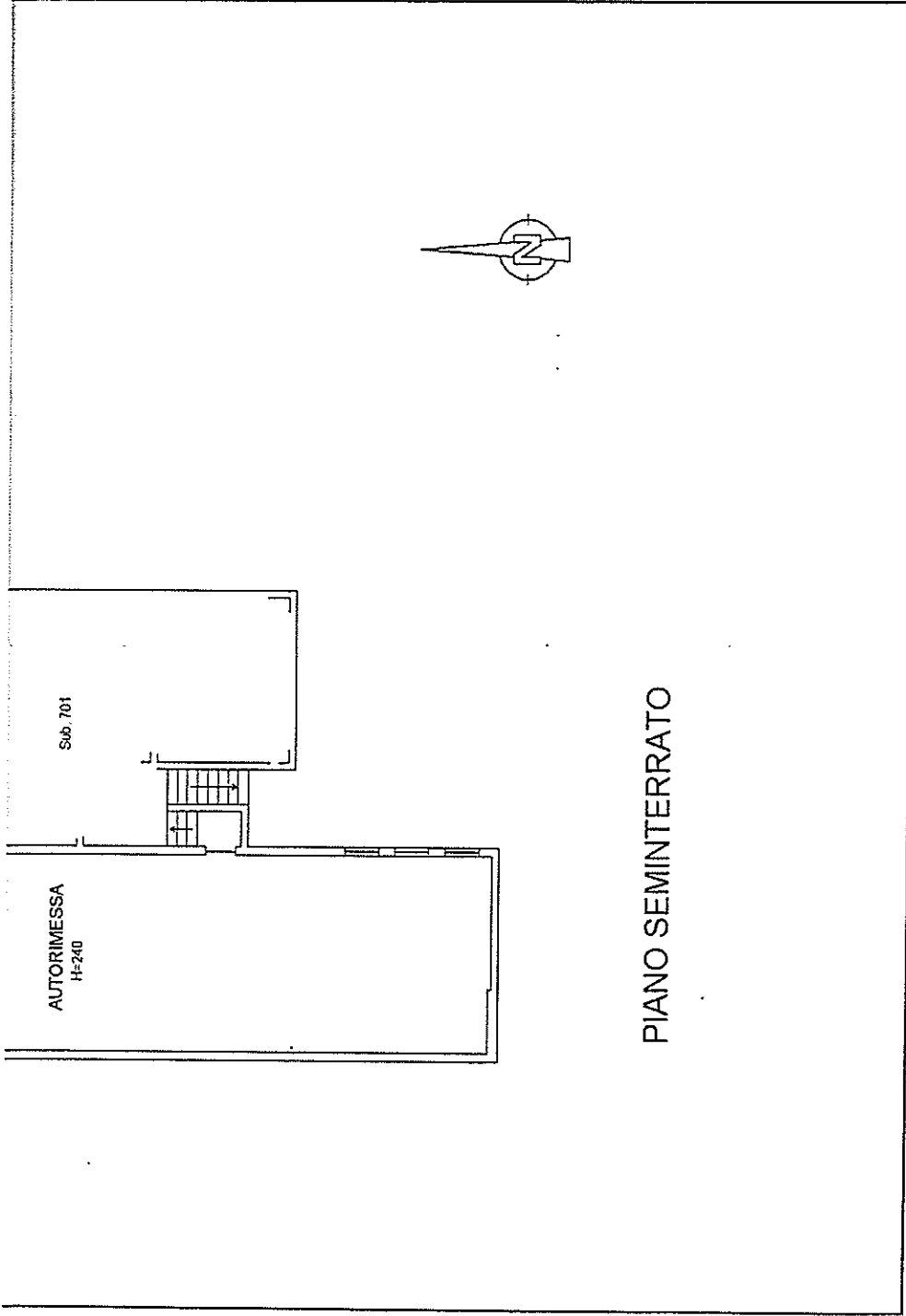
Data: 28/02/2012 - n. T310317 - Richiedente: SCNDR76L22A794H

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

Dichiarazione protocollo n. BG0418422 del 13/12/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di Romano Di Lombardia Strada Statale Soncinese civ. 34	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 3687 Subalterno: 704	Compilata da: Bordegari Ezio Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2637

Scheda n. 1 Scala 1:200

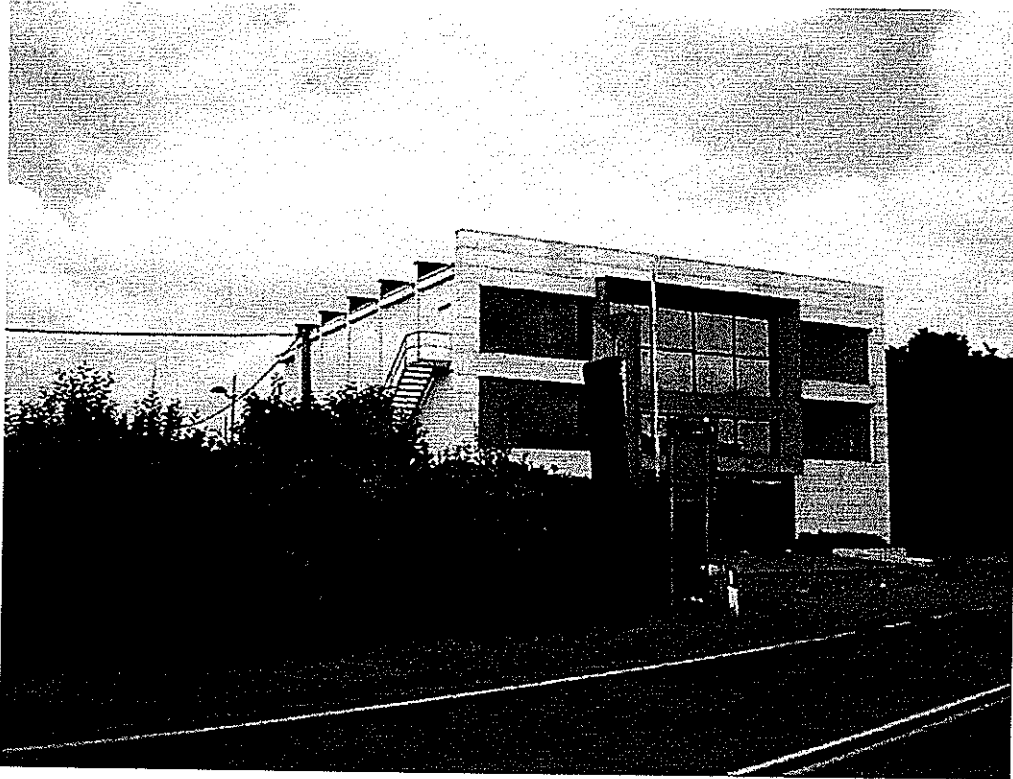




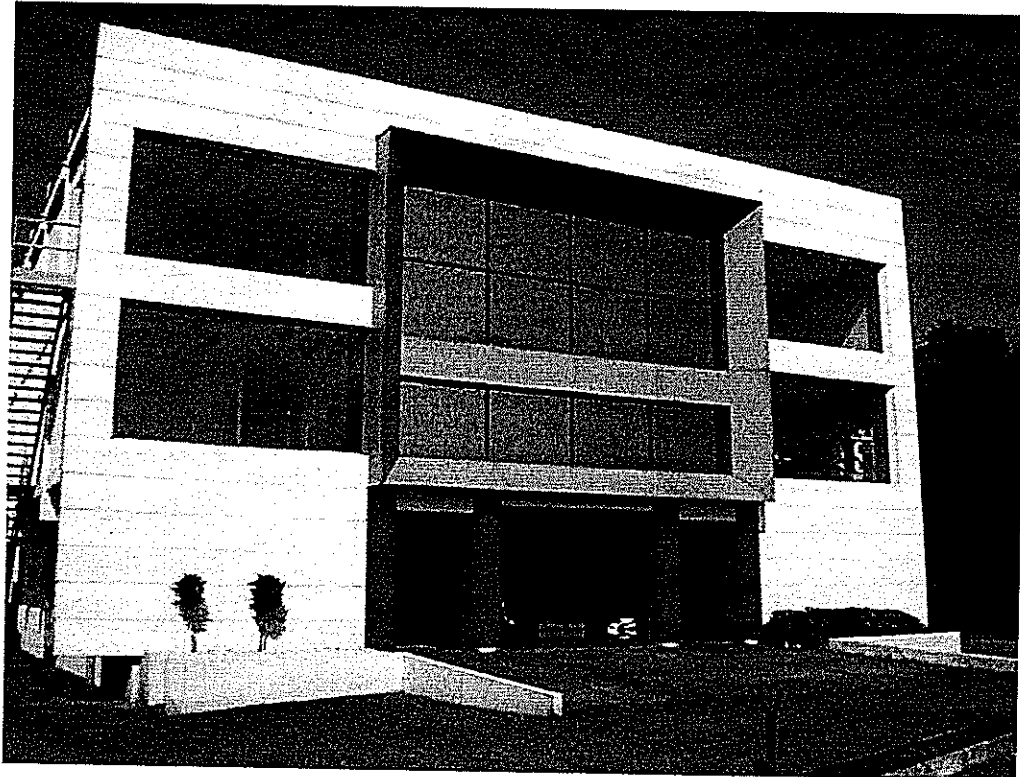
PIANO SEMINTERRATO

## ALLEGATO 11

Documentazione fotografica attività commerciale (mapp.3687 sub.706)



1. Prospetto principale est – Strada Statale “Soncinese”

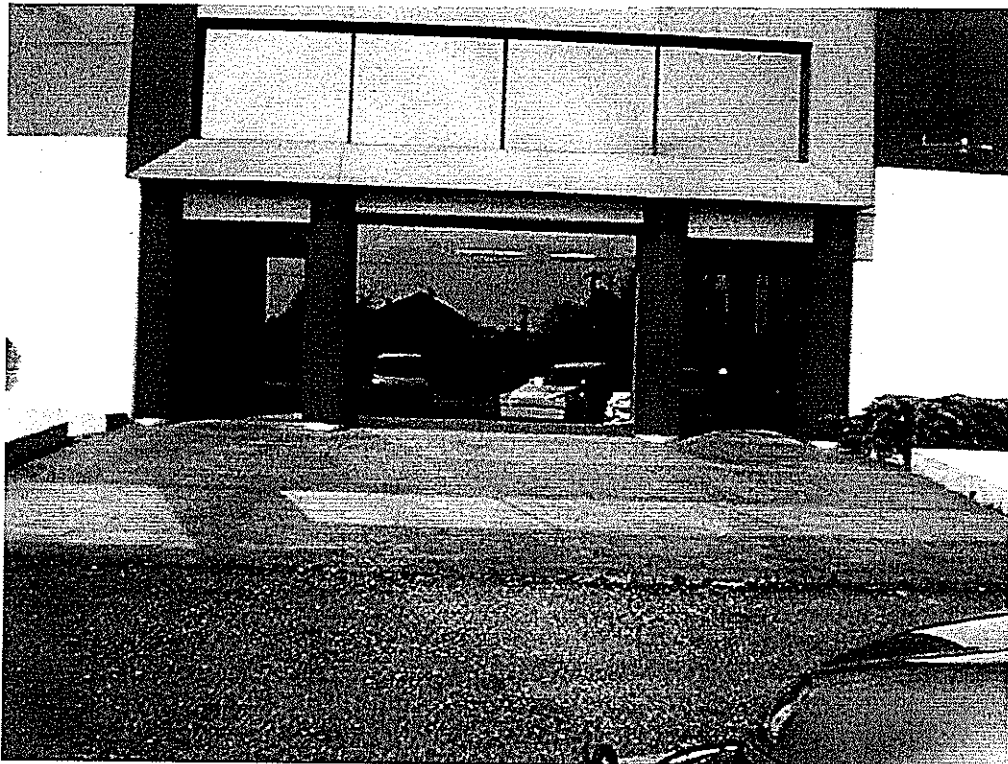


2. Facciata est

**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Pacinotti ,88 – T 3491394755 Fax 035346766 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

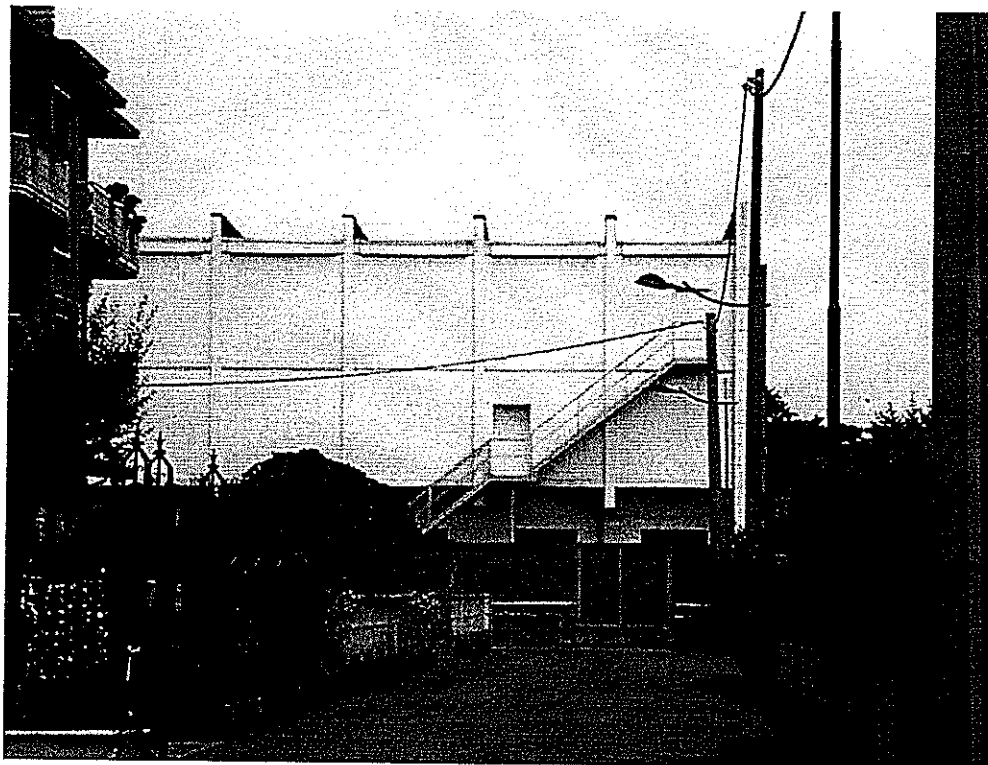


3. Vista nord-est



4. Ingressi all'attività commerciale

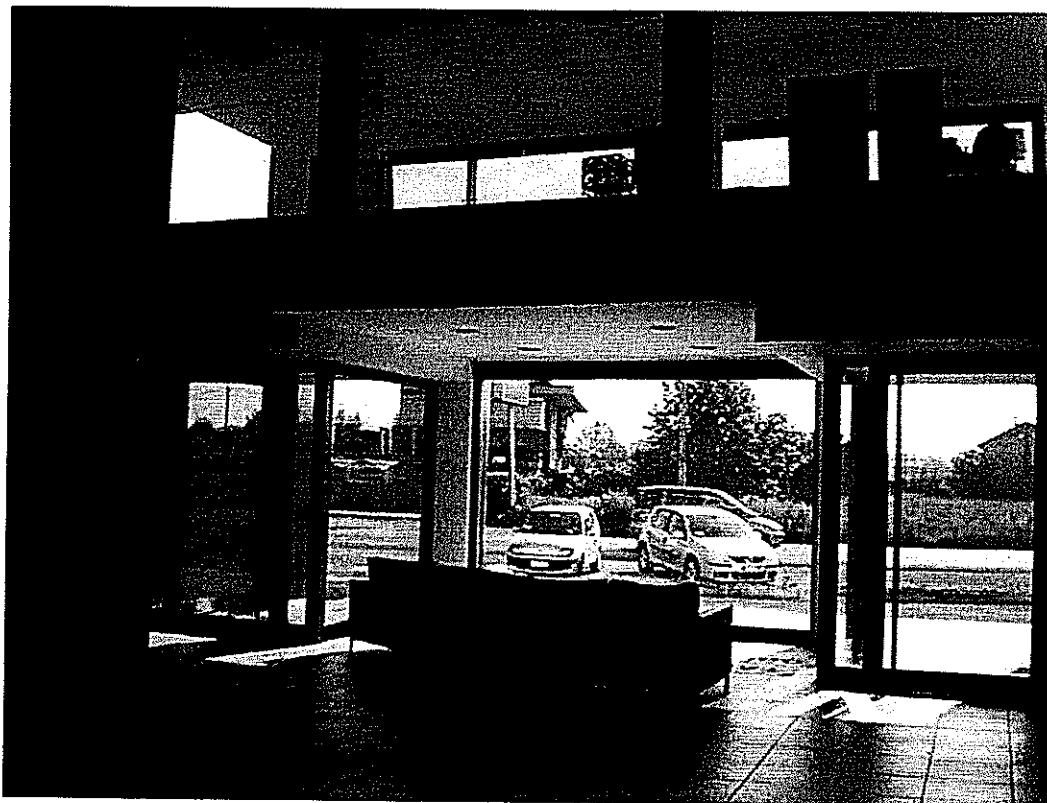




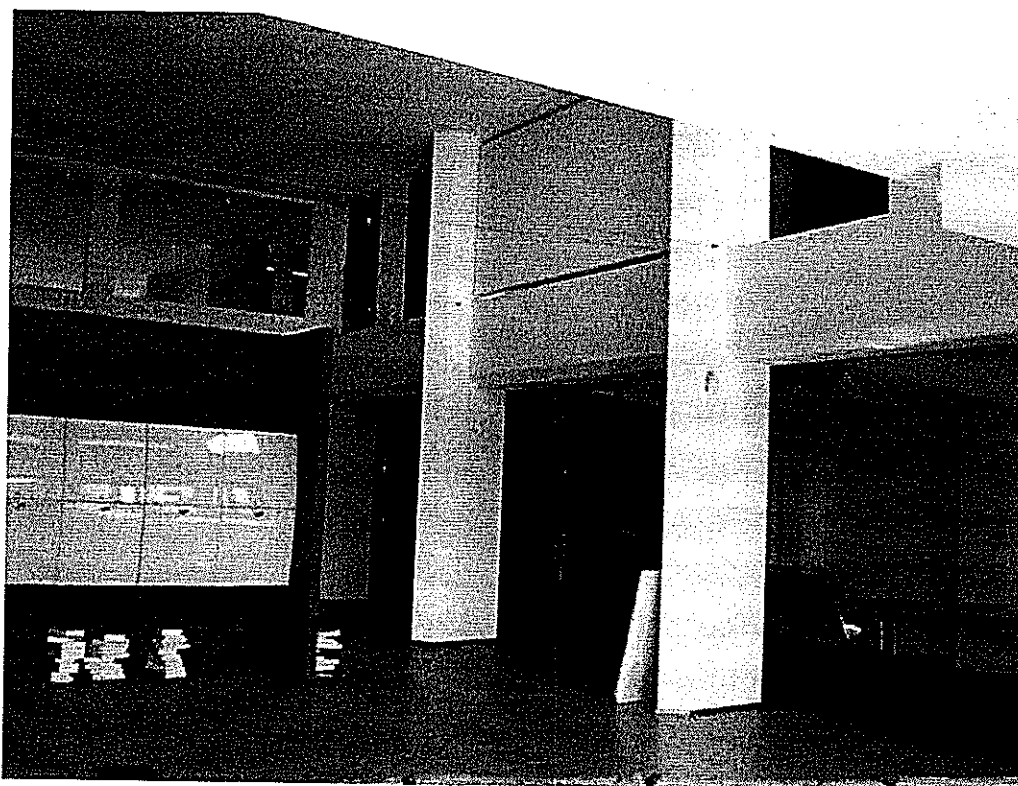
5. Prospetto sud – scala antincendio



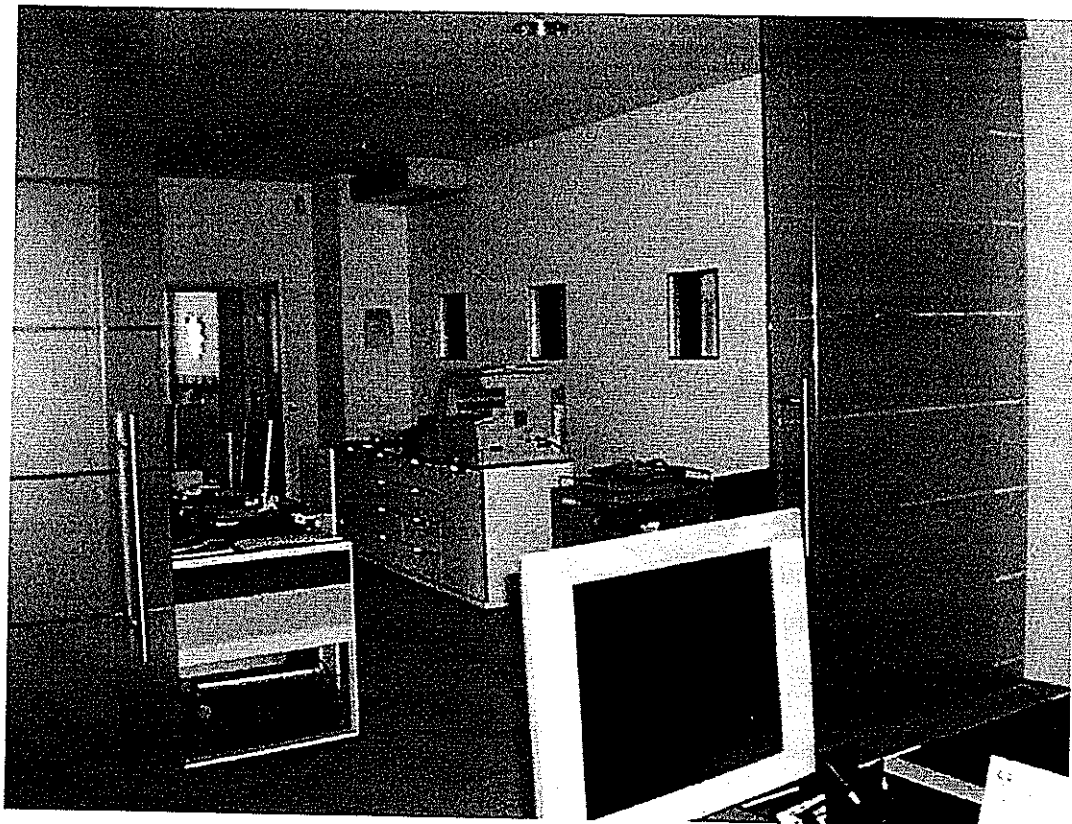
6. Propsetto posteriore – lato ovest



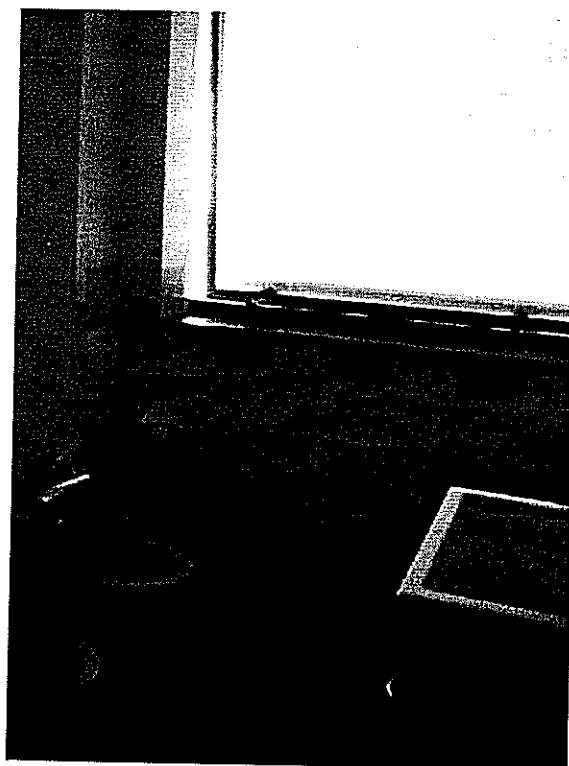
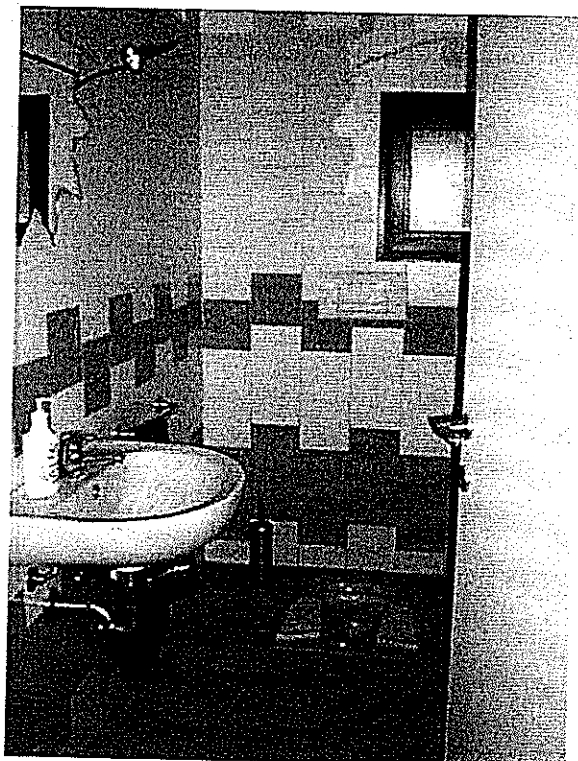
7. Vetrina negozio piano terra



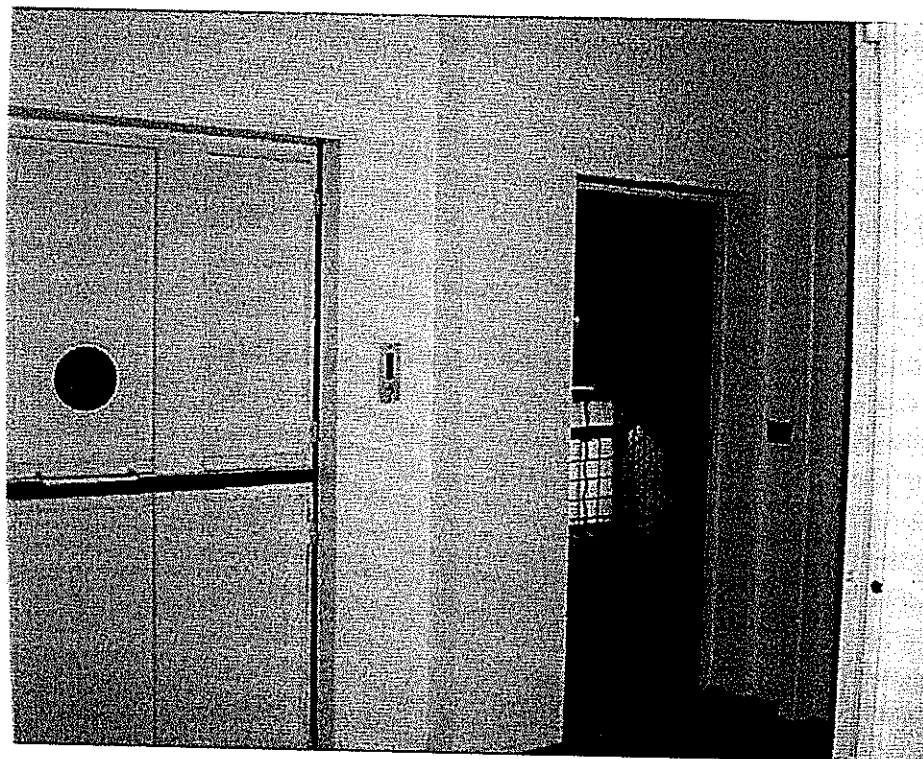
8. Negozio piano terra



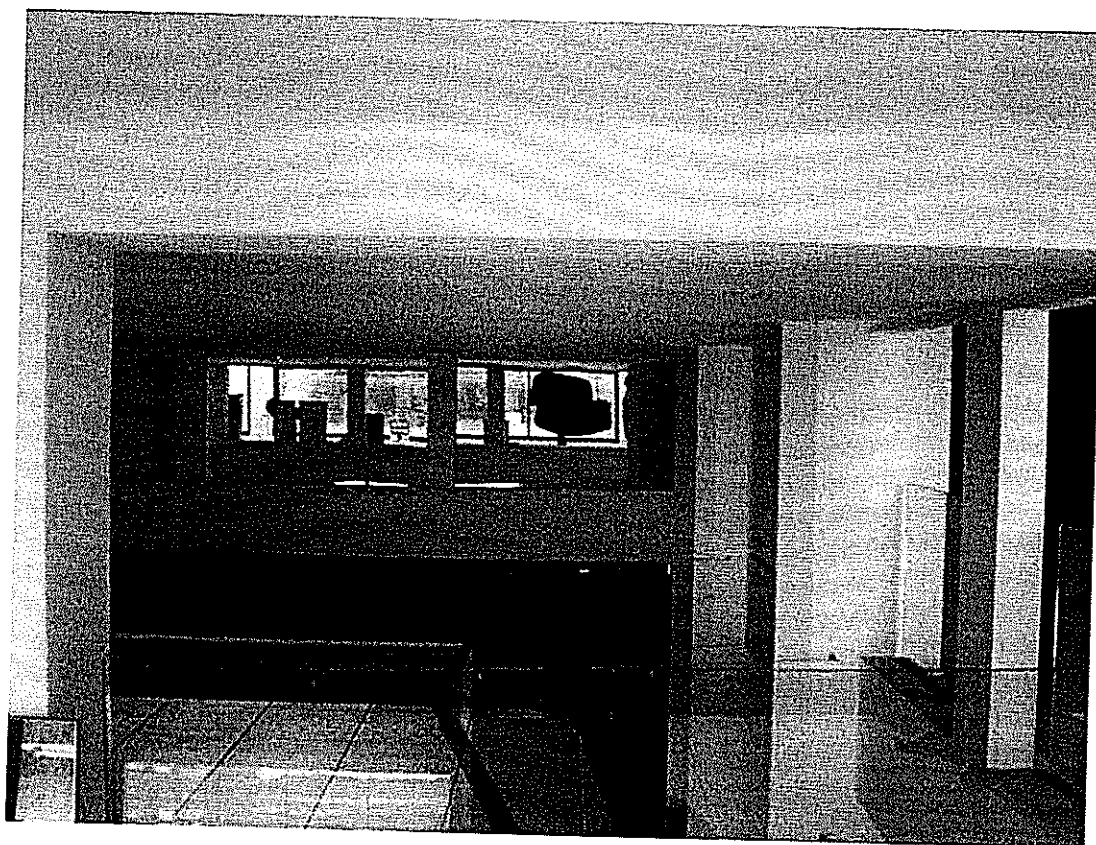
9. Uffici piano terra



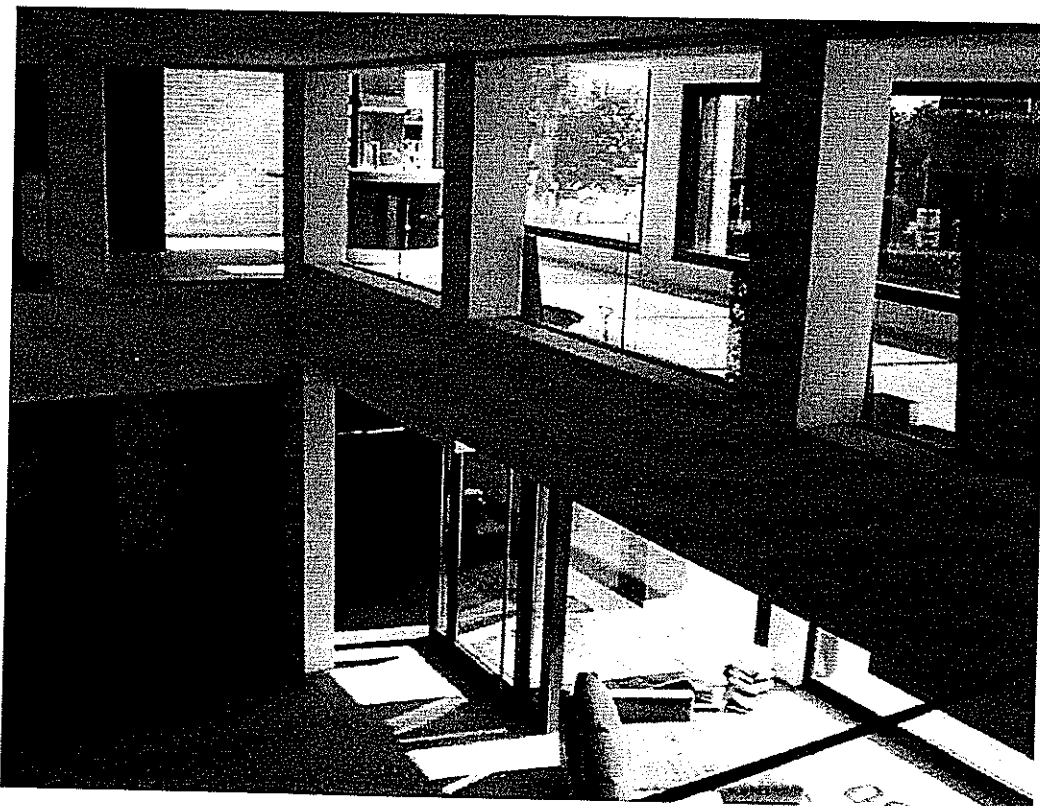
10-11. Bagni piano terra



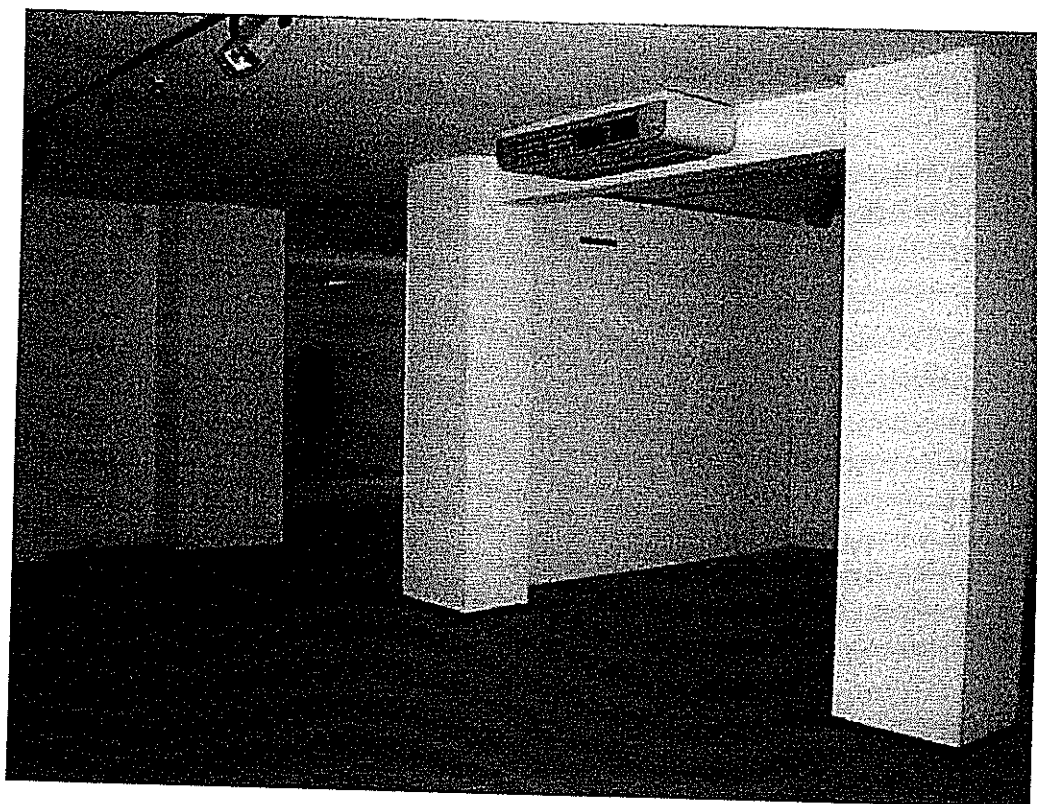
12. Vano scala-montacarichi – bene comune non censibile



13. Negozio piano primo



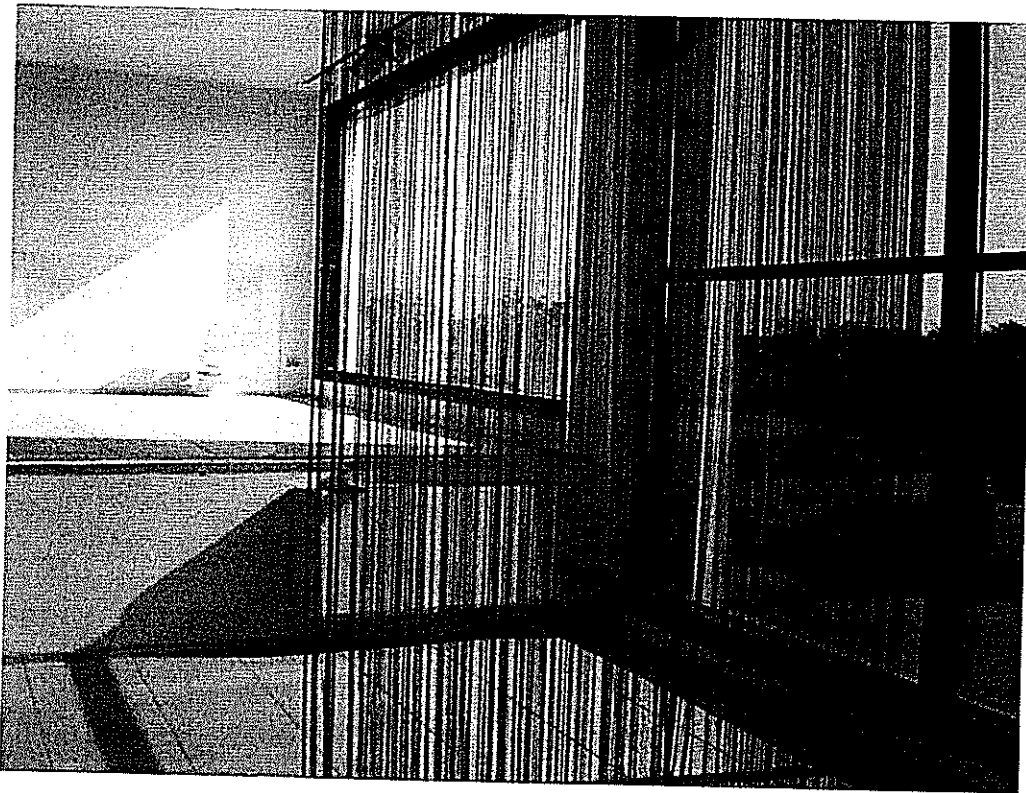
14. Negozio piano primo, affaccio su piano terra



15. Negozio piano primo



16. Negozio piano secondo

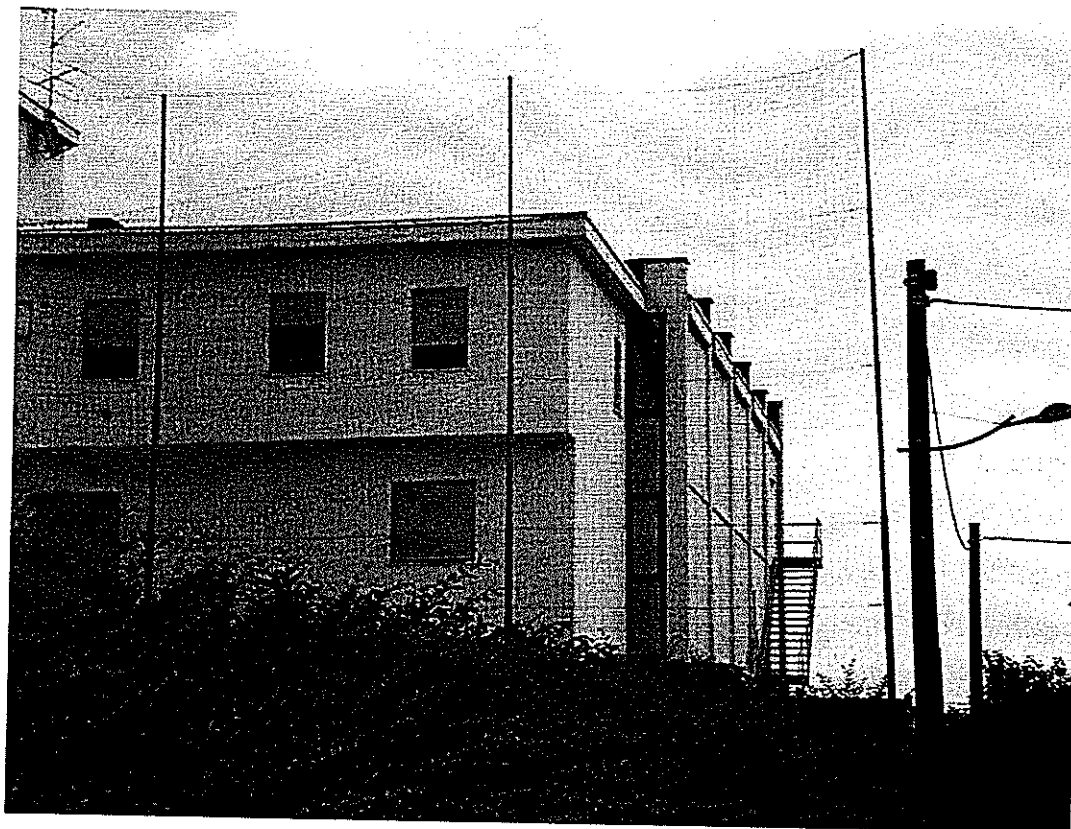


17. Negozio piano secondo

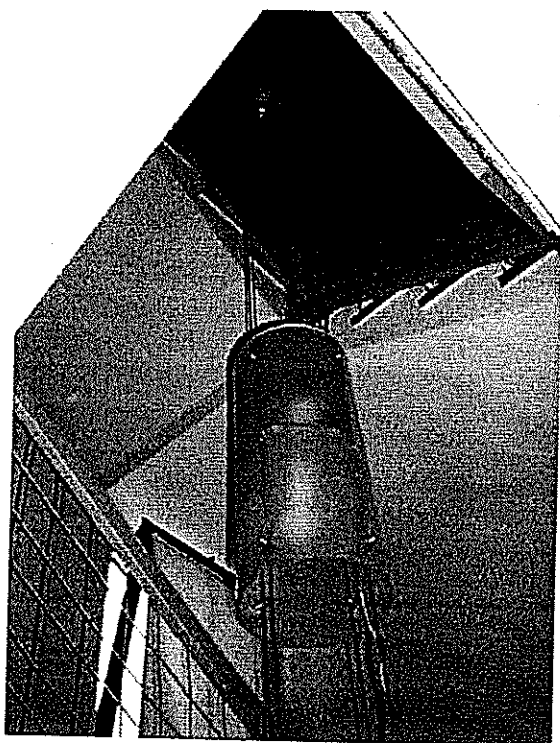
**Studio Tecnico Ing. Anna Salvi**  
24123 BERGAMO Via Pacinotti ,88 – T 3491394755 Fax 035346766 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)

## ALLEGATO 12

Documentazione fotografica appartamento (mapp.3687 sub.703)



1. Affaccio appartamento ad ovest

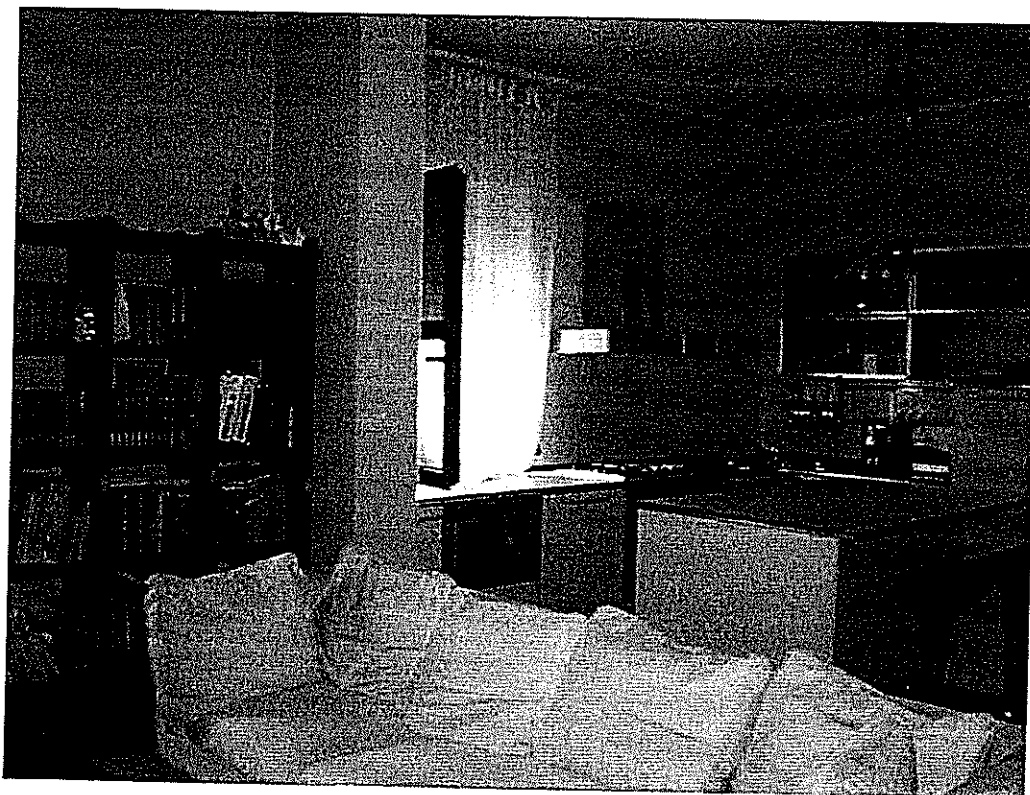


2. Vano scala comune



3. Ingresso all'appartamento

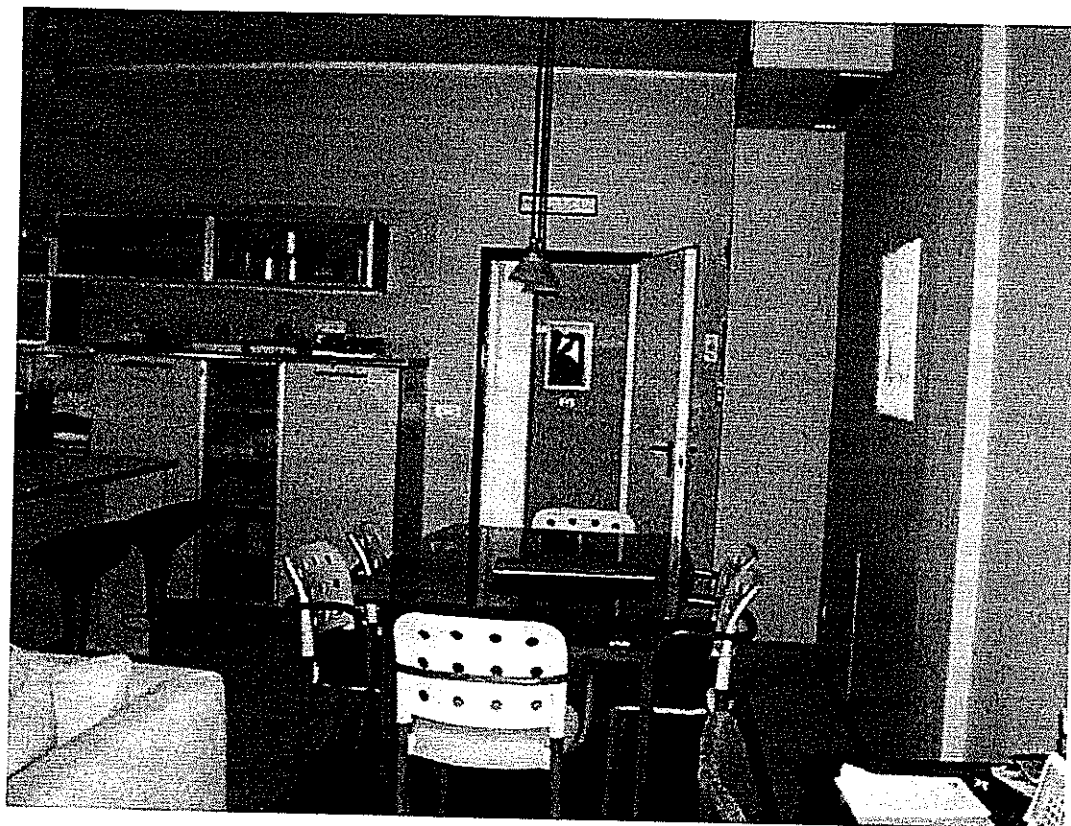




4. Soggiorno – cottura – pranzo



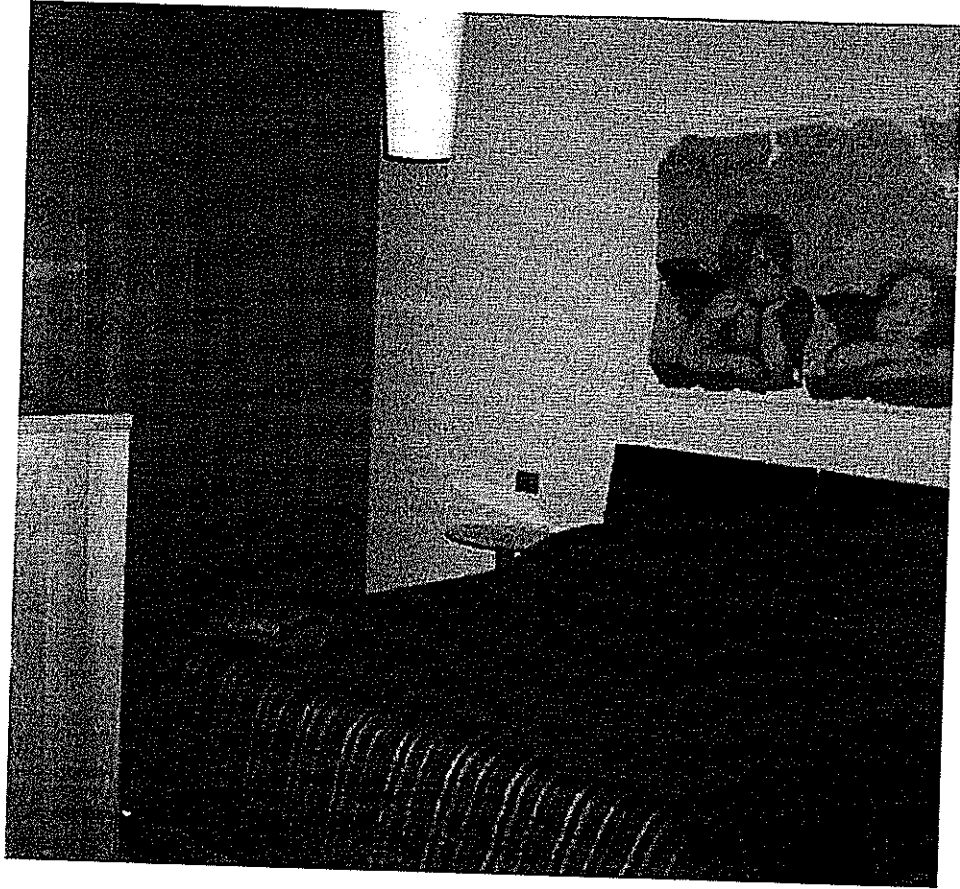
5. Soggiorno – cottura - pranzo



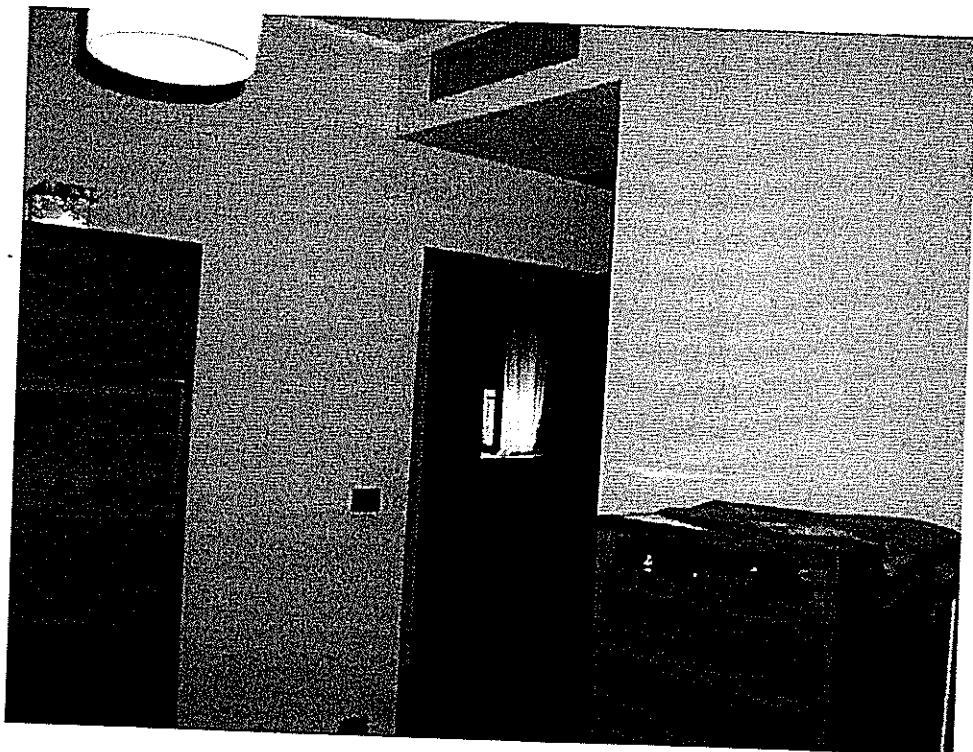
6. Zona pranzo



7. Camera 1

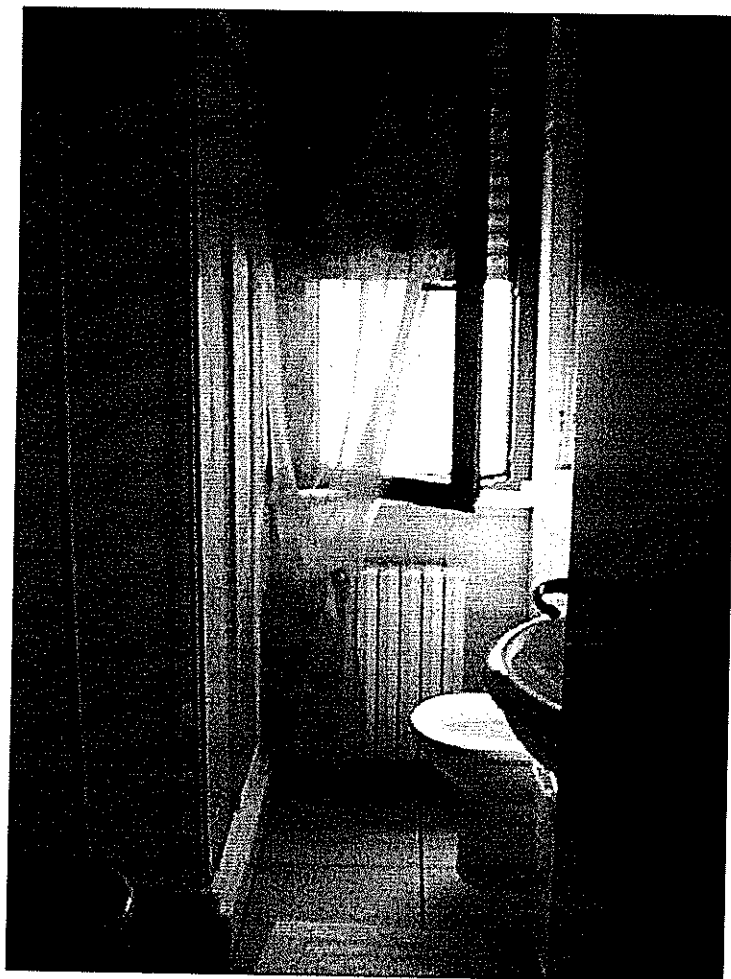


8. Camera matrimoniale



9. Camera matrimoniale

Studio Tecnico Ing. Anna Salvi  
24123 BERGAMO Via Pacinotti ,88 – T 3491394755 Fax 035346766 E-Mail: [ing.annasalvi@gmail.com](mailto:ing.annasalvi@gmail.com)



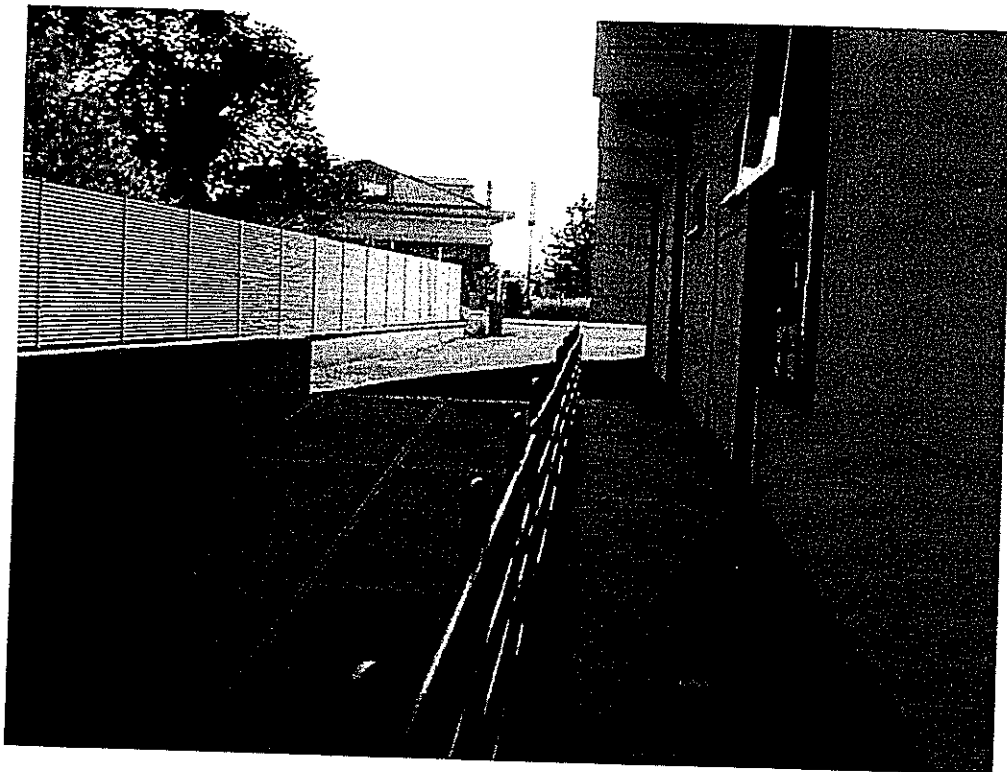
10. Bagno

## ALLEGATO 13

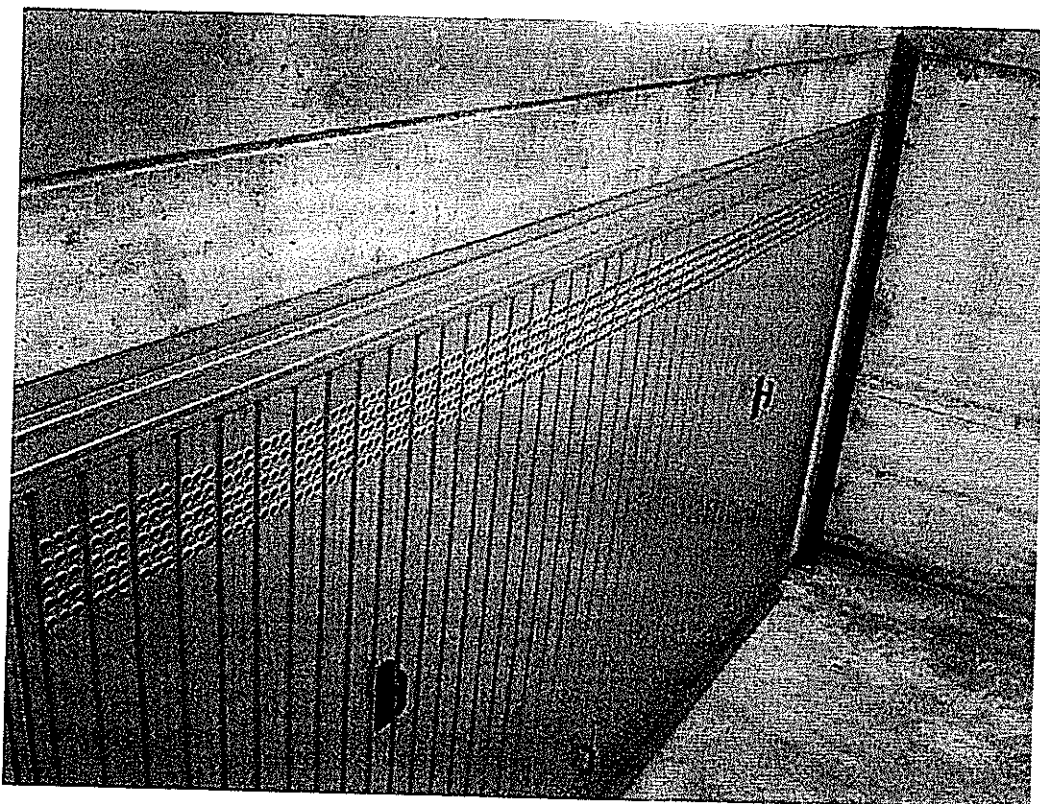
Documentazione fotografica autorimessa (mapp.3687 sub.704)



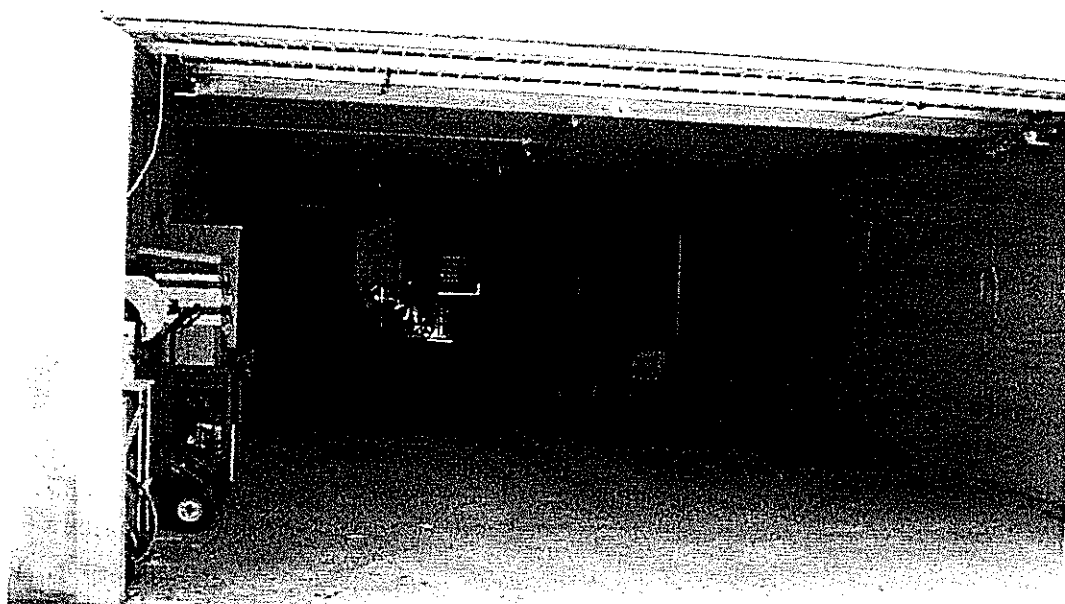
1. Accesso carrabile dalla Strada Statale "Soncinese"



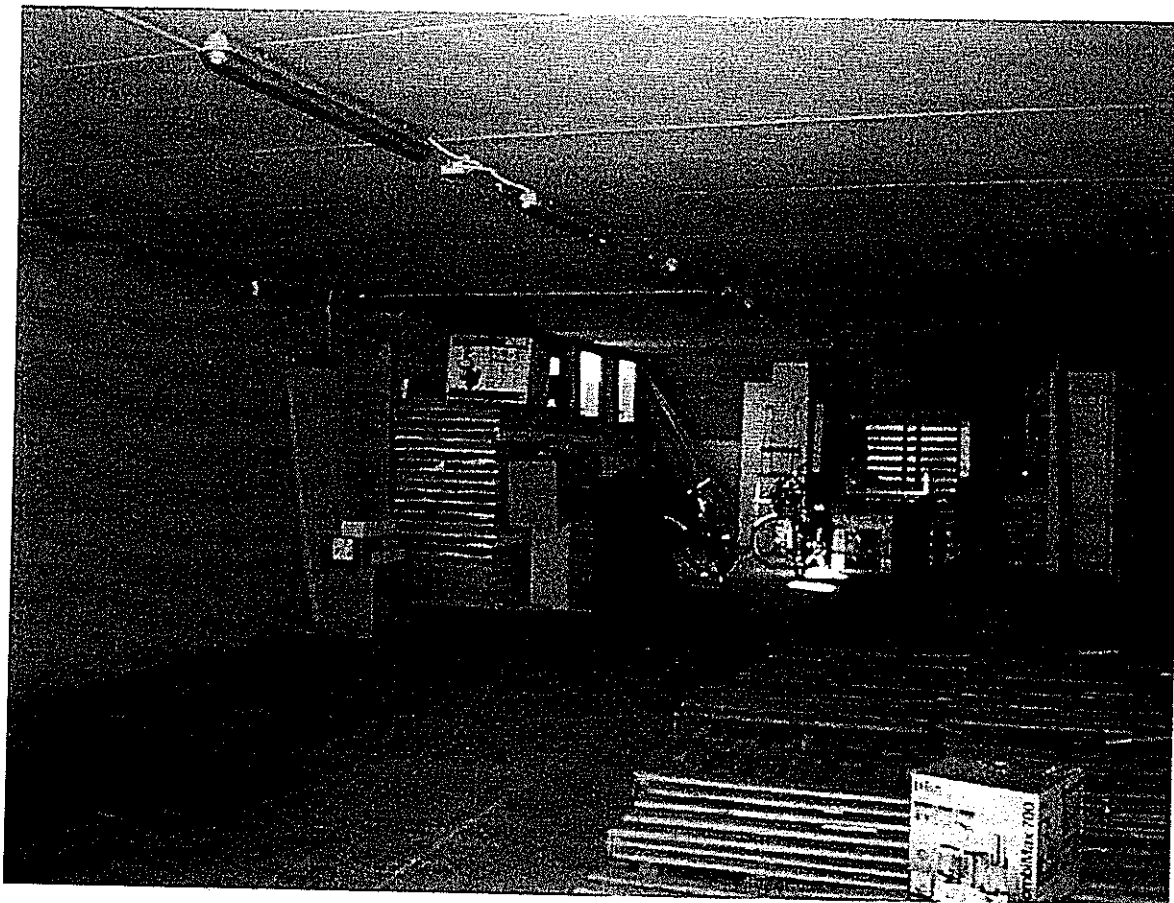
2. Rampa di accesso al box



3. Basculante



4. Autorimessa, circa 130mq.



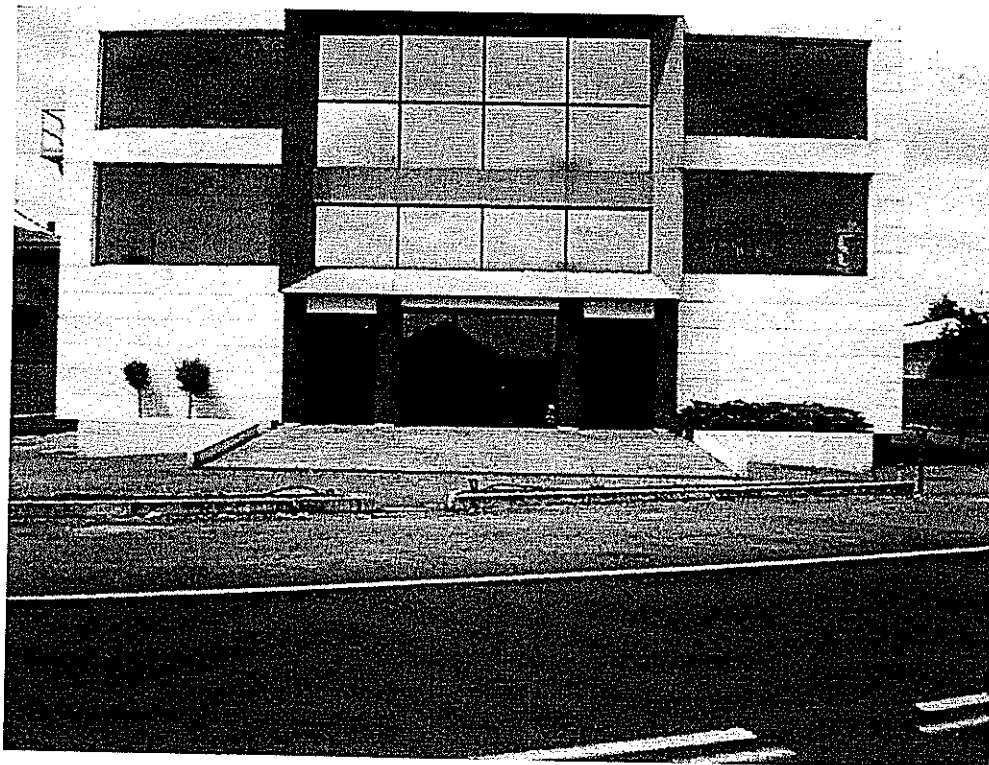
5. Autorimessa



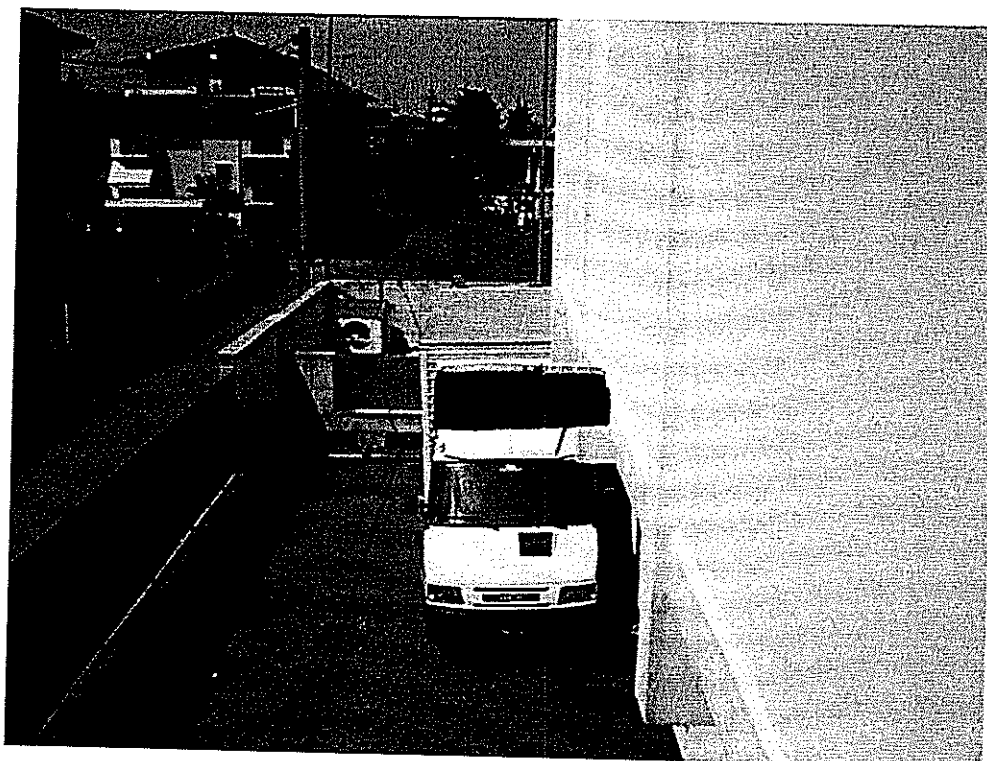
## ALLEGATO 14

Documentazione fotografica bene comune non censibile (mapp.3687 sub.705)

Comune ai mappali 3687 sub. 703-704-706



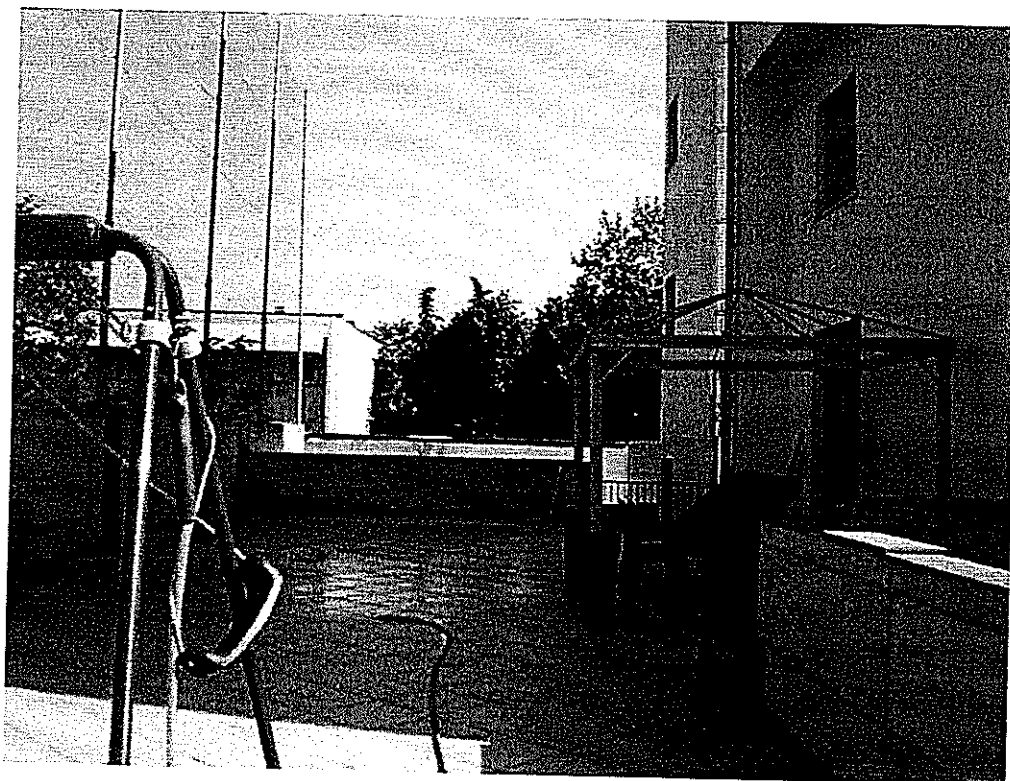
1. Area esterna – accessi dalla Statale "Soncinese"



2. Area esterna – cortile lato sud



3. Accesso al cortile lato ovest ed al vano scala



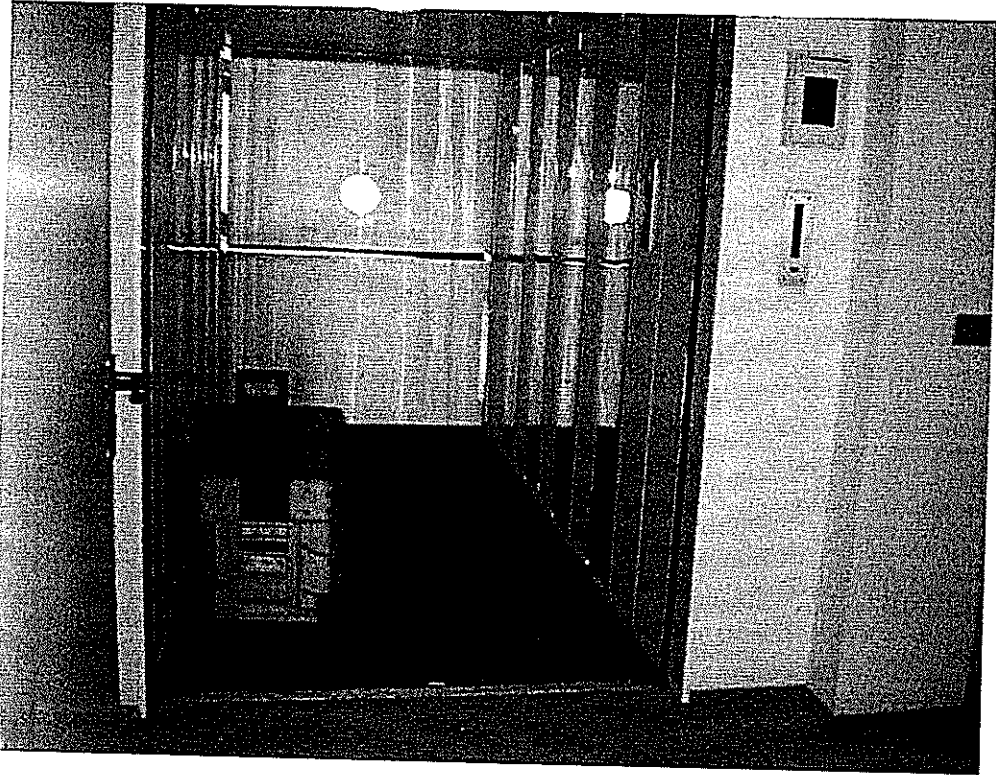
4. Area estrena – cortile lato ovest



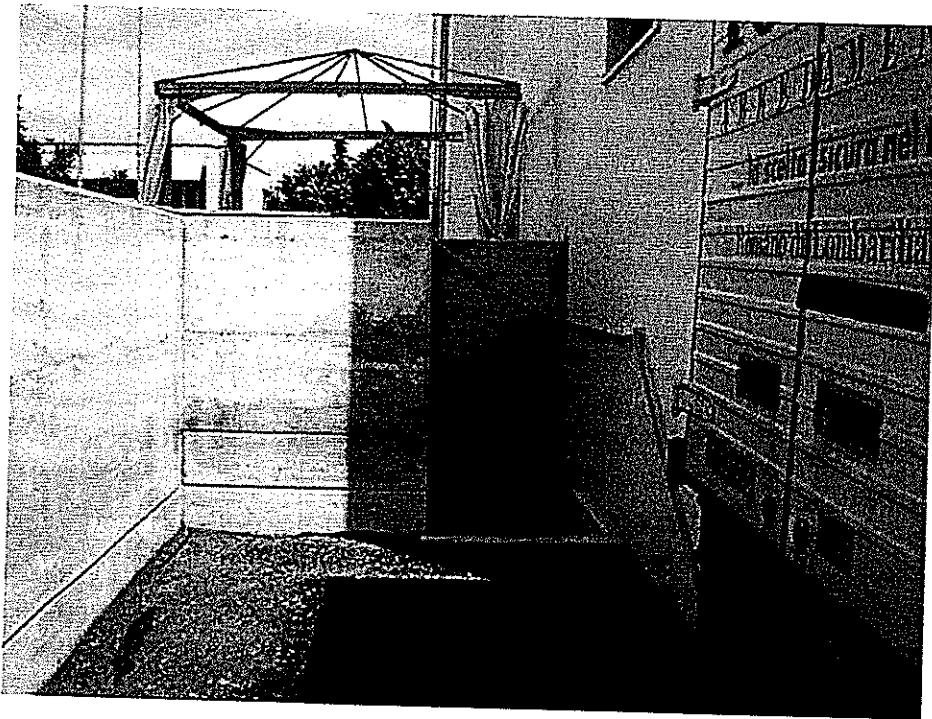
5. Area estrena – cortile lato ovest



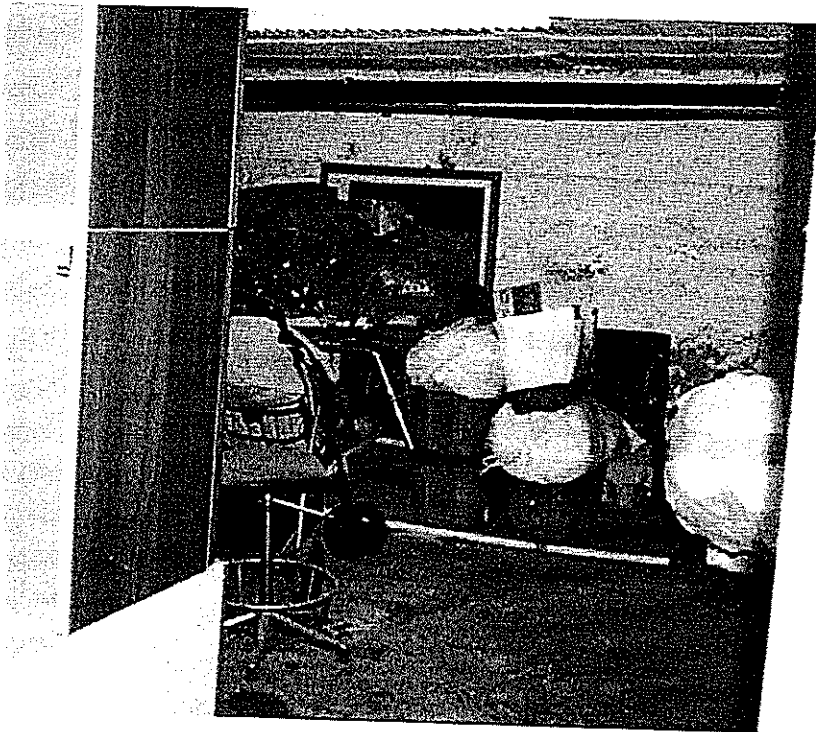
7-8. Particolare scala



9. Montacarichi



10. Accesso al piano interrato



11. Locale sgombero al piano interrato

