

Geom. FRANCO MAGNI
Via Masone 11, 24121 BERGAMO
Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79
E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di concordato preventivo N. 5/10

“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”

STIMA DELL' IMMOBILE DENOMINATO “CASA GOGGIA”

UBICATO IN ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG) VIA PRADONE, 17

- LOTTO 1 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.10.2010 -

* * *

Il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo - via Masone n. 11, in esecuzione all'incarico conferitogli dal commissario giudiziale dott. Angelo Galizzi della procedura di concordato preventivo sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in aggiornamento alla relazione del 05.10.2010 la presente consulenza tecnica estimativa che si articola nei seguenti argomenti:

- Operazioni peritali	<i>pag.</i>	2
- Ubicazione, dati di identificazione catastale, confini	<i>pag.</i>	2
- Accertamenti edilizi – urbanistici	<i>pag.</i>	3
- Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione	<i>pag.</i>	6
- Dati metrici – coefficienti di differenziazione	<i>pag.</i>	8
- Aspetto economico e criterio di stima	<i>pag.</i>	8
- Stima del valore di mercato dell'immobile riferito a dicembre 2017	<i>pag.</i>	9

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

- ispezionare l'immobile in data 26.10.2017, rilevandone le condizioni di manutenzione e conservazione;
- effettuare gli accertamenti edilizi-urbanistici in aggiornamento a quelli effettuati per la relazione di stima del 05.10.2010;
- stimare il valore dell'immobile riferito alla data di Dicembre 2017, tenendo conto degli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima".

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Almenno San Bartolomeo (Bg), località Roncola, in via Pradone, 17.

Dati di identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo è stato accertato:

Catasto dei Fabbricati

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Almenno San Bartolomeo intestato a Immobiliare la Valle Srl con sede in Almenno San Bartolomeo, via Camillo Rota – C.F.: 02106290162, come segue:

Mappa	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Catastale
Fg 2 n. 4652 sub 1	via Pradone, s.n. piano T	A/3	1	5,5 vani	€ 340,86
Fg 2 n. 4652 sub 2	via Pradone, s.n. piano S	A/3	1	6 vani	€ 371,85

(v. visura per soggetto, pag. 3, 4 e 5, allegato 1).

L'immobile è rappresentato graficamente dalle planimetrie catastali, allegati 2 e 3.

Nota:

Quanto rappresentato dalle planimetrie catastali testé citate non corrisponde alla reale situazione di fatto, in quanto queste non rappresentano graficamente l'ampliamento del primo e del secondo piano interrato, autorizzato con la Concessione Edilizia n. 76/94 prot. 1486 (v. successivo paragrafo "Accertamenti edilizi - urbanistici" a pag. 3).

Inoltre si segnala che con la concessione venivano autorizzati lavori che non furono realizzati. Si renderà necessario procedere alla variazione catastale, il cui costo ammonta a € 800,00.

Confini:

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] con beni [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con strada, salvo altri (dati desunti da atto notarile di acquisto del 19.12.1997 n.101002 di Rep. n.18689 di Racc. Notaio Fieccoli).

ACCERTAMENTI EDILIZI - URBANISTICI

Il Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) alla data del presente aggiornamento di stima dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 23.01.2009 e approvato dal Consiglio Comunale in data 20.04.2009 con delibera n.18.

Il consiglio comunale con delibera n.16 del 16.06.2011 ha adottato la variante parziale n.3 al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente.

L'immobile è inserito nel PGT in zona "B2- AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI" (v. estratto fotogrammetrico e stralcio di PGT oltre riportati).

L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regola urbanisticamente l'immobile è il n.19 (v. allegato 4) che prevede i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria (If): mc/mq 0,80
- altezza massima (H) : 8,50 m
- distanza dai confini (dc): 5,00 m
- distanza dai fabbricati (de): 10,00 m.

Sono ammessi sul fabbricato, nei limiti dei sopracitati indici, tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento o il soprizzo; in caso di demolizione e non fedele ricostruzione, va rispettato il limite di densità fondiaria di mc/mq 0,80.

La costruzione del fabbricato fu autorizzata con Licenza di Costruzione n. 2093 prot. n.50/1968 reg. costr. approvata dalla Commissione Edilizia il giorno 29.08.1968 (v. allegato 5); i lavori iniziarono in data 19.08.1969 e furono terminati in data 15.05.1971 (v. allegato 6).

Nota:

Detta Licenza Edilizia, richiesta dal sig. [REDACTED] riguardava la costruzione di due case ad uso civile abitazione (v. disegni allegato alla licenza edilizia, allegato 5).

L'abitabilità fu rilasciata in data 25.08.1971 al n. 50/1968, con decorrenza dal 31.05.1971 (v. allegato 7).

Successivamente, relativamente al fabbricato di cui si tratta, sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

a - C.E. 76/94 reg. Costr. Prot. 1486 per opere di "ristrutturazione e rifacimento tetto con ampliamento dei locali interrati dell'edificio", approvata con seduta 17/94 della Commissione Edilizia del giorno 14.07.1994 (v. allegato 8, con disegni di progetto allegati). La Concessione Edilizia (come la licenza di costruzione n. 2093 prot. n.50/1968 reg. costr.), riguarda i due fabbricati: quello "ovest" è di proprietà dell'Immobiliare La Valle.

Con Ordinanza prot. 5017 Reg. Ord. n.547 (v. allegato 9), a seguito di verbale di sopralluogo del Tecnico comunale, protocollato in data 19.08.1995 (v. allegato 10), i lavori relativi alla C.E. 76/94 furono sospesi poiché eseguiti parzialmente in difformità a quanto era stato autorizzato.

b - Per l'unità immobiliare (mappale 4652 sub.2), in data 09.01.1995 fu rilasciata C.E. in Sanatoria n.196 prot. n. 1553 a seguito di domanda di Condono Edilizio presentata dalla sig.ra [REDACTED] data 29.04.1986 (v. allegato 11): per la realizzazione della cantina ricavata al secondo piano interrato e per la trasformazione in appartamento del primo piano interrato, destinato a ripostiglio, cantina e lavanderia.

c - Per l'unità immobiliare (mappale 4652 sub.1), in data 31.01.1995 fu rilasciata C.E. in Sanatoria n.193 prot. n. 1555 a seguito di domanda di Condono Edilizio presentata dal sig. [REDACTED] data 01.04.1986 (v. allegato 12): per aver realizzato l'appartamento difforme dal progetto.

Note:

- Il sig. [REDACTED] (Amministratore dell'Immobiliare La Valle) ha poi richiesto al Comune di Almenno:
 - variante in corso d'opera alla C.E. 76/94 n. 189/95, protocollata in data 25.08.1995 n. 5062;
 - approvazione di variante, parzialmente in sanatoria, Reg. Costr. 239/95 protocollata il 10.02.1995 n. 6304;
 - concessione in sanatoria n.30 presentata in data 10.02.1996 prot. 998.

Non furono autorizzate le richieste testé citate.

- Le opere realizzate in difformità alla C.E. 79/94 del 21.11.1994, che riguardano il fabbricato di proprietà dell'Immobiliare La Valle, descritte nell'ordinanza di sospensione e nel verbale di sopralluogo (v. *allegati 9 e 10*), sono:
 - 1 - non è stato costruito il parcheggio a quota strada della superficie di mq 23,62, che comporta standard inferiori a quelli minimi previsti dalla legge 122/89;
 - 2 - il magazzino al primo piano interrato è stato realizzato con dimensioni diverse da quelle autorizzate (larghezza e altezza maggiori), che comporta aumento di superficie e di volume superiori a quelle autorizzate;
 - 3 - al secondo piano interrato è stato realizzato un muro in pietrame di altezza variabile con riporto di materiale, opere non oggetto di concessione edilizia;
 - 4 - modifiche nella realizzazione delle aiuole, delle scale di accesso alla proprietà, realizzazione di gronda non autorizzata.

In relazione a ciò si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizia mediante l'esecuzione di lavori edili così da eliminare le opere realizzate non in conformità.

CONSIDERAZIONI PER LA CORRETTA SCELTA DELL'ASPETTO ECONOMICO, DEL CRITERIO DI STIMA E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Il fabbricato oggetto di stima, descritto nella relazione di stima del 05.10.2010:

- è stato edificato nel 1970 ed è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Inoltre, alcune opere, autorizzate in forza di concessione edilizia, non sono state realizzate;
- è composto da due unità immobili e da parti comuni: in relazione a ciò lo scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.

La fondazione del muro in pietra di sostegno di parte del giardino e di rivestimento della roccia, costruito abusivamente e oggetto dell'ordinanza di sospensione dei lavori emessa dal Comune di Almenno S.B San Bartolomeo come precedentemente descritto (v. *allegati 9 e 10*), ha subito un cedimento per cui si rende necessario procedere alla sua demolizione: tale intervento, considerata l'ubicazione, la consistenza e la dimensione del muro, comporta una spesa non indifferente.

L'acquirente inoltre dovrà procedere alla regolarizzazione degli ulteriori abusi edilizi, sempre descritti nell'ordinanza di sospensione e nel verbale di sopralluogo del Comune (v. *allegati 9 e 10*), sostenendo ulteriori costi, e procedere altresì ad una completa ristrutturazione dell'immobile, compresi l'installazione dell'impianto di riscaldamento e il rifacimento degli altri impianti.

Oltre a ciò, ai fini della stima, è stato inoltre considerato:

- che l'immobile è posto in Almenno San Bartolomeo, località Roncola, in zona periferica destinata a seconda casa;
- l'esistenza nella zona di molte antenne e ripetitori televisivi che riducono l'interesse all'acquisto;
- che è stato costruito un vano magazzino di circa mq 65,00, ricavato nell'intercapedine fra il muro di confine verso strada e il muro perimetrale nord della casa, che poteva servire alle sole esigenze di chi ha chiesto l'autorizzazione. Infatti il magazzino non è di interesse dell'acquirente (poiché trattasi di immobile da destinare con molta probabilità a seconda casa) e ciò è stato tenuto in considerazione dallo scrivente, nell'attribuzione dei coefficienti di differenziazione, ai fini del calcolo della superficie commerciale;
- che il progetto autorizzato con concessione edilizia n. 76/94 prevedeva:
 - la costruzione di un portico al piano terra prospiciente l'ingresso, portico che non è stato realizzato e di conseguenza non stimato;
 - la costruzione nel locale soggiorno del piano terra della scala di collegamento con il piano interrato, scala che non è stata realizzata;

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Le misure delle superfici reali delle unità immobiliari sono state rilevate dalle planimetrie catastali e secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali sono stati applicati coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, tenendo conto di quanto esposto nel paragrafo “Considerazioni per la corretta scelta dell’aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione” v. pag. 6.

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
– Appartamento mapp. 4652 sub.1 (Piano terra)			
- ingresso, cucina, soggiorno, bagno, 3 camere da letto, disimpegno:	mq 122,76	1	mq 122,76
- balcone	mq 14,14	0,33	mq 4,66
– Appartamento mapp. 4652 sub.2 (Piano primo sottostrada)			
- ingresso, cucina, soggiorno, bagno, 3 camere da letto, disimpegno:	mq 122,76	1	mq 122,76
Magazzino al rustico	mq 70,00	0,10	mq 7,00
(Piano secondo sottostrada)			
- ripostiglio/cantina	mq 49,31	0,50	mq 24,65
- locale caldaia al rustico	mq 45,00	0,10	mq 4,50
- area di pertinenza	mq 324,12	0,04	<u>mq 2,96</u> mq 274,00

ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

La valutazione riguarda l’immobile di pertinenza della procedura di concordato preventivo, e pertanto la visuale economica sotto la quale l’immobile deve essere valutato è quella del più probabile valore di mercato.

La Banca d’Italia ha definito il valore di mercato come “il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore beni disposti, tramite un’operazione trasparente, dopo un’adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione”.

Per formulare un corretto giudizio di stima in relazione al tipo di immobile da valutare, lo scrivente considerato gli elementi descritti nel paragrafo “Considerazioni per la corretta scelta dell’aspetto economico e del criterio di stima” ha adottato il criterio di stima sintetico.

Il criterio di stima sintetico si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico degli immobili presi in esame rispetto al valore del parametro dell'immobile da stimare per le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli accertamenti sono stati svolti presso Agenzie immobiliari di zona e attraverso i dati forniti dalle seguenti fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio - Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare per i costi di costruzione.

* * *

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RIFERITO A DICEMBRE 2017

Lo scrivente, per quanto sopra esposto, ritiene che il valore da attribuire all'immobile sopra descritto, riferito a Dicembre 2017, possa oscillare da un minimo di € 280,00/mq a un massimo di € 430,00/mq.

Per quanto sopra descritto si fissa € 350,00 al mq.

- mq 274,00 x € 350,00/mq =	€	95.900,00
Valore del Lotto 1 immobile [REDACTED]	€	95.900,00
che si arrotonda a	€	96.000,00
(euro novantaseimila/00).		

* * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 25.01.2018

Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale mappale 4652 sub.1;
- 3) Planimetria catastale mappale 4652 sub.2
- 4) Art. 19 N.T.A. del PGT ;
- 5) Licenza di Costruzione n.50/1968;
- 6) Certificato di inizio e fine lavori;
- 7) Certificato di abitabilità;
- 8) Concessione Edilizia n.76/94;
- 9) Ordinanza di sospensione prot. n. 5017;
- 10) Verbale di sopralluogo prot. 4993;
- 11) Concessione edilizia in sanatoria n.196;
- 12) Concessione edilizia in sanatoria n.193;



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territoriale
Servizi Catastrali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47

Segue

Visura n. T180644 Pag. 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	03106290153*	(1) Progresso per 1000/1000

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (Codice A316) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Libera	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Inibizione	Caso ulteriore
1		2	4852	1			A3	I	5,5 vani	Totale: 128 m ² Totale esclusa area superficie** 123 m ²	Euro 148,86 L. 488/1998	Descrizione da VIA PRESSIONE n. 5/A passo T. Versione del 09/11/2015 - Iscrizione in forza dei dati di superficie	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1987 Inscrizione in atti del 21/03/2000 Repertorio n. 101062 COMPRAVENDITA n. 1211/1/1989	03106290153*	(1) Progresso per 1000/1000



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.48
Visura n. 1180644 Pag. 4

Segue

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	7	4652	3			A/3	1	6 vani	Totale: 148 m ² Totale esclude aree scoperte: 136 m ²	Euro 371,45	VIA PRALONE n.105 - Variazione del 19/11/2015 - Inscritto in visura dai dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CUBICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO (C) SCITTURA PRIVATA del 19/12/1997 Volume in atti del 2/03/2006 Repertorio n. 101902 Foglio: FECCIONI ALESSANDR SOLE BERGAMO Registrazione: COMPRAVENTE (n. 3191/17988)	621,0628Mq/2	(1) Proprietà per 1000/1000

5. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	9	1285	787			C/3	3	306 m ²	Totale: 264 m ²	Euro 446,84	VIA PROFESSOR CAMELLO EGIA n. 17 piano: 5L-T-1; Variazione del 06/11/2015 - Inscritto in visura dai dati di superficie.	Amministratore

Immobile 1 - Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 761/94)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12:19:48
Visura n.: T180644 Pag.: 5

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	01106290102	(1) Proprietà per 1000/1000

Totale Generale: vani 11,5 m² 351 Rendita: Euro 25.670,60

Unità immobiliari n. 7

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Del. presentazione: 16/11/1988 - Data: 17/06/2008 - n. ES/0210473 - Richiedente: MACRI

MODULARIO
F. 19 TERRA 1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TTEE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

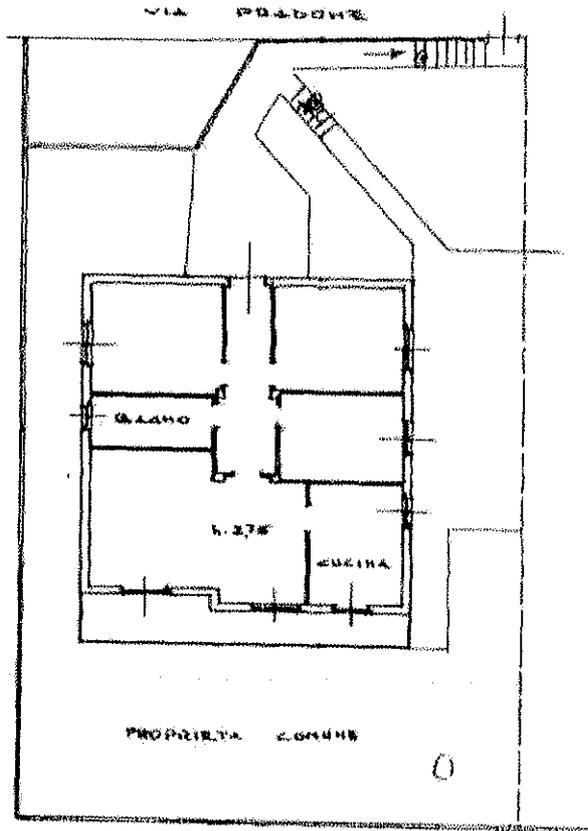
MOD. BN (CI)

LITRE
2550

Planimetria di u.l.u. in Comune di ALMENNO S. BART. via PRADONE civ. 17

PROIEZIONE DELLA PLANIMETRIA F. Z. MAPPA 2482 24.1

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto del Comune di ALMENNO S. BARTOLOMEO (A. 216) - Comune di ALMENNO S. BARTOLOMEO (A. 216) - c. Foglio: 2 Particella: 4652 - Subalterno: 1 - C. CALONZI E. S. P. 1987

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. GOTTIETTI</u> (Titolo cognome e nome) <u>FRANCESCO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 16 NOV 1988 20195
Ultima Planimetria <u>16/11/1988</u> F. <u>2</u>	Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> <u>FRANCESCO GOTTIETTI</u>	
Data progetto: <u>16/11/1988</u> - Data <u>17/06/2008</u> n. <u>ES/0210473</u> Richiedente <u>MACRI</u> Fog. schede: I - Formato di acq. A4	Firma: <u>[Signature]</u>	

MODULARIO
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

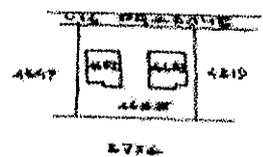
MOD. 99 (

LIRE
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di ALMENNO S. BART. via FRANCESCO

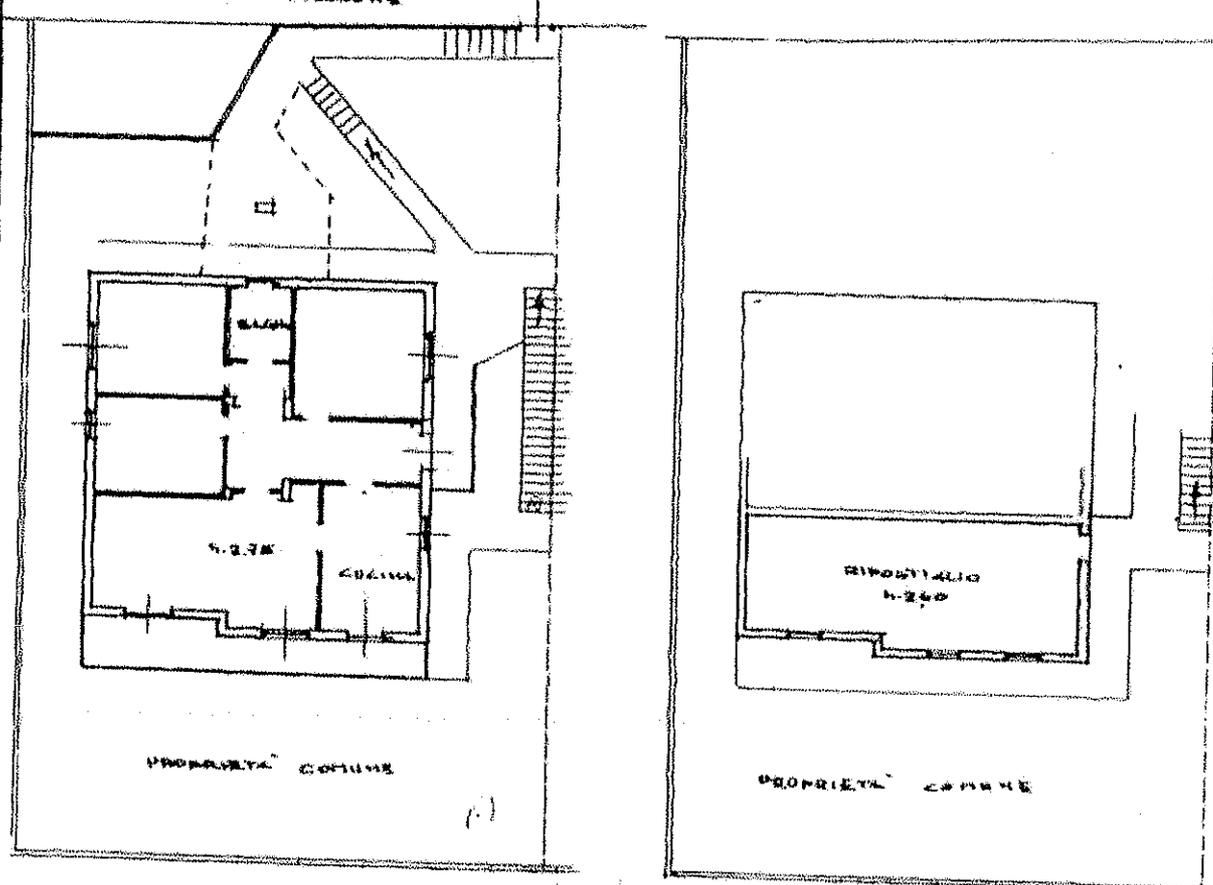
div. A3

SPARTIZIONE DELLA QUANTITÀ Fig. 2 MAP. 4652 sub. 2



1° PIANO SOTTO STRADA
VIA FRANCESCO

2° P. SOTTO STRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2008 - Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (A216) - Foglio 3 Particella 4652 - Subaliquota 2

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GIOM. COMETTI</u> (nome, cognome e nome) <u>FRANCESCO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Uff. Pianimetria di u.i.u. (semplice o catastale)	iscritto all'albo dei <u>GIOMETRI</u>	92094
Data perfezionazione: 16/11/1988 - Data di deposito: 10/01/1989 - Data di pubblicazione: 10/01/1989 Formato di foglio: A4 (70x297) - Formato di foglio: A4 (70x297)	Firma: <u>Gianni Cometti</u>	

- Articolo 19

**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente di collina, e dotati di tutte le principali infrastrutture.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti inediti.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, la successiva ricostruzione, se non fedele, dovrà rispettare i limiti di densità fondiaria definiti dall'ambito.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

Densità fondiaria:	If	=	mc./mq.	0,80
Altezza massima:	H	=	m.	8,50
Distanza dai confini:	dc	=	m.	5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m.	10,00

E' ammesso un aumento volumetrico una tantum fino a 50 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già oggetto di ampliamento negli ultimi 10 anni.

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ORIGINAL



Immenko S. Bartolomeo

UFFICIO TECNICO

fn 54-X cat I

Prot. N. 2093

Registro Costruzioni N. 50/1968 licenza di costruzione n.2093

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 26 Agosto 1968 con la quale il Sig. [redacted]

chiede il permesso per la costruzione di una casa civile di abitazione, sul mappale n. 3130/B in via Pradone n. da adibirsi ad uso abitazione

di proprietà dello stesso

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 26 Agosto 1968 dell'Ufficiale Sanitario;

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

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

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

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 785;

Vista la denuncia alla Prefettura di Bergamo
in data 27 Agosto 1966 per le opere in conglomerato cementizio;

C O N C E D E

la licenza 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. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato entro il termine di mesi (1) 12 da oggi in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura;
- 3 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua.
- 4 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in pozzetto a due scomparti di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate;
- 5 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 6 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il permesso del Comune, e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strut-

(1) massimo mesi 12.

tura in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici;

8 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 16 novembre 1939, n. 2229, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato;

9 - Dovrà, inoltre essere presentata denuncia all'Ufficio Imposte di Consumo per i materiali da costruzione;

10 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione;

11 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione comunale;

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

13) osservare i diritti di terzi e comunali.-

Dal Municipio, addi 29 AGO, 1968



IL SINDACO

Comune di

ALMENNO S. BARTOLOMEO

n. 239 di Reg. Elet.

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

Addi 17 - 9 - 1968



IL MESSO COMUNALE

1 SET. 1968

La presente licenza è stata affissa all'albo pretorio in data (1) e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addi 1 SET. 1968



IL SEGRETARIO COMUNALE

(1) primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della licenza

Cal. 84 - X

N. 50/68 reg. cert.

n. 134 reg. contr.

Alfredo C...

Comune di Almenno S. Bartolomeo

Provincia di Bergamo

Certificato di inizio e ultimazione opere edilizie

IL SINDACO

Visti gli atti d'ufficio

certifica

— che i lavori di costruzione del fabbricato, di proprietà de 1 Sig. [redacted]

[redacted] posto in

Via Pradone N. [redacted], censuario

Almenno S. Bartolomeo mappat^o n. 3130/m

sono stati iniziati il 19 Agosto 1969 e ultimati il 15 Maggio 1971

— che la superficie coperta alla base (piano terra) è di mq. 155

mentre quella dell'intero immobile (area coperta alla base moltiplicato per il numero dei piani fuori terra) è di mq. 310 ;

— che il fabbricato è destinato ad uso abitazione

e classificato di tipo [redacted]

è stato reso abitabile in data 31 Maggio 1971 con autorizzazione n. [redacted]

Della superficie dell'intero fabbricato:

mq. 155 sono adibiti ad abitazione

mq. — * * a negozio

mq. — * * ad uffici

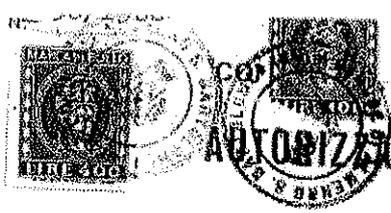
mq. — * * a magazzini

In copia libera per uso ca tasto

Il Compilatore



IL SINDACO



Almomo S. Bartolomeo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DI CASA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]

allo scopo di ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato civile
 posto in Almomo S. Bartolomeo-- Via Pradone { N. di mappa 3130/13
 da servire ad uso abitazione { N. Civico _____
 { Sez. Cens. _____

Vista la licenza di costruzione N. 50/1968 rilasciata in data 29 Agosto 1968
 Visto il certificato di collaudo rilasciato il 14 Novembre 1970 e vistato dalla Prefettura
 di Bergamo il 2 Dicembre 1970 col N. 8220 Div. 4 (1)

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando del Corpo Vigili del Fuoco di _____
 in data _____ prot. n. _____
 Vista la quietanza N. 89 in data 3 Maggio 1971 comprovante il pagamento

della tassa di concessione governativa di cui, al n. 29 della tabella A allegata al T. U. 1-3-1961, n. 121;
 Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene;
 Accertato che le opere ebbero inizio il 19 Agosto 1969 e termine il 15 Maggio 1971;

Accertato che il fabbricato ha una superficie di mq. 155 ed un volume di mc. 900;

Su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale;
AUTORIZZA
 che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di abitazione
 con decorrenza dal 31 Maggio 1971

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

P I A N I	VANI DI ABITAZIONE		Vani per servizi ed acc. comuni	LOCALI PER ALTRO USO			
	Stanze	Accessori		Uffici	Negozi	Autorimesse	Altri
Inferiore						I	4
Terreno	3	3					
Primo							
Secondo							
Terzo							
Quarto							
Quinto							
Sottotetto							
TOTALE N.	3	3				I	4

Almomo S. Bartol. RE AGG 1971



IL SINDACO

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

= Ufficio Tecnico =



Prot. n. 1486

Reg. Cost. n. 76/94

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 30 marzo 1994 con la quale i
 Sig. [REDACTED] chiedono la
 concessione edilizia per ristrutturazione rifacimento tetto e ampliamento locali
 interrati di edificio, in questo Comune in Via Pradone, su area di proprietà degli
 stessi.

PROGETTISTA delle opere: Ing. Adriano Pirotta, con studio in Bergamo Via
 XX Settembre n.43 - c.f. [REDACTED]

VISTA la relazione del responsabile del Servizio Igiene dell'U.S.S.L. n.28.

VISTO il referto del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo.

SENTITO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella
 seduta del 14 luglio 1994, registro verbali n. 17/94.

VISTO l'art.220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934,
 n.1265.

VISTI gli artt. 1, 3, 4 e 9 della Legge 28 gennaio 1977, n.10.

VISTO l'art.31 della Legge Urbanistica 17.8.1942, n.1150, modificata ed
 integrata con Legge 6.8.1967, n.785

VISTO il D.L. 23.1.1982, n.9, convertito con modifiche, nella Legge
 25.3.1982, n.94.

TENUTO presente che il rilascio della concessione è soggetto al versamento
 del contributo di cui all'art.3 della Legge 10/77, nella misura così determinata:

= oneri di urbanizzazione primaria	£. 429.708 =
= oneri di urbanizzazione secondaria	£. 628.728 =
= quota afferente il costo di costruzione	£. 6.127.470 =
= standard urbanistico	£.
= smaltimento rifiuti	£.

= monetizzazione E.

C O N C E D E

ai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] in premessa generalizzata, la concessione edilizia honesta, salva l'ambito dei 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. 25.1.1953, n.189, dei regolamenti Comunali edilizi e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1) Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i 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 Tecnico Comunale. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

= denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica dell'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 ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

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

5) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella Legge 5.11.1971, 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 1 mq. per ogni mc. di costruzione.

7) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 13.7.1966, 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 esiste, 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 il 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.

14) Il fabbricato sorgerà in zona destinata dal vigente P.R.G. a: " B2 ".

15) Ai sensi del 4° comma dell'art.4 della Legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autentica del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

Dalla Residenza Municipale addi, 21 novembre 1994.



SINDACO
(Prof. Vittorio Trioni)
[Signature]

Notificato il 12 DIC. 1994 l'avviso del provvedimento di concessione.

Effettuato il versamento del contributo di concessione in data 7 DIC. 1994 di
€. 7.179.906.=



L'ADDETTO
[Signature]

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'Aibo Pretorio in data 27 novembre 1994 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

Addi, 28 novembre 1994



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Prof. Salvatore Amato)
[Signature]

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di *[firma]*

Addi, 12 DIC. 1994

IL RICEVENTE

[Redacted signature]

IL MESSO COMUNALE



[Redacted signature]

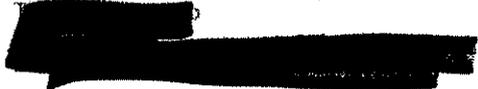
COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO
= UFFICIO TECNICO =

Prot. n. 1486

Reg. Cost. n. 76/94



Al Sigg. 
(amministratore Imm. La Valle)



OGGETTO: Avviso di avvenuta concessione edilizia.

In riferimento alla Vostra richiesta presentata in data 30 marzo 1994 tendente ad ottenere la concessione edilizia per ristrutturazione rifacimento tetto e ampliamento locali interrati di edificio esistente in Via Pradone, su area di proprietà degli stessi, esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14 luglio 1994, verbale n. 17/94, si comunica che in data odierna è stato emesso il relativo provvedimento di concessione.

Il contributo di concessione di cui all'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, è stato così determinato:

= urbanizzazione primaria	€ 423.708 =
= urbanizzazione secondaria	€ 628.728 =
= quota afferente il costo di costruzione ...	€ 6.127.470 =

Il rilascio e l'efficacia di detta concessione sono subordinati alla produzione, entro 30 giorni dalla notificazione del presente avviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, della seguente documentazione, nonché all'osservanza delle seguenti prescrizioni particolari:

Quietanza di versamento effettuato presso la Tesoreria Comunale della somma di € 7.179.906 = a titolo di saldo del contributo di concessione;

N.2 marche da bollo da € 15.000,

Diritti di segreteria per un importo di € 100.000,

Denuncia C.A. vistata dall'Ufficio del Genio Civile,

Relazione sul contenimento energetico - Legge 10/91,

Relazione di conformità - Legge 13/69 o dichiarazione sostitutiva,

Progetto degli impianti - Legge 46/90 o dichiarazione sostitutiva,

Modello Istat/1/201,

Nulla osta da parte del Comando Prov.le Vigili del Fuoco o dichiarazione di o-

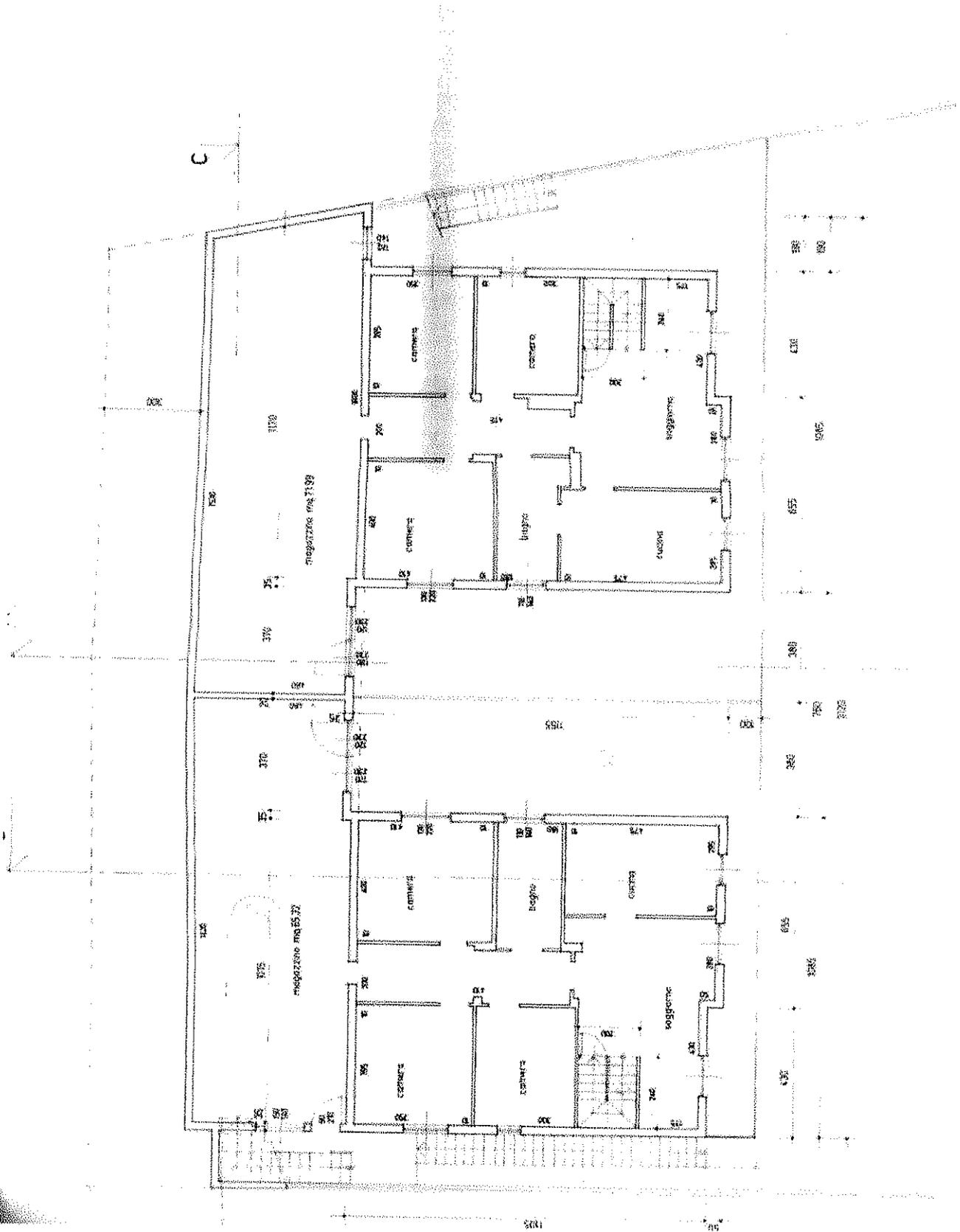
ALMENNO S. BARTOLOMEO
20. MARZO 1994

COMMISSIONE EDILIZIA
seduta del 14 LUG. 1994
presso parroc.

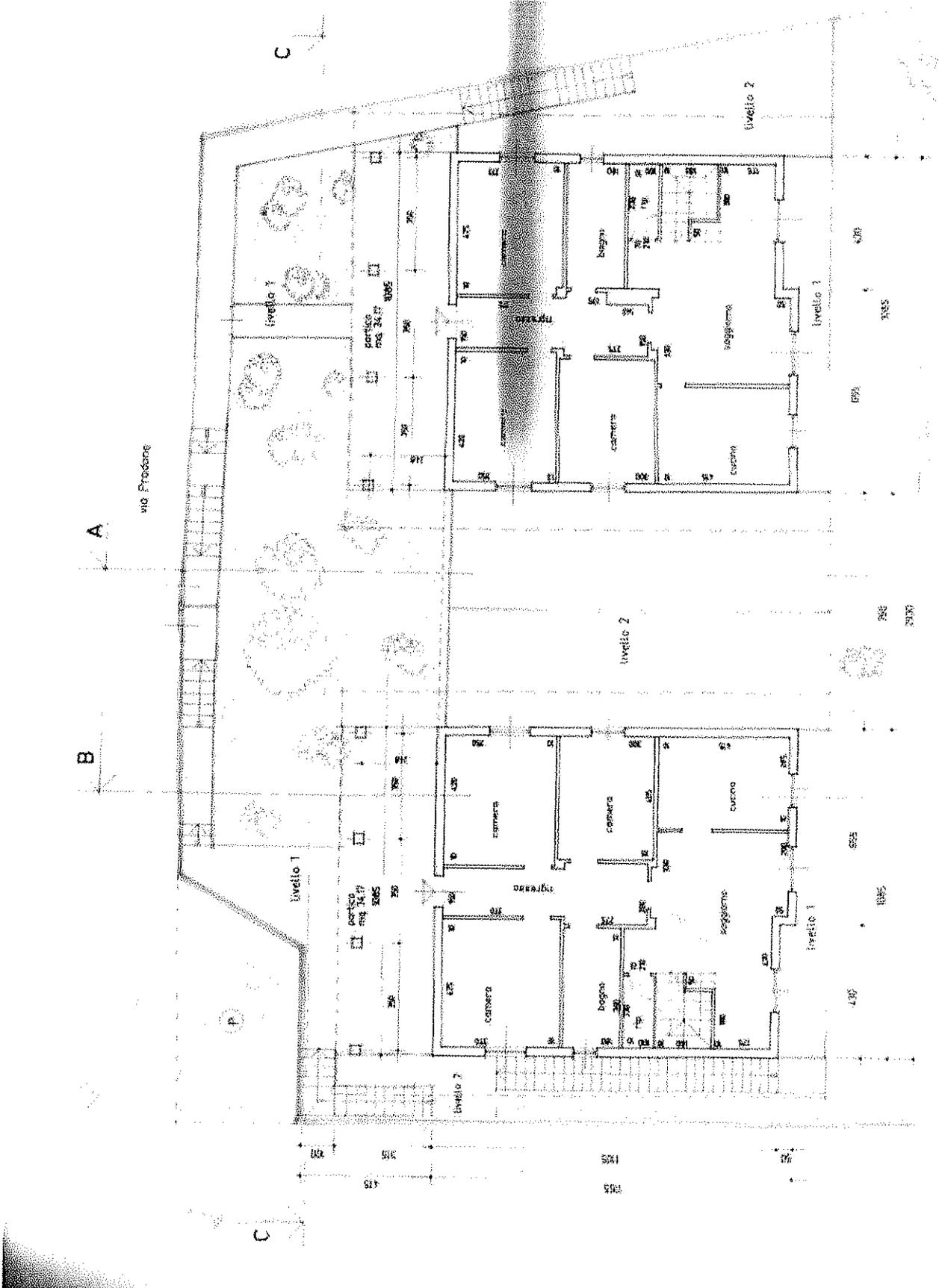
IL RESPONSABILE
[REDACTED]



	Studio 2 Ing. Adriano Pirotta Studio tecnico di ingegneria, architettura, calcoli strutturali, impiantistica sportiva tel. 035/270466 fax. 035/270478 via XX Settembre 43 24122 Bergamo
COMUNE	ALMENNO S. BARTOLOMEO
COMMITTENTE	IMM.re "LA VALLE" e sig. [REDACTED]
OGGETTO	RISTRUTTURAZIONE EDIFICI E AMPLIAMENTO LOCALI INTERRATI
TAVOLA	PIANTE PROGETTO
4	
DATA	21 marzo 1994
SCALA	1:100



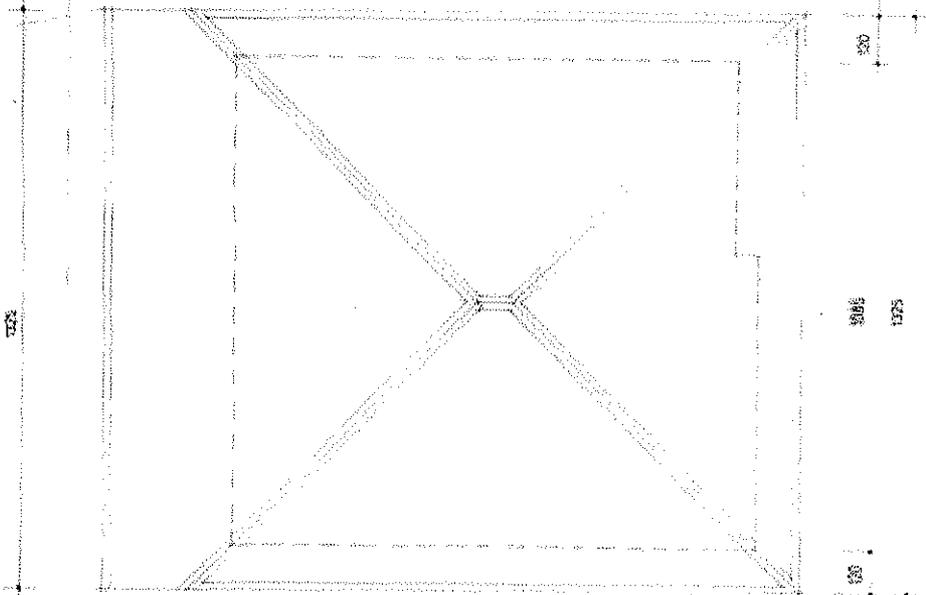
C



A

wie Pfadane

C

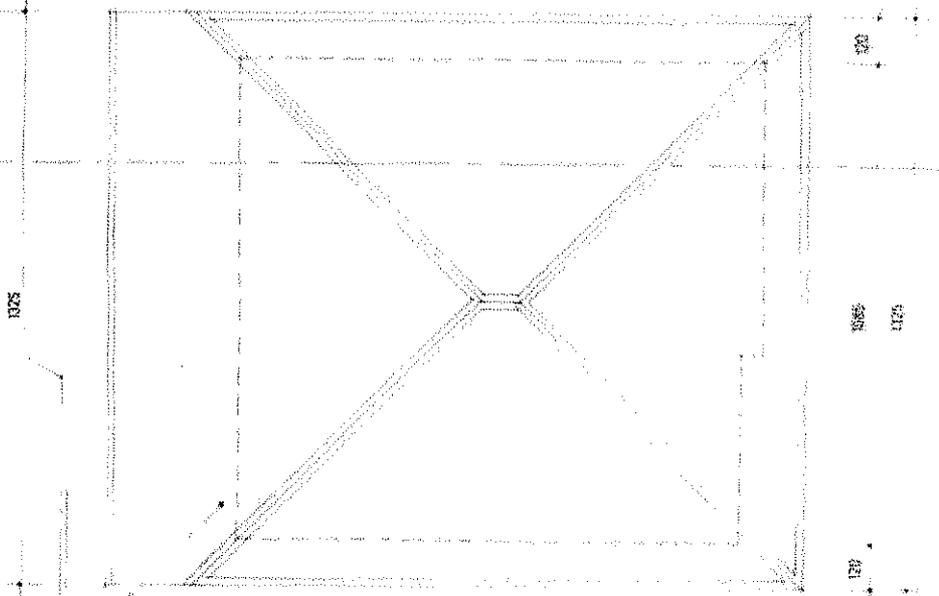


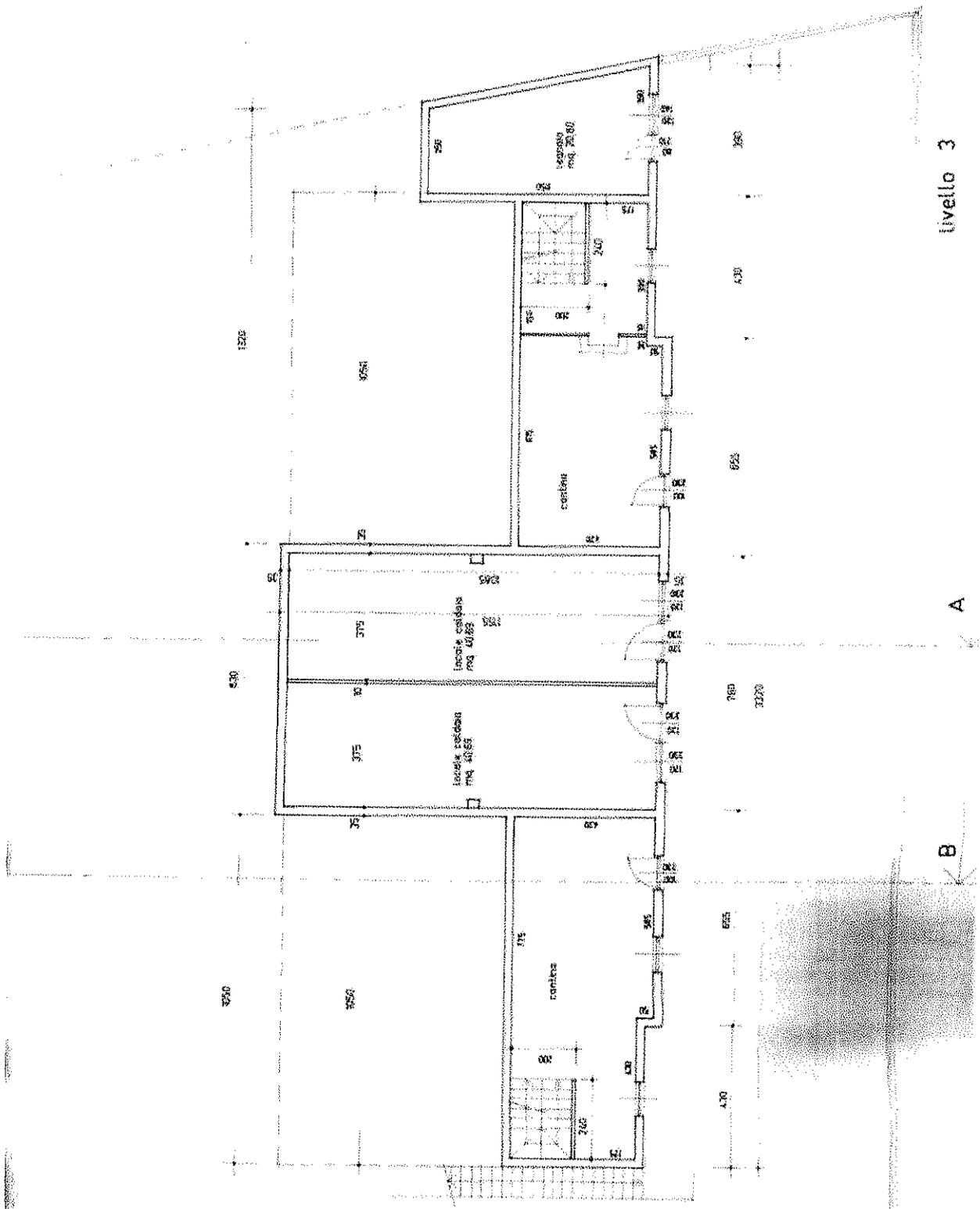
B

1028

C

apertura es abobai



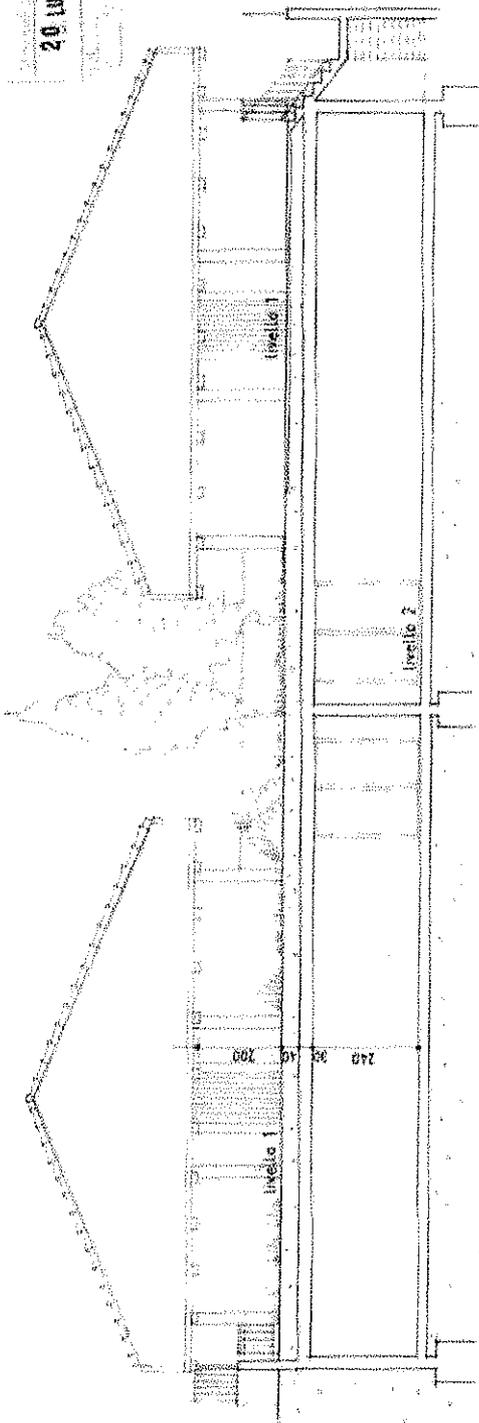


livello 3

A

B

29.10.1994



sez. C/C



Studio 2 ing. Antonio Piratto

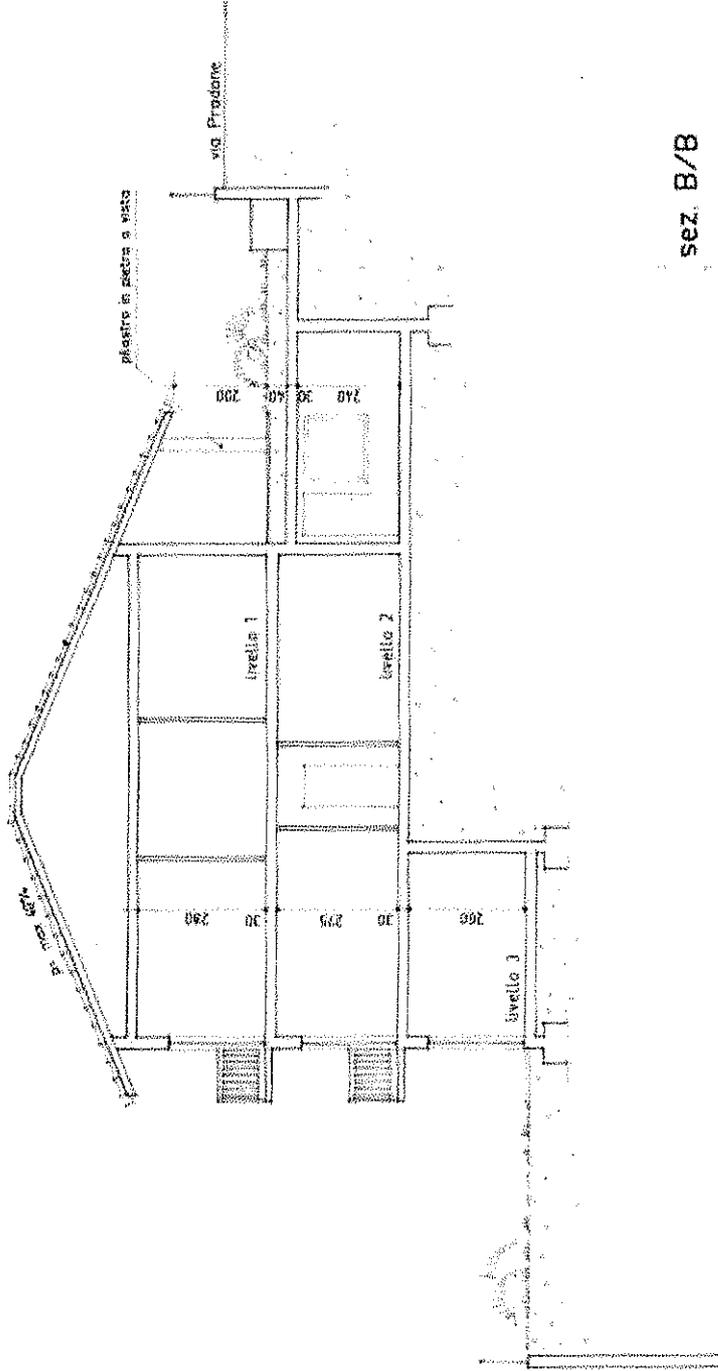
Studio tecnico di ingegneria, architettura, urbanistica, ingegneria ambientale
 via XX Settembre 47 24127 Bergamo

tel. 035/270495 fax 035/270476

COMUNE

ALMENNO S. BARTOLOMEO

nuova
copertura in coppi



sez. B/B

M. M. M. M.

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

9

COMUNE ALMENNO S. BARTOLOMEO	
- 5. SET. 1995	
PROT.	FASC.
CAT.	EL.

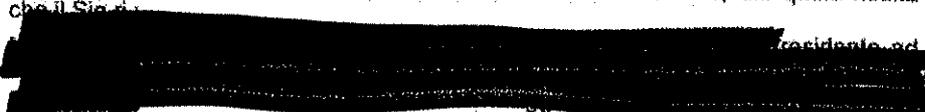
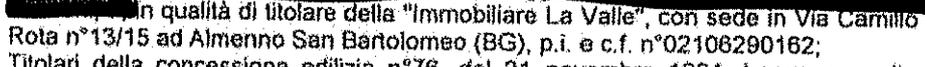
Prot.n° 5017

Reg.Ord.n° 547

LAVORI EDILIZI IN CORSO D'OPERA

-ORDINANZA DI SOSPENSIONE-
(comma 4, art.3, Legge 28 febbraio 1985 n°47)

IL SINDACO

VISTO il verbale di accertamento datato 18 agosto 1995, prot.n°4993 del 19 agosto 1995, a firma dell'Arch.Rota Oliviero, Tecnico Comunale, dal quale risulta che il Sig.  residente ad 

in qualità di titolare della "Immobiliare La Valle", con sede in Via Camillo Rota n°13/15 ad Almenno San Bartolomeo (BG), p.i. e c.f. n°02106290162; Titolari della concessione edilizia n°76, del 21 novembre 1994, hanno eseguito opere edili in difformità da quelle autorizzate con la concessione edilizia stessa ed in particolare:

- aumento della superficie coperta e della volumetria oltre i limiti previsti dalle norme tecniche di Attuazione del P.R.G. e della Legge Regionale n°19 del 9 maggio 1992 con trasformazione dell'originario deposito (accessorio) in un organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile, come superficie utile abitabile; con conseguente mancato rispetto delle distanze minime dai confini.
- realizzazione di un muro di contenimento in pietrame dell'altezza variabile da 1,0 a circa 6,0 ml., con soprastante formazione di piazzale antistante il fabbricato (opere non oggetto della Concessione Edilizia n°76/94);
- eliminazione del parcheggio lungo la Via Pradone, della superficie di mq.23,62 individuato nella TAV.1a "destinazione superficie a parcheggio" allegata al progetto autorizzato;
- realizzazione aiuole ed accessi alla proprietà, dalla Via Pradone, in difformità da quelle autorizzate;
- suddivisione in vani del locale destinato a magazzino (previsto come un unico spazio nel progetto originario), mediante la formazione di tavolati in mattoni forati di laterizio;
- realizzazione di grondina in c.a.;

Difformità meglio evidenziate graficamente nella relazione tecnica (verbale di accertamento) redatto dal tecnico comunale.

VISTI gli artt. 7 e 8 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47;

...la Legge Regionale del 9 maggio 1992 n° 19;

VISTE la N.T.A. del PRG ed il Regolamento Edilizio Comunale.

RITENUTO che i lavori di cui sopra costituiscono variazioni essenziali alla Concessione Edilizia rilasciata il 21 novembre 1994 al n°76 del reg.costr.

RAVVISATA la necessità di ordinare, ai fini cautelari, l'immediata sospensione dei lavori sopraindicati, come previsto dal comma 3, art.4 della Legge 47/85, in attesa dell'adozione dei provvedimenti definitivi di cui agli artt. 7 e 13 della Legge n°47/85, da adottarsi entro 60 gg. dalla data di notifica della presente, (comma 2, art.7 del D.L. 26 luglio 1995 n°310).

ORDINA

ai Sig. d. [redacted] in premessa meglio identificati, l'immediata sospensione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n°76/94 con effetto immediato dalla data di notifica della presente.

DISPONE

1) la notifica della presente ordinanza:

- al Sig. [redacted]
- al Sig. [redacted] in qualità di titolare della "Immobiliare La Vaile", con sede in Via Camillo Rota 13/15 ad Almenno San Bartolomeo;
- All'Ing. PIROTTA ADRIANO - Direttore dei lavori - con studio in Via XX Settembre n°43 a Bergamo.

2) l'invio di copia della medesima al Pretore competente ed al Presidente della Giunta Regionale, con riserva di successive comunicazioni.

Contro il presente provvedimento è ammesso ricorso innanzi al TAR Sezione di Brescia.

Dalla Residenza Municipale, Addì 21 agosto 1995



[Redacted signature]

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale di _____ dichiara di avere oggi notificato copia del presente atto al Sig. _____ mediante consegna a mano di _____

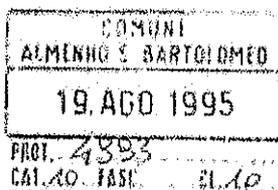
casì per non aver ricevuto alla residenza e
se il sottoscritto, ha tutti congiunti, loro
per IRICEVENTE che valessero e IE MESSO COMUNALE
la copia, la medesima ho depositata nel m. es
tale, previa affissione nel prescritto avv
porta subscritta e ciò a sensi dell'ar. 10
specifica Raccomandata R.S.
il giorno 25.08.1995



[Redacted signature]

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

UFFICIO TECNICO



Egr. Sig. SINDACO
 di ALMENNO S. BARTOLOMEO

Al Sig. SEGRETARIO COMUNALE
 di ALMENNO S. BARTOLOMEO

Al responsabile dell'Ufficio di
 Polizia Municipale
 di ALMENNO S. BARTOLOMEO

OGGETTO: Concessione edilizia n°76/94 -Verbale di sopralluogo.

In seguito a segnalazioni anonime e non, pervenute agli uffici di questo Comune nei mesi di luglio ed agosto, finalizzate a verificare la regolarità dei lavori di cui all'oggetto, il sottoscritto [redacted] tecnico Comunale, nell'ambito dell'esercizio delle proprie funzioni di vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie (art.4, legge 47/85), in data 13 luglio 1995 alle ore 15,00 ed in data 17 agosto 1995 alle ore 19,00 ha eseguito visita di sopralluogo presso l'immobile di proprietà dei Signori [redacted] amministratore dell'immobiliare La Valle), ubicato in Via Pradone, catastalmente identificato con il n°3130 di mappa del censuario di Almenno San Bartolomeo ed oggetto della concessione edilizia n°76/94 inerente la ristrutturazione del fabbricato stesso.

Al sopralluogo, del 13 luglio 1995, oltre al sottoscritto, era presente anche il Geom. Busetti in qualità di Tecnico Comunale ed il Sig. [redacted] in qualità di operaio addetto all'esecuzione dei lavori.

Al sopralluogo, del 17 agosto 1995, eseguito senza entrare all'interno della proprietà in questione, era presente la Sig.ra [redacted] parente del Sig. [redacted] autore di una delle segnalazioni di cui sopra.

In sede di sopralluogo, del raffronto tra opere autorizzate ed opere realizzate, risultano delle evidenti difformità che possono essere così riassunte:

a) lungo la Via Pradone, è stato eliminato il parcheggio a quota strada, della sup. di mq.23,62 (vedi TAV. 1a "destinazione superficie a parcheggio");
 Ciò comporta la riduzione della superficie complessiva a parcheggio e conseguentemente una disponibilità di standard inferiore a quelle minime previste dalla legge 122/89 (1 mq/10 mc.);

b) al piano individuato nella TAV. 4 come livello 2, i locali posti in lato ovest e destinati a magazzino sono stati realizzati con dimensioni diverse da quelle previste nel progetto originario; in particolare, la larghezza di 4,60 è stata portata a 5,60 e l'altezza netta interna utile da 2,40 a 2,70 (con un incremento di 30 cm.)

In conseguenza di quanto sopra si ha:

- un incremento della superficie coperta di mq. 190 circa rispetto a quelle esistenti ed a quelle autorizzate con la c.e. n°76/94 conteggiate ai sensi dell'art.19 delle N.T.A. del PRG Vigente in mq.235,50 circa;
incremento notevolmente superiore rispetto a quello consentito dall'art.56 delle N.T.A. per le zone "B2" ammontante a : $\frac{6000}{235,50} = 25,50$ mq.

- un incremento della volumetria, valutata ai sensi dell'art.19 delle NTA, di mc.570 circa a fronte di una volumetria autorizzata di mc.1700 circa, con un incremento percentuale di circa il 33%;

Tenuto conto che la Legge Regionale 9.5.92 n°12 considera variazioni essenziali rispetto al progetto autorizzato, gli incrementi volumetrici superiori al 3% per edifici residenziali di volumetrie comprese tra 1001 e 3000 mc., tale incremento rientra in tale casistica (art.1 punto 1b), e cioè delle variazioni essenziali,

inoltre:

- il vano destinato a magazzino, localizzato a nord ovest, all'atto del sopralluogo, risulta non come un unico spazio, come previsto nel progetto autorizzato, bensì suddiviso in vani mediante tavolati in mattoni forati (vedi allegato B), e la distanza effettiva dal ciglio stradale (Via Pradone) di tale manufatto (posto sotto la quota della strada stessa), passa dai 3 ml. originari a ml. 1,50 circa.

Gli incrementi di cui sopra sono tali da trasformare l'originario accessorio (deposito) in un organismo edilizio con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile, pertanto da considerare come nuova volumetria a tutti gli effetti, per la quale si rende necessario, il rispetto delle distanze dai confini previste di legge (5 ml. salvo accordi diversi stipulati col vicino), e dei fabbricati (ml. 10,00), vedi art. 33 delle N.T.A.

c) Al piano individuato nella TAV.4 come livello 3, lungo i lati sud ed est è stato realizzato un muro in pietrame, dell'altezza variabile da 1 ml. a 5-6 ml. e successivamente è stato riempito il vuoto retrostante, con del materiale proveniente da demolizioni di fabbricati e da scavi, al fine di creare un piazzale nell'area antistante il fabbricato in esame.

Tale opera non era inclusa tra quelle oggetto di concessione edilizia (c.e. n°76/94) ne tantomeno risultano agli atti progetti autorizzati nel passato.

Tale manufatto di muro in pietrame, inoltre, lungo il lato sud, a confine con la proprietà Molinaris Duilio, (mappale n° 4349), risulta per una porzione, superiore alle misure massime previste dal Codice Civile (art.873, 878 e 886) per i muri di recinzione, la deroga può avvenire solo con l'assenso del vicino.

d) oltre alle difformità di cui ai punti precedenti, ve ne sono alcuni di minore entità, riconducibili alla casistica delle varianti in corso d'opera, quali lo spostamento della scala interna nel fabbricato posto a nord, la modifica delle scale d'accesso alle proprietà dalla Via Pradone, la realizzazione di un'aiuola, la realizzazione di una gronda, tutte opere meglio evidenziate negli allegati A-B-C-D-E-F-G.

Le opere di che trattasi, all'atto del sopralluogo, sono state eseguite al rustico, non sono pertanto stati realizzati gli impianti, gli intonaci, i pavimenti etc. .

Per quanto sopra, ed in particolare per le difformità illustrate ai punti a), b) e c), le opere realizzate, costituiscono variazioni essenziali alla concessione edilizia rilasciata (c.e. n°76/94) così come definite dall'art.7 e 8 della legge n°47 del 28 febbraio 1985 e dall'art. 1 della L.R. n°19 del 9 maggio 1992.

Pertanto, in attesa dell'adozione dei provvedimenti definitivi previsti dagli artt. 7 e 13 della precitata legge 47/85, da adottarsi entro 60 giorni dalla data di notifica della sospensione lavori, (comma 2 art.7 del D.L. 26.7.1995 n°310), ai soli fini cautelativi, si dovrà procedere all'immediata sospensione dei lavori come previsto dal comma 3, art.4 della Legge 47/85.

Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.

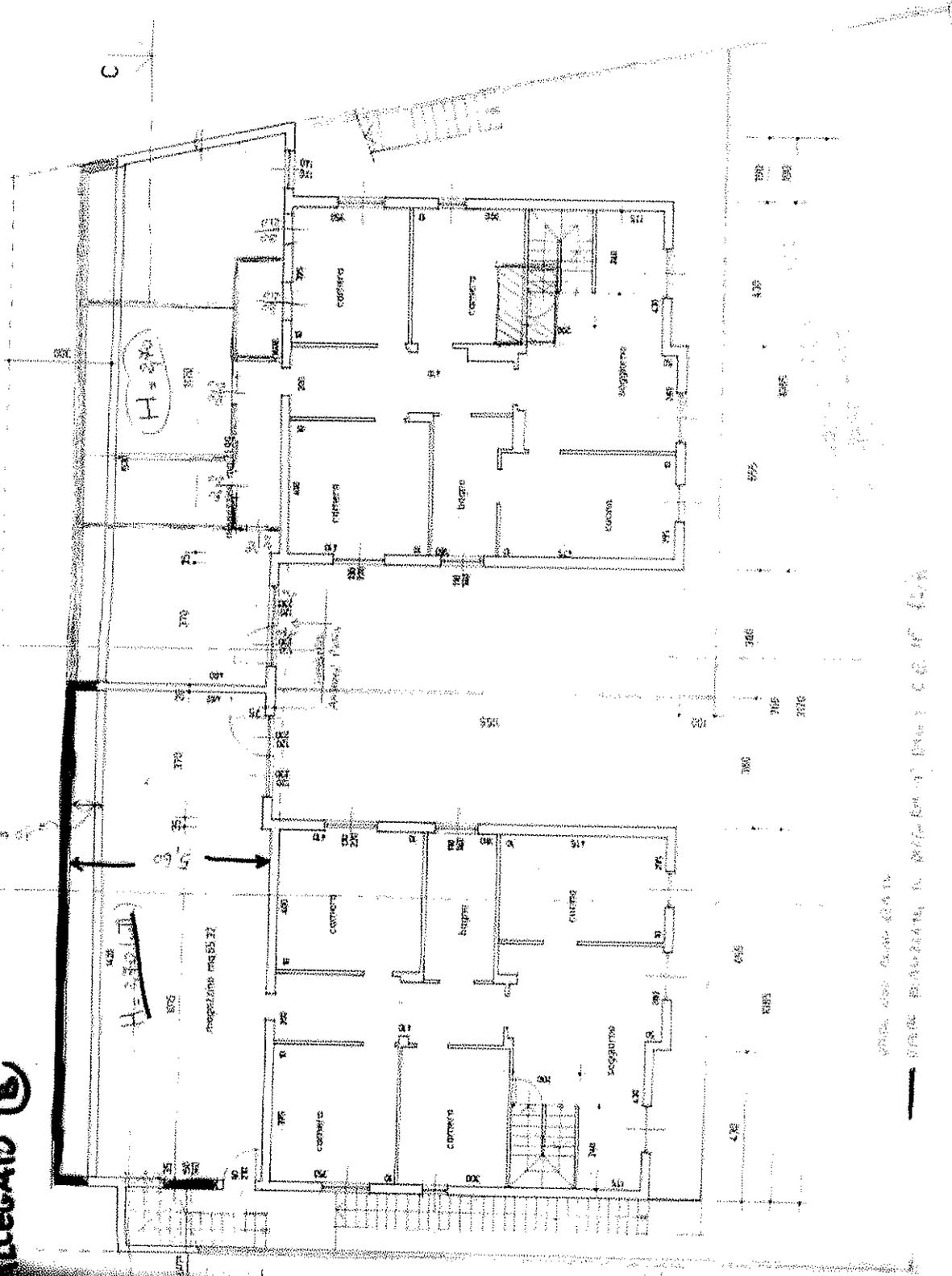
Almenno S.B., addì 18 agosto 1995.



IL TECNICO COMUNALE
Dr. Arch. Rotà Oliviero

Allegati: n°7 elaborati grafici estratti dal progetto autorizzato, con indicazione delle difformità.

ALLEGATO (B)



PROGETTO ARCHITETTICO
ING. FRANCESCO M. DE LUCA
C. C. 10/11/12

livello 2

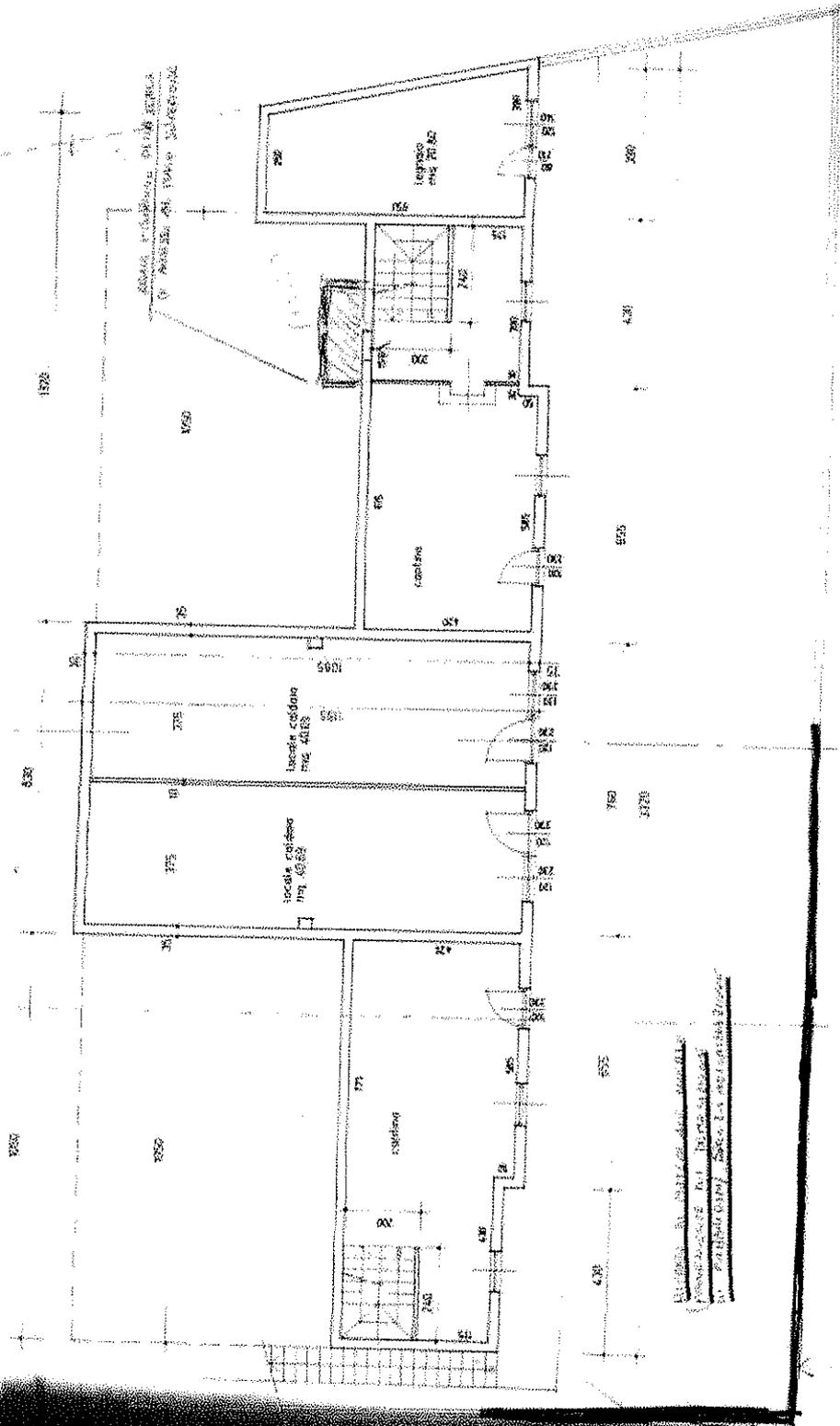
A

B

ADDITIONS LIVELLO 3

Allegato (C)

OPERA ASSERVITA BY D. FERRARINI & ASSOCIATI S.p.A. IN ITALIA
OPERA ADU REAR-GRATE



livello 3

A

B

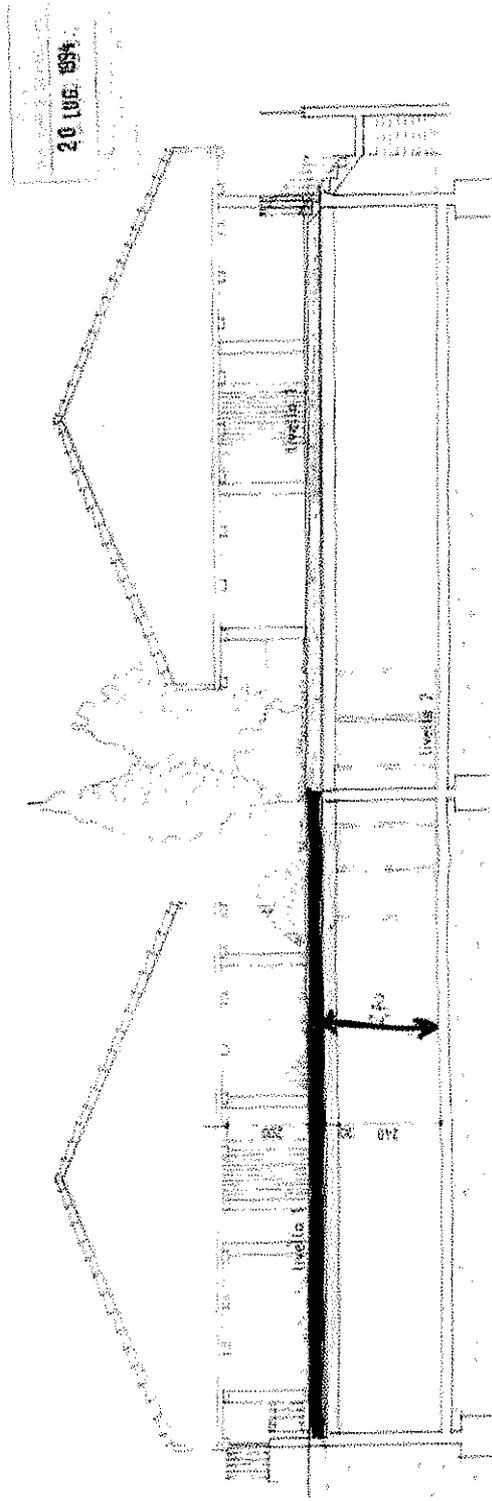
Il presente progetto è stato elaborato
 in collaborazione con l'Architetto
 D. Ferrarini & Associati S.p.A.

Il presente progetto è stato elaborato
 in collaborazione con l'Architetto
 D. Ferrarini & Associati S.p.A.

Allegato D

OPERE DI RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO MONASTICO DELLA MADONNA DELLE VIRTU'

OPERE DI RISTRUTTURAZIONE



sez. C/C



COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

Prot. n. 1553

Condono Edilizio n. 196

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 196

VISTA la Legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni e relative norme di attuazione;

VISTA la domanda di condono edilizio presentata in data 29.04.1986 dalla Sig.ra [redacted] ed ivi residente in [redacted] codice fiscale [redacted] nella sua qualità di proprietario;

CONSIDERATO che il predetto abuso edilizio è localizzato in questo Comune Via Pradone 17, mappali n. 3130 - 4652;

VISTO che, come emerge dagli atti a corredo della pratica, l'opera è ammissibile in quanto all'epoca dell'abuso l'intervento, oggetto della presente sanatoria, era conforme agli strumenti urbanistici ed attualmente il Piano Regolatore Generale non esclude l'edificazione nell'area;

DATO atto che la richiedente ha provveduto al versamento dell'oblazione dovuta allo Stato nella misura di £. 3.492.480.= così ripartita:
 = £. 3.492.480.= in data 29.04.1986 con bollettino n. 544;

DATO atto che la richiedente ha provveduto al versamento degli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione dovuti al Comune nella misura di £. 1.848.844 in data 09/06/87 con bolletta n. 285;

SENTITO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta in data 3 marzo 1994, verbale n. 08/94;

RILASCI A

alla Sig.ra [redacted] come sopra generalizzata, la concessione edilizia in sanatoria dell'opera sita e distinta in Catasto come in premessa indicato, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

Almenno S. Bartolomeo, li

9 GEN 1995



OM.
MINETTI FRANCESCO

IDIO TECNICO
NOLI N. 10
00 BERGAMO
- 035/242917

COMUNE ALMENNO SAN BARTOLOMEO

COMMITTENTE

FABBRICATO VIA PRADONE N°17

CONDONO EDILIZIO

DATA 28.04.86

SCALA 1:100

TAV. N.

ARCHIVIO

PROPRIETÀ:



MAPP. N°4652 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME



MAPP. N°4652 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO

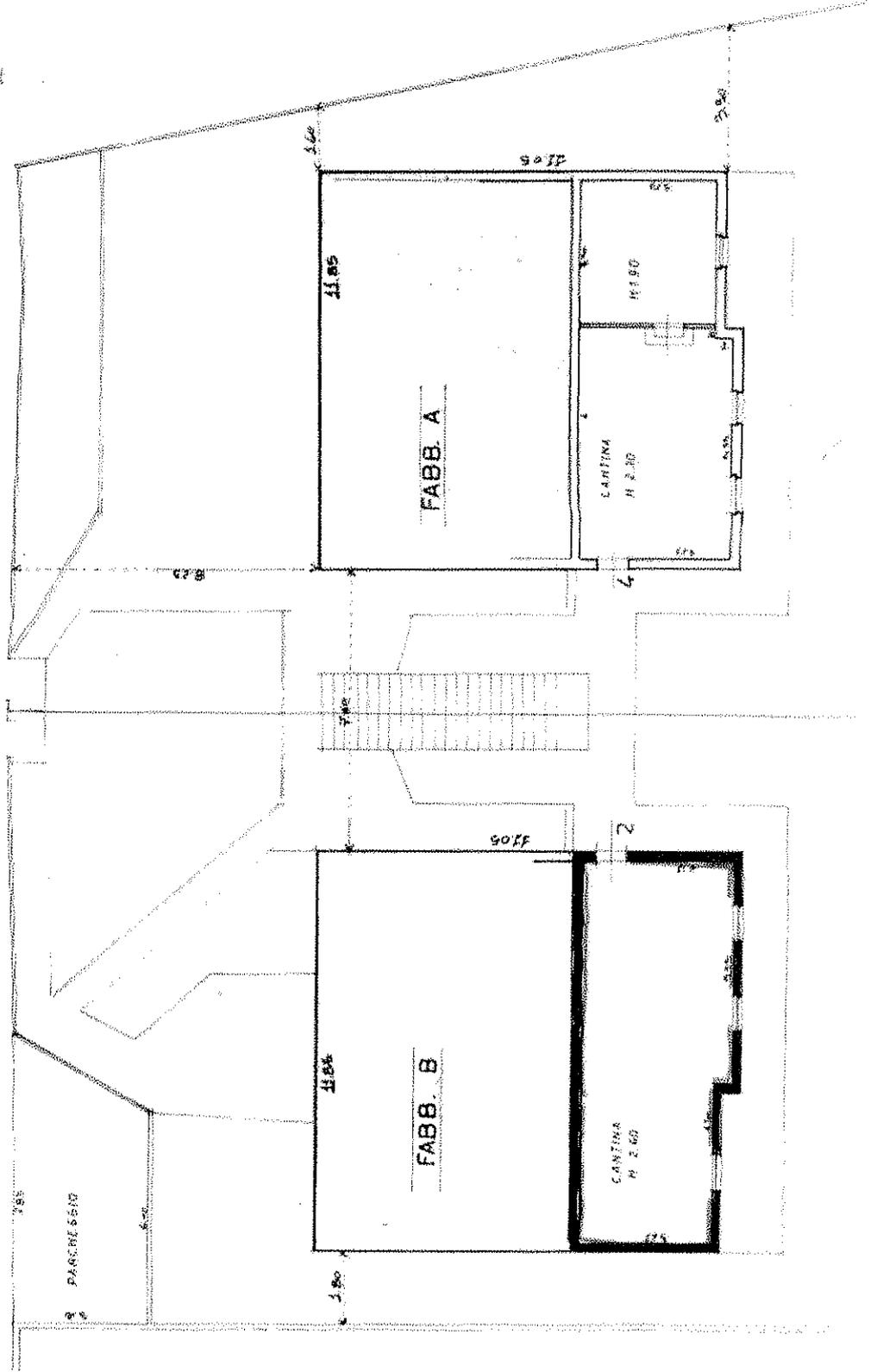


MAPP. N.4653 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME

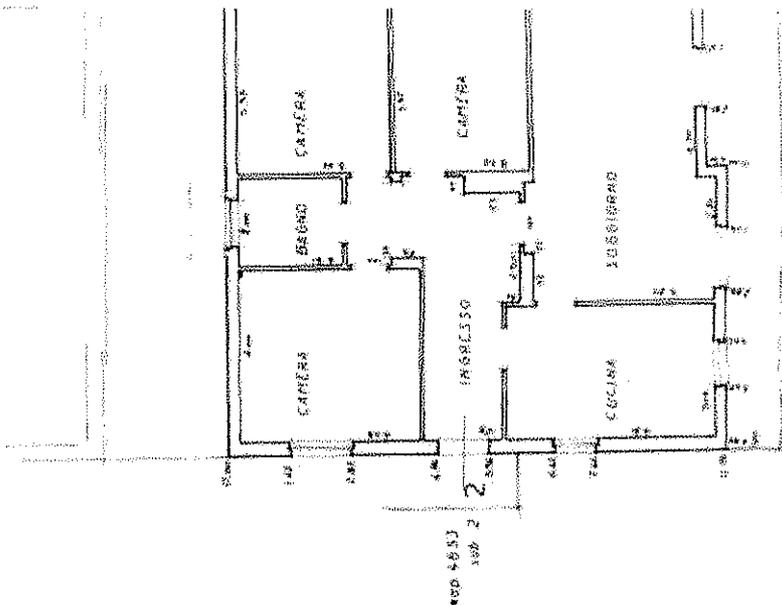
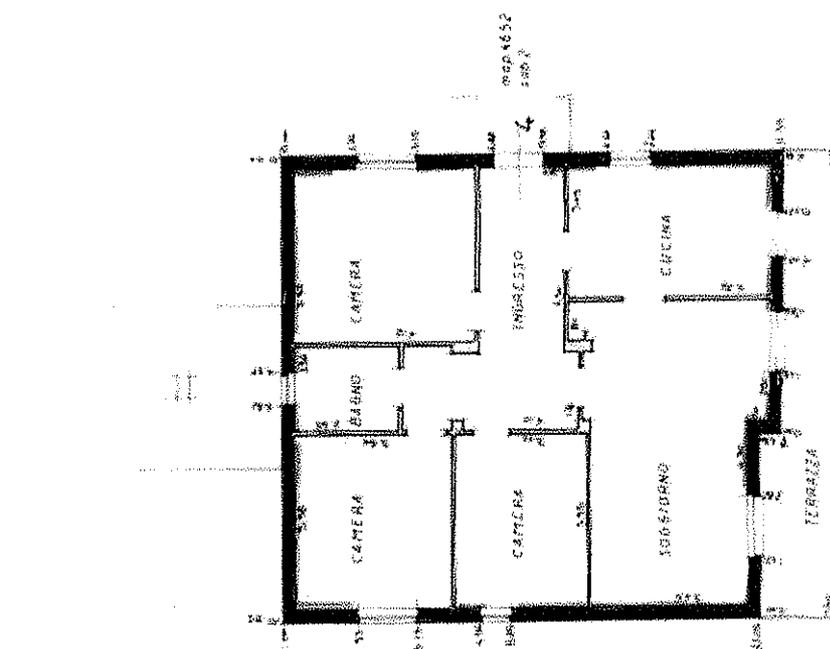
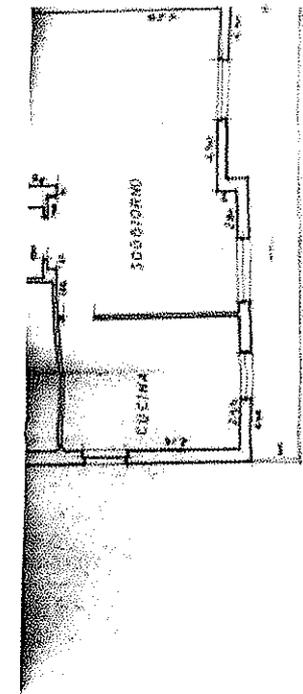
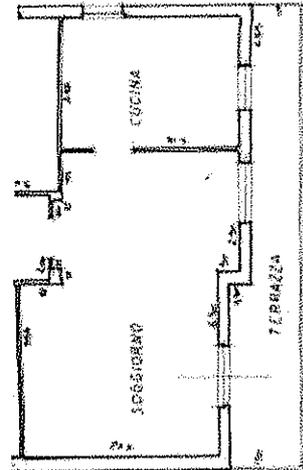
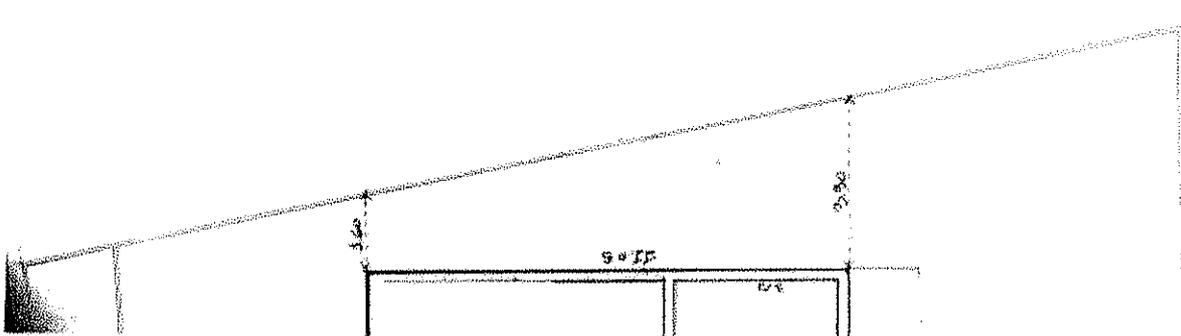
MAPP. N°4653 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



VIA PRADONE



0 1 2 3 4 5



PIANO SEMINTERATO A

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO



Prof. n. 1555

Condono Edilizio n. 193

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 193

VISTA la Legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

VISTA la domanda di condono edilizio presentata in data 01.04.1986 dal Sig. [redacted] ed ivi residente in [redacted] codice fiscale [redacted] nella sua qualità di proprietario;

CONSIDERATO che il predetto abuso edilizio è localizzato in questo Comune Via Pradone, mappali n. 3130 - 4652 ;

ACCERTATO che le opere rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985;

VISTO che, come emerge dagli atti a corredo della pratica, l'opera è ammissibile in quanto all'epoca dell'abuso l'intervento, oggetto della presente sanatoria, era conforme agli strumenti urbanistici ed attualmente il Piano Regolatore Generale non esclude l'edificazione nell'area;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento dell'obbligazione dovuta allo Stato nella misura di £ 459.660. = così ripartita :
= £. 459.660. = in data 29.04.1986 con bollettino n. 546;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento degli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione dovuti al Comune nella misura di £. [redacted] in data [redacted] con bolletta n. [redacted];

SENTITO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta in data 17 novembre 1994, verbale n. 25/94;

RILASCI A

al Sig. [redacted] come sopra generalizzato, la concessione edilizia in sanatoria dell'opera sita e distinta in Catasto come in premessa indicato, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

Almenno S. Bartolomeo, li 31 gen. 1995

[redacted signature]

IL SINDACO
(Prof. Vittorio Tironi)

[redacted signature]



OM.
MINETTI FRANCESCO

IDIO TECNICO
NOI N. 10
00 BERGAMO
035/242917

COMUNE ALMENNO SAN BARTOLOMEO

COMMITTENTE

FABBRICATO VIA PRADONE N°17

CONDONO EDILIZIO

TAV. N.

ARCHIVIO

DATA 28.04.86

SCALA 1:100

PROPRIETÀ:



[REDACTED]

MAPP. N°4652 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME



[REDACTED]

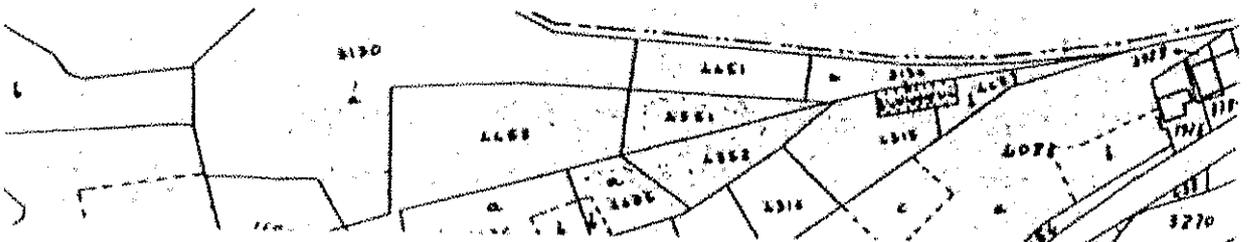
MAPP. N°4652 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



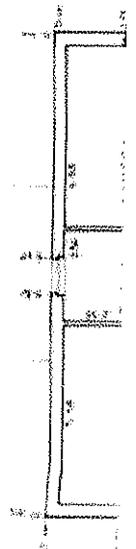
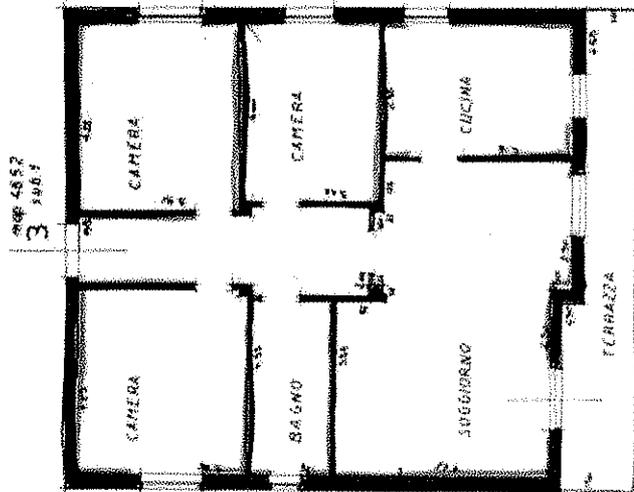
[REDACTED]

MAPP. N°4653 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME

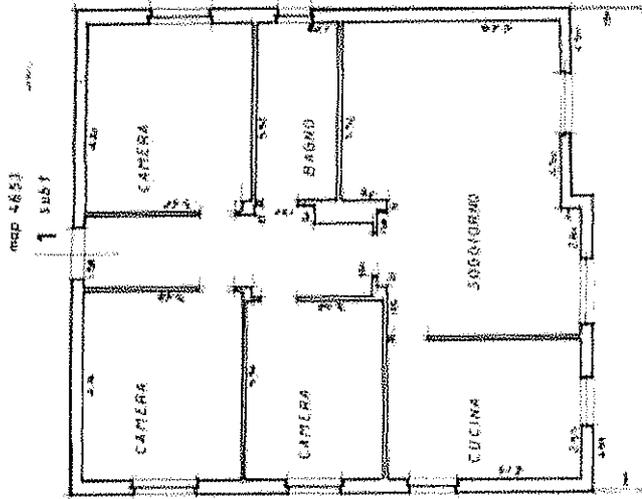
MAPP. N°4653 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



PIANO TERRA B
N. 280



PIANO TERRA A
N. 280



Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO

Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79

E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di concordato preventivo N. 5/10

“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”

**STIMA DELL' IMMOBILE “CASA DEL FRANCESE” UBICATO
IN ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG) VIA CAMILLO ROTA, 17
LOTTO 3 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.10.2010**

* * *

Il sottoscritto Franco Magni, geometra libero professionista, con studio in Bergamo - via Masone n. 11, in esecuzione all'incarico conferitogli dal commissario giudiziale dott. Angelo Galizzi della procedura di concordato preventivo sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in aggiornamento alla relazione del 05.10.2010 la presente consulenza tecnica estimativa che si articola nei seguenti argomenti:

- | | |
|---|----------------|
| - Operazioni peritali | <i>pag. 2</i> |
| - Ubicazione, dati di identificazione catastale, confini | <i>pag. 2</i> |
| - Accertamenti edilizi – urbanistici | <i>pag. 4</i> |
| - Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico,
del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione | <i>pag. 6</i> |
| - Dati metrici – coefficienti di differenziazione | <i>pag. 10</i> |
| - Aspetto economico e criterio di stima | <i>pag. 11</i> |
| - Stima del valore di mercato dell'immobile riferito a settembre 2017 | <i>pag. 12</i> |

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

- ispezionare l'immobile in data 12.09.2017 rilevando le condizioni e le caratteristiche costruttive per accertare la possibilità e la convenienza economica del cambio di destinazione d'uso del fabbricato;
- eseguire gli accertamenti catastali ed edilizi-urbanistici in aggiornamento a quelli effettuati per la relazione di stima del 05.10.2010;
- svolgere gli accertamenti descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione".

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

L'immobile è ubicato nel comune di Almenno San Bartolomeo (Bg), via Camillo Rota, 17 (v. estratto di mappa allegato 1, dove l'immobile è contornato in verde, e v. foto aerea allegato 2).

Dati di identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo è stato accertato:

Catasto Fabbricati:

L'immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Almenno San Bartolomeo intestato alla Ditta Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo, come segue:

Mappa	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Catastale
Fg 9 n. 1285 sub 701	via Camillo Rota, 17 piano S1-T-1-2-3-4	D/2	/	/	€ 23.664,06
Fg 9 n. 1285 sub 703	via Camillo Rota, 17 piano T	lastrico solare	/	145 mq	€ /
Fg 9 n. 1285 sub 704	via Camillo Rota, 17 piano S1-S2	D/8	/	/	€ 795,34
Fg 9 n. 1285 sub 705	via Camillo Rota, 17 piano S2	D/1	/	/	€ 51,65
Fg 9 n. 1285 sub 707	via Camillo Rota, 17 piano S1-T-1	C/3	3	206 mq	€ 446,84
Fg 9 n. 1285 sub 706	via Camillo Rota, 17 - piano T	BENE COMUNE NON CENSIBILE Area verde comune ai sub. 701-703-704-705-707			

(v. visura per soggetto, allegato 3).

Il fabbricato è rappresentato graficamente dalle planimetrie catastali, allegati 4,5,6,7 e 8.

Lo scrivente ha rilevato che quanto rappresentato dalle planimetrie catastali non corrisponde alla reale situazione di fatto, in quanto:

- parte del primo piano del fabbricato mappale 1285 sub 701 non è stato ristrutturato e non sono stati costruiti i locali (v. foto 1) rappresentati sulla planimetria catastale allegato 4;
- il piano secondo del fabbricato mappale 1285 sub 701 è al rustico e non sono stati costruiti i locali (v. foto 2) rappresentati sulla planimetria catastale allegato 4;
- il piano terzo del fabbricato mappale 1285 sub 701 è al rustico, sono stati costruiti i muri divisorii dei locali con una piccola difformità dei vani 6 – 8.
- il parcheggio indicato come "*piano 1 sottostrada*" è ad una quota più bassa (circa m 1,00) rispetto il piano stradale; il parcheggio coperto indicato al "*piano 2 sottostrada*" corrisponde al primo piano sottostrada (v. foto 3).
- l'edificio "guardaroba", mappale 1285 sub 707 è al rustico, non è stata costruita la scala di accesso al piano primo e i balconi. Il piano interrato presenta delle difformità planimetria catastale allegato 8.



Foto 1

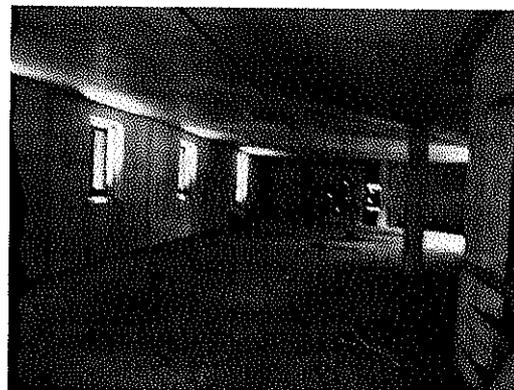


Foto 2



Lastrico solare
Parcheeggio scoperto
Parcheeggio coperto

Foto 3

Confini

L'immobile confina con Via Camillo Rota, termina in punta, mappali 4516, 4380, 1275/a; strada e mappali 4302 e 3253 (dati desunti da atto notarile).

ACCERTAMENTI EDILIZI - URBANISTICI

Il Comune di Almenno San Bartolomeo dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 23.01.2009 e approvato dal Consiglio Comunale in data 20.04.2009 con delibera n.18.

Il consiglio comunale con delibera n.16 del 16.06.2011 ha adottato la variante parziale n.3 al piano delle regole e al piano dei servizi del PGT vigente, che però non riguarda l'immobile "Casa del Francese".

L'immobile oggetto della presente stima è inserito nel PGT, in zona "Ambiti urbani di Antica Formazione -A" e in zona "Aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale" regolamentati dall.'art.17 delle NTA (v. allegato 9) e dall'Art. 6.1 del Piano dei Servizi (v. allegato 10).

Per l'ambito di "Antica formazione" il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG previgente (che individuava l'immobile nel nucleo del centro storico, regolato in base alla variante al P.R.G. n.10/2003 del 05.12.2003, che classifica gli immobili in zona A con possibilità di RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA - CON CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE SIGNIFICATIVE - SOGGETTA A/2 con P.R. OBBLIGATORIO).

Sugli immobili ricadenti in queste zone sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi di altezza e dell'indice volumetrico fondiari esistenti.

La destinazione dell'immobile principale è ricettivo-alberghiera (v. copia della C.E. 128/92, *allegato 11*).

La costruzione del fabbricato è anteriormente al 01.09.1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni:

- C.E. 128/92 prot. 2667 del 01/08/1992 (v. *allegato 11*) per lavori di "ristrutturazione fabbricato con ampliamento da adibire a struttura ricettivo-alberghiera" e Convenzione rep. nn.82104-82297 in data 03-22.07.1992 del Notaio dott. Alessandro Fieconi di Bergamo, trascritta ai nn.25942/18270 del 01.08.1992 (v. *allegato 12*), che prevede l'obbligo da parte dell'Immobiliare La Valle srl a "costituire la servitù di uso pubblico del parcheggio di superficie nonché di quello interrato".

Nota

Detti parcheggi sono stati oggetto di successiva C.E. in sanatoria per l'impossibilità di realizzare tutta la superficie concessa e il secondo piano interrato a causa di dissesti geologici (v. *allegato 13*).

- C.E. in Sanatoria n.52/94 reg. Costr. Prot.1219 (v. *allegato 14*) a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 11.02.1999 per i seguenti abusi edilizi: "formazione di terrapieno, muro di sostegno e vialetto";

- C.E. in Sanatoria n. 49/94 reg. Costr. Prot.1216 (v. *allegato 13*) a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 08.05.1999 per i seguenti abusi edilizi: "parcheggio interrato realizzato in difformità alla C.E.128/92 con diminuzione di superficie per impossibilità di creare il 2° piano interrato a causa di dissesti geologici"

- C.E. in Sanatoria n. 47/94 reg. Costr. Prot.1214 (v. *allegato 15*) a seguito di domanda di Condonò Edilizio presentata in data 01.03.1995 e rilasciata in data 08.05.1999 per i seguenti abusi edilizi: "ampliamento locali interrati, modifiche interne e di facciata secondaria, in difformità alla C.E. 128/92".

- C.E. in sanatoria prot. n. 9984 in data 28.08.2008 (v. allegato 16) e C.E. in sanatoria prot. n. 10004 del 29.08.2008 (v. allegato 17) a seguito di richiesta di condono n. 25/04 e n. 27/04.

Le agibilità delle porzioni di fabbricati ristrutturate non sono state rilasciate. Sarà possibile richiedere l'Agibilità Parziale della porzione di immobile ristrutturata corredandola domanda della documentazione necessaria (art. 24-25 del D.P.R. 06.06.2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e più precisamente:

- dichiarazione di conformità degli impianti;
- schede catastali;
- dichiarazione di conformità edilizia, della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico dell'edificio;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione di esenzione o nulla osta dei Vigili del Fuoco;
- idoneità statica;
- progetto delle Linee Vita.

Lo scrivente ha accertato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Almenno San Salvatore che l'immobile e i suoi locali accessori non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONSIDERAZIONI PER LA CORRETTA SCELTA DELL'ASPETTO, DEL CRITERIO DI STIMA E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

L'immobile "Casa del Francese" oggetto di stima confina a est con il complesso immobiliare "Villa Malliana" (v. estratto mappa allegato I dove la "Casa del Francese" è contornata in verde e la "Villa Malliana" in rosso).

La Villa Malliana, antica villa del settecento, contornata da un vasto parco con fabbricati accessori, nel 1990 era di proprietà della società "La Collina" ed era utilizzata per feste/ricevimenti di matrimoni ed altri eventi e gestita dal sig. Mazzoleni Silvio: il fabbricato però era carente per posti a sedere (n. 100) e parcheggi auto.

La società "Immobiliare la Valle srl", il cui amministratore unico era il sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 29.10.1991 n. 37397 di rep. n. 13440 di

raccolta notaio dott. Gian Maria Grisi di Pavia (v. allegato 18) ha acquistato l'immobile oggi denominato "Casa del Francese" il cui fabbricato è stato parzialmente ristrutturato.

- Al piano terra sono stati realizzati: la hall (v. foto 4), la sala/sala da pranzo per 200 coperti (v. foto 5), la cucina e i servizi; al primo piano la sala congressi (v. foto 6) collegata alla sala pranzo con scala interna (v. foto 7).
- Al piano interrato sono stati realizzati gli spogliatori e i servizi che venivano utilizzati anche dal personale della "Villa Malliana".

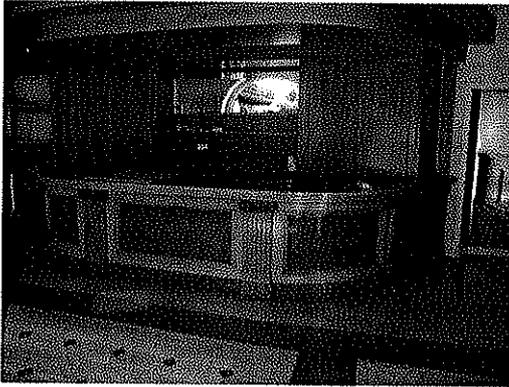


Foto 4



Foto 5

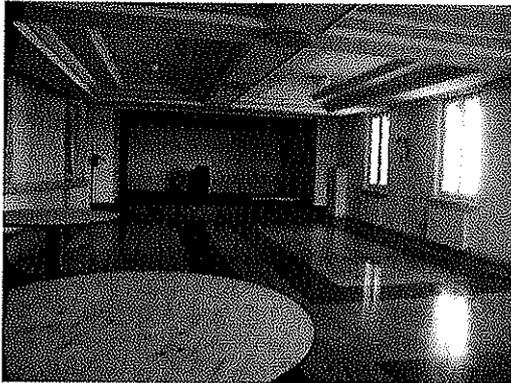


Foto 6

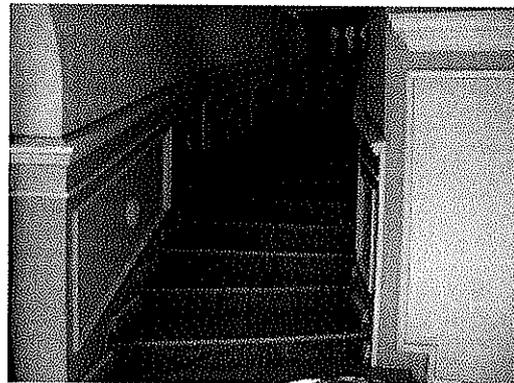


Foto 7

- Al piano secondo e terzo è stata progettata la realizzazione di camere di albergo non realizzate (v. foto 1 e 2).

La "Immobiliare la Valle srl" nel 1995 ha concesso in locazione alla società [redacted] complesso immobiliare (v. contratto di locazione, allegato 19).

L'attività lavorativa data dall'unione dei due immobili: "Casa del Francesce – Villa Malliana" produceva un ottimo reddito anche perché gli immobili erano complementari.

Con la vendita del complesso immobiliare "Villa Malliana" si sono determinate le seguenti criticità:

- la "Villa Malliana" è deficitaria nella zona pranzo perché i coperti sono limitati a 100 ed i parcheggi auto sono insufficienti;
- la "Casa del Francese" non può utilizzare il parco e i fabbricati accessori della "Villa Malliana", il piano interrato ristrutturato ed i parcheggi hanno una superficie eccessiva rispetto a quella necessaria per la gestione del ristorante;
- il completamento della ristrutturazione dei piani secondo e terzo in camere d'albergo presenta criticità economiche in relazione alle dimensioni della "Casa del Francese" e all'ubicazione dell'immobile.
- Il fabbricato "Casa del Francese" confina a nord con la via Carlo Rota (v. foto 8) e ad est con la piazzetta prospiciente l'ingresso di Villa Malliana; l'accesso principale avviene tramite cancello posto sulla via Carlo Rota (v. foto 9).

I piani del fabbricato sono collegati tra loro da una scala in cemento armato rustico (v. foto 10) ed è stato realizzato sempre in cemento armato il vano ascensore (v. foto 11).



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

In relazione alle caratteristiche costruttive testé citate risulta difficoltoso e antieconomico destinare i piani secondo e terzo a civile abitazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dei percorsi pedonali (v. foto 12) del giardino e delle staccionate non sono buone (v. foto 13 e 14).

- I parcheggi in fregio alla via C. Rota sono di uso pubblico.

- Il fabbricato è privo di agibilità.

- E' da tenere inoltre presente che il fabbricato "Casa del Francese" nella sua consistenza e destinazione può interessare solo soggetti che vi vogliono svolgere attività di ristorazione, di feste di matrimoni, eventi e quindi si riduce sensibilmente la cerchia dei possibili acquirenti.

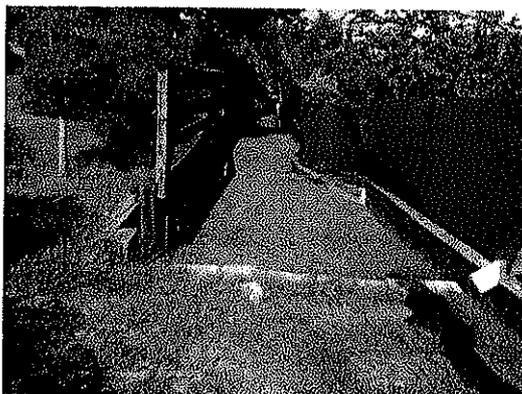


Foto 12

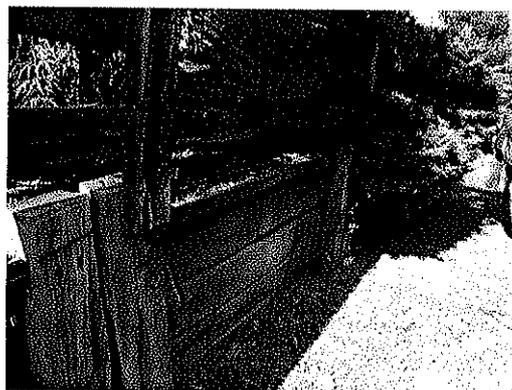


Foto 13

Considerato che alla data della presente relazione non è stato manifestato alcun interesse all'acquisto dell'immobile da parte della proprietà della "Villa Malliana", al fine di una corretta stima per la vendita all'incanto si è reso necessario alla luce di quanto sopra esposto rivedere i coefficienti di differenziazione delle superfici reali ed i criteri di stima adottati.

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Le misure delle superfici reali delle unità immobiliari sono state rilevate dalle planimetrie catastali e secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alle superfici reali sono stati applicati coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione e agli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima"

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

A1 - Porzione di fabbricato agibile:	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano seminterrato:</u> spogliatoi, bagni, locali di sgombero, locali impianti e caldaia	mq 623,00	0,25	mq 155,75
<u>piano terra:</u> -sala ristorante, cucina, reception/hall e servizi	mq 527,37	1	mq 527,37
<u>piano primo:</u> - sala congressi	mq 206,75	0,90	mq 186,07
- balconcino	mq 2,75	0,33	mq 0,90
- terrazzo	mq 30,75	0,33	<u>mq 10,15</u>
Sommano			mq 880,24

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano primo:</u>	mq 365,62	0,90	mq 329,06
<u>piano secondo:</u>	mq 365,62	0,95	mq 347,34
- terrazzo	mq 13,50	0,33	mq 4,45
<u>piano terzo:</u> (con tavolati)	mq 365,62	0,98	<u>mq 358,31</u>
<i>Sommano</i>			mq 1.039,16

B – Fabbricato uso deposito/lavanderia/ripostiglio**(mapp. 1285 sub.707):**

	<i>Superficie reale</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciabile</i>
<u>piano 1° interrato</u> : ripostiglio	mq 121,80	0,20	mq 24,36
<u>piano terra</u> : lavanderia-stireria	mq 70,40	0,50	mq 35,20
<u>piano primo</u> : - guardaroba	mq 70,40	0,50	mq 35,20
- balcone	mq 23,60	0,33	<u>mq 7,78</u>
<i>Somma</i>			mq 102,54

C – Parcheggi:

- Parcheggio coperto a uso pubblico

(mappale 1285 sub.704)

mq 492,26

- Area pertinenziale

mq 4.037,00

ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Poiché la valutazione riguarda l'immobile di pertinenza della procedura di concordato preventivo, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile deve essere valutato sia quella del più probabile valore di trasformazione per la parte di fabbricato non ristrutturata e del più probabile valore di mercato per quella agibile.

La Banca d'Italia ha definito il valore di mercato come "il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore beni disposti, tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti hanno agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione".

Per formulare un corretto giudizio di stima in relazione al tipo di immobile da valutare, lo scrivente considerato gli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima" ha adottato il criterio di stima sintetico.

Il più **probabile valore di trasformazione** si ottiene dalla differenza del valore dell'immobile, completato dalle opere mancanti al fabbricato, e il costo per realizzare queste ultime.

Il **criterio di stima sintetico** si attua comparando l'immobile da valutare con altri immobili di vendite effettuate, i cui prezzi sono quindi certi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione.

La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico degli immobili presi in esame rispetto al valore del parametro dell'immobile da stimare per le differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Gli accertamenti sono stati svolti presso Agenzie immobiliari di zona e attraverso i dati forniti dalle seguenti fonti di informazione:

- Agenzia del Territorio - Osservatorio dei valori del mercato immobiliare di Bergamo;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia;
- Case e terreni- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
- Consulente Immobiliare per i costi di costruzione.

* * *

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RIFERITO A SETTEMBRE 2017

Per quanto sopra esposto, lo scrivente, valutata la consistenza del fabbricato e del terreno pertinenziale e dei parcheggi ad uso pubblico, ritiene che il valore di mercato a settembre 2017 sia il seguente:

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

A1 - Porzione di fabbricato agibile:

mq 880,24 x € 1.600,00/mq = € 1.408.384,00

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

mq 1.039,16 x € 350,00/mq = € 363.706,00

**B – Fabbricato uso deposito/lavanderia/ripostiglio
al rustico (mapp. 1285 sub.707):**

mq 102,54 x € 350,00/mq = € 35.889,00

C – Parcheggi:

- Parcheggio coperto (mappale 1285 sub.704)
ad uso pubblico

mq 492,26 x € 200,00/mq = € 98.452,00

Valore del Lotto 3 immobile "Casa del Francese"

€ 1.906.431,00

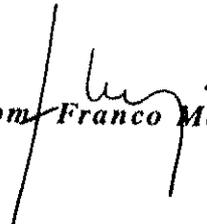
che si arrotonda a

€ **1.900.000,00**

(euro Unmilionenovecentomila/00).

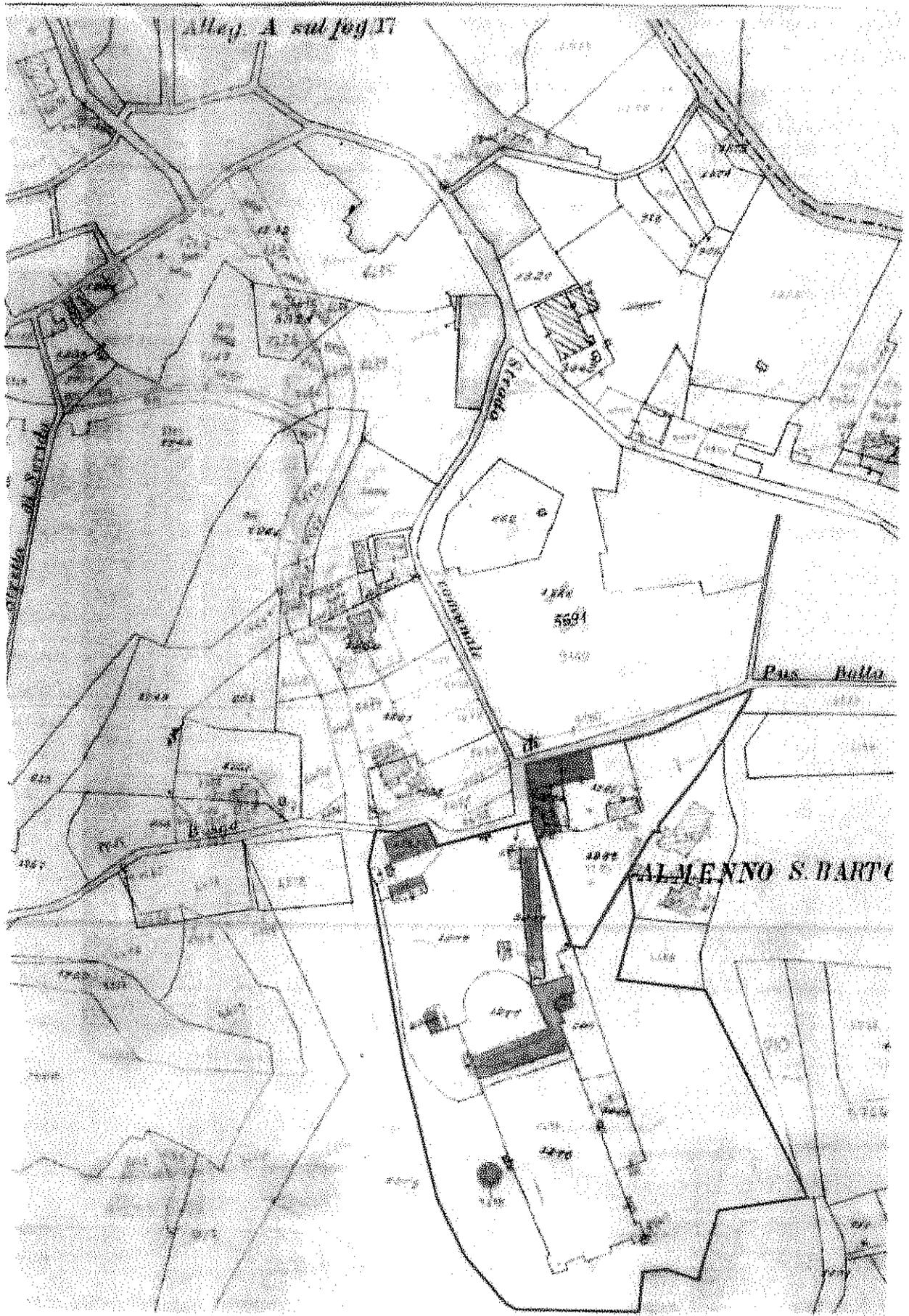
Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 17.10.2017

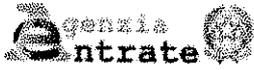

Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Estratto mappa;
- 2) Foto aerea;
- 3) Visura per soggetto – Catasto dei Fabbricati
- 4) Scheda catastale sub.701;
- 5) Scheda catastale sub.703;
- 6) Scheda catastale sub.704;
- 7) Scheda catastale sub.705;
- 8) Scheda catastale sub.707;
- 9) Estratto di PGT;
- 10) Art.17 N.T.A.;
- 11) Concessione Edilizia n.128/92;
- 12) Convenzione n. 82104 del 03-22 luglio 1992 Notaio Fieconi (nota trascrizione);
- 13) Concessione Edilizia in Sanatoria n.52/94;
- 14) Concessione Edilizia in Sanatoria n.49/94;
- 15) Concessione Edilizia in Sanatoria n.47/94;
- 16) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 25/04;
- 17) Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 27/04;
- 18) Atto di compravendita del 1991 n. 37397 notaio dott. Gian Maria Grisi
- 19) Contratto di locazione registrato il 3.5.1995 al n. 3599







Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47

Segue

Visura n.: T180644 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (Codice: A216) Provincia di BERGAMO IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO C.F.: 02106290162

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglia	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati osservati
1		9	1285	701			D/2				Euro 23.664,06	VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n. 17 (mass. S1-T-1-2-3-4; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011) protocollo n. BG0319868 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99528/1/2011)	Annotazione
2		9	1285	703			instrico solare		145 m ²			VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. BG0319869 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99529/1/2011)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: m² 145 Rendita: Euro 23.664,06

**Visura per soggetto
 limitata ad un comune**
 Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47
 Visura n.: T180644 Pag: 2

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106290062*	(1) Proprietà per 1000/1000

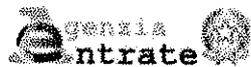
2. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(Codice A216) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cent.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		9	1285	704			D/6				Euro 795,34	VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano: S1-S2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. BG0319870 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 995M/1/2011)	Annotazione
2		9	1285	703			D/1				Euro 51,65	VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano: S2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. BG0319871 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 995M/1/2011)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 846,99



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47

Segue

Visura n.: T180644 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

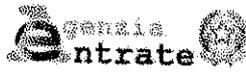
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L., con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106290162*	(1) Proprietà per 1000/1000

3. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscel Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		2	4652	1			A/3	1	8,5 vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree recuperate***: 123 m ²	Euro 340,86 L. 660.000	VIA PRAIDONE n. 5N piano T; Variazione del 09/11/2015 - Inasimento in virtù dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L., con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106290162*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1997 Trascrizione in atti del 23/03/2000 (Repertorio n.: 101007 Rogante: FIECCONI ALESSANDRO Sede: BERGAMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 1253 1/1998)	



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.48

Segue

Visura n.: T1R0644 Pag: 4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		3	4652	1			A3	1	A vuol	Totale: 140 m ² Totale escluse aree semperte**: 136 m ²	Euro 371,85	VIA PRADONE piano: S1. Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie	

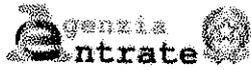
Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106290162*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1997 Voltura in atti del 23/03/2000 Repertorio n.: 101002 Rogante: FIOCCONI ALESSANDR Sede: BERGAMO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3191.1/1998)			

5. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		9	1285	707			CA	3	206 m ²	Totale: 264 m ²	Euro 446,84	VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n 17 piano: S1-T-1. Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12,19,48

Fine

Visura n.: T180644 Pag: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMESSO SAN BARTOLOMEO	02196790162*	(1) Proprietà per 1088/1000

Totale Generale: vani 11,5 m² 351 Rendita: Euro 25.670,60

Unità immobiliari n 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

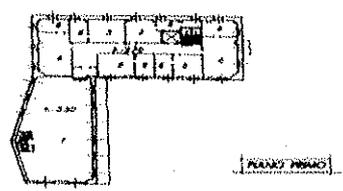
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

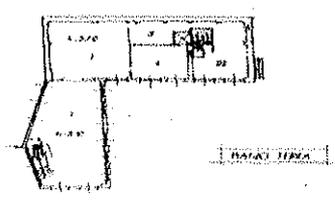
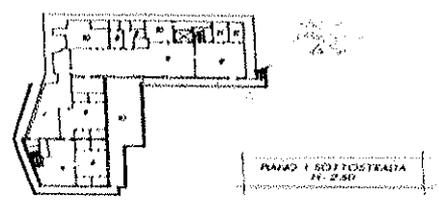
del Fascicolo - Consuntivo n. 1120/2012 - Comune di ALLORIO BOLOGNESE (BO) - Foglio 9 Particella 1212 - Proprietario CARLO BOVA n. 11 piano N. 1-2-3-4.


MUNICIPALITÀ DI ALLORIO
 GOVERNATORATO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.M. 11-6-1988 n. 659)
 OPERAZIONE N. 1120 - Comune di ALLORIO BOLOGNESE (BO) - Foglio 9 Particella 1212

NE INTERVENE ING. PADO D'ALARY 1985
 ASSUME IL FANTO IDENTIFICATIVO
 100.P. ALARY 1985 SUO 701
 LA DIVERTE UNITÀ IMMOBILIARE DI COMPOSIZIONE IN 2 SCHEMI
 DI CUI COSTA 1° LA PRIMA



- LEGENDA**
- 1 - Sala Ristorante
 - 2 - Cucina
 - 3 - Lavatoio
 - 4 - Reception
 - 5 - Camera
 - 6 - Sala
 - 7 - Sala congregate
 - 8 - WC
 - 9 - locale di sgombero
 - 10 - Spogliatoio
 - 11 - E.P.
 - 12 - Sala dipintore
 - 13 - locale per la pulizia a pari



OPERAZIONE N. 1120 COMUNE DI ALLORIO BOLOGNESE (BO) FOLIO 9 PARTICELLA 1212	OPERAZIONE N. 1120 COMUNE DI ALLORIO BOLOGNESE (BO) FOLIO 9 PARTICELLA 1212	ARCHITETTO PADO D'ALARY VIA	PRODOTTORE ...
---	---	--	-------------------

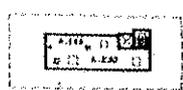
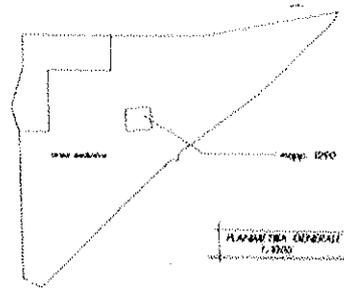
Nota di trascrizione n. 100/1999 del 17/05/1999 - Comune di MILANO - AREA HABITAZIONE DIVISA - Foglio 9 Partenza 1234
 Catasto Edilizio Urbano - Foglio 9 Partenza 1234 - Foglio 9 Partenza 1234 - Foglio 9 Partenza 1234
 Nota di trascrizione n. 100/1999 del 17/05/1999 - Comune di MILANO - AREA HABITAZIONE DIVISA - Foglio 9 Partenza 1234
 Catasto Edilizio Urbano - Foglio 9 Partenza 1234 - Foglio 9 Partenza 1234 - Foglio 9 Partenza 1234



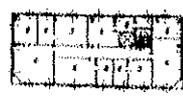
MINISTERO DELLA SANITA'
 DIPARTIMENTO DEL CATASTRO
CATASTO EDILIZIO URBANO (art. 10-4-1986 n. 650)

Foglio n. 9 della Partenza di **ADAMPINI E B** - **CAMELLO POZZA**

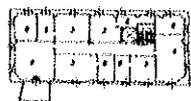
LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE DI COMPLESSO IN N. 6 SORELLI DA OLI QUESTA E' LA SECONDA IN ULTIMA



PIANO QUARTO



PIANO TERZO
N. 270



PIANO SECONDO
N. 270

PIANIFICAZIONE GENERALE
1:1000



Nota di trascrizione n. 100/1999 del 17/05/1999 - Comune di MILANO - AREA HABITAZIONE DIVISA - Foglio 9 Partenza 1234 Catasto Edilizio Urbano - Foglio 9 Partenza 1234 - Foglio 9 Partenza 1234 - Foglio 9 Partenza 1234	Comune di CAMELLO POZZA Provincia di MONZA Foglio n. 9 della Partenza di ADAMPINI E B	Catasto Edilizio Urbano Foglio n. 9 della Partenza di ADAMPINI E B Foglio n. 9 della Partenza di ADAMPINI E B
---	--	---

MODULARIO
n. 22 n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

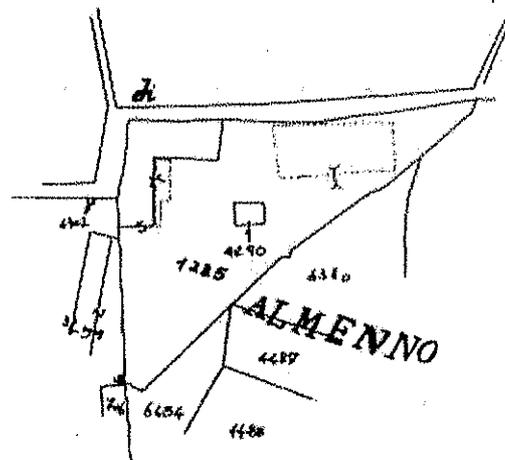
MOD. BN (L. 63)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALMENNO S. B. via CAMILLO ROTA civ. 17

PER DIVISIONE DEL FOG. 9 MAPP. 1285
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO,
FOG. 9 MAPP. 1285 SUB. 703

ESTRATTO MAPPA
1:2000



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2008 - Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(A216) - < Foglio: 9 Particella: 1285 - Subalterno /U5 -
Via CAMILLO ROTA n. 17 piano 1°

lattice solare
mq 145

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal INGEGNERE <small>(Indica cognome e nome)</small> PIROTTA ADRIANO		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 23/04/1999 - Data: 17/06/2008 - n. BG0210478 - Richiedente MAGRI Fogli schedati: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patti di scala: 1:1000 n. 1285 sub. 703		della provincia di BERGAMO n. 1248			

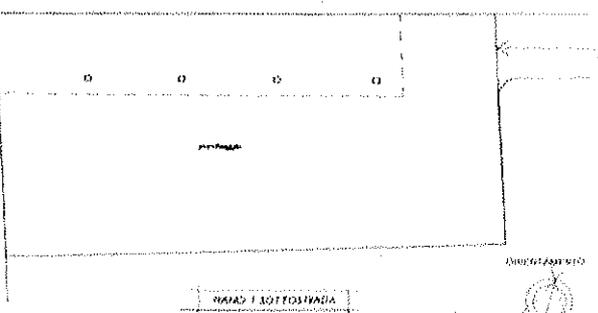
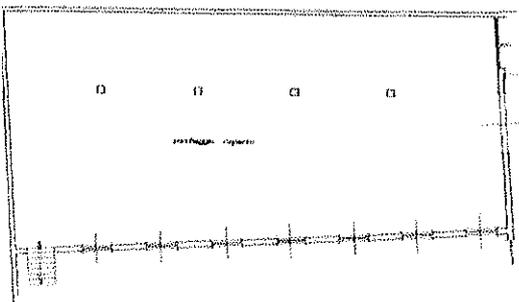
Nota: I dati tecnici, Spese e oneri, I costi e le altre condizioni di cui al presente progetto, sono a carico del richiedente.

PER LAVORI DI ...
 ...
 ...



MAPPA 2 SOTTOSTRADA
1:500

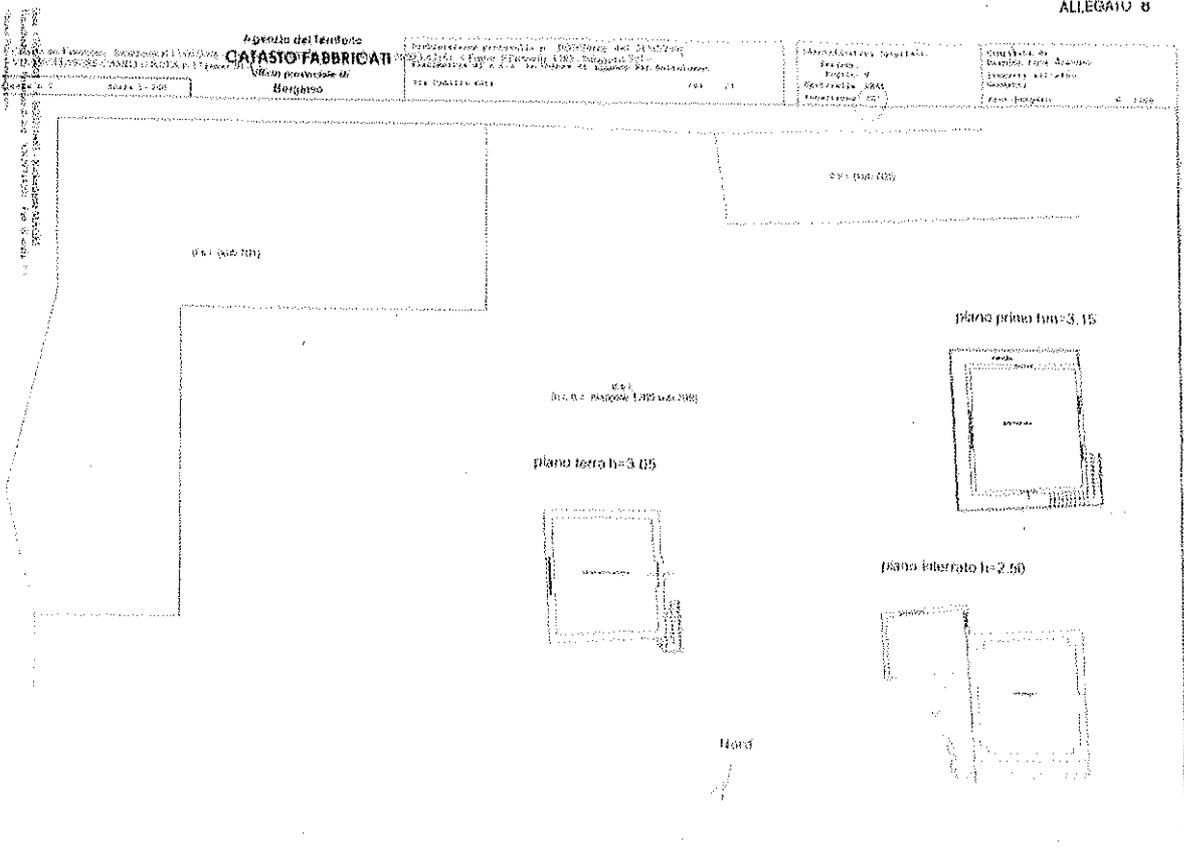
ESTRATTO MAPPA
1:2000



DIRETTORI ...

 S. P. A. 10 - 205

...
 ...
 ...



Catasto Fabbricati - Bergamo - Foglio ...

- Articolo 17 -**AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A**

La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Per questi ambiti il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG previgente per la parte non in contrasto con i nuovi elaborati prescrittivi del PdR. La presente normativa tecnica è invece stata integrata e coordinata con le norme previgenti.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della Legge N. 457/1978.

Nelle zone omogenee "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi di altezza e dell'indice volumetrico fondiari esistenti, computati al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Il PdR determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il PdR definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni di cui al seguente articolo.

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) - Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole - Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Gradi di intervento edilizio nelle zone "A"

Grado I: RESTAURO

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

Sono ammessi:

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Pinnò di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne.

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti ed il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270388 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico- filologiche.

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Grado VI: DEMOLIZIONE.

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

Edifici non soggetti a Piano di Recupero

In tutte le zone non soggette a Piano di Recupero il rilascio del titolo abilitativo prescritto è subordinato:

- al rispetto dell'unità minima d'intervento che dovrà essere oggetto di progetto unitario; la realizzazione potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario;
- al rispetto dei gradi di intervento previsti dalle tavole di piano;
- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici prescritto dal piano;
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto dal piano
- all'obbligo di predisposizione di piani attuativi qualora siano interessati contemporaneamente 2 o più edifici di grado V

Per gli edifici soggetti ai gradi da I a III, l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore storico e/o ambientale deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Florina architetto, Marcello Florina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studioflorina.com info@studioflorina.com

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Edifici soggetti a Piano di Recupero (A/2)

Il progetto di piano individua immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

1. il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
2. la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. in conformità e ad integrazione delle previsioni di PdR, senza costituirne variante, definiranno:

1. la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standard urbanistici ed edilizi;
2. l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio e delle autorimesse in superficie o sotterranee, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
3. la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;

**Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione**



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Florina architetto, Marcello Florina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studioflorina.com info@studioflorina.com

4. le provvidenze per il rialloggiamento dei nuclei familiari eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
5. le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purché non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
6. il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

In assenza del piano di recupero, sugli edifici ad esso assoggettati sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi I e II delle presenti norme.

Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio

Piano di recupero n.1 normativa speciale:

Art.1

Al fine di un funzionale recupero delle unità immobiliari site nel complesso immobiliare oggetto del presente progetto, è consentita la modifica delle altezze dei corpi di fabbrica nei lati interni ai cortili di proprietà secondo quanto indicato nelle tavole di progetto n.18 e n.19 del Piano di Recupero.

Art.2

Al fine di assicurare una sufficiente dotazione di autorimesse private, di pertinenza delle nuove unità immobiliari, è consentita la realizzazione di un corpo di fabbricato in avanzamento rispetto all'attuale fronte sud-ovest, emergente rispetto all'andamento naturale del terreno rimanendo all'interno della linea di massimo inviluppo indicato nella tavola di progetto n.4 (Planimetria generale) del Piano di Recupero.

La quota del terreno soprastante l'autorimessa dovrà essere pari alla quota massima indicata nella stessa tavola di progetto n.4 (Planimetria generale) del Piano di Recupero ed avere, a sistemazione avvenuta, uno strato di coltivo dello spessore minimo di cm.40.

La quota suddetta potrà avere, in sede esecutiva, una variazione positiva o negativa di cm.15.

Il corpo di fabbricato ad uso autorimessa così composto viene considerato incremento volumetrico rispetto al volume esistente.

Art.3

La volumetria massima complessiva del Piano di Recupero (stato di fatto e incremento) è pari a mc.2.250,00 e viene espressa nelle tavole di progetto n.2 e n.3 del Piano di Recupero.

Il calcolo si determina secondo quanto previsto dalle N.T.A. del Piano delle Regole.

Comune di Almenno San Bartolomeo (BG) – Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole – Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ART.6 DEFINIZIONE AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

ART. 6.1 AREE PER LA SOSTA VEICOLARE

Queste aree sono destinate alla sosta veicolare. I parcheggi possono essere realizzati tanto in superficie quanto nel sottosuolo.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private al di sotto delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico previa stipula di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita del soprasuolo all'Amministrazione Comunale.

ART. 6.2 AREE VERDI ATTREZZATE PER IL GIOCO, LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature sportive, giochi e svaghi collettivi, edifici adibiti a spogliatoi, servizi igienici inerenti gli impianti e le attrezzature sportive. In queste zone sono ammesse anche strutture ricettive di servizio agli impianti sportivi.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

ART. 6.3 AREE PER STRUTTURE SCOLASTICHE.

Queste aree sono destinate a impianti ed attrezzature scolastiche: edifici per asili nido, scuole materne e scuola dell'obbligo ed annessi refettori, uffici, direzione, biblioteche.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

Comune di Almenno S.B. (BG) - Piano di Governo del Territorio - Piano dei Servizi - Norme di Attuazione



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 3 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

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

VISTI gli artt.1, 3, 4, 10 e 11 della Legge 28.1.1977, n.10.

VISTO l'art.31 della legge urbanistica 17.8.1942, n.1150, modificata ed integrata con legge 6.8.1967, n.765.

VISTO il decreto-legge 23.1.1962, n.9, convertito con modifiche, nella legge 25.3.1962, n.94.

VISTA la legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni.

TENUTO presente che il rilascio della concessione è soggetto al versamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, nella misura così determinata:

- per oneri di urbanizzazione	l. 45.812.400;
- quota afferente il costo di costruzione	l. 43.644.500;
- smaltimento rifiuti	l. =====;
- standard urbanistico	l. =====;

C O N C E D E

al Sig. [REDACTED] nella sua qualità di rappresentante legale della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.", in premessa generalizzata; 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 del LL. PP. 24 gennaio 1953, n.189, dei regolamenti Comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso Comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti ed 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 Tecnico Comunale. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

= denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica dell'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 ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione Comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5.11.1971, 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 metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13.7.1966, 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 esiste, 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 il 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.
- 14 - Il fabbricato sorgeerà nella zona territoriale "B2" / "B3".
- 15 - Ai sensi del 4° comma dell'art.4 della legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata

1354

del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

16 - Le variazioni al progetto approvato dal Servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia, riguardanti l'ottemperanza alle specifiche prescrizioni del Servizio n. 1 dell'U.S.S.L. n. 28 e del Comando Provinciale Vigili Del Fuoco dovranno essere oggetto di nuova autorizzazione ex art. 7 Legge 29 giugno 1939 n. 1497, rilasciata prima della realizzazione delle relative opere.

Dal Municipio, addi, 1° agosto 1992.-

IL SINDACO
(Tirolo, S. Vittoria)



Notificato l'avviso del provvedimento di concessione in data - 6 AGO. 1992 .

Effettuato il versamento del contributo di concessione in data - 6 AGO. 1992 di L. 44.728.450 . =



Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'Albo Pretorio il 2 agosto 1992 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

Addi, 3 agosto 1992.-

IL MESSO COMUNALE



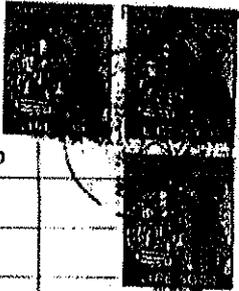
Il sottoscritto Messo Comunale dichiara aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di *lefele rappresentante*

Addi, - 8 AGO. 1992

IL RICEVENTE



IL MESSO

DON. ALESSANDRO FIECCONI NOTAIO BERGAMO Via Zamboni 8 Tel. 3481		
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BERGAMO		
NOTA DI TRASCRIZIONE		
A FAVORE:		
COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO, codice fiscale		378173
00334080165;		
CONTRO:		
"IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno		020163
San Bartolomeo, Via Camillo Rota n.13/15, codice		
fiscale 02106290162;		
s i c h i e d e		
la trascrizione dell'atto rep.nn. 82104-82297 in		N. 25962 d'ora N. 18270 part - 1 AGO. 1992
data 3-22 Luglio 1992 del Notaio Alessandro FIECCO-		
NI di Bergamo, in corso di registrazione, mediante		per <u>16/01/92</u> Imposta L. per L. bollo r. L. <u>16/01/92</u> tasse L. <u>16/01/92</u> Totale L. <u>16/01/92</u>
il quale la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L."		
con sede in Almenno San Bartolomeo si è impegnata a		
realizzare la nuova attrezzatura ricettiva di tipo		
alberghiero in Comune di Almenno San Bartolomeo su		
parte dei mappali 1283 - 1284 del predetto Comune		
secondo le indicazioni del progetto depositato ne-		
gli atti del Comune quale sua parte integrante e		
sostanziale nel rispetto delle prescrizioni di ca-		
rattere estetico, edilizio e normativo che in pro-		
posito detterà il Comune di Almenno San Bartolomeo		
in sede di rilascio della relativa concessione edi-		
lizia.		
		138214

Ogni modifica al progetto allegato potrà essere apportata solo nel rispetto delle vigenti disposizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio nonché della Legge n. 1497 del 29 Giugno 1939, e previo rilascio di regolare concessione edilizia da parte del Sindaco del Comune di Almenno San Bartolomeo.

La società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo in ottemperanza ai disposti della Legge n. 10 del 28 Gennaio 1977 ed a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento si è obbligata, per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria indicate in tinta gialla nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera C) per un importo complessivo di L. 102.622.000 (centodueimilioneicentoventiduemila) come risulta da computo metrico estimativo agli atti del Comune. Sono fatte salve ulteriori spese per le quali nulla è dovuto dall'Amministrazione.

Tali opere consistono:

a) nella realizzazione della rettifica, allargamento e sistemazione della Via C.Rota per il tratto prospiciente la proprietà della Società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolo-

meo, come da planimetria allegata sotto la lettera

C) al trascrivendo atto con l'aggiunta in ampliamento di un marciapiede sul lato Nord della larghezza di metri 1.50 (per un totale del calibro stradale da metri 7.50 a metri 9.00)

b) nell'adeguamento e sistemazione dei servizi a rete (illuminazione pubblica acquedotto, gasdotto e fognatura).

Il costo delle opere di urbanizzazione che la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo si è obbligata a realizzare direttamente risulta pertanto superiore agli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti, ai sensi della deliberazione comunale, in €. 13.752.937 (tredicimilionsettecentocinquantaduemilanovecentotrentasette).

La società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo si è obbligata a realizzare le opere afferenti l'intervento indicate in tinta verde nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera C) per l'importo complessivo di €. 526.071.250 (cinquecentoventiseimilionsettantunomiladuecentocinquanta) come risulta dal computo metrico estimativo, agli atti del Comune.

138215

		Tali opere consistono nella realizzazione dei parcheggi di uso pubblico in superficie della superficie di mq. 382,55 in fregio alla Via C.Rota e in sotterraneo della superficie di mq. 915,20, per complessivi mq. 1307,75.
		La società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo si è obbligata ad eseguire per intero le opere di urbanizzazione in progressiva concomitanza alla esecuzione dell'intervento e alla sua ultimazione, a prescindere dall'effettivo conto finale delle stesse, assumendone per intero tutti gli eventuali maggiori oneri senza alcun diritto di rivalsa nei confronti del Comune di Almenno San Bartolomeo e seguendo in proposito le prescrizioni che il Comune intenderà imporre in sede di rilascio della Concessione Edilizia.
		Nel caso in cui la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo non fosse in grado di procedere direttamente all'acquisizione dell'area privata interessata all'allargamento della Via C.Rota sul lato nord, l'acquisizione dell'area stessa sarà effettuata dal Comune di Almenno San Bartolomeo e la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo si obbliga a corrispondere al Comune stesso la somma

necessaria all'acquisto entro 30 giorni dalla relativa richiesta scritta.

In ottemperanza ai disposti dell'articolo 47 delle Norme di Attuazione del P.R.G. le aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico e di pertinenza all'intervento oggetto di Concessione Edilizia ed in premessa richiamato, ammontano a complessivi mq. 2560.40.

Poichè in relazione alla particolare rilevanza ambientale del sito ed ai suoi caratteri geomorfologici non è possibile reperire all'interno dell'intervento tutta la superficie di parcheggio prescritta, la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo si è obbligata a corrispondere al Comune di Almenno San Bartolomeo il costo di acquisizione delle aree mancanti pari a mq. 1470.60 (mq 2560.40 dovuti - mq 1089.80 messi a disposizione) per un importo complessivo di £. 58.824.000 pari a £. 40.000/mq.

Detto importo di £. 58.824.000 (cinquantottomilioniottocentoventiquattromila) è stato versato alla stipula della trascrivenda convenzione.

La società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo si è obbligata inoltre:
a) a presentare il progetto esecutivo delle opere

138216

di urbanizzazione entro 120 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

b) a cedere gratuitamente al Comune di Almenno San Bartolomeo le aree di sua proprietà e di quelle da acquisire destinate all'allargamento della Via C.Rota;

c) a costituire la servitù di uso pubblico del parcheggio di superficie nonché di quello interrato;

d) assumere a proprio carico tutte le spese per la collaudazione.

La cessione gratuita dell'area e/o la costituzione delle servitù di uso pubblico avverrà entro sei mesi dalla data di trasmissione al Comune di Almenno San Bartolomeo del favorevole collaudo delle opere eseguite.

Il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori, da parte di un tecnico abilitato nominato dal Comune di Almenno San Bartolomeo.

Le spese del collaudo resteranno ad esclusivo carico della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo.

La società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si è obbligata a

cedere a titolo gratuito, al Comune di Almenno San Bartolomeo le aree destinate dal P.R.G. a parcheggio pubblico (zona territoriale omogenea F1) di mq. 392,55 da stralciarsi dal mappale n. 1283.

Il Comune di Almenno San Bartolomeo si è impegnata a concedere alla predetta società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno San Bartolomeo il diritto di utilizzare il sottosuolo (ai sensi dell'art. 955) dell'area destinata dal P.R.G. a parcheggio pubblico (zone territoriale omogenea F1) per un periodo di anni novanta, per la costruzione di parcheggi interrati e per le finalità e col vincolo introdotti dall'articolo 9 della Legge 24 Marzo 1989, n. 122.

Al proprietario del parcheggio interrato farà carico l'intero onere di spesa della manutenzione della soletta di copertura dei predetti parcheggi. Il parcheggio interrato è pertinenza dell'attività alberghiera e negli orari fissati, con regolamento da redigere entro il rilascio della licenza di agibilità, potrà essere utilizzato da qualsiasi altra persona, anche non cliente. Il parcheggio previsto lungo la Via C. Nota e individuato dal P.R.G. resterà di esclusiva e diretta gestione comunale.

La convenzione è seguita con tutti i relativi di-

138217

ritti.

~~XXXXXXXXXX~~



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo
Via IV Novembre n.66 - Tel. 035/64.02.41 fax 035/64.17.45- C.F. 0033408065
-Ufficio Tecnico-

Prot. n° 1216

Condono Edilizio n° 49/94

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 49

VISTA la Legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

VISTO il decreto legge 26 luglio 1994, n° 468;

VISTO l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTA la domanda di condono edilizio presentata in data 01.03.1995 dall' Immobiliare "LA VALLE" srl di [redacted] con sede ad Almenno san Bartolomeo in Via Camillo Rota, n° 13-15 codice fiscale : 02106290162, nella qualità di proprietario - richiedente;

CONSIDERATO che il predetto abuso edilizio è localizzato in questo Comune in loc. Via Camillo Rota n° 13-15, mappale n° 1283, e consistono in parcheggio interrato realizzato in difformità alla c.e. 128/92 con diminuzione di superficie per impossibilità a creare il 2° piano interrato a causa di dissesti geologici;

ACCERTATO che le opere rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985, e successive modifiche ed integrazioni, e che la documentazione prodotta risulta regolare e completa;

VISTO che, da come emerge dal parere degli Uffici Comunali e da altri organi competenti, non vi sono elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento dell'oblazione dovuta allo Stato nella misura di £. 5.833.250.= così ripartita :

= £. 1.667.000.= in data 31.12.1994 con bollettino n. 997;

= £. 4.166.250.= in data 28.08.1998 con bollettino n. 574;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento per risarcimento danno ambientale di cui al Decreto 26 settembre 1997, nella misura di £. 1.000.000.= così ripartita:

= £. 1.000.000.= in data 28.08.1998 con bolletta n° 924 rev. n° 785/1;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento degli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione al Comune nella misura di £. ===== così ripartita:

RILASCIA

all' Immobiliare "LA VALLE" srl di [redacted] come sopra generalizzata, la concessione edilizia in sanatoria dell'opera sita e distinta in Catasto come in premessa indicato, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

Almenno S.Bartolomeo, li **8 MAG. 1999**



IL SINDACO
(Rotini rag. Giampietro)

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale di Almenno San Bartolomeo dichiara di avere oggi notificato la presente concessione in sanatoria all'Immobiliare "LA VALLE" srl di [redacted] mediante consegna a [redacted]

Addi, 8/05/99

IL RICEVENTE

[redacted signature]



IL MESSO COMUNALE

[redacted signature]



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo
Via IV Novembre n.66 - Tel. 035/64.02.41 fax 035/64.17.45- C.F. 0033408065
-Ufficio Tecnico-

Prot. n° 1219

Condono Edilizio n° 52/94

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 52

VISTA la Legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

VISTO il decreto legge 26 luglio 1994, n° 468;

VISTO l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTA la domanda di condono edilizio presentata in data 01.03.1995 dall' Immobiliare "LA VALLE" sri di [redacted], con sede ad Almenno san Bartolomeo in Via Camillo Rota, n° 13-15 codice fiscale: 02106290102, nella qualità di proprietario - richiedente;

CONSIDERATO che il predetto abuso edilizio è localizzato in questo Comune in loc. Via Camillo Rota n° 13-15, mappale n° 1283, e consistono in : formazione terrapieno, muro di sostegno e vialetto;

ACCERTATO che le opere rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985, e successive modifiche ed integrazioni, e che la documentazione prodotta risulta regolare e completa;

VISTO che, da come emerge dal parere degli Uffici Comunali e da altri organi competenti, non vi sono elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento dell'oblazione dovuta allo Stato nella misura di £. 2.333.250.= così ripartita :

= £. 667.000.= in data 31.12.1994 con bollettino n. 996;

= £. 1.666.250.= in data 28.08.1998 con bollettino n. 575;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento per risarcimento danno ambientale di cui al Decreto 26 settembre 1997, nella misura di £. 500.000.= così ripartita:

= £. 500.000.= in data 28.08.1998 con bolletta n° 923 rev. n° 782/1;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento degli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione al Comune nella misura di £. ===== così ripartita:

RILASCIATA

all' **Immobiliare "LA VALLE"** sri di [redacted] come sopra generalizzata, la concessione edilizia in sanatoria dell'opera sita e distinta in Catasto come in premessa indicato, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

Almenno S. Bartolomeo, li **11 FEB. 1999**



IL SINDACO
(Rotini rag. Giampietro)

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale di Almenno San Bartolomeo dichiara di avere oggi notificato la presente concessione in sanatoria all'Immobiliare "LA VALLE" sri di [redacted] mediante consegna

Addi **23 FEB. 1999**

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE





COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo
Via IV Novembre n.66 - Tel. 035/64.02.41 fax 035/64.17.45 - C.F. 0033408065
-Ufficio Tecnico-

Prot. n° 1214

Condono Edilizio n° 47/94

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 47

VISTA la Legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni e le relative norme di attuazione;

VISTO il decreto legge 26 luglio 1994, n° 468;

VISTO l'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTA la domanda di condono edilizio presentata in data 01.03.1995 dall' Immobiliare "LA VALLE" srl con sede ad Almenno san Bartolomeo in Via Camillo Rota, n° 13-15, codice fiscale : 02106290162, nella qualità di proprietario - richiedente;

CONSIDERATO che il predetto abuso edilizio è localizzato in questo Comune in loc. Via Camillo Rota n° 13-15, mappale n° 1284 - 1285, e consistono in : ampliamento locali interrati, modifiche interne e di facciata secondaria, in difformità alla c.e. 128/92;

ACCERTATO che le opere rientrano, con riferimento alla tabella allegata alla Legge n.47 del 28 febbraio 1985, e successive modifiche ed integrazioni, e che la documentazione prodotta risulta regolare e completa;

VISTO che, da come emerge dal parere degli Uffici Comunali e da altri organi competenti, non vi sono elementi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento dell'oblazione dovuta allo Stato nella misura di £. 9.612.750.== così ripartita :

== £. 4.852.000.== in data 31.12.1994 con bollettino n. 998;

== £. 4.760.750.== in data 28.08.1998 con bollettino n. 606;

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento per risarcimento danno ambientale di cui al Decreto 26 settembre 1997, nella misura di £. 35.380.270.== così ripartita: + int. = £. 36.180.17

=£. 12.021.104	in data	8.2.99	con bolletta n°	173	rev. n°	171/1.
=£. 12.046.144	" "	7.5.99	bolletta	452	"	245/1.
=£. 12.112.929	" "	7.5.99	bolletta	454	"	358/1.

DATO atto che il richiedente ha provveduto al versamento degli oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione al Comune nella misura di £. 66.452.056.= così ripartita: + int. = £. 67.824.511
= £. 5.747.400.= in data 28.02.1995 con bolletta n° 200 rev. n° 237/1;
= £. 20.625530 in data 8.2.99 con bolletta n° 171 rev. n° 173/1;
= £. 20668499= in data 7.5.99 con bolletta n° 453 rev. n° 247/1;
= £. 20.783086 in data 7.5.99 con bolletta n° 455 rev. n° 359/1;

RILASCIATA

all' Immobiliare "LA VALLE" srl di [redacted] come sopra generalizzata, la concessione edilizia in sanatoria dell'opera sita e distinta in Catasto come in premessa indicato, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi.

Almenno S.Bartolomeo, li 8 maggio 1999



IL SINDACO
(Rotini rag. Rampietro)

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale di Almenno San Bartolomeo dichiara di avere oggi notificato la presente concessione in sanatoria all'Immobiliare "LA VALLE" srl [redacted] mediante consegna a lo stesso titolare

Addi 8 maggio 1999

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

UFF. TECNICO
CONTANI
N° 42/99-59/



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo

Via IV Novembre n.66 - Tel. 035/6320111 fax 035/6320128- C.F. 00334080165
-Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica-

Prot. n° 9984

Reg. Cond. n° 25/04

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

(Legge 24 novembre 2003 n. 326 e Legge Regionale 3 novembre 2004 n. 31)

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VISTA la domanda presentata in data 10/12/2004 con prot. n° 13772 e successive integrazioni dal signor [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante dell'Immobiliare la Valle s.r.l. con sede ad Almengo S. Bartolomeo in via Prof. Camillo Rota n. 13, tendente ad ottenere il titolo abilitativo in sanatoria per le opere abusive relative all'immobile sito in via Prof. Camillo Rota n. 13 di questo Comune, identificato con il mappale n. 1285 sub. 707, consistenti in **formazione di locale macchine al piano interrato e sopralzo edificio in corso di costruzione destinato a guardaroba;**

VISTI gli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria redatti dallo Studio Associato [REDACTED]

DATO ATTO che i lavori risultano ultimati in data anteriore al 31/03/2003;

ESEGUITI gli accertamenti ritenuti necessari al caso;

VISTO il parere della Commissione per il paesaggio espresso nella seduta del 22/11/2007 verbale n. 9/2007;

DATO ATTO che il parere della Commissione per il paesaggio e gli elaborati tecnico-grafici sono stati trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Milano;

CONSTATATO che il richiedente ha provveduto alla dimostrazione dell'intero versamento all'erario della somma dovuta a titolo di **oblazione pari a € 15.022,51;**

TENUTO presente che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è soggetto al versamento del contributo di costruzione cui all'art. 43 della L.R. n° 12/2005, nella misura così determinata:

• urbanizzazione primaria	€ 5.607,90
• urbanizzazione secondaria	€ 3.115,50
• contributo relativo al costo di costruzione	€ 3.456,10
• TOTALE CONTRIBUTI	€ 12.179,50

CONSIDERATO che è già stata versata la somma in acconto di € 2.094,14 e che pertanto rimangono da versare **€ 10.085,36;**

VISTI:

- la legge n. 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 31/2004;
- il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

RILASCIA

Al signor [redacted] in qualità di Legale Rappresentante dell'Immobiliare la Valle s.r.l., il presente titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con L. 24 novembre 2003 n. 326 e successive modifiche ed integrazioni, e ai sensi della L.R. 11 novembre 2004, per le opere realizzate abusivamente relative all'immobile sito in via Prof. Camillo Rota n. 13 di questo Comune, identificato con il mappale n. 1285 sub. 707, consistenti in **formazione di locale macchine al piano interrato e sopraelevazione edificio in corso di costruzione destinato a guardaroba.**

Il presente titolo è rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi;

Il richiedente il presente titolo ed il tecnico che ha redatto e sottoscritto gli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria, assumono piena responsabilità in sede civile e penale, ognuno per le rispettive competenze, per le dichiarazioni o atti resi a corredo della richiesta di sanatoria edilizia;

Almenno S. Bartolomeo, 28/08/2008

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA
PRIVATA E URBANISTICA

[redacted signature]

Notificato in data 17 SET 2008 l'avviso di accettazione della domanda di condono edilizio, effettuato il versamento del contributo in data 25 SET 2008 di € 10.085,36

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA



[redacted signature]

N. 276 REG. NOT.

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale di Almenno San Bartolomeo, il giorno.....
alle ore.....copia del presente atto diretto a [redacted] *IN CARA RAPPRESENTANZA
DELLA VALLE*
- in "luogo libero" mediante consegna nelle "mani proprie" del destinatario Sig.

X nella casa di abitazione, ufficio o azienda, mediante consegna al Sig. [redacted]
qualità di PROGETTISTA che ha/ha ~~firmato~~ firmato.

IL RISPONDE

[redacted signature]



IL RESPONSABILE

[redacted signature]



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo

Via IV Novembre n.66 - Tel. 035/6320111 fax 035/6320128- C.F. 00334080165
-Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica-

Prot. n° 10004

Reg. Cond. n° 27/04

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

(Legge 24 novembre 2003 n. 326 e Legge Regionale 3 novembre 2004 n. 31)

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

VISTA la domanda presentata in data 10/12/2004 con prot. n° 13774 e successive integrazioni del signor [redacted] residente a [redacted]

in qualità di Legale Rappresentante dell'Immobiliare la Valle s.r.l. con sede ad Almenno S. Bartolomeo in via Prof. Camillo Rota n. 13, tendente ad ottenere il titolo abilitativo in sanatoria per le opere abusive relative all'immobile sito in via Prof. Camillo Rota n. 13 di questo Comune, identificato con il mappale n. 1285 sub. 707, consistenti in **cambio di destinazione d'uso del piano terra da locali accessori per residenza in locali di servizio dell'attività ricettiva;**

VISTI gli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria redatti dallo Studio Associato [redacted]

DATO ATTO che i lavori risultano ultimati in data anteriore al 31/03/2003;

ESEGUITI gli accertamenti ritenuti necessari al caso;

VISTO il parere della Commissione per il paesaggio espresso nella seduta del 22/11/2007 verbale n. 9/2007;

DATO ATTO che il parere della Commissione per il paesaggio e gli elaborati tecnico-grafici sono stati trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Milano;

CONSTATATO che il richiedente ha provveduto alla dimostrazione dell'intero versamento all'erario della somma dovuta a titolo di **oblazione pari a € 4.270,00;**

TENUTO presente che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è soggetto al versamento del contributo di costruzione cui all'art. 43 della L.R. n° 12/2005, nella misura così determinata:

• urbanizzazione primaria	€ 2.882,52
• urbanizzazione secondaria	€ 1.601,40
• TOTALE CONTRIBUTI	€ 4.483,92

CONSIDERATO che è già stata versata la somma in acconto di € 1.116,18 e che pertanto rimangono da versare **€ 3.367,74;**

VISTI:

- la legge n. 326/2003 e successive modifiche ed integrazioni;

- la Legge Regionale n. 31/2004;
- il D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTE le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

RILASCIATA

Al signor [redacted] **qualità di Legale Rappresentante dell'Immobiliare la Valle s.r.l.**, il presente titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con L. 24 novembre 2003 n. 326 e successive modifiche ed integrazioni, e ai sensi della L.R. 11 novembre 2004, per le opere realizzate abusivamente relative all'immobile sito in via Prof. Camillo Rota n. 13 di questo Comune, identificato con il mappale n. 1285 sub. 707, consistenti in **cambio di destinazione d'uso del piano terra da locali accessori per residenza in locali di servizio dell'attività ricettiva.**

Il presente titolo è rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi;

Il richiedente il presente titolo ed il tecnico che ha redatto e sottoscritto gli elaborati allegati alla richiesta di sanatoria, assumono piena responsabilità in sede civile e penale, ognuno per le rispettive competenze, per le dichiarazioni o atti resi a corredo della richiesta di sanatoria edilizia;

Almenno S. Bartolomeo, 29/08/2008



**IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA
PRIVATA E URBANISTICA**

[Redacted signature]

Notificato in data 1 SET. 2008 l'avviso di accettazione della domanda di condono edilizio, effettuato il versamento del contributo in data 29 SET. 2008 di **€ 3.367,74**



**L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
AREA EDILIZIA E URBANISTICA**

[Redacted signature]

N. 277 REG. NOT.

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto Messo Comunale di Almenno San Bartolomeo ho notificato il [redacted] ^{29 set. 08}
alle ore 13.00 copia del presente atto diretto a [redacted]
in "luogo libero" mediante consegna nelle "mani proprie" del destinatario Sig. [redacted]

X nella casa di abitazione, ufficio o azienda, mediante consegna al Sig. [redacted] in
qualità di PROGETTISTA che ha [redacted] firmato.

IL RICEVENTE

[Redacted signature]



[Redacted signature]

N. 37397 di repertorio N. 13440 di raccolta

COMPRAVENDITA

REGISTRATO
A PAVIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il 13-11-91
N. 1418/v

L'anno millenovecentonovantuno, il giorno vantino-
ve del mese di ottobre

Vol. -
Esatto L. 28.565.000
INVIM 5.560.000
Trascriz. 3.680.000

29/10/1991

In Pavia, nel mio ufficio posto in Corso Mazzini
n. 12

Gian Maria Grisi

Avanti a me Dottor GIAN MARIA GRISI, Notaio alla
residenza di Pavia, iscritto presso il Collegio
Notarile di Pavia, senza l'assistenza dei testimo-
ni, per avere i Comparenti i quali hanno i requi-
siti di legge, fra di loro d'accordo e con il mio
consenso dichiarato di rinunciarvi, sono comparsi
i Signori:



Parte Venditrice:

[Redacted names and details of the selling party]

codice fiscale [Redacted]

il quale interviene al presente atto sia in pro-
prio sia per conto ed in rappresentanza della si-
gnora [Redacted]

[Redacted text]

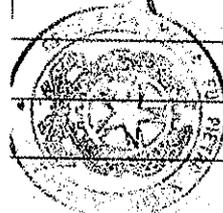
GIARDINA
ALMENNO S.P.A.

codice fiscale [redacted]

in forza di procura generale a mio rogito in data
9 novembre 1989 n. 34754/12632 di repertorio, re-
gistrata a Pavia il 21 novembre 1989 al n. 1427

Parte Acquirente:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

per [redacted] in


il quale interviene nella sua qualità di Ammini-
stratore Unico della società IMMOBILIARE LA VALLE
S.R.L. con sede in Almenno San Bartoleomeo (BG)
Via Camillo Rota n. 13/15 capitale sociale di Lire
80.000.000 (ottantamiloni) iscritta presso la
Cancelleria del Tribunale di Bergamo al n. 41621
Registro Società e vol. 40670

codice fiscale 02106290162

munito di tutti i poteri di ordinaria e straordi-
naria amministrazione, come risulta dal certifica-
to rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale di
Bergamo in data 25 settembre 1991, che qui si al-
lega sotto la lettera A.

Detti Componenti,

della cui identità personale io, Notaio, sono certo,
dichiarano e stipulano quanto segue:

i signori

l'assente come sopra rappresentata, vendono alla
società IMMOBILIARE DA VALLE S.R.L. che accetta ed
acquista.

Fabbricato d'abitazione con annesso fabbricato ru-
rale e area di pertinenza il tutto posto in Comune
di Almenno San Bartolomeo e censito a catasto come
segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Partita 211

foglio 9 mappale 1285, Via al Palazzo n. 45
(P.T-1), categoria A/3, classe 2, vani 11, R.C.

Lire 1.056

foglio 9 mappale 4290, Via al Palazzo n. 45
(P.T-1), categoria C/6, mq. 20, R.C. Lire 100

Catasto Terreni - Partita 4349

foglio 9 mappale 1283 superficie are 31. 30 (are
trentuno centiare trenta), R.D. Lire 43.820, R.A.

Lire 34.430

foglio 9 mappale 1284 superficie are 4. 60 (are
quattro centiare sessanta), fabbricato rurale.

Coerenze in corpo: Via Camillo Rota; termina in
punta; mappali 4516, 4380, 1275/a; strada e mappa-
li 4302, 3253.

Provenienza: Ai venditori i beni in oggetto sono

pervenuti per acquisto effettuato con atto in autentica notaio Aldo Franco Rossi di Almenno San Salvatore in data 29 settembre 1979 n. 10608/6102 di repertorio registrato a Bergamo il 16 ottobre 1979 al n. 6413 e trascritto a Bergamo il 27 ottobre 1979 al n. 21091/17684

Prezzo: la presente compravendita è stipulata per il prezzo dichiarato dalle Parti di Lire 230.000.000.= (duecentotrentamila) di cui Lire 70.000.000.= (settantamila) per il terreno e Lire 160.000.000.= (centosessantamila) per il fabbricato

Mr. M. J. M.



Di tale somma Lire 80.000.000.= (ottantamila) sono già state pagate prima d'ora, mentre per la differenza di Lire 150.000.000.= (centocinquanta-mila) il Credito Bergamasco società per azioni con sede in Bergamo ha rilasciato fideiussione a favore dei venditori con validità al 30 novembre 1992

La Parte venditrice nel rilasciare quietanza di quanto sopra, dichiara di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale.

PATTI E CONDIZIONI

- 1) I beni suddescritti sono venduti a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

con le relative accessioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie.

2) Proprietà, possesso giuridico e materiale godimento dei beni in oggetto, si intendono trasferiti nella Parte acquirente da oggi per tutti gli effetti sia utili che onerosi.

3) La Parte venditrice assume nei confronti della Parte acquirente le garanzie di legge, dichiarando che i beni venduti sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, e sono liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli e pesi, diritti reali parziali a terzi spettanti.

4) La Parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 che le opere relative ai fabbricati in contratto, sono iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967.

5) Si allega al presente atto sotto la lettera A il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Almenno San Bartolomeo in data 5 agosto 1991 prot. 3265 dichiarando la Parte venditrice che successivamente non sono interven-

te variazioni nei relativi strumenti urbanistici.

6) La Parte venditrice con riferimento al disposto della Legge 26 giugno 1990 n. 165, (art. 3 comma 13 ter), da me Notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta ai sensi e per gli effetti della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 sotto la propria personale responsabilità, che il reddito degli immobili oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione.

7) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalità staranno a carico della Parte acquirente, ad eccezione dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili che, come per legge, starà a carico della Parte venditrice, la quale mi consegna la relativa dichiarazione.

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151

- il signor [REDACTED]

[REDACTED] niara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED]

I Comparenti mi esonerano dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai Componenti che approvano e sottoscrivono con me Notaio.

Scritto

con mezzi meccanici a sensi di legge, da persona di mia fiducia, il presente atto occupa sei facciate intere e parte di questa settimana di due fogli.

Firmato: [REDACTED]

Firmato: [REDACTED]

Firmato: [REDACTED]

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione società commerciali

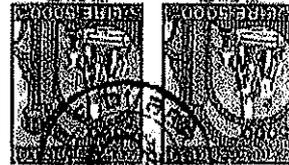
Annotazione:

Imposta di bollo scontata in modo straordinario a norma dell'art. 29 tariffa allegato A parte 1° della Legge 26.10.72 n. 642.

Il sottoscritto Cancelliere, ispezionati i registri della società ed esaminati gli atti depositati, iscritti, trascritti e pubblicati nelle forme di rito,

Certifica

— Che la società: "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L."



con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO via Camillo Rota
capitale sociale di L. 80.000.000.=
duratura sino al 31.12.2050
regolarmente costituita ed iscritta al n. 41621 del registro della società (vol. 40670).
Si trova nel pieno e libero esercizio dei propri diritti in quanto non fallita, né in liquidazione,
né sottoposta alle procedure del concordato preventivo e dell'amministrazione controllata.

— Che la predetta società è legalmente rappresentata, sia in giudizio che di fronte a terzi,
ed amministrata, con poteri sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione dal sig:

Amministratore unico fino a revoca o dimissioni.

Cariche sociali tuttora detenute e accettate con atto depositato e trascritto.

Bergamo li 25 SET. 1991

IL DIRIGENTE LA CANCELLERIA

(B. Pizzarello)



Io sottoscritto dottor [redacted] notaio in
PAVIA iscritto al Collegio Notarile di Pavia
certifico che la presente copia che consta di nume-
ro quattro fogli, è conforme all'originale
ed ai suoi allegati nei miei atti.

PAVIA, li 13 dicembre 1991

[Handwritten signature]





CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 1) CONTRAENTI - Locatore:

IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.

con sede in Almerino San Bartolomeo Via Camillo Rota
n. 13/15, codice fiscale 02106290162, qui

rappresentata dall'Amministratore Unico sig. [redacted]

UFFICIO DEL REGIS
BERGAMO

[redacted] registrato il

3 MAR. 1999

[redacted] concede in

33/99

locazione l'unita immobiliare di cui all'art. 2 al
conduttore:

IL DIRETTORE
- G. Bellost

[redacted]

Esano L. 152.000

con sede [redacted]

(CENTO) QUANTITARE

[redacted]

di cui L.

[redacted] qui rappresentata

per iscrizione e

dall'amministratore unico sig. [redacted]

per

[redacted]

IL CASSIERE REGG

(Reg. Tribunale DAP)

[redacted]

Art. 2) OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

immobile sito in Almenno San Bartolomeo Via Camillo
Rota n. 13/15 costituito da: piano interrato, piano
terra, tre piani fuori terra e sottotetto per una
superficie utile complessiva di mq. 1.950 circa,
con annessa area scoperta di parcheggio in
superficie di circa 350 mq.

Art. 3) DESTINAZIONE: l'immobile è concesso per
essere destinato esclusivamente all'esercizio

dell'attività di ristorante ed albergo.

Ai fini degli artt. 34, 35, 38, 39 e 41 della legge 392/1978 si precisa che l'attività svolta dal conduttore comporta contatti diretti col pubblico dei consumatori e degli utenti.

Art. 4) DURATA: è convenuta in anni nove con inizio il 15/02/1995 e termine il 14/02/2004.

Il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato per un periodo di nove anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previste dall'art. 27 legge 27/7/1978 n. 392.

Art. 5) CANONE: il canone di locazione viene fissato in annue L. 150.000.000 + I.V.A., da pagarsi presso il domicilio locatore in 4 eguali rate anticipate di L. 37.500.000., scadenti il 15/2, 15/5, 15/8, 15/11.

Art. 6) AGGIORNAMENTO DEL CANONE: le parti convengono che il canone sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore.

Le variazioni in aumento del canone non possono essere superiori al 75% di quelle, accertate

dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Per il calcolo di tali variazioni, le parti convengono di prendere sempre come base di riferimento l'indice del mese di dicembre.

Art. 7) STATO D'IMMOBILE, MODIFICAZIONI E RIPARAZIONI VARIE; la parte conduttrice dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato in buono stato di conservazione e di manutenzione ed adatto alle proprie esigenze e s'impegna a restituirlo alla fine della locazione nel medesimo stato, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso.

A tale fine la parte conduttrice si obbliga a far uso della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria man mano che si renda necessaria ed a non apportare modifiche od addizioni senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice, restando fin d'ora irrevocabilmente convenuto che ogni miglioria od addizione apportata diventa immediatamente di proprietà della parte locatrice, senza obbligo per essa di corrispondere alcuna indennità e con

facoltà invece di pretendere la rimessa in ripristino alla fine della locazione, nel caso di opere eseguite senza il suo consenso.

In nessun caso la parte conduttrice potrà compensare il valore delle migliorie ed addizioni apportate con i danni eventualmente arrecati, anche per colpa lieve, all'immobile locato.

Non provvedendo la parte conduttrice alla manutenzione ordinaria e/o straordinaria potrà ad essa sostituirsi la parte locatrice ed il relativo costo dovrà essere rimborsato entro trenta giorni dalla richiesta.

8) La parte locatrice ha diritto di ispezionare o far ispezionare in qualsiasi momento la cosa locata, dando un congruo preavviso.

9) Nei sei mesi che precedono la scadenza del contratto, ovvero in qualunque tempo nel caso di cessione dell'immobile, la parte conduttrice dovrà, a semplice richiesta della parte locatrice, fissare almeno due giorni alla settimana nei quali l'aspirante locatario od acquirente possa visitare i locali.

10) La parte conduttrice è costituita custode di quanto locato ed è direttamente responsabile verso la parte locatrice e verso terzi dei danni causati



per colpa sua, del suo personale o dei suoi clienti da fughe di gas, incendio, spargimenti di acqua e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

11) La parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà, nonché per i danni di qualsiasi specie arrecati da eventi naturali o da terzi alla parte conduttrice, al suo personale ed ai suoi clienti od alle loro cose esistenti nell'immobile locato.

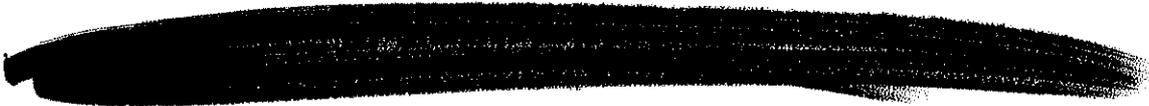
La parte conduttrice non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.

12) La parte conduttrice è espressamente esonerata dal versare alcun deposito cauzionale.

13) In caso di controversia sulle norme previste dal presente contratto, le parti convengono fin d'ora di accettare un accordo arbitrale.

L'arbitro sarà nominato di comune accordo fra le parti. In caso di disaccordo sulla nomina dell'arbitro, ciascuna parte nominerà un proprio arbitro e gli arbitri così eletti nomineranno il terzo arbitro.

In caso di mancato accordo alla nomina del terzo arbitro, la nomina sarà demandata al Presidente



della Camera di Commercio di Bergamo.

L'arbitro od il collegio arbitrale giudicheranno pro bono et aequo ed il loro giudizio sarà inappellabile.

14) Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in parti uguali.

15) Per quanto qui non previsto, le parti fanno riferimento alla Legge n. 392/1978, alle norme del Codice Civile in materia di locazione ed agli usi locali.

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle di cui ai punti 5, 6, 7, 8, 9, 10, e 11 dichiarano espressamente di approvarle, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

Bergamo, 15 febbraio 1995

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE