

ncu

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 

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 [redacted]
[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 [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 Condonò Edilizio presentata [redacted] 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 Condonò Edilizio presentata [redacted] 1986 (v. *allegato 12*): per aver realizzato l'appartamento difforme dal progetto.

Note:

[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.

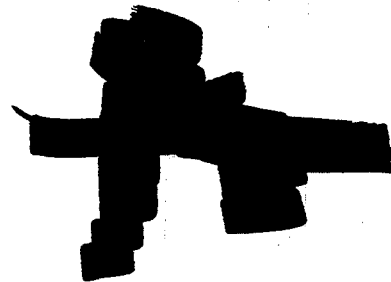
Per quanto sopra descritto si fissa € 350,00 al mq.

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

* * *

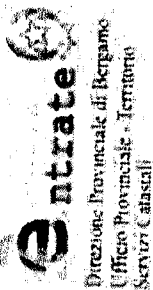
Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 25.01.2018



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 - Termini
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
Visura n. T18044 Pag. 3

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
		IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO		02106280152		02106280152	

3. Unità Immobiliari situate nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO Codice A316) - Catasto dei fabbricati

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CENSIMENTO				ALTRI INFORMAZIONI			
	Sezione F.lla	Leghe	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale: 128 m ² Totale esclusa area coperta: 123 m ²	Rendita	Descr. attività
3		2	4652	1	C05		A/3	I	55 vani		Euro 244,86 L. 440.000	Descr. attività di VIA PRADONE in SA piano I Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in Visura alla data di superficie

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERI REALI	
IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO SITILRAFRATAIA del 19/12/1997 (Inscrittura in art. 23 del 2000 Registro n. 101902 Registro COMPRAVENDITA n. 12511/1098)		IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO		02106280152		02106280152	



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale Territorio
Servizi Catastrali

Data: 19/09/2017 - Ora: 12:19:48
Visura n. 1180644 Pag. 4

Segue

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA		ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	Urbanica	3	4402	2	3	6,19ml	Catastrale Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte: 136 m ²	Euro 371,85	VIA PRADONE piano S1, Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in forza del dat. di superficie		

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI
1	INMOBILIARE FAVATTE S.R.L. con sede in ALMIENNO SAN BARTOLOMEO SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1997 Valore in atti del 21/03/2009 Ripetizione n. 10/002 Ripetizione del 31/01/1998	CODICE FISCALE 02106590162 10, Proprietà per 1000/1000

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				RENDITA		ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori	
1	Urbanica	9	1286	707	3	204 m ²	Catastrale Totale: 204 m ²	Euro 446,84	VIA PROFESSOR CAMELLO ROJA 0 17 piano, S1 T11 Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in forza del dat. di superficie	Ann. Catastrale	

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



Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

S		DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	
T		IMMOBILIARE LAVALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	CODICE FISCALE 02106590162*	(1) Proprietà per 1000/1000

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).

Con presentazione D.P.R. 1/1988 - Data 1/06/2008 - n. 80623/073 - Rischio km. 11/3000

MODALITA' 2 14 1988 197



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EF.
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1950 n. 652)

MOD. 381 (C)

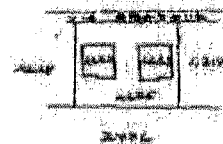
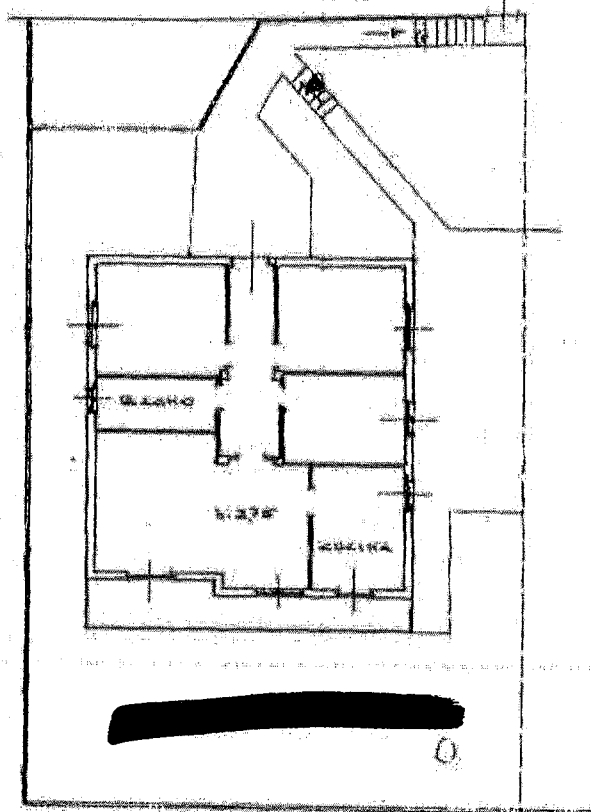
LIRE 250

Planimetria di U.T. in Comune di ALIENNO S. PARI via PRADONE DIV. 17

ESISTENZE NELLA PLANIMETRIA T.2. P.2. P.3. P.4. P.5. P.6.

PIANO TERRA

VIA PRADONE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/20

Catasto del Edilizio Urbano - Subalterno n. 17-06-2008 - Comune di ALIENNO SAN BARTOLOMEOVAZIO - Foglio 2 Particella 4652 - Subalterno 1

Dichiarazione di NO <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal: GEOM. ROBERTO (Stato, cognome e nome) FRANCESCO	RISERVATO ALL'UFFICIO 16 MAR 2009 20195
Ultima Planimetria depositata: n. 2	Iscritto all'Albo dei: GEOMETRI	
Data di deposito: 16/1/1988 - Data di approvazione: 16/02/1988 Foglio: 1 - Particella: 4652 - Subalterno: 17-06-2008	[Redacted]	

MODULARIO
P. 70, 7002, 987



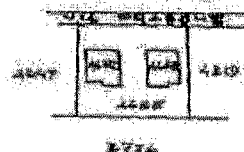
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1938, n. 852)

MOD. 304

LIRE
250

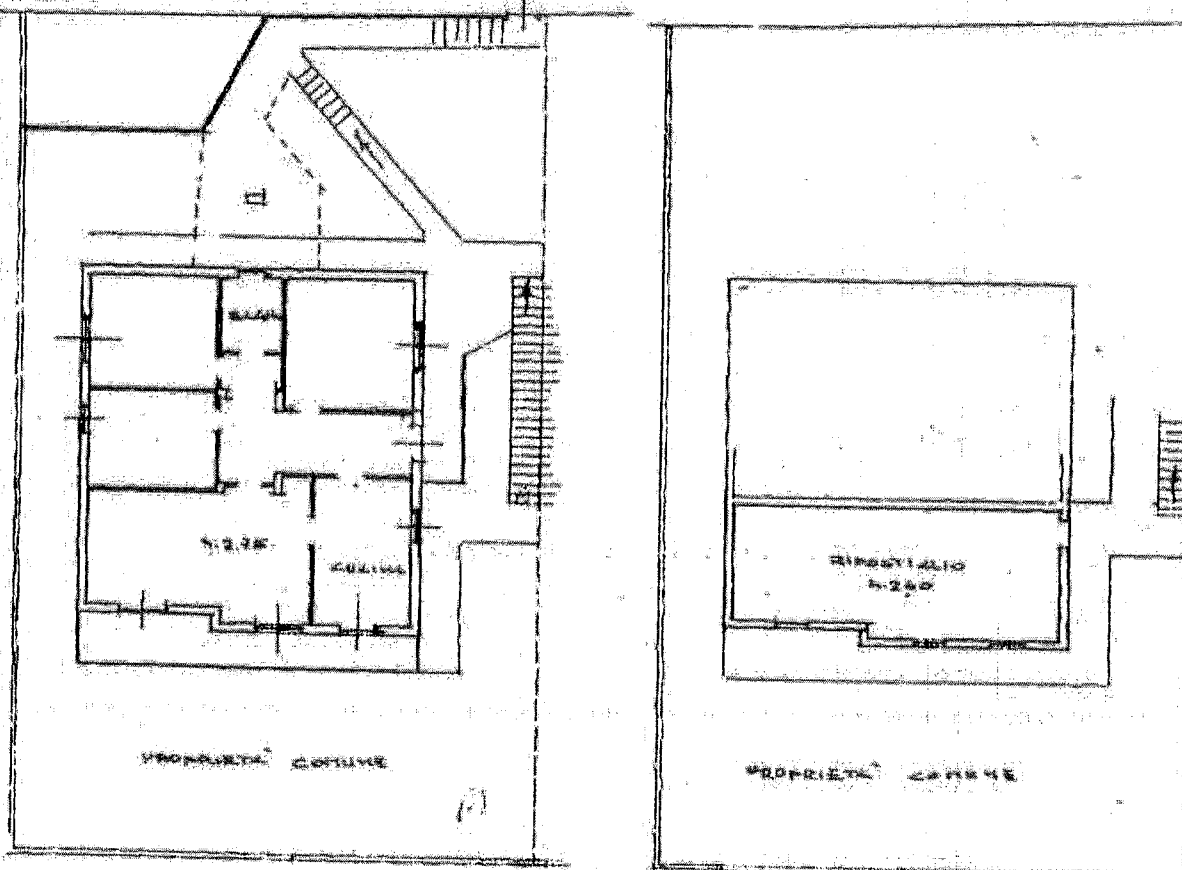
Planimetria di u.t.u. in Comune di ALMENNO S. BART. via PRASONE civ. 13

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA T. 2 MAP. 4652 M. 2



1° PIANO SOTTO STRADA
VIA PRASONE

2° P. SOTTO STRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:24

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 1/1/1988 - Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO, AZIENDA - Foglio 2 Particella 4652 - Subalterno 2

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilate dal GIOM. ZONETTI
(Titolo, sistema e numeri)
FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ufficio Planimetria di u.t.u. Catastali

Inscritto all'atto del GIOM. ZONETTI

Data presentazione: 16/11/1988 - Data di variazione: 16/11/1988 - Data di deposito: 16/11/1988
Tot. fogli: 1 - Formato in 24 fogli A4 - 29 fogli - Fogli 98

90194

- 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 inediticati.

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

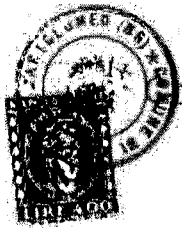
E' ammesso un aumento volumetrico una tantum fino a 50 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già 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 - Luca Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ORIGINAL



UFFICIO TECNICO

Pr. 54-X-417

Frat. N. 2093

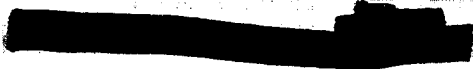
Registro Costruzioni N. 50/1968 licenza di costruzione n. 2093

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 26 Agosto 1968

con la quale



chiede il permesso per la costruzione di una casa civile di abitazione, sul mappale n. 3130 in via Ira d'oro n. 1 da adibire 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 26 Agosto 1968 del Comando

Provinciale Vigili del Fuoco di

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edificia;

Visto l'art. 220 del T.U. Dell'Edilizia approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1263;

Visto l'art. 34 della legge del numero 17 agosto 1942, n. 1450, modificata ed integrata con legge di numero 1957, n. 765;

Vista in domanda alla Prefettura di Barzani
in data 27 dicembre 1951 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 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 lati prospicienti le vie o 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) 15 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 o 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 capomate all'alto limite elastico nelle strut-

(1) massimo mesi 12.

tura in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1959 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici.

B - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 10 novembre 1923, n. 2293, 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.

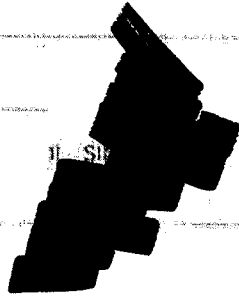
10 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.

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.

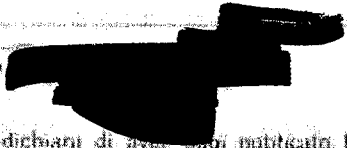
Del Municipio, addi 25 AGO 1968



Comune di

ALGHERO S. CARLOMELO

10739



Il sottoscritto Messo Comunale dichiaro di aver già notificato la presente licenza, in forma dell'art. 11 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni mediante consegna di copia a mano di delle stesse

Addi 17 - 9 - 1968

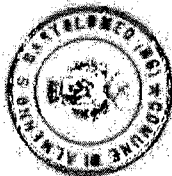


Il MESSO



La presente licenza è stata affissa all'albo pretorio in data (1) e vi rimetterò pubblicate nei giornali locali consecutivi.

Addi 1 SET. 1968



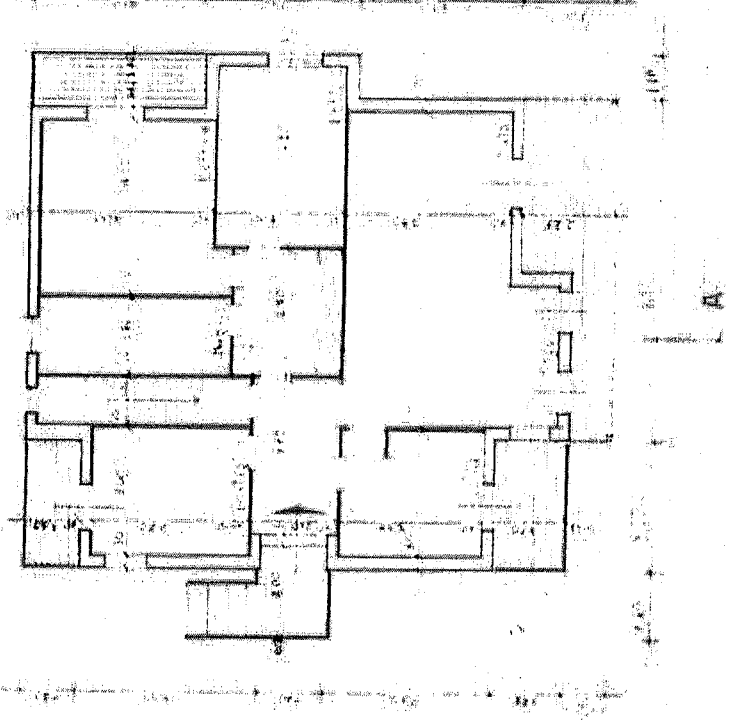
Per prima cosa l'interessato deve essere avvertito della licenza.



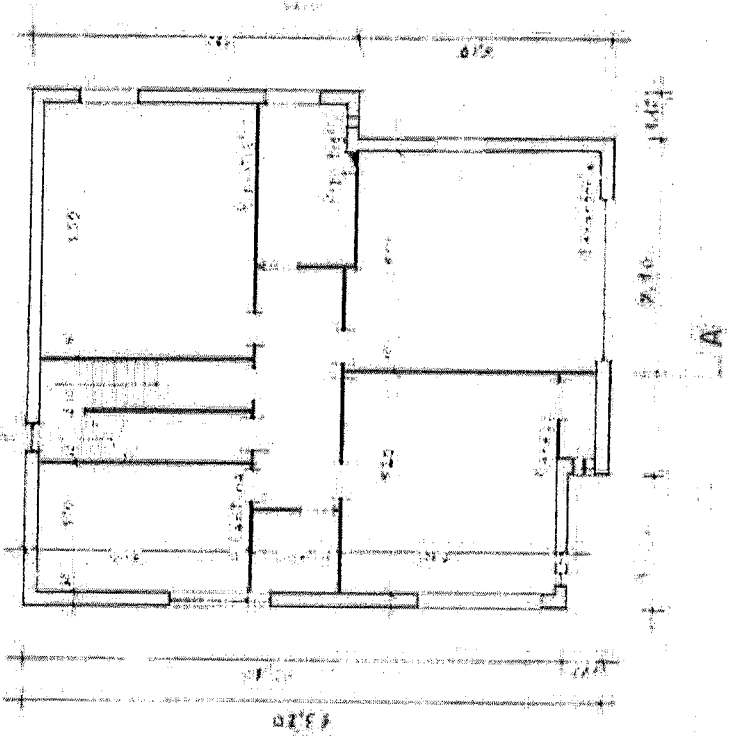
11.3.7
11.3.8
11.3.9

A

A



PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO

COMUNE DI

Anno 1968

PRATICA EDILIZIA N. 50/1968

2093	1968
------	------

Intestatario Sig.

residente in

Via

OGGETTO DI COSTRUZIONE:

*Casa Civile di abitazione
in Via Prodanze*

Richiesta permesso di costruzione	Presentata	Data <i>26-8-68</i> Prot. N. <i>2093</i>
	Passata all'Ufficio Tecnico	Data <i>25-8-1968</i> Parere <i>favorevole</i>
	Passata all'Ufficio Sanitario	Data <i>26-8-68</i> Parere <i>favorevole</i>
	Sottoposta all'esame della Commissione Edilizia	Data <i>26-8-68</i> Prot. N. <i>2093</i> Parere <i>favorevole</i> N. <i>6</i> Reg. Verbale
	Palasociali licenza di costruzione	Data <i>29 AGO. 1968</i> Prot. N. <i>2093</i>
Richiesta permesso di abitabilità	Presentata	INIZIO LAVORI <i>17-8-68</i> DATA COMPLESSIONE LAVORI <i>15/8/71</i> Prot. N.
	Passata all'Ufficio Tecnico	Data Data del rapporto
	Passata all'Ufficio Sanitario	Data Data ispezione Parere
	Esibizione progetto di abitabilità	Data <i>25/8/71</i> u. <i>134</i>
Richiesta di Consenso	Spazio Mod. 59	Data Prot. N.
	Manomobili in stato di abbandono	Esistono versamento Importo L.
	Manomobili a saldo	Esistono versamento Importo L. Totale importo versato L.
		Data presentazione domanda all'Ufficio II. CC. Data inizio costruzione Scadenza termini utile

Cal. 84-X

N. 10/68 reg. cert.

134

Comune di Almenno S. Bartolomeo

Provincia di Bergamo

Certificato di inizio e ultimazione opere edilizie

IL SINDACO

Visiti gli atti d'ufficio

certifica

che i lavori di costruzione del fabbricato, di proprietà del Sig. _____

[redacted]

posto in _____

[redacted]

N. _____ censuario

[redacted]

mappa _____

sono stati iniziati il 10 Agosto 1959 e ultimati il 15 Marzo 1977

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

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

che il fabbricato è destinato all'uso abitazione

e classificato di tipo _____

è stato reso abitabile in data 31 Marzo 1977 con autorizzazione n. _____

Della superficie dell'intero fabbricato:

mq. 155 sono adibiti ad abitazione

mq. * * * a negozio

mq. * * * ad uffici

mq. * * * e magazzini

In carta libera per uso edilizio

Il Compilatore

Il



IL SINDACO

[redacted signature]



Allegando 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 Allegando S. Bartolomeo - Via Pandone

N. di mappa 3130/m
N. Civico _____
Sez. Cens. _____

da servire ad uso abitazione

Vista la licenza di costruzione N. 50/1968 rilasciata in data 29 Agosto 1968

Visto il certificato di collaudo rilasciato il 14 Novembre 1970 ⁱⁿ visato 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 _____

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			
	Stanza	Accessori		Uffici	Negoz.	Autorimesse	Altri
Inferiore						I	4
Terreno	3	3					
Primo							
Secondo							
Terzo							
Quarto							
Quinto							
Sottotetto							
TOTALE N.	3	3				I	4

Allegando S. Bartol.



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

[REDACTED] edono 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

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. 765

VISTO il D.L. 23.1.1982, n. 31, 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	€ 425.708,00
oneri di urbanizzazione secondaria	€ 628.728,00
quanti afferente il costo di costruzione	€ 1.274.470,00
standard urbanistico	€ 1.000,00
contributo rifatti	€ 1.000,00

C O N C E D E

[REDACTED]
[REDACTED] in premessa generalizzata la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti del Comune e 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. 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 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 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.515, 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 meteoriche.

11) Per l'attaccamento alla rete pubblica Comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi, dovranno essere presentate altrettanto singole domande al Comune o all'Ente erogatore.

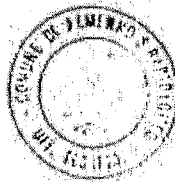
12) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo il parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere 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 integrazioni, la eventuale recinzione o 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 26.2.1985, 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.

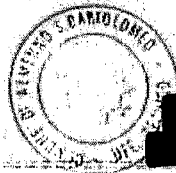
Dalla Residenza Municipale addì, 21 novembre 1994.



SINDACO
[Redacted signature]

Notificato il 1-2 DIC. 1994 l'avviso del provvedimento di concessione.

Effettuato il versamento del contributo di concessione in data 7 DIC. 1994 di
L. 7.179.906.-



[Redacted signature]

Su attestazione del Messio Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'Albo Pretorio in data 27 novembre 1994 e in forma pubblica per 15 giorni consecutivi.

Addì, 28 novembre 1994



[Redacted signature]

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

Prot. n. 1486

Req. Cost. n. 70/94



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	£. 493.708,=
= urbanizzazione secondaria	£. 628.728,=
= quota afferente il costo di costruzione,...	£. 6.127.470,=

Il nascio 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;

14 2 marche da bollo da £. 15.000;

Diritti di segreteria per un importo di £. 100.000;

Denuncia C.A. vistata dall'Ufficio del Gerarca Civile;

Relazione sul contenimento energetico - Legge 10/91;

Relazione di conformità - Legge 10/91 in alternativa sostitutiva;

Progetto degli impianti - Legge 47/80 e decisioni comunali sostitutive;

C.A. e D. Edilizia;

Relazione esente dal Contenzioso - art. 11 di (Decreto) di S. E. 19/91;

COMMISSIONE EDILIZIA
seduta del 14 LUG. 1994

indirizzo pratica:

MEMBRI



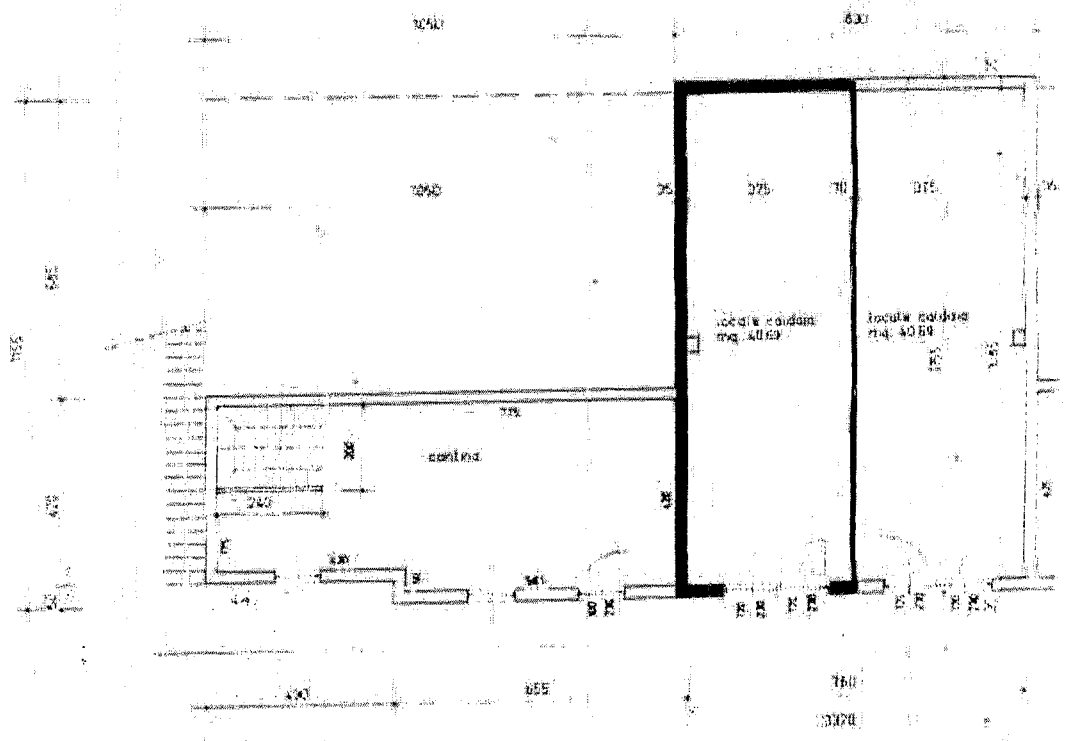
Studio 2 Ing. Adriano Piretta

Studio tecnico
di ingegneria, architettura
calcol. strutturali, ingegneria sportiva

tel. 035/270466
fax 035/270478

via XX Settembre 43 24122 Bergamo

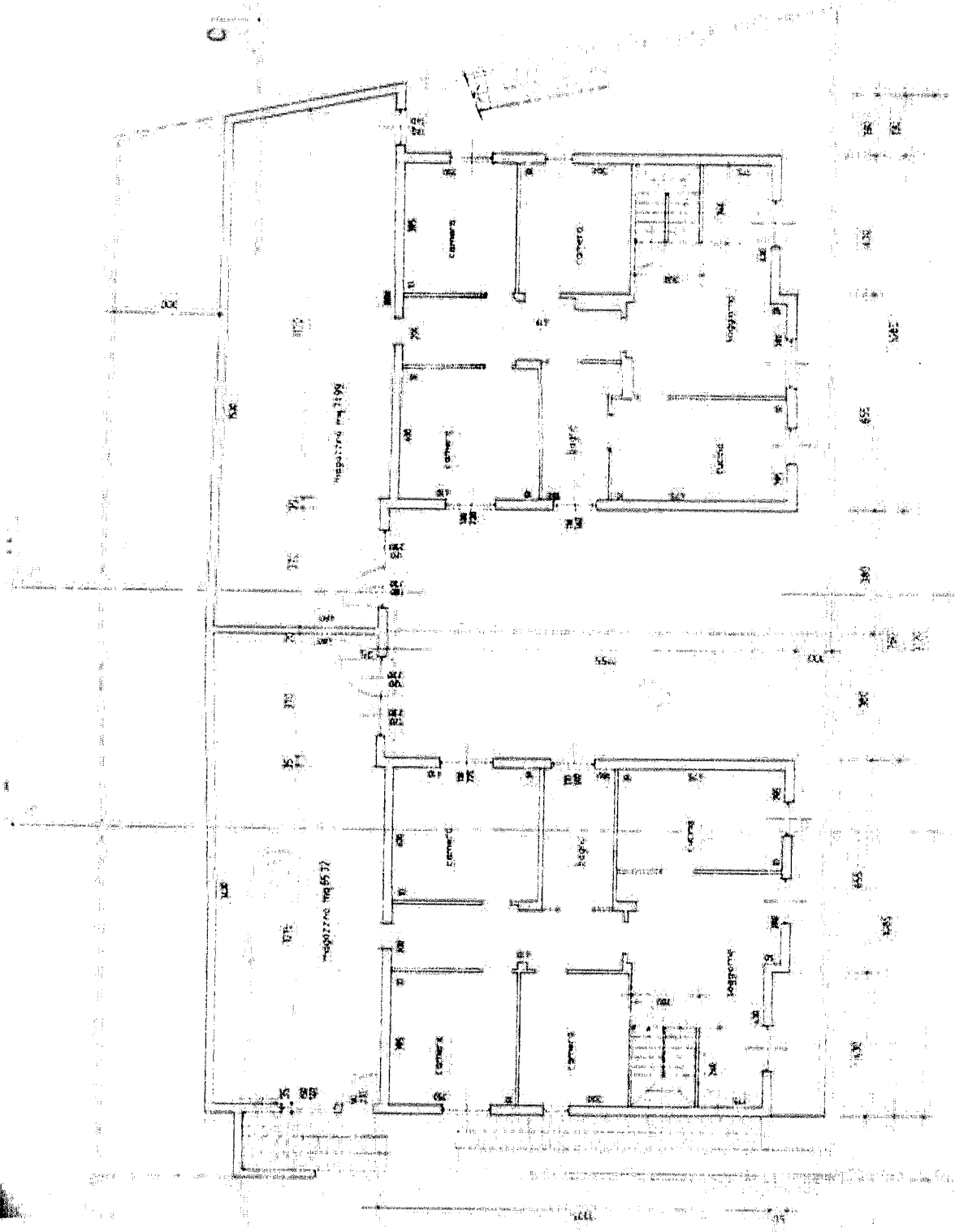
COMUNE	ALMENNO S.BARTOLOMEO	
COMMITTENTE	IMM.re "LA VALLE" [REDACTED]	
OGGETTO	RISTRUTTURAZIONE EDIFICI E AMPLIAMENTO LOCALI INTERRATI	
TAVOLA	PIANTE PROGETTO	
4		
DATA	21 marzo 1994	
SCALA	1:100	

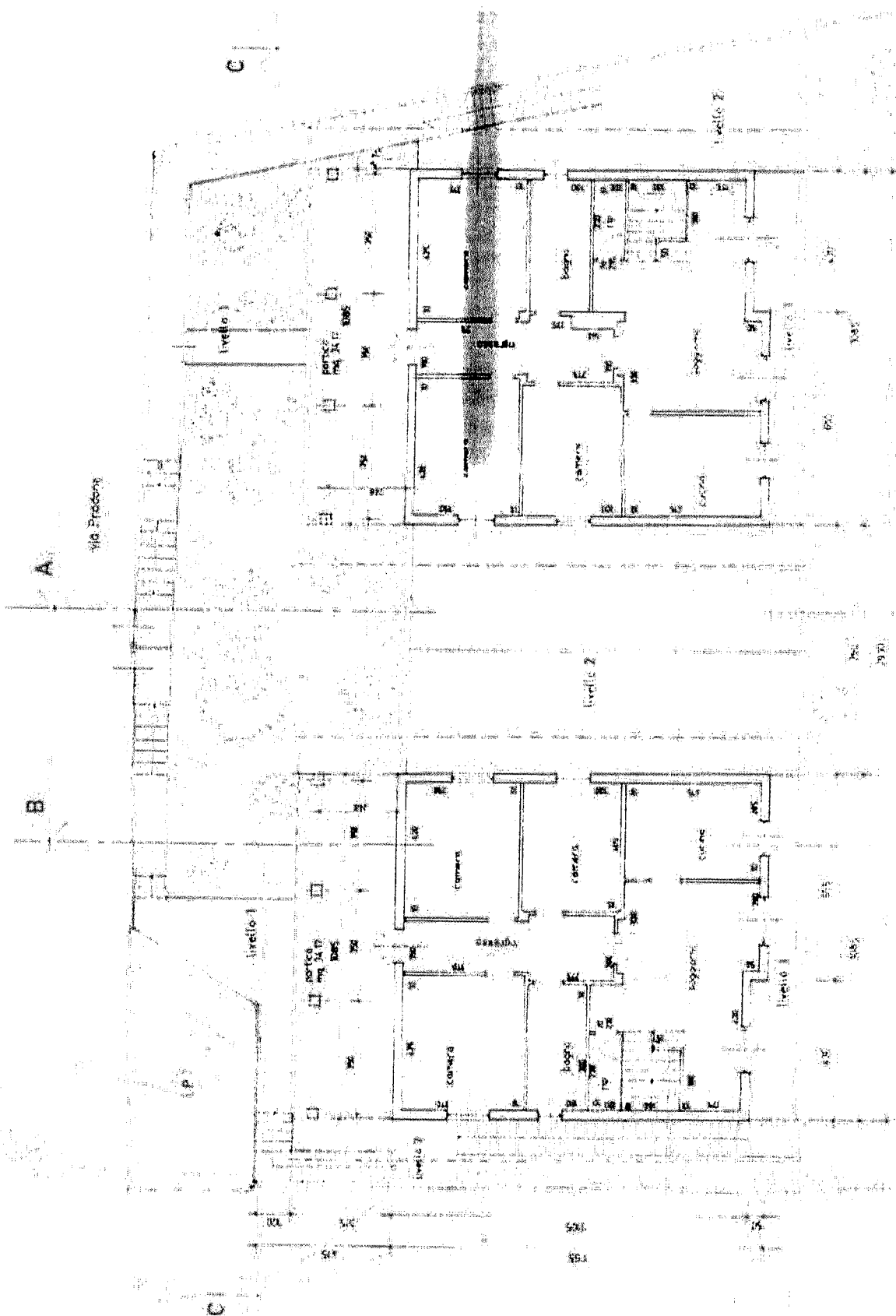


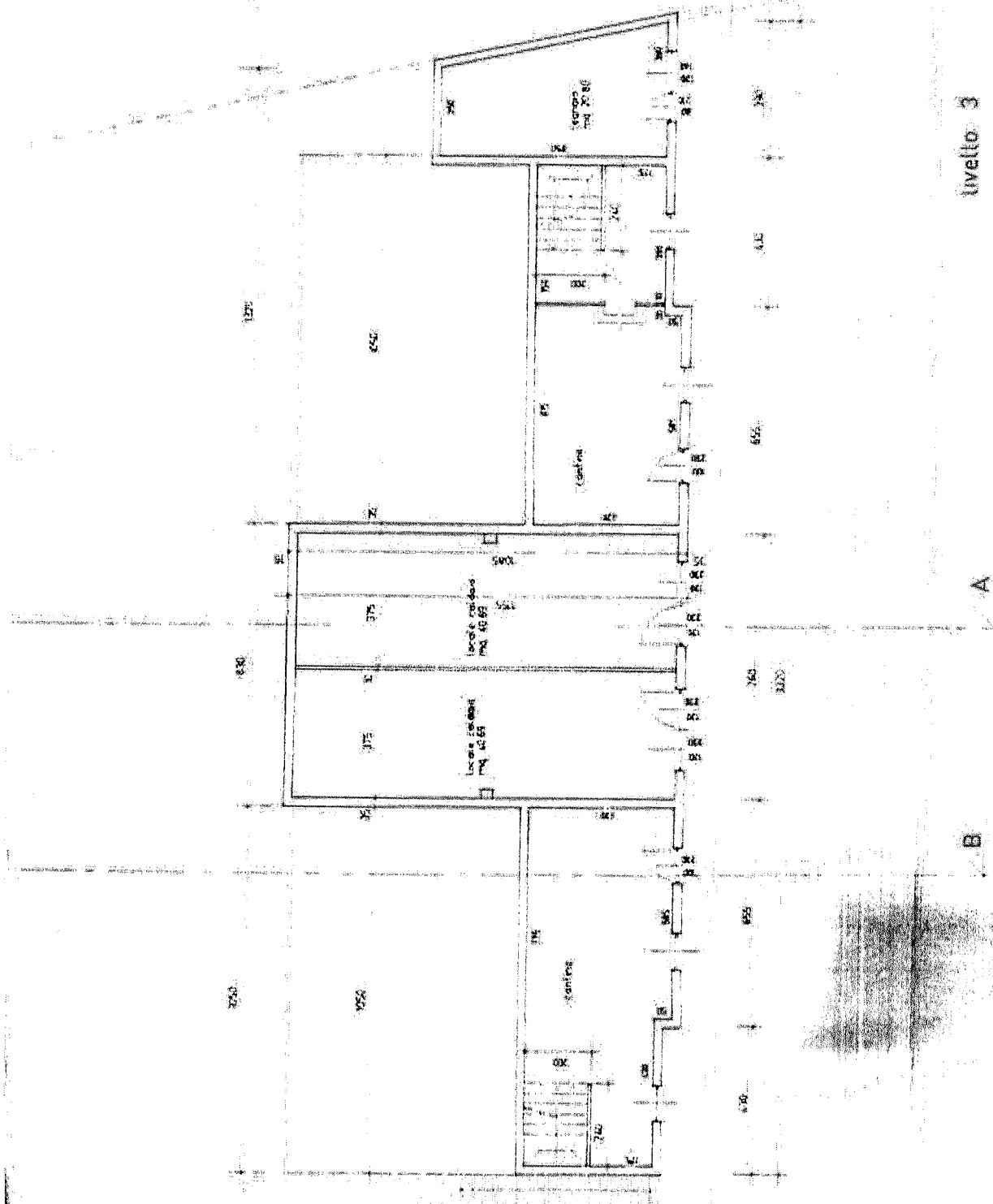
B

A

9



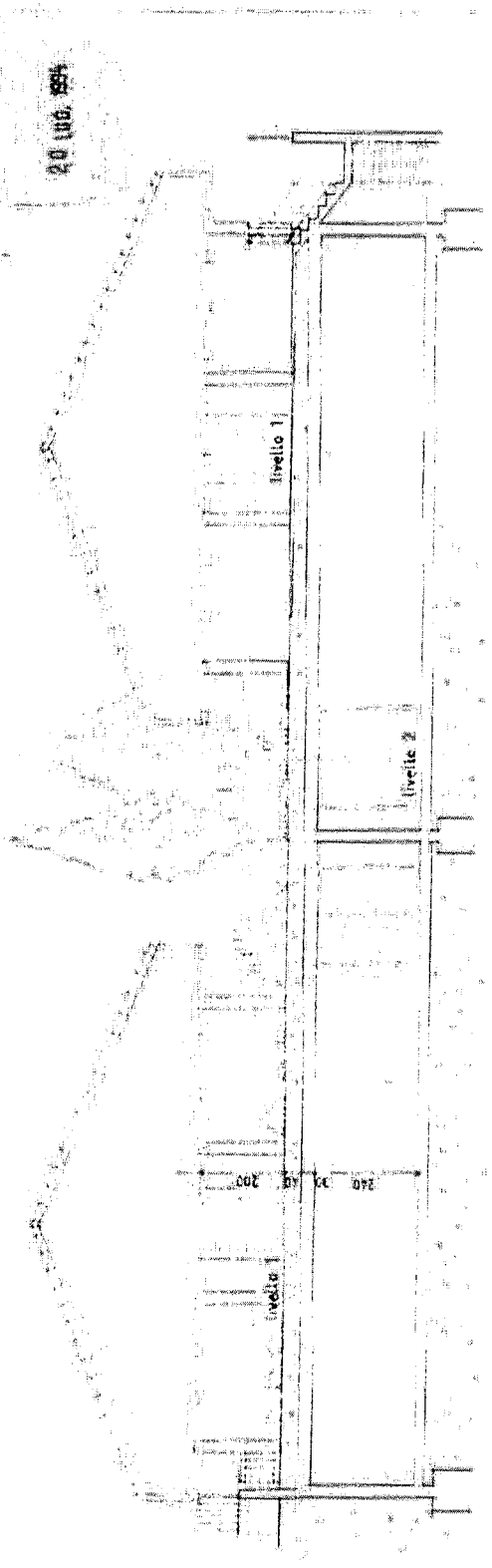




livello 3

A

B



sez. C/C

8

Studio 2

20 lug. 1994

Studio Tecnico
di Architettura
e Urbanistica
via S. Maria Maddalena 10
00187 Roma

COMUNE

ALMORNO S. BARSILE GHIRO

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

9

COMUNE
 ALMENNO S. BARTOLOMEO

- 5 SET. 1995

VOTI: _____
 CAL. Fasc. Dt. _____

Prof.n° 5017

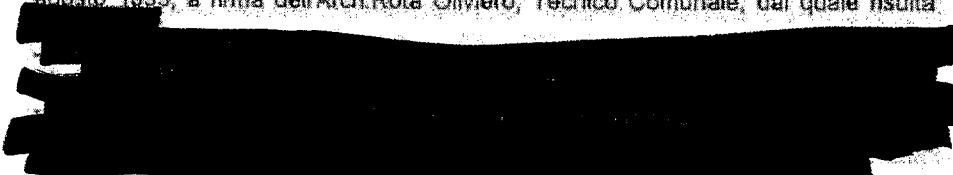
Reg.Ord.n° 547

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, prof.n°4993 del 19 agosto 1995, a firma dell'Arch.Rota Oliviero, Tecnico Comunale, dal quale risulta

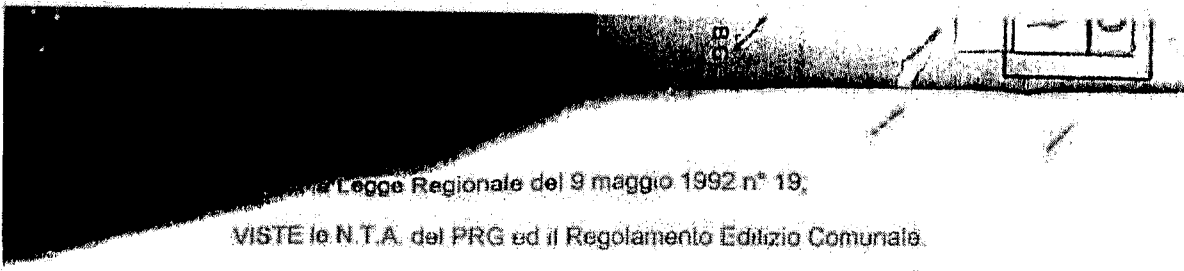


Titolari della concessione edilizia n°70, del 21 novembre 1994, hanno eseguito opere edili in difformità da quelle autorizzate con la concessione edilizia stessa ed in particolare:

- 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 pietra di 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;



Legge Regionale del 9 maggio 1992 n° 19,

VISTE le 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 necessita 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).

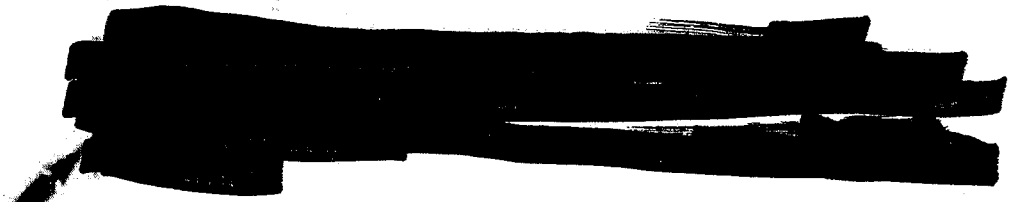
ORDINA

ai Sign.:

[Redacted]
l'immediata sospensione dei lavori di cui alla Concessione Edilizia n°76/94 con effetto immediato dalla data di notifica della presente.

DISPONE

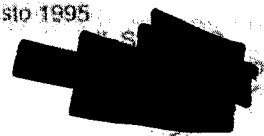
1) la notifica della presente ordinanza;



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 e' ammesso ricorso innanzi al TAR Sezione di Brescia.

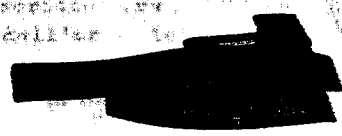
Dalla Residenza Municipale, Addi 21 agosto 1995



RELAZIONE DI NOTIFICA

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

_____ per non aver ricevuto alla data _____
_____ IL RICEVENTE _____ IL MESSO COMUNALE
_____ 23/08/1995



COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

UFFICIO TECNICO

COMUNE	
ALMENNO S. BARTOLOMEO	
19. AGO. 1995	
PROT. 4885	
CAT. CO. FASC. 3/10	

[REDACTED]
[REDACTED]
Al responsabile dell'Ufficio di
Polizia Municipale
[REDACTED]

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 Rota Arch. Oliviero, 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 del [REDACTED] amministratore dell'immobiliare La Valle), ubicato in via Pradone, [REDACTED] con il n° 3130 di mappa del consuario 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. [REDACTED] in qualità di Tecnico Comunale [REDACTED] [REDACTED] di operaio addetto all'esecuzione dei lavori.

Al sopralluogo, del 17 agosto 1995, eseguito senza entrare all'interno della proprietà in questione, era presente [REDACTED] [REDACTED] 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 quello 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 congegiate 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 N.T.A. 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 in pietrame, inoltre, lungo il lato sud, a confine con la proprietà [redacted] (appale n° 4349), risulta per una porzione, superiore alle misure massime previste dal Codice Civile (art.873, 878 e 888) 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 della scala 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. [redacted]

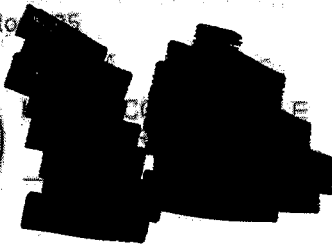
Le opere di che trattasi, all'atto del sopralluogo, sono state eseguite al rustico, non sono pertanto stati realizzati gli impianti, gli intonaci, i pavimenti etc...

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.

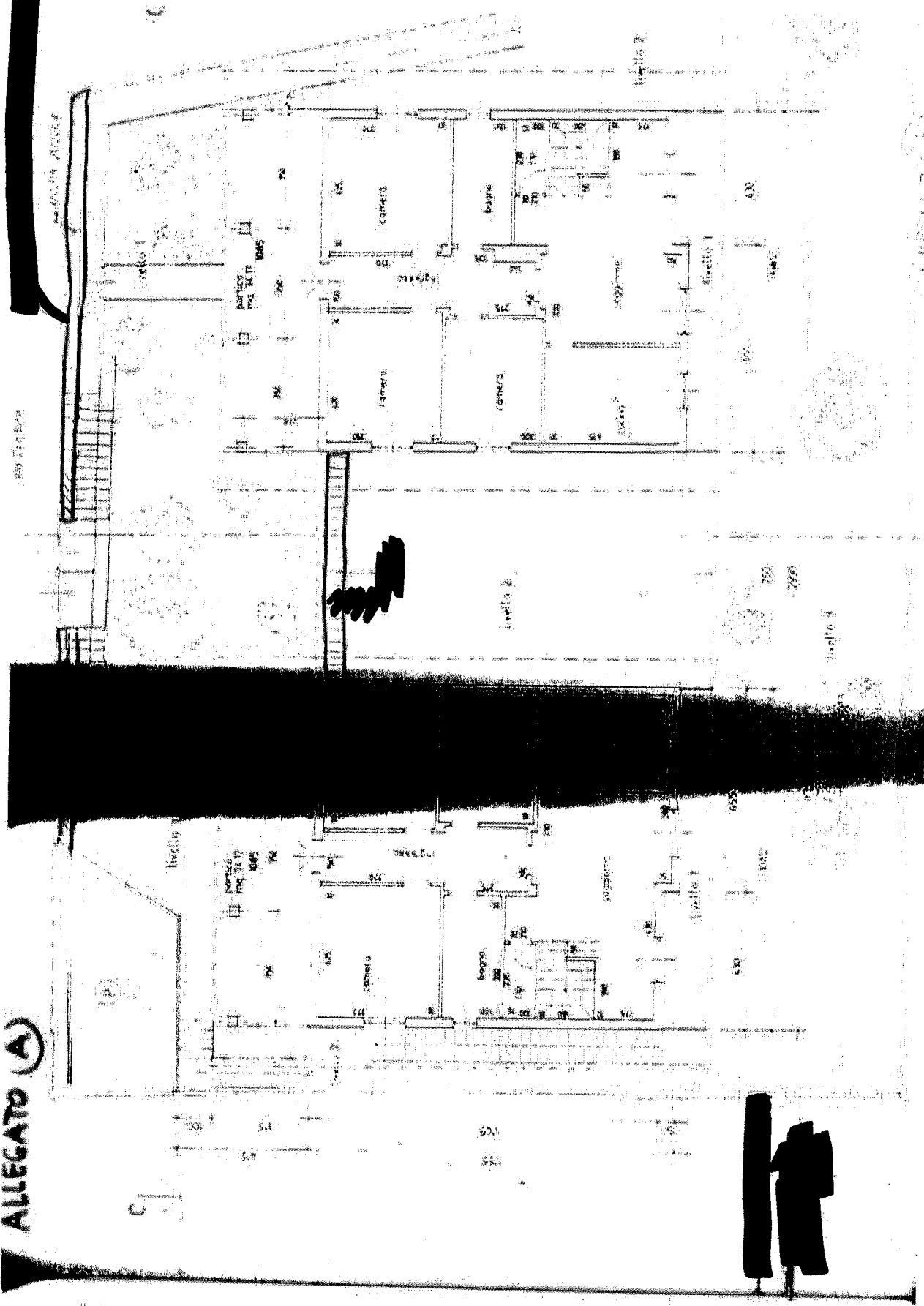
Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.

Almenno S.B., addì 18 agosto 1995



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

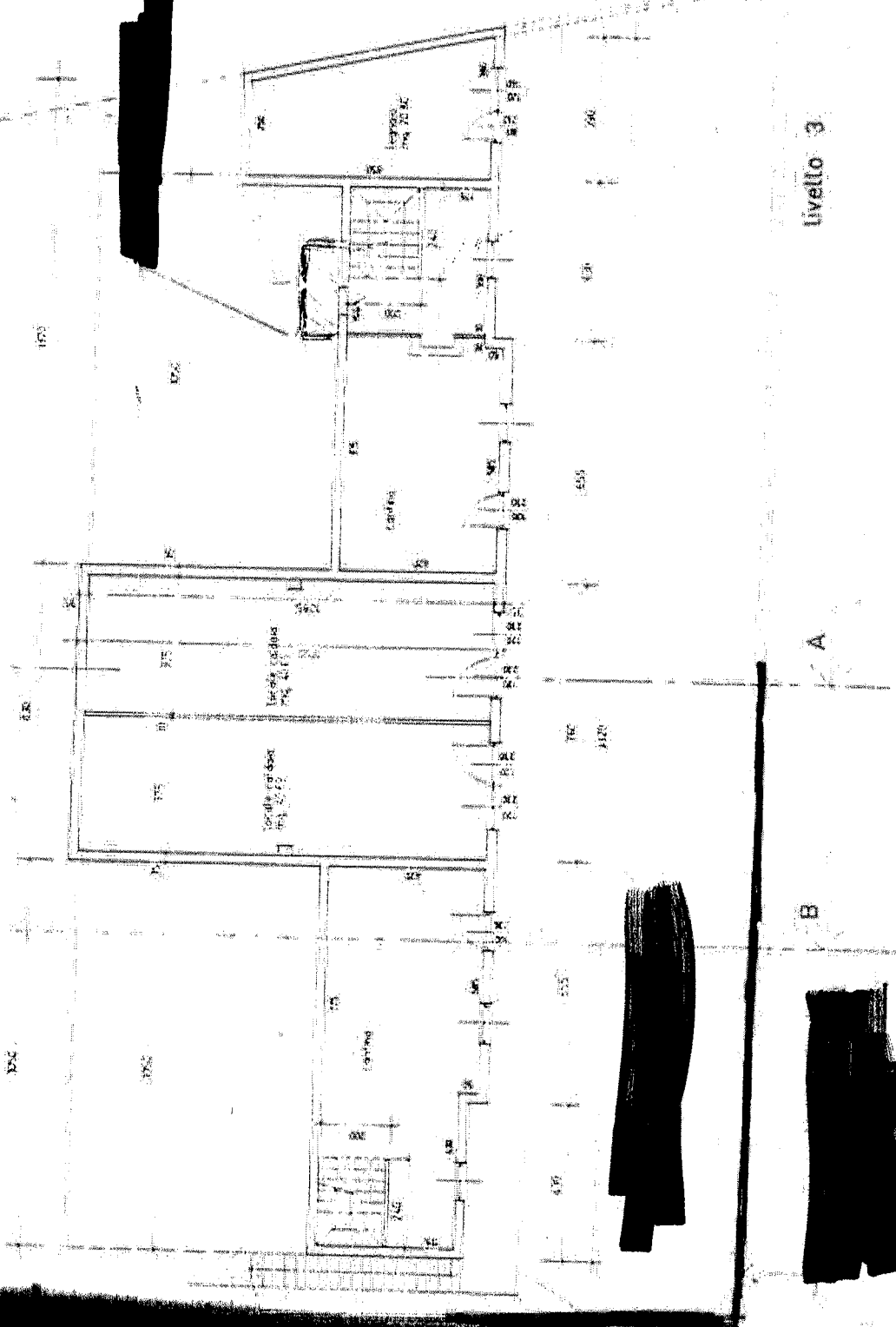
ALLEGATO (A)



ALLEGATO (A)

ALLEGATO (C)

PROGETTO



livello 3

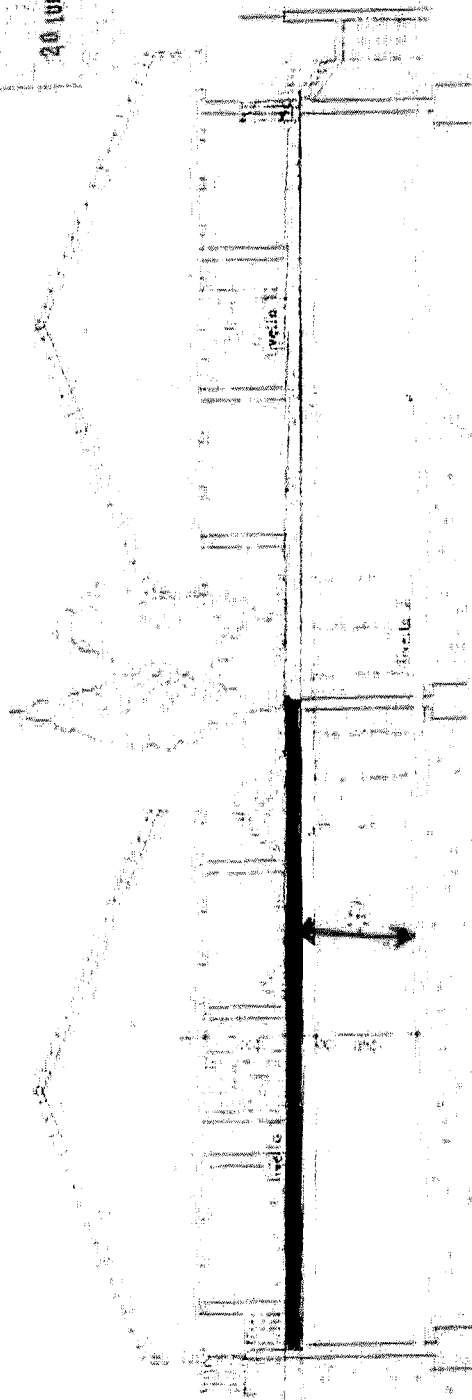
Allegato (D)

[Redacted]

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E ADESIONE DEL COMPLESSO

DELLA SCUOLA MEDIA "M. S. ANTONIO" DI

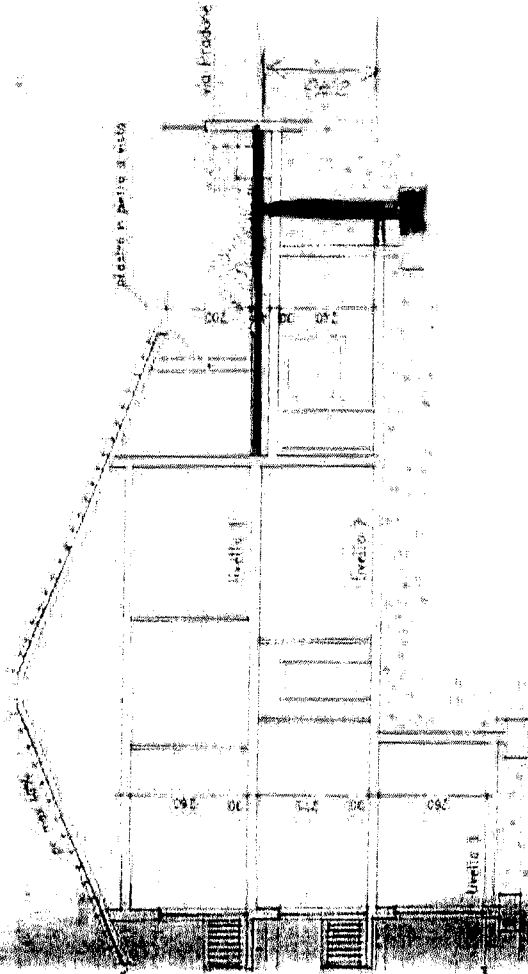
20.10.1984



sez. C/C

[Redacted]

Allegato (F)



sez. B/B

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 [redacted] 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 L. 3.492.480 = così ripartita :
= L. 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 L. 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;

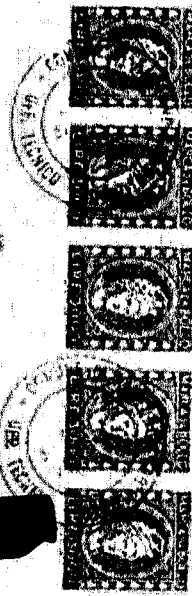
RILASCIATA

[redacted] e sotto 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 07 1985

[redacted signature]
[redacted stamp]



COMUNE ALMENNO SAN BARTOLOMEO

TAV. N.:

COMMITTENTE

FABBRICATO VIA PRADONE N°7

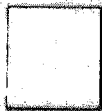
CONDONO EDILIZIO

ARCHIVIO

DATA 28.04.86

SCALA 1:100

PROPRIETA':



MAPP. N°4652 / SUB 1 APPARTAMENTO DIFFORME



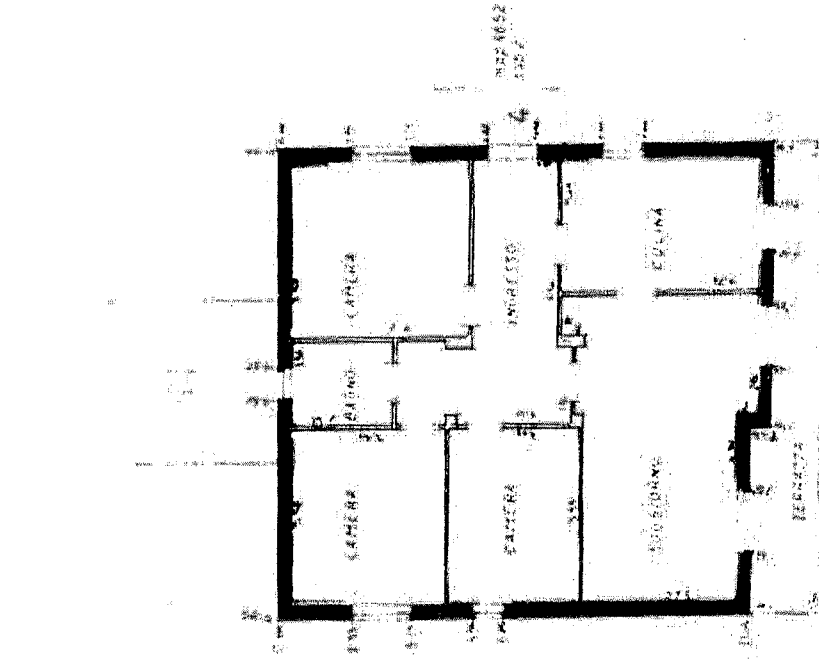
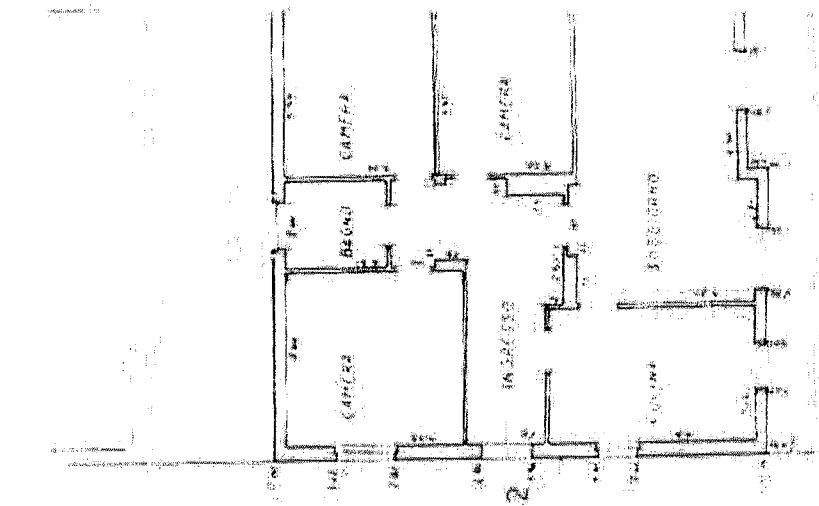
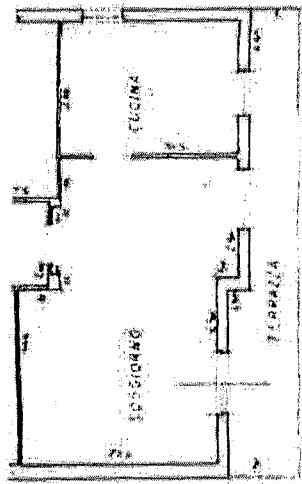
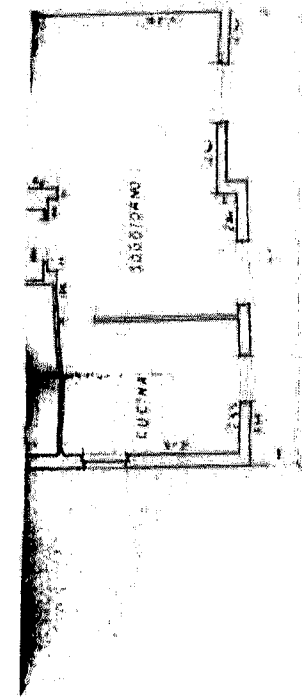
MAPP. N°4652 / SUB 2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



MAPP. N°4653 / SUB 1 APPARTAMENTO DIFFORME

MAPP. N°4653 / SUB 2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO





PIANO SEMINTERRATO A

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO



Prot. 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 03.03.1986

da [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'oblazione dovuta allo Stato nella misura di L. 459.660. = così ripartita:
= L. 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 L. [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.

RILASCIATA

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 MAG. 1995

[redacted signature]

[redacted signature]
(Prof. [redacted])



COMUNE ALMENNO SAN BARTOLOMEO

TAV. N.

COMITENTE

FABBRICATO VIA PRADONE N° 17

CONDONO EDILIZIO

ARCHIVIO

DATA 28 04 85

SCALA 1:100

PROPRIETÀ :



MAPP. N° 4652 / SUB 1 APPARTAMENTO DIFFORME



MAPP. N° 4652 / SUB 2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO

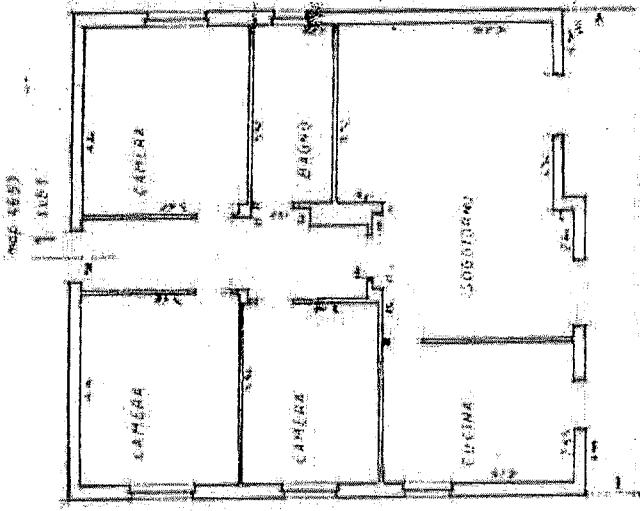


MAPP. N° 4653 / SUB 1 APPARTAMENTO DIFFORME

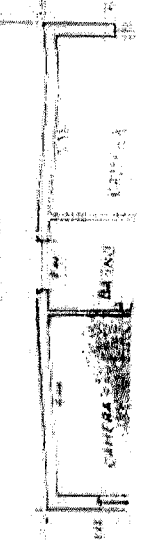
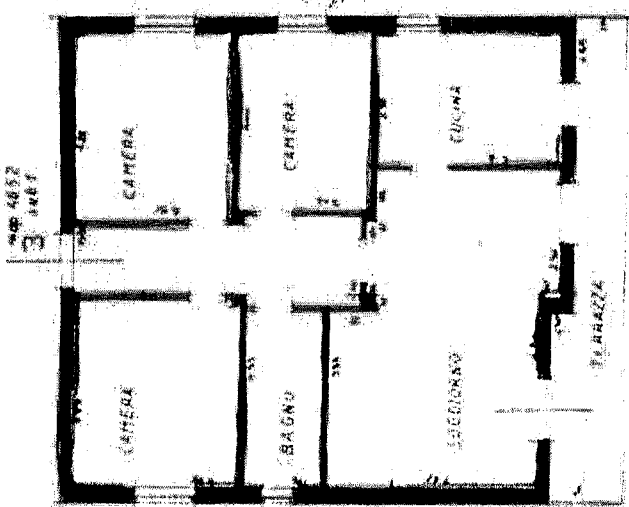
MAPP. N° 4653 / SUB 2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



PIANO TERRA A
N. 280



PIANO TERRA B
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 [REDACTED] ATO
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

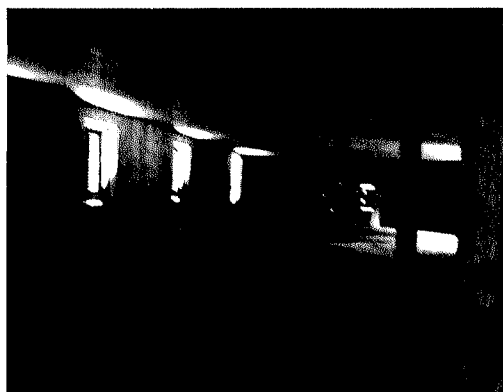


Foto 2



Lastrico solare
Parcheggio scoperto
Parcheggio 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 [REDACTED]

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 [redacted] oggetto di stima confina a est con il complesso immobiliare "Villa Malliana" (v. estratto mappa allegato 1 dove [redacted] [redacted] contornata in v. [redacted] [redacted] tica villa del settecento, contornata da un vasto parco con fabbricati accessori, nel 1990 era di proprietà della società [redacted] [redacted] ra utilizzata per feste/ricevimenti di matrimoni ed altri eventi e gestita dal sig. [redacted] [redacted] fabbricato però era carente per posti a sedere (n. 100) e parcheggi auto.

La società "Immobiliare la Valle srl", il cui amministratore unico e [redacted] [redacted] 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 [REDACTED] il cui fabbricato è stato parzialmente ristrutturato.

- Al piano terra sono stati realizzati: la hall (v. foto 4), la sala/sale 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 [REDACTED]

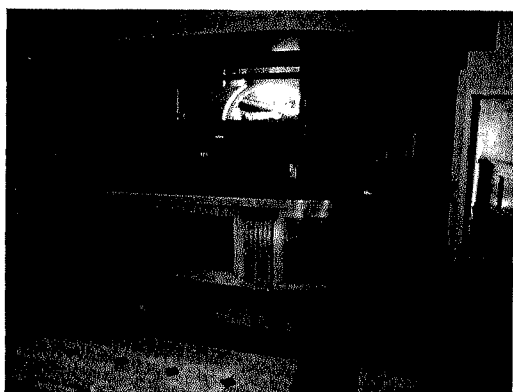


Foto 4



Foto 5



Foto 6

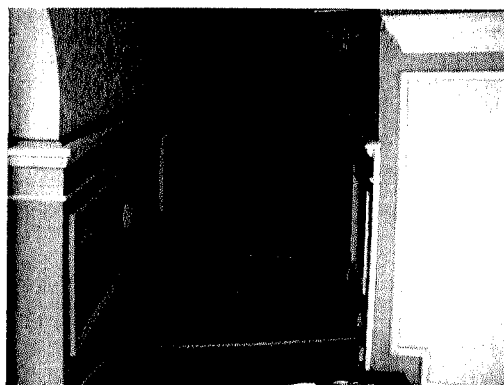


Foto 7

- 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] [REDACTED] stesso immobiliare (v. contratto di locazione, allegato 19).

L'attività lavorativa data dall'unione dei due immobili: [REDACTED]

[REDACTED] produceva un ottimo reddito anche perché gli immobili erano complementari.

Con la vendita del complesso immobiliare [REDACTED] sono determinate le seguenti criticità:

[REDACTED] deficitaria nella zona pranzo perché i coperti sono limitati a 100 ed i parcheggi auto sono insufficienti;

[REDACTED] può utilizzare il parco e i fabbricati accessori della [REDACTED] 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 [REDACTED] all'ubicazione dell'immobile.

- Il fabbricato [REDACTED] confina a nord con la via Carlo Rota (v. foto 8) e ad est con la piazzetta prospiciente l'ingresso [REDACTED] 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

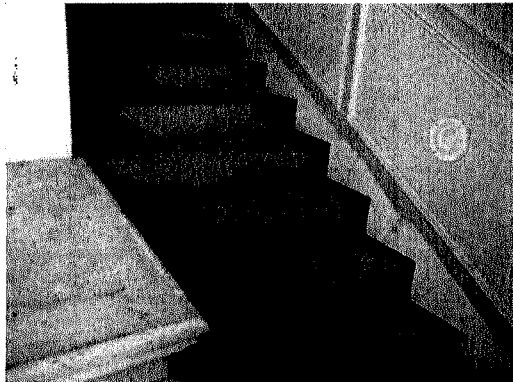


Foto 10



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 [REDACTED] 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.

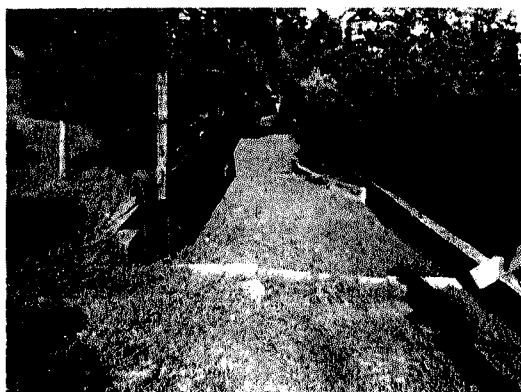


Foto 12



Foto 13

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>Sommano</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 

€ 1.906.431,00

che si arrotonda a

€ **1.900.000,00**

(euro Unmilionenovecentomila/00).

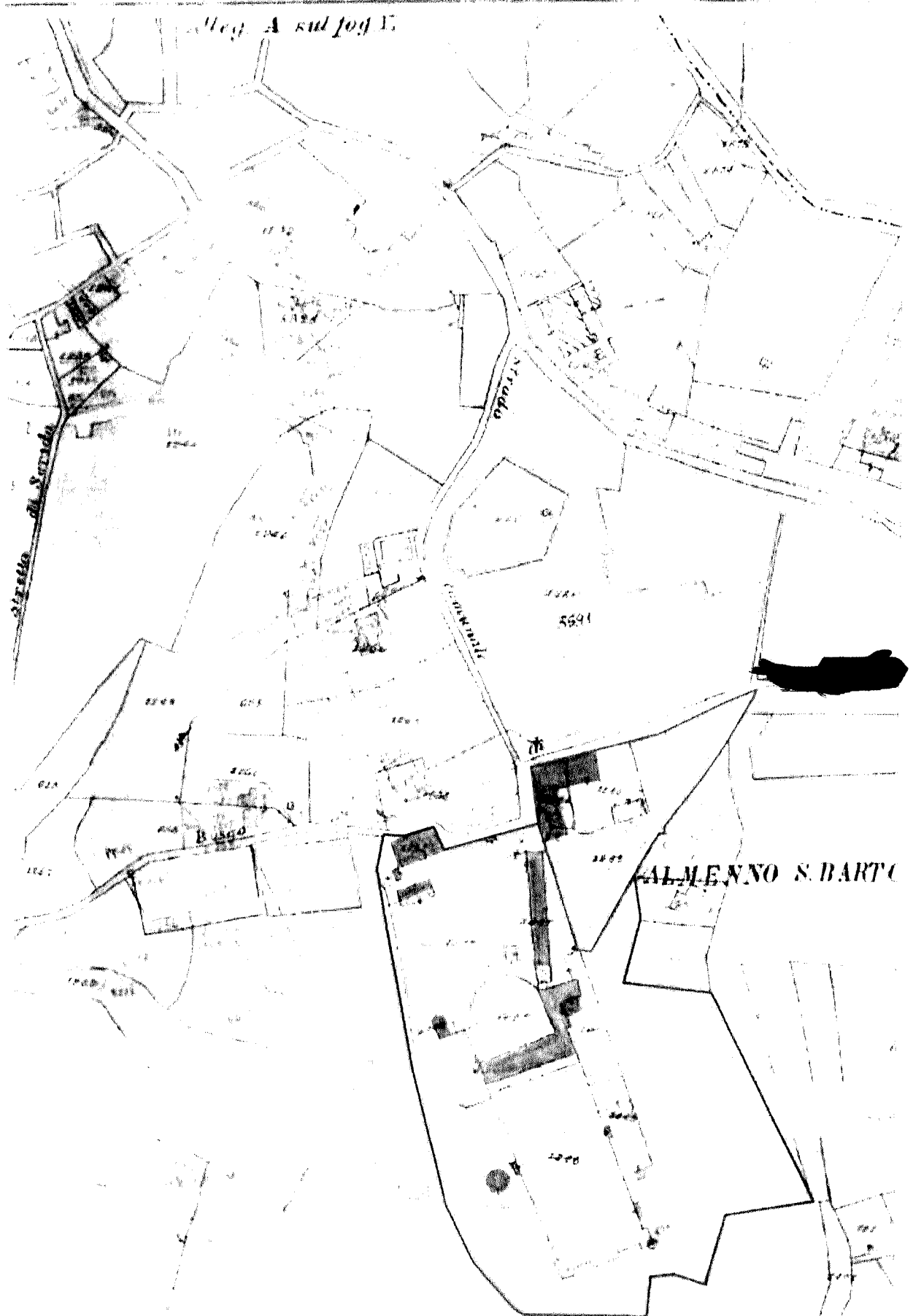
Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 17.10.2017



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 Fieccoli (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





**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.**
 Fabbricati siti nel comune di **ALMENNO SAN BARTOLOMEO** (Codice: A216) Provincia di **BERGAMO**
 Soggetto individuato **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			
	Servizi Urbanità	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		9	1285	701			D/2				Euro 23.664,06	VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano: S1-T1-S-3-4; VARIAZIONI TOPOGNOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. BG0319868 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99/2011/2011)	Annotazione
2		9	1285	701			lastrico solare			145 m ²		VIA PROFESSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano: T; VARIAZIONI TOPOGNOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. BG0319869 in atti dal 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPOGNOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 99/2011/2011)	

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

ALLEGATO 3

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

Data: 19/09/2017 - Ora: 12:19:47 Segno
 Visura n.: T180644 Pag. 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARI LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	021062901024	(1) Proprietà per 1000/1000

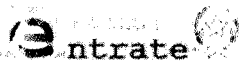
2. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(Codice A216) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Data iscrizione
	Libera				Cens.	Zona				Cat.stile		Dati derivanti da	
1	9	1285	704				D/8				Euro 795,34	VIA PROFISSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano: S1-S2; VARIAZIONI TOPONOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. 1030319879 in atti del 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 915/11/2011)	Annotazione
2	9	1285	705				D/1				Euro 51,65	VIA PROFISSOR CAMILLO ROTA n. 17 piano: S2; VARIAZIONI TOPONOMASTICA del 02/08/2011 protocollo n. 1030319871 in atti del 02/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 915/11/2011)	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	02106290102*	(1) Pignorato 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			
	Servizio	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati in esito
	Urbanica				Cens.	Zona				Catastale			Dati derivati da
1		2	4652	1			A/B	1	5,5 vani	Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte**: 123 m ²	Euro 340,80 L. 660,000	VIA PRADONI n. 58 passo T.	Variazione del 09/11/2015 - Iscrizione in visura 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	02106290102*	(1) Pignorato per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1997 trascritta in atti del 23/03/2000 Repertorio n. 101002 Rogante: FIECCONI ALESSANDRO Sede: BERGAMO Registrazione: (IMP/RAV) NOTTA (n. 17541/1998)			

**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.: T180644 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	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
1	2	4652	2				A/3	1	6 vani	Totale: 140 m ² Totale escluse aree scoperte** : 136 m ²	Euro 371,85	VIA PRADONE piano S1; Variazione del 09/10/2015 - Inscrittura in visura dei dati di superficie	

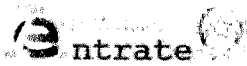
Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. di viale di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (C)	0210/290112*	FDI Registro n. 1303/2000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1967 Voltura in atti del 23/02/2000 Repertorio n.: 101002 Rogante: FIBCCONI ALI SANDR Sede: BERGAMO Registro: COMPRAVENDITA (n. 51914/1998)			

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

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

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 Page: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
7	IMMOBILIARE LA VALLI S.R.L. con sede in ALMENO SAN BARTOLOMEO	02306260127*	(1) 19/09/2017 per 1000/1000

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

Unità immobiliari n. 7 Tributi comunali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).

MODULARIO
R.D. n. 497



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

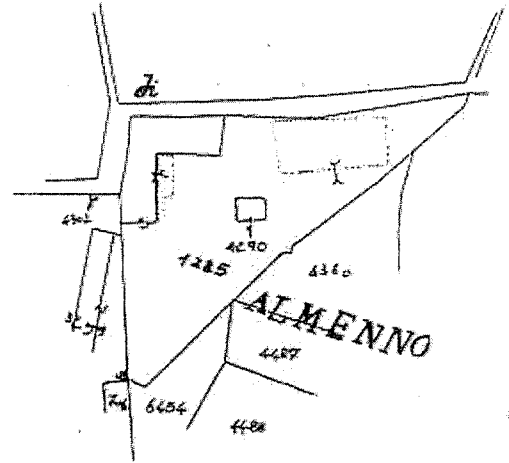
MOD. 58 (Let.)



Pianimetria di U.T.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



Costruzione solone
mq. 145

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del Fabbricati - Situazione al 17/06/2008 - Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (A216) - < Foglio: 9 Particella: 1285 - Subalterno: 103 >
ATA PROFESSIONALE CAMILLO ROTA n. 17 piano 1

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Ultima Pianimetria in atti. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>INGEGNERE</u> <u>PIOTTA ADRIANO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 23/04/1999 - Data: 17/06/2008 - n. B. <u>[REDACTED]</u>			Richiedente <u>MAGRI</u>	
Foglio <u>1285</u> sub. <u>703</u>			Foglio <u>1285</u> sub. <u>703</u>	



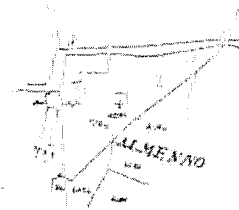
ALLEGATO 6



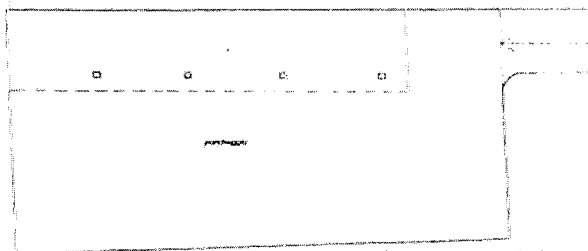
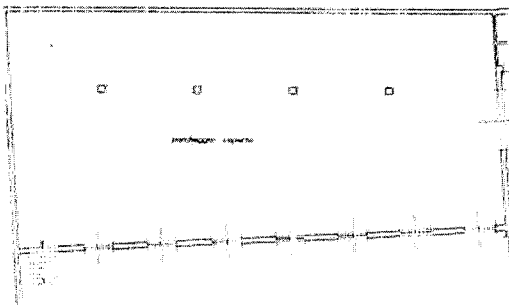
MINISTERO DELLE REGIONI E DELL'AMBITO TERRITORIALE
CATALTO EDILIZIO URBANO (LEG. 16/12/1989 N. 409)

Comune di ALMERINO S.B. v.n. CANTU' ALTA

PER DIVISIONE DEL FOGLIO MAPPA 1285 SUB. 702
ASSUR. E NUOVO IDENTIFICATIVO
FOGLIO MAPPA 1285 SUB. 704



PIANO 2 SOTTOSTRADA
H. 325



PIANO 4 SOTTOSTRADA

1. Foglio di mappa	1285 SUB. 702
2. Partizione	1285 SUB. 704
3. Foglio di mappa	1285 SUB. 704
4. Partizione	1285 SUB. 704





MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.O.L. 13-4-1939, n. 652)

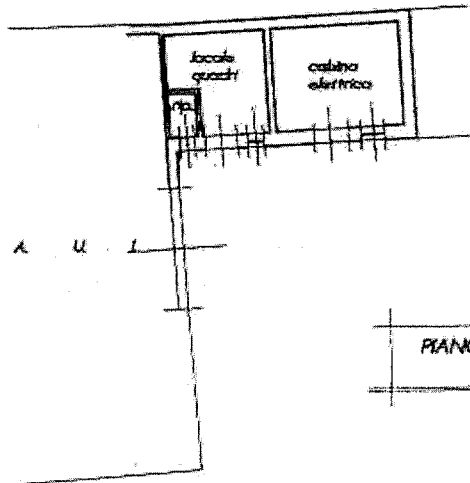
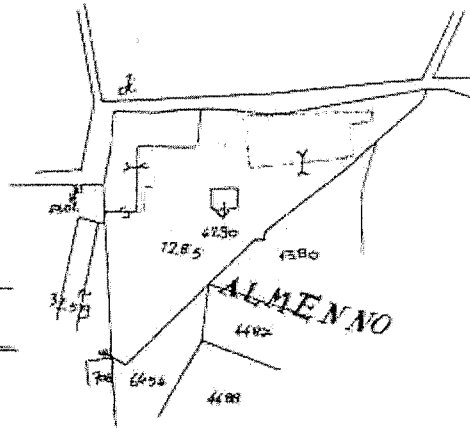
TRUCCENI (CEVI)



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

PER DIVISIONE DEL FOG. 9 MAPP. 1285 SUB. 702
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO:
FOG. 9 MAPP. 1285 SUB. 705

ESTRATTO MAPPA
1:2000



PIANO 2 SOTTOSTRADA
H. 3.20

ORIENTAMENTO

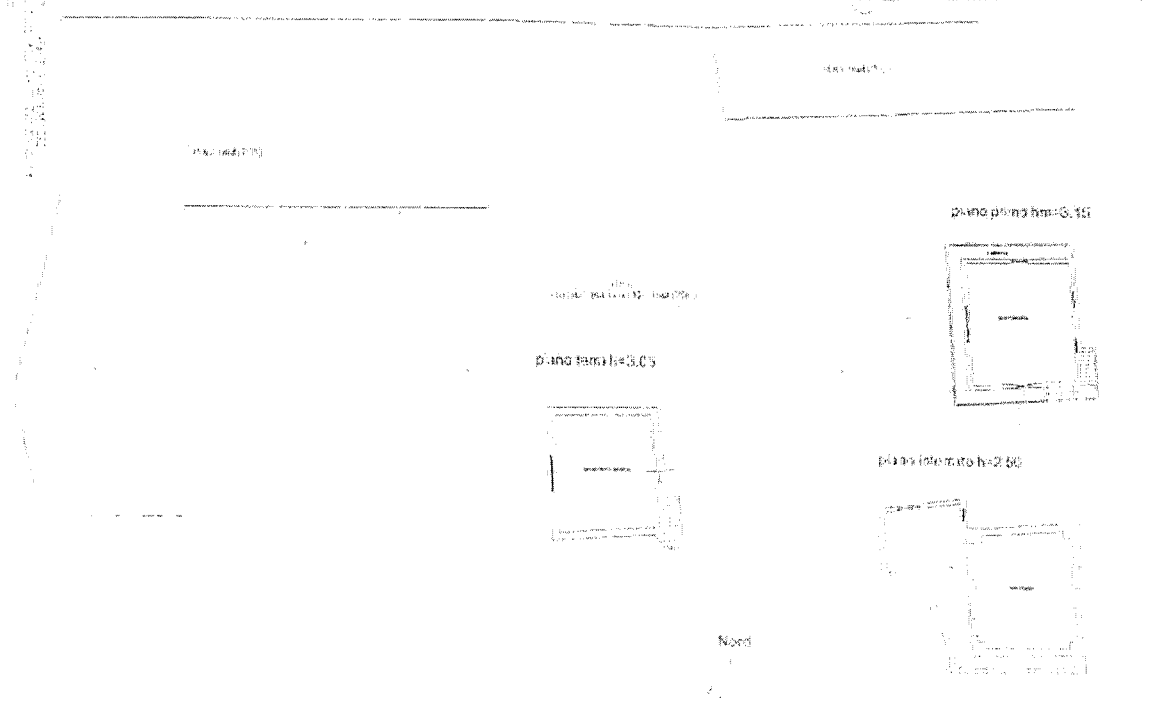


SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2008 - Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO (A215) - < Foglio: 9 Particella: 1285 - SUBALLOTTO: 702 >

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal INGEGNERE (nome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima modificazione <input checked="" type="checkbox"/>	PROLTA AD	
Data presentazione (gg/mm/aaaa) - Data di deposito (gg/mm/aaaa)	INGEGNERE BERGAMINI	
Particella n. 1285 SUB. 705	Firma	

Agenzia del Territorio		CATASTO FABBRICATI		Ufficio provinciale di		Mergatani	
CATASTO FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI	
CATASTO FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI		CATASTO FABBRICATI	



- 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 - Lucia 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) – 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, 3 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 035/270308 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 associate di architettura ed urbanistica - Lucio Florina architetto, Marcello Florina ingegnere
Via Fignolo, 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 costituire 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 parcheggi 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 Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere
Via Pignolo, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.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, 5 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiarina.com info@studiofiarina.com



Direzione Provinciale di Lecco
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

**Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018**

8. Unità Immobiliari site nel Comune di IMBERSAGO (Codice E287) - Catasto dei Fabbricati

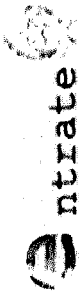
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Superficie Catastale	Rendita	ALTRE INFORMAZIONI
	Foglio	Particella	Sub.	Sub.	Classe	Conte	Conte			
1	Urbanis	3	225	511				226 m ²	Euro 871,92	Dati derivanti da: Delibera n. 26 piano: VIA VILLA MOMBELLO n. 26 piano: E VARIAZIONE TOPOGRAFICA n. 461/11/2014 protocollo n. LC1966/14 in atti del 01/11/2014 VARIAZIONE TOPOGRAFICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37113/1/2014)

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N. 1	IMMOBILIARE A VALLE S.R.L. - società in ALMENO SAN BARTOLOMEO	DATI ANAGRAFICI	BIRITTE ONERI REALI
		02196280762*	(1) Proprietà per sé

9. Immobili site nel Comune di IMBERSAGO (Codice E287) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Roddito	ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub.	Perz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)			Debiti
1	9	125	*	SEMIN ARBOR	3		43	40	Dominical Euro 15,76 L. 30.520	Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 09/11/1984
2	9	127	*	SEMIN ARBOR	3		09	70	Euro 3,51 L. 6.796	Impianto meccanografico del 09/11/1984
3	9	128	*	SEMIN ARBOR	3		38	96	Euro 57,39 L. 111.126	Impianto meccanografico del 09/11/1984
4	9	129	*	SEMIN ARBOR	3		56	96	Euro 92,55 L. 179.200	Impianto meccanografico del 09/11/1984



ntrate

Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11:48:34
Visura n. 7124901 Pag. 7

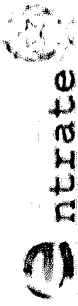
Segue

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

5	9	136	-	SEMIN	2	52	56	Euro 29,83 L. 57,750	Euro 21,69 L. 42,000	Impianto meccanografico del 09/11/1984
6	9	223	-	ARBOR	3	99	10	Euro 35,83 L. 69,370	Euro 35,83 L. 69,370	Impianto meccanografico del 09/11/1984
7	9	223	-	ARBOR		04	78			Impianto meccanografico del 09/11/1984
8	9	224	-	FABB						Impianto meccanografico del 09/11/1984
9	9	230	-	RURALE	2	18	10	Euro 54,89 L. 106,290	Euro 48,79 L. 94,489	Impianto meccanografico del 09/11/1984
10	9	231	-	PRATO	1	91	30	Euro 54,23 L. 104,995	Euro 47,15 L. 91,308	Impianto meccanografico del 09/11/1984
11	9	232	-	SEMIN	3	25	60	Euro 10,34 L. 20,020	Euro 10,34 L. 20,020	Impianto meccanografico del 09/11/1984
12	9	372	-	ARBOR	1	04	79	Euro 1,21 L. 2,350	Euro 0,12 L. 235	Impianto meccanografico del 09/11/1984
13	9	373	-	ARBOR	3	04	50	Euro 37,78 L. 73,150	Euro 37,78 L. 73,150	Impianto meccanografico del 09/11/1984
14	9	391	-	ARBOR	2	58	56	Euro 90,04 L. 174,350	Euro 65,49 L. 124,900	Impianto meccanografico del 09/11/1984
15	9	393	-	ARBOR	2	85	40	Euro 165,33 L. 203,940	Euro 76,40 L. 148,320	Impianto meccanografico del 09/11/1984
16	9	394	-	SEMIN	1	19	20	Euro 70,90 L. 137,080	Euro 61,56 L. 119,200	Impianto meccanografico del 09/11/1984
17	9	395	-	ARBOR	1	09	90	Euro 2,56 L. 4,950	Euro 0,25 L. 495	Impianto meccanografico del 09/11/1984
18	9	396	-	BOSCO	2	44	50	Euro 195,71 L. 378,950	Euro 142,54 L. 275,400	Impianto meccanografico del 09/11/1984

Immobili 1: Annotazione: ora viale privato

Totale: Superficie 17.692,0 Redditi Dominicale Euro 879,28 Agrario Euro 717,16



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48:35
Visura n.: T124901 Pag: 6

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2005 protocollo n. LC0057953 Valuta in atti del 22/06/2005 Repertorio n. 12497 Rogante TURANO Sede: BRESCIA Registrazione: [U] Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 2074 del 29/04/2005 AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA in 7106 1/2005)	02106290162*	(1) Proprietà per 1/1

10. Immobili siti nel Comune di IMBERSAGO (Codice E287) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Perz	Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO		Reddito	ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Superficie(m²)			ha	cat		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	2092	-	45	80	SEMIN ARBOR	2	1	45	Dominicale Euro 22,83	FRAZIONAMENTO del 22/11/2013 protocollo n. LC0145292 in atti del 22/11/2013 presentato il 22/11/2013 (n. 145292/1/2013)	Agrario Euro 60,24

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

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



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.35
Visura n.: T124961 Pag. 9

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

II. Immobili siti nel Comune di IMBERSAGO (Codice F287) - Catasto dei Terreni

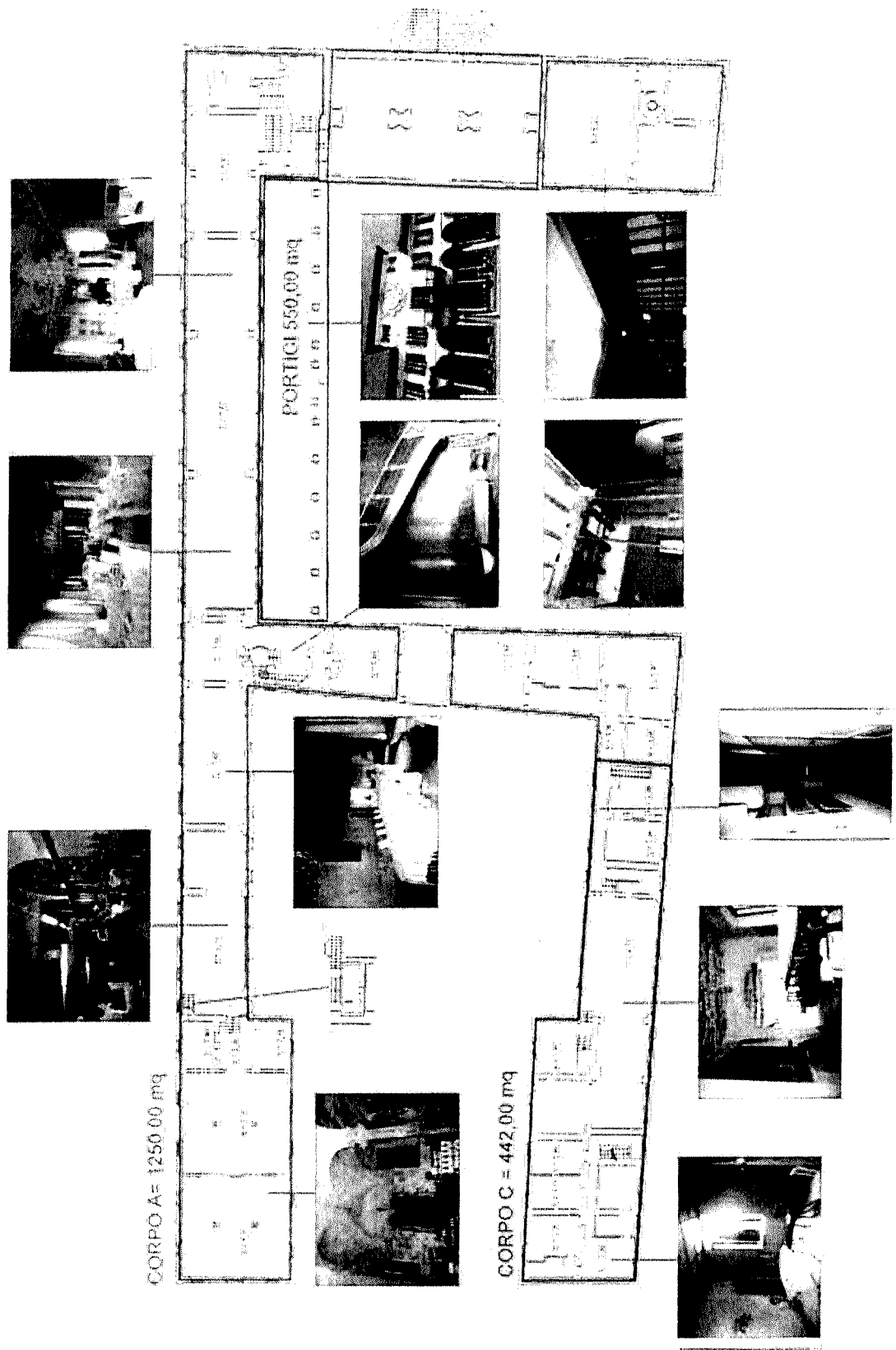
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITI		ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	2094			SEMIN. ARBOR.	1 37 60		Euro 78,17	Euro 56,85	FRAGIONAMENTO del 22/11/2013 protocollo n. LC/0145292 in atti dal 22/11/2013 presentato il 22/01/2013 n. 145292.1/2013	

Intestazione degli immobili indicati al n. II

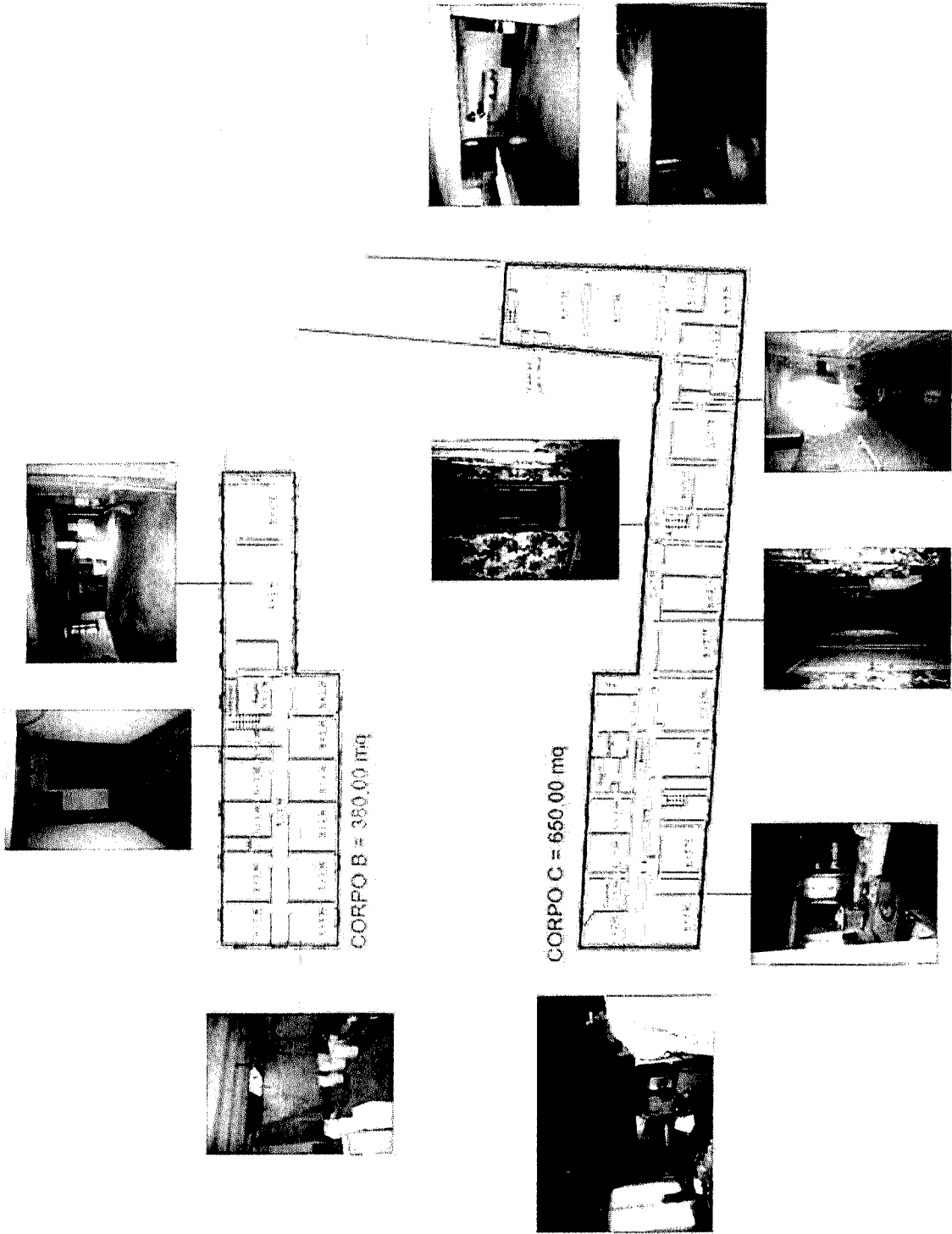
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106590162	(1) Proprietà per 1/4

Totale Generale: vani 108 m² 791 Rendita: Euro 10.462,07
Totale Generale: Superficie 20.52.60 Redditi: Dominicale Euro 1.040,28 Agrario Euro 834,25
 Unità immobiliari n. 27
 Tributi erariali: Euro 2,70

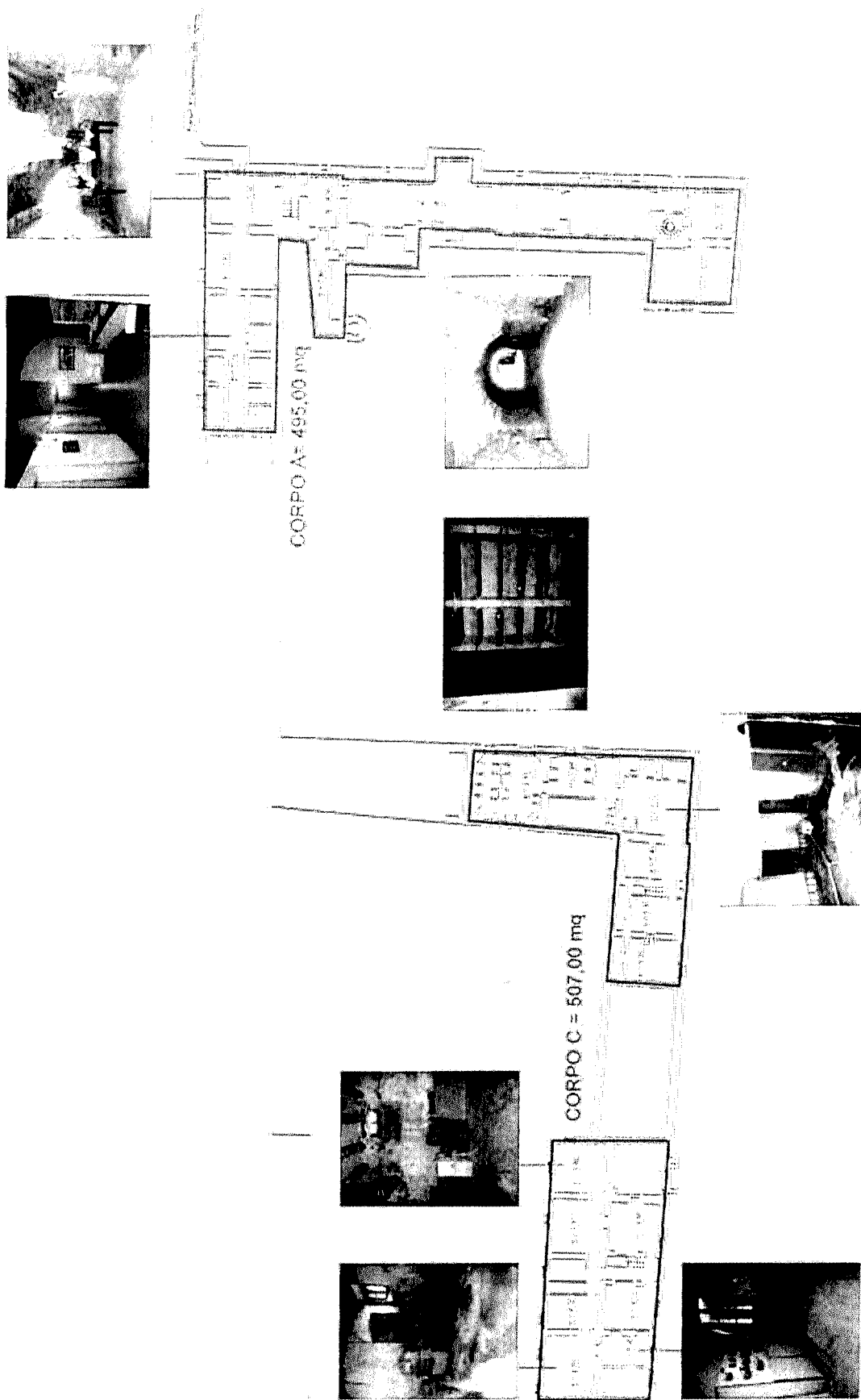
Visura telematica
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessori, comunicanti o non comunicanti.
 (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)



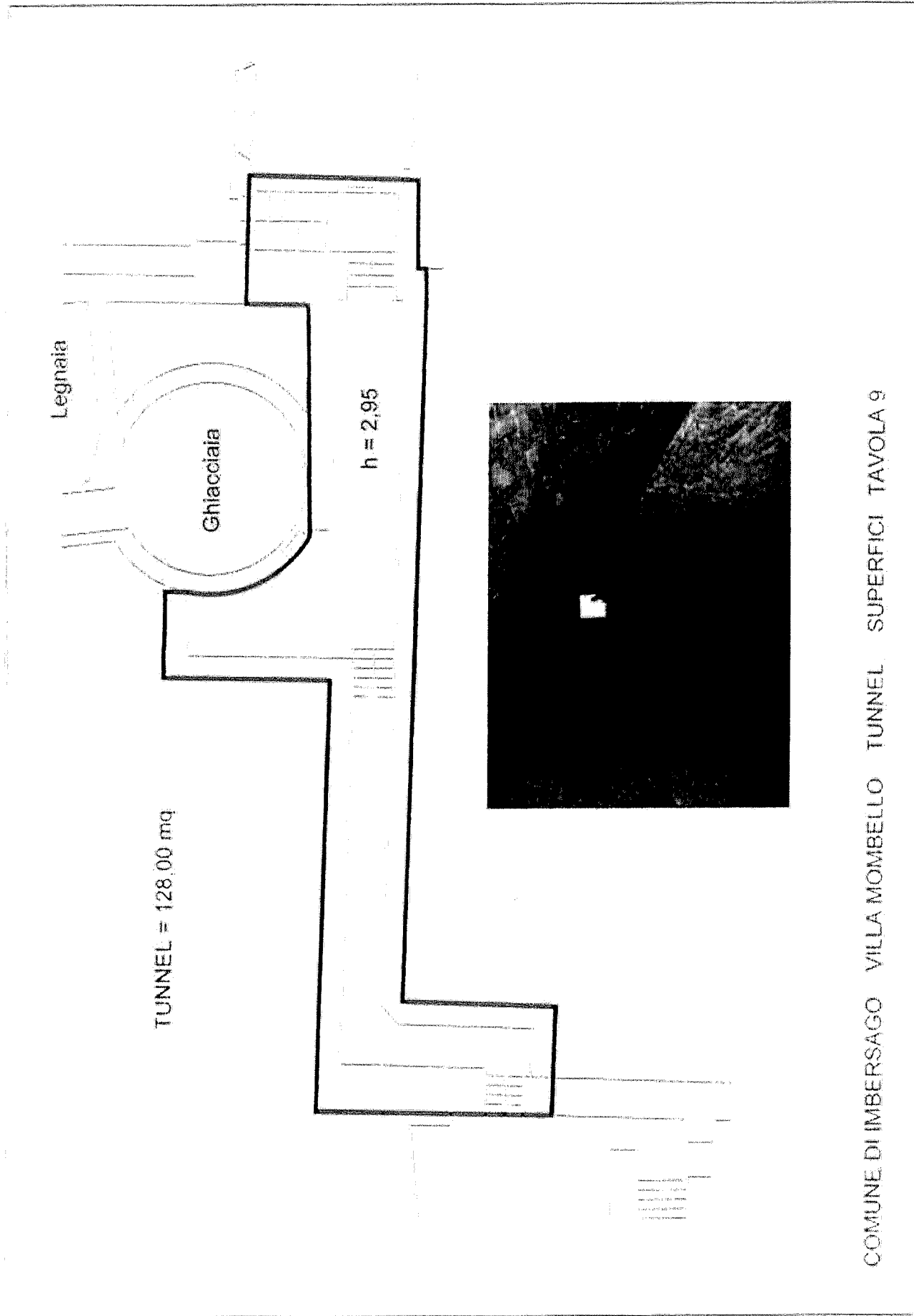
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO VILLA PIANO TERRA SUPERFICI TAVOLA 1



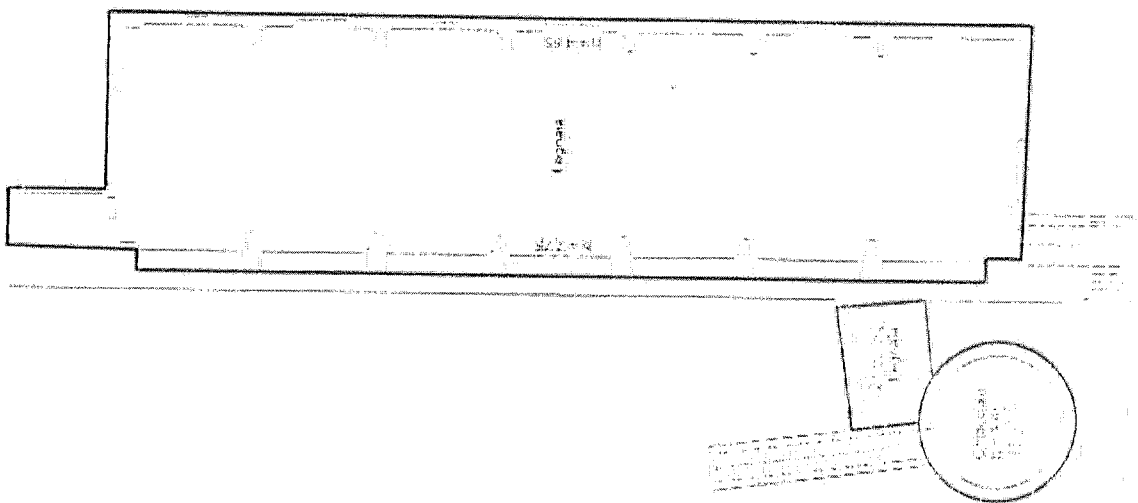
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO VILLA PIANO AMMEZZATO SUPERFICI TAVOLA 3



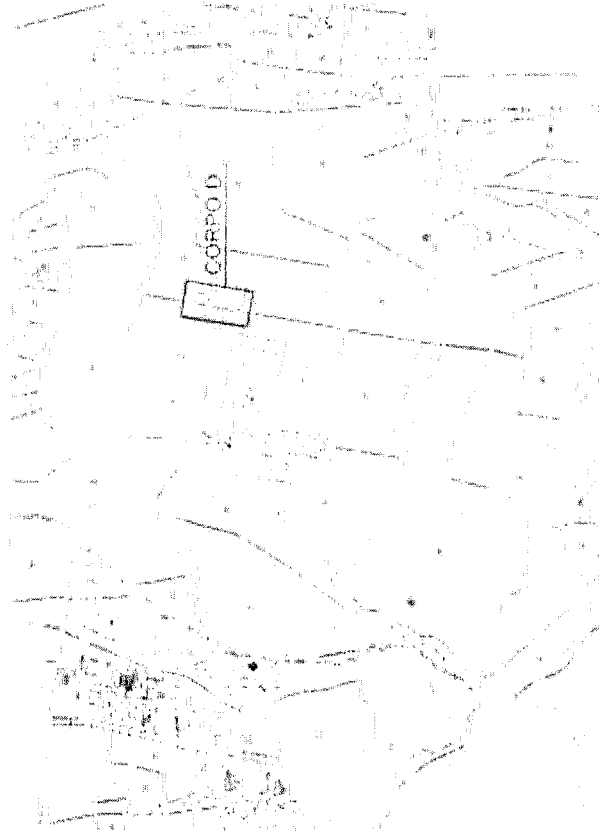
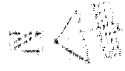
COMUNE DIMBERSAGO VILLA MOMBELLO VILLA PIANO INTERRATO SUPERFICI TAVOLA 7



COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO TUNNEL SUPERFICI TAVOLA 9

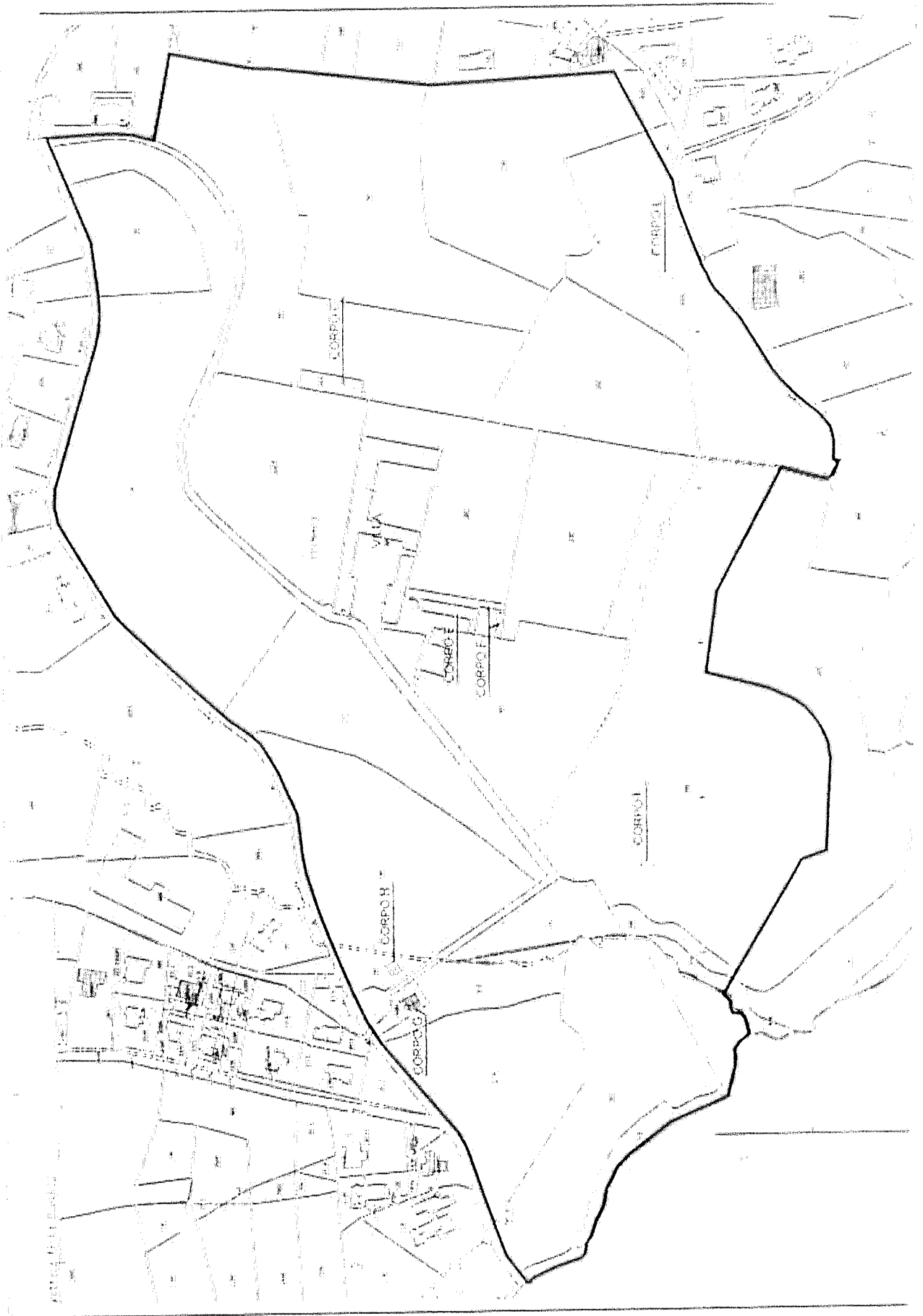


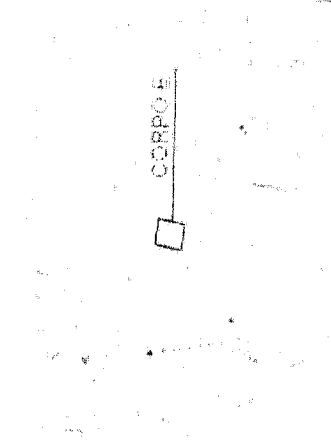
CORPO D = 500,00 mq



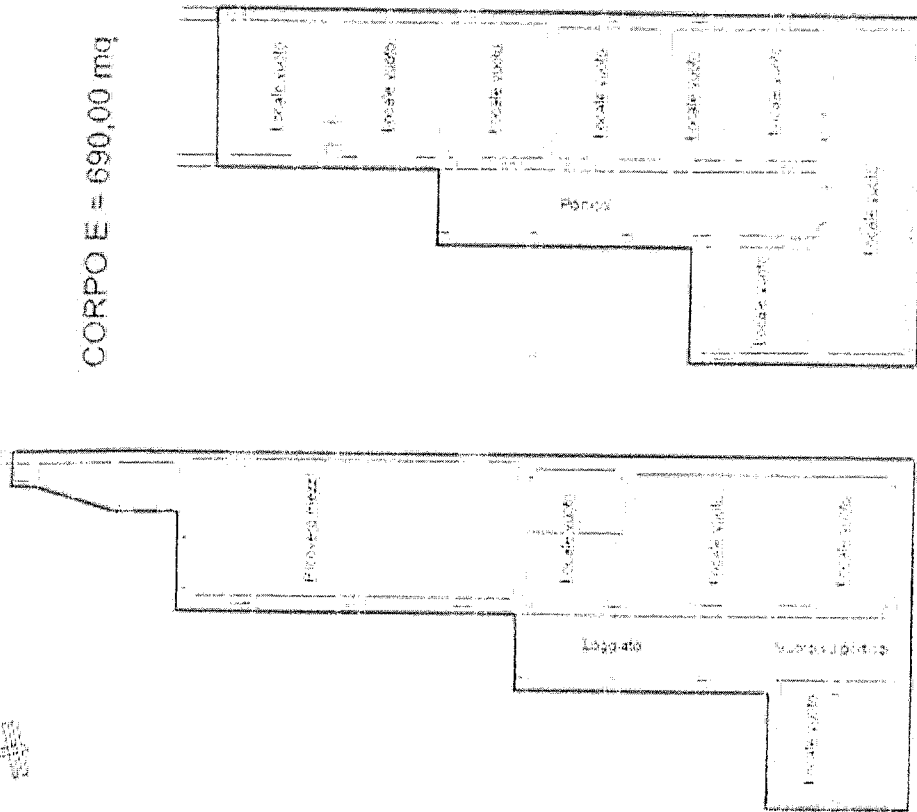
QUADRO D'UNIONE

COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO D SUPERFICI TAVOLA 10





CORPO E = 690,00 mq

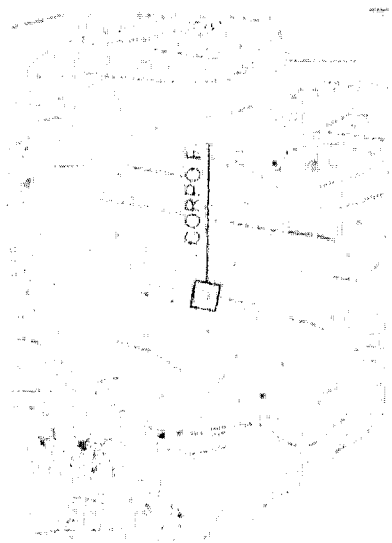
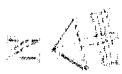


QUADRO D'UNIONE

PIANO TERRA

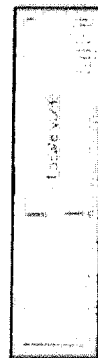
PIANO PRIMO

COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO E SUPERFICI TAVOLA 12

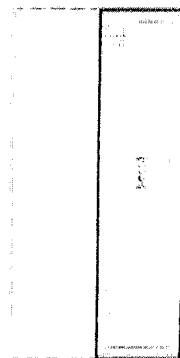


QUADRO D'UNIONE

CORPO F = 200,00 mq



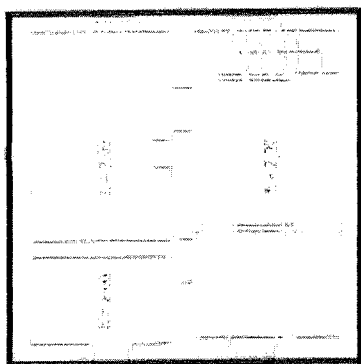
PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO

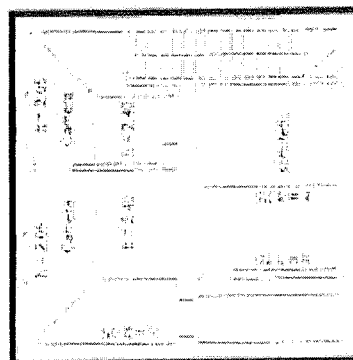


PIANO TERRA

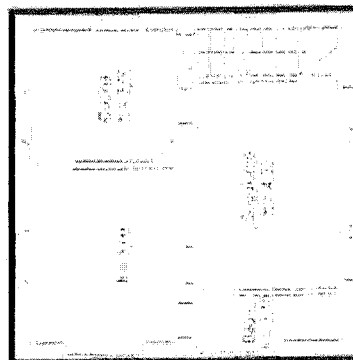


PIANO INTERRATO

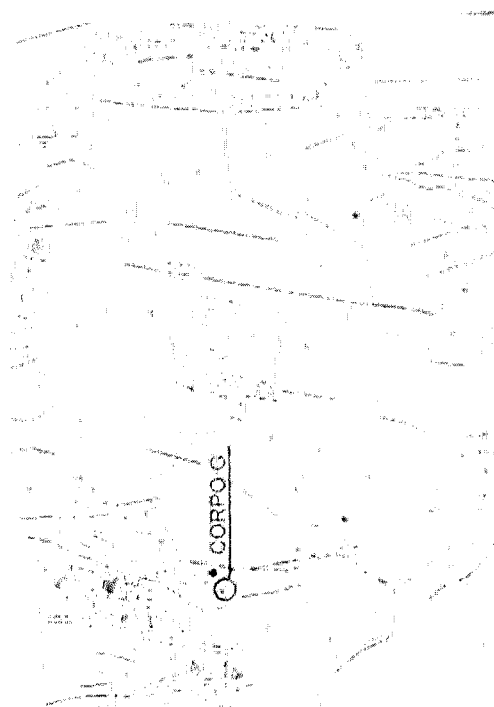
CORPO G = 197,00 mq



PIANO PRIMO



PIANO RIALZATO



QUADRO D'UNIONE

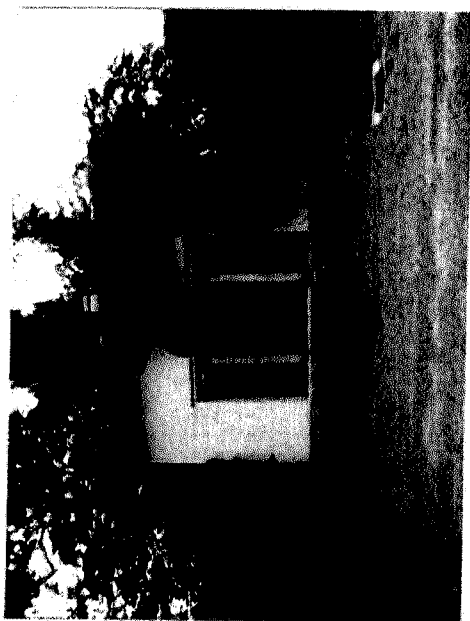
TAVOLA 14

SUPERFICI

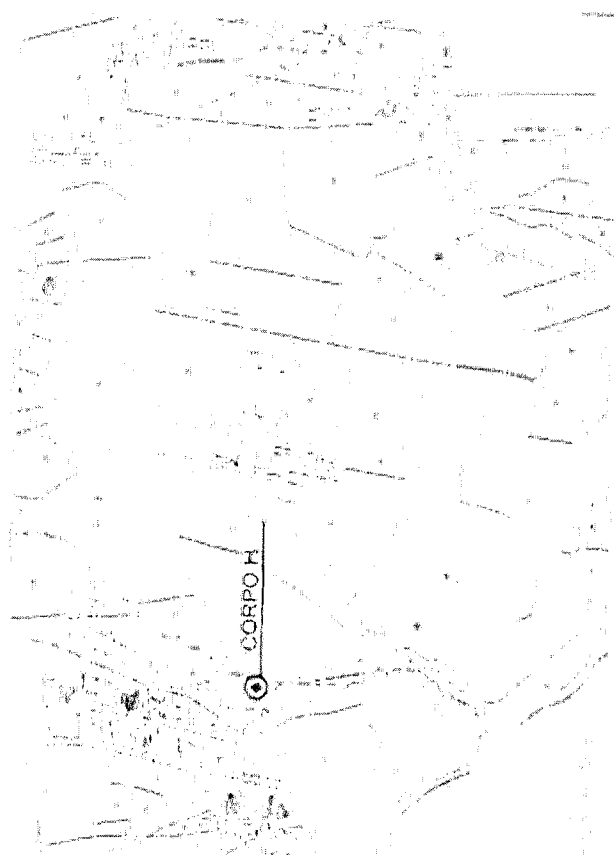
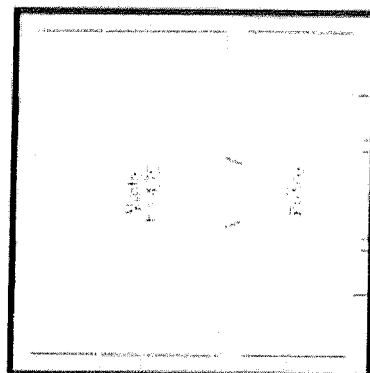
CORPO G

VILLA MOMBELLO

COMUNE DI MERATE



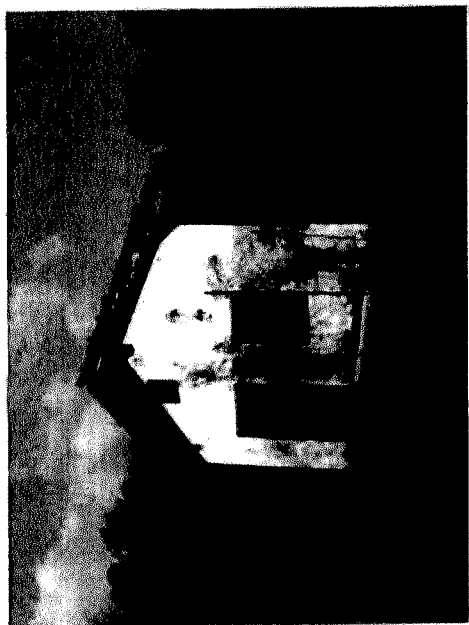
CORPO H = 66,00 mq



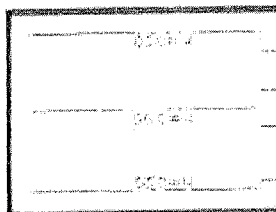
QUADRO D'UNIONE

PIANO RIALZATO

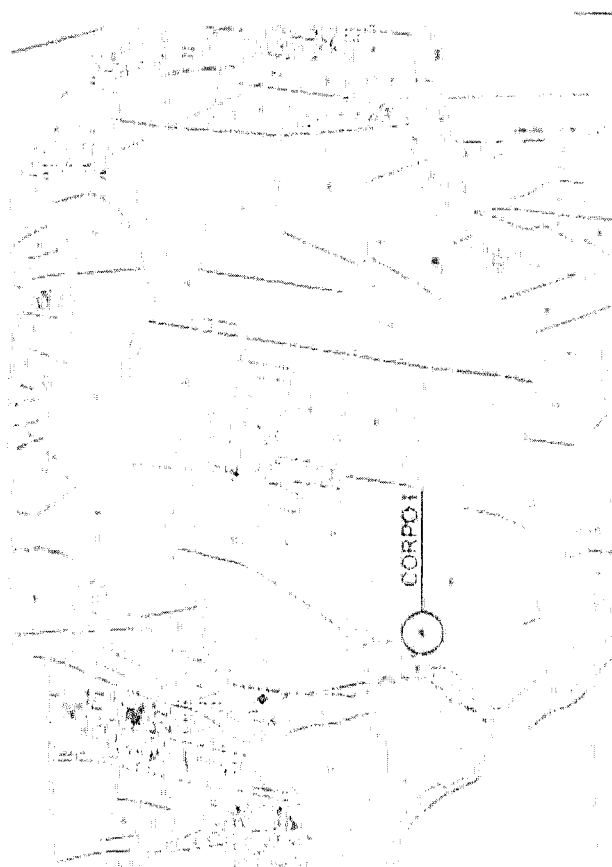
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO H SUPERFICI TAVOLA 15



CORPO I = 28,00 mq



PIANO TERRA

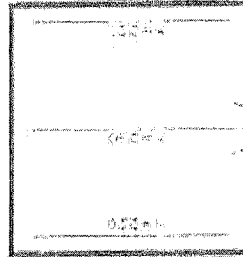


QUADRO D'UNIONE

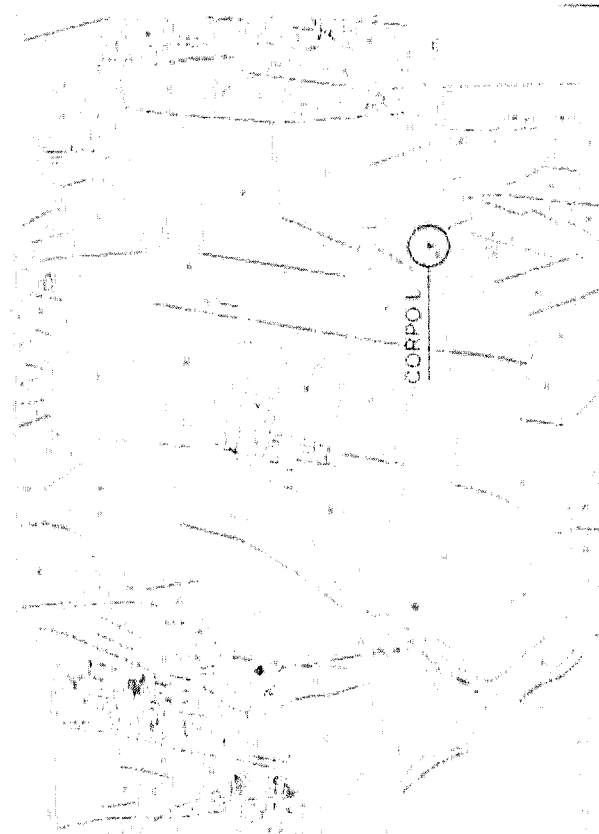
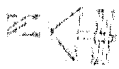
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO LOCALE I SUPERFICI TAVOLA 16



CORPO L = 31,00 mq



PIANO TERRA



QUADRO D'UNIONE

COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO L SUPERFICI TAVOLA 17



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 14/03/2018 - Ora: 10:02:57 Fin
Visura n.: T54879 Page:1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2018

Comune di **IMBERSAGO** (Codice: E287)
Provincia di **LECCO**
Foglio: **9** Particella: **225**

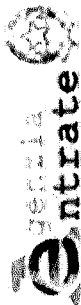
Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Pozz.	Qualità Classe	DATI ASSASSAMENTO		Rodizio	Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella			Superficie m ²	Trabuz.			
1	9	225		ENTE URBANO	75,50				Variazione del 06/02/2014, protocollo n. 1/061318/48 del 04/06/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CANTASTALE (n. 47612014)

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,00

Visura telematica
Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

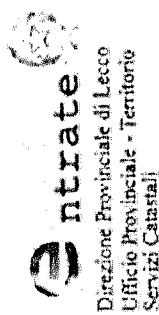
Data: 14/03/2018 - Ora: 10:00:30 File:
Visura n. 153118 Fog. 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2018

Dati della richiesta		Comune di IMBERSAGO (Codice: E287)			
Catasto Terreni		Provincia di LECCO			
		Foglio: 9 Particella: 229			
Area di enti urbani e promiscui					
DATI IDENTIFICATIVI		QUALITÀ CLASSIC		DATI CLASSAMENTO	
N. Foglio	Particella	Parte	Superficie in mq ca.	Perizia	Reddito
9	229	-	83,10	1	
		ENTE URBANO			
Nota				DATI DERIVANTI DA	
Unità immobiliare n. 1		Tributi erariali Euro 0,90		Impianto mercantografico del 09/11/1934	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Dati della richiesta
 Desominazione: IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.
 Terreni e Fabbricati siti nel comune di MERATE (Codice: F133) Provincia di LECCO

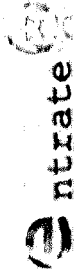
Soggetto individuato
 IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO C.F.: 02106290162

I. Immobili siti nel Comune di MERATE, sezione di SARTIRANA(Codice F133D) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				REDDITI		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Class.	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	316	-	-	SEMIN ARBOR	97,80	-	Euro 40,08 L. 77.600	Euro 39,96 L. 30.200	Impianto meccanografico del 09/11/1984	
2	9	317	-	-	SEMIN ARBOR	26,89	-	Euro 12,46 L. 24.120	Euro 9,69 L. 18.760	Impianto meccanografico del 09/11/1984	
3	9	319	-	-	SEMINAT IVO	37,28	-	Euro 11,53	Euro 9,41	Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. LC/0207485 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N.262 (n. 90981/2007)	Annotazione
4	9	320	-	-	PRATO	23,26	-	Euro 57,26 L. 110.880	Euro 50,90 L. 98.560	Impianto meccanografico del 09/11/1984	

Immobile 3: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a cultura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 02.84.20 Redditi: Dominicali Euro 121,33 Agrario Euro 100,26



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11:46:53
Visura n. 1123615 Pag. 2

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

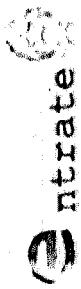
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO STRUMENTO ATTO PUBBLICO del 27/04/2005 Protocollo n. 10667593 - Situata in 360 del 23/06/2005 Repertorio n. 422407 Rogante: TIZIANO Sade BRESCIA Registrazione CATASTRALI DA BRESCIA Volume: 1 n. 3974 del 29/04/2005 ATTO ATTO DI CONFERMAZIONE SOSPENSIVA n. 7197 1/2005.	02106290163*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11:44:29 Segue
Visura n° F122155 Pag. 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2018

Dati della richiesta
Comune di MERATE (Codice: F133D)
Sezione di SARTIRANA (Provincia di LECCO)
Foglio: 9 Particella: 1048
Cabato Terreni

Area di enti urbani e promiscui dal 18/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Porz.		Superficie(m ²)	Deduc.	Reddito	
1	9	1048	-	ENTE URBANO	06, 80			Variazione del 18/12/2015 protocollo n. LC013416 m 406 dal 18/12/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 797412015)

Notifica Amministrativa di immobile geometria da verificare

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Porz.		Superficie(m ²)	Deduc.	Reddito	
1	9	1048	-	FUDACCERT	06, 80			Impianto meccanografico del 09/11/1984

Notifica Particella 11655

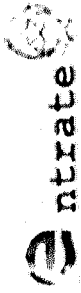
L'attestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Porz.		Superficie(m ²)	Deduc.	Reddito	
1	9	1048	-	FUDACCERT	06, 80			Impianto meccanografico del 09/11/1984

Notifica Amministrativa di immobile geometria da verificare

Situazione degli intestati dal 27/04/2005
DATI ANAGRAFICI
N. 1 IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2005 Protocollo n. LC007953 Valore in atti del 22.06.2005 Repertorio n. 122407 Rogante: TULLIO Scola BRESCIA Registratore:
CUI Scola BRESCIA Volume: 1 n. 2074 del 29/04/2005 AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA (n. 7187/12/05)
CODICE FISCALE 0106290162
(1) Proprietà per la fine al 18/12/2015



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/03/2018

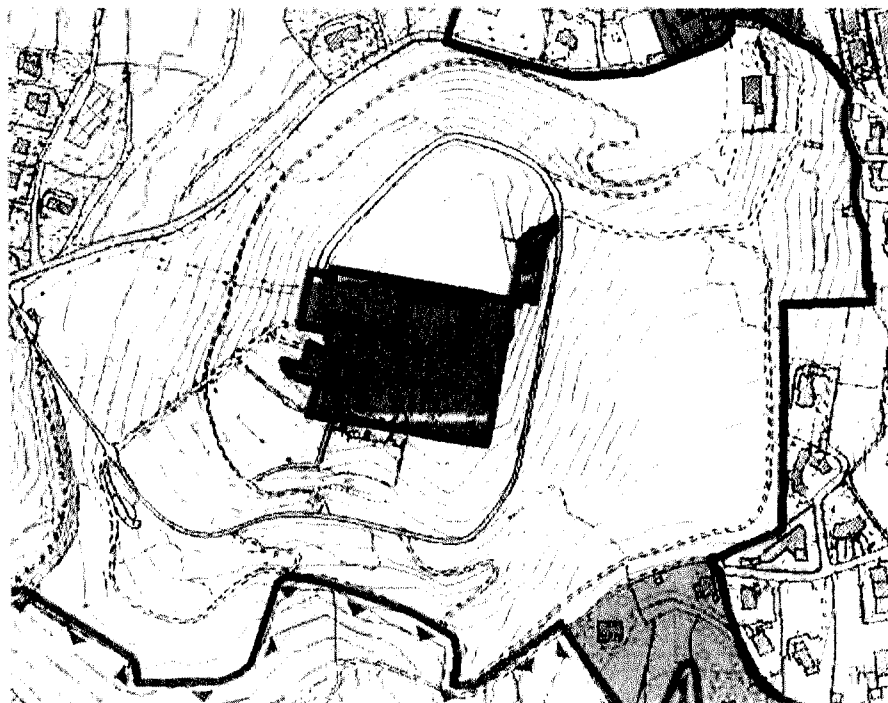
Data: 16/03/2018 - Ora: 11:44:29
Visura n. T122155 Pag. 2

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DIRITTI FISCALI REALI	
DATI ANAGRAFICI		C.D. Proprietà per 1000/1000 fino al 27-03-2005	
N	[REDACTED]	CODICE FISCALE	[REDACTED]
I	[REDACTED]		
DATI DERIVANTI DA			
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

Unità Immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

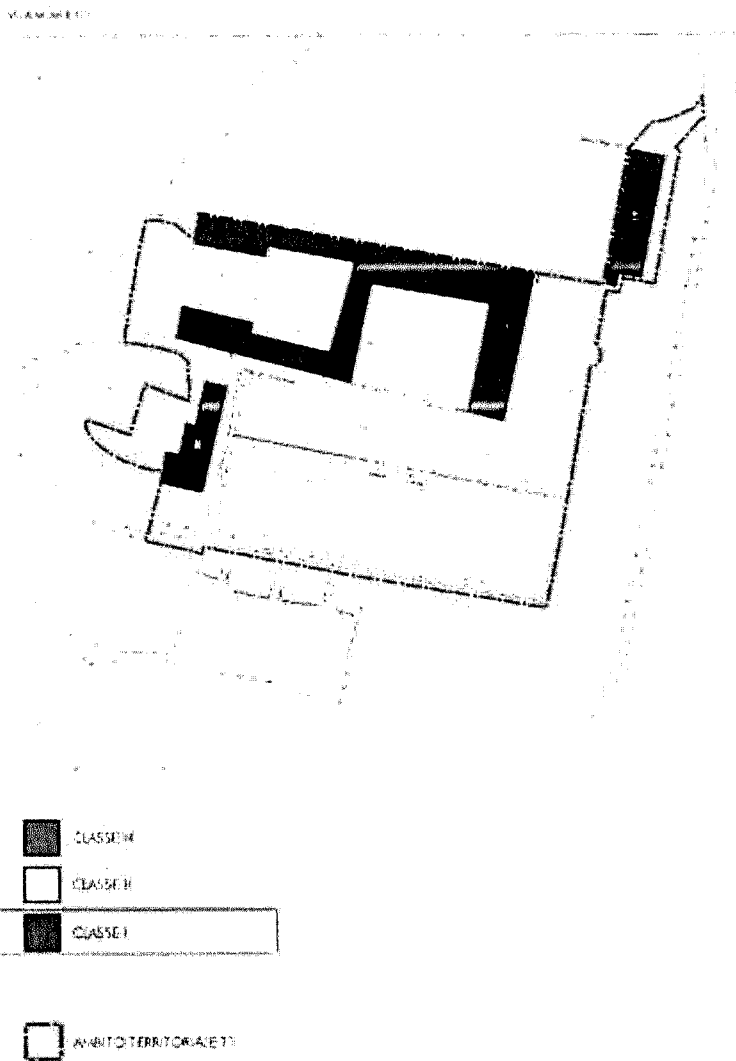
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Abagrafe Tributaria

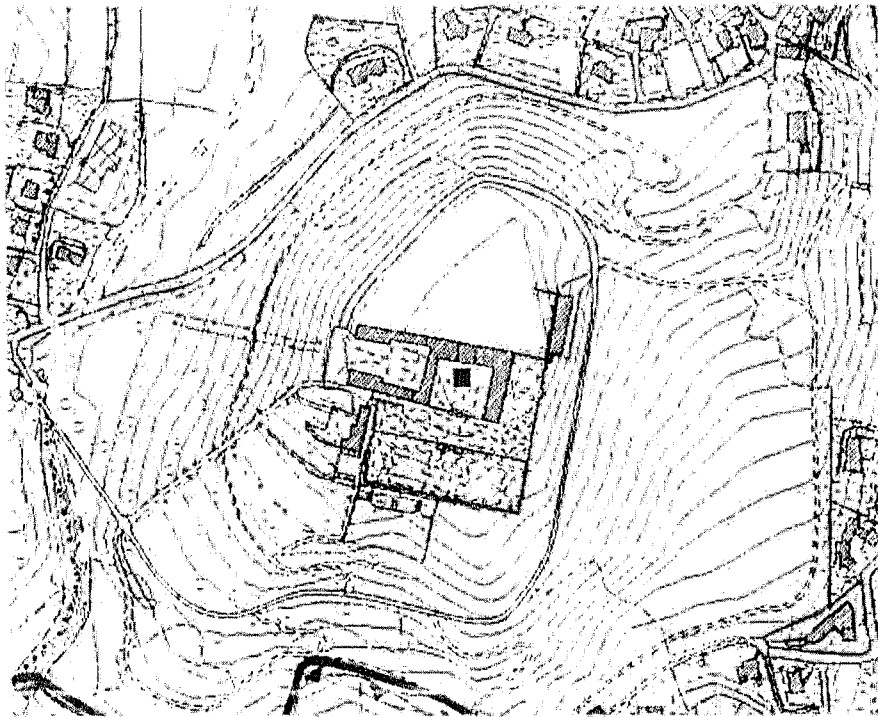


- AMBITI TERRITORIALI**
- IL SISTEMA URBANO CENTRICO
 - IL SISTEMA REGIONALE COORDINATO
 - IL SISTEMA DELLE VILLE CONTEMPORANEE
 - IL SISTEMA DEL TERRITORIO AGRICO E DEL PAESAGGIO
 - IL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE
 - IL SISTEMA DELLE AREE RURALI

Allegato I. Stralcio della planimetria del Documento di Piano tav. 19, a.0 "area urbana e ambiti territoriali".

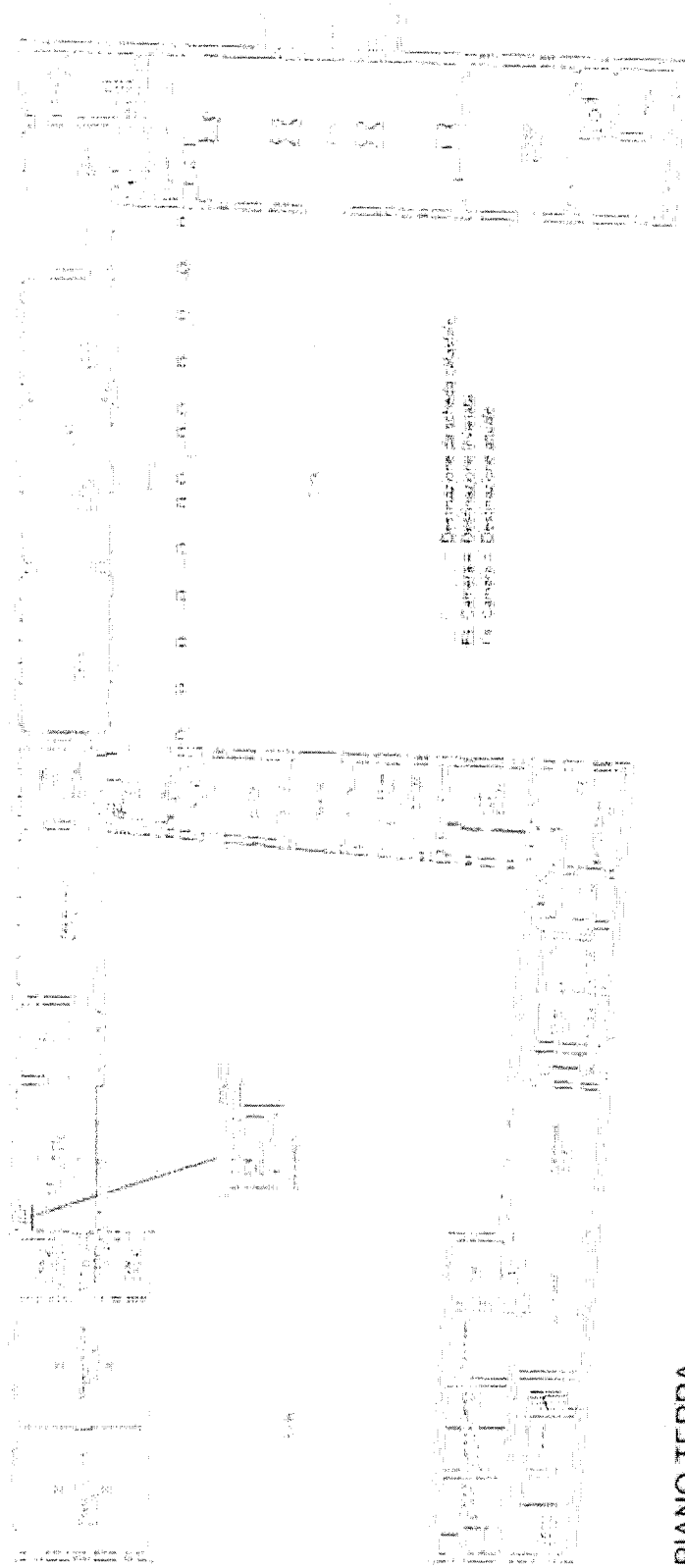


Allegato 2. Stralcio della planimetria del Piano delle tav. 10.c.0 "classificazione edifici di pregio altri nuclei"

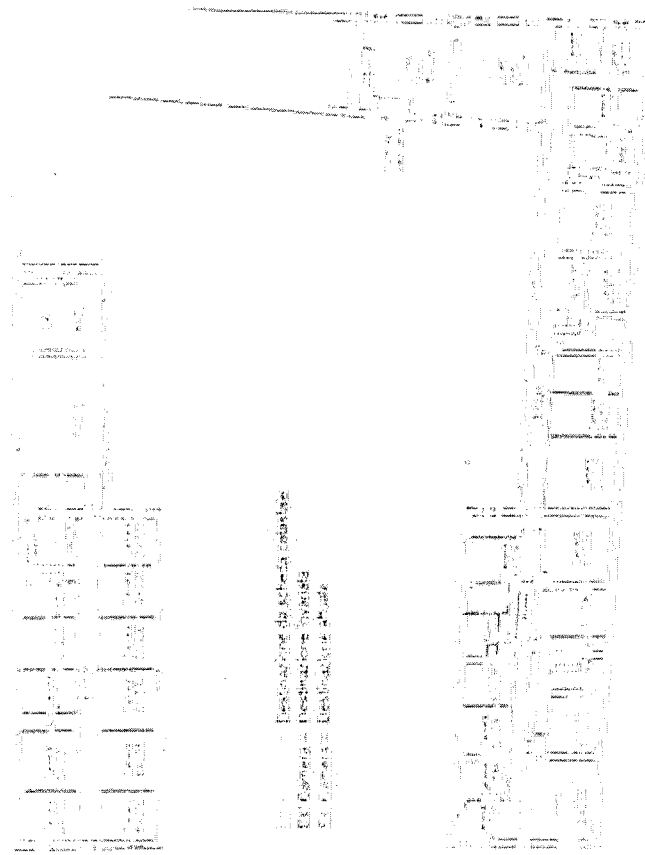


- AREA DI INTERESSO PARTICOLARE (art. 112, D.Lgs. 42/2004)
- LINEA DI SEPARAZIONE (art. 114, D.Lgs. 42/2004)
- LINEE DI SEPARAZIONE DI ADDEBITAMENTO/COMUNE (art. 114, D.Lgs. 42/2004)
- LINEE DI SEPARAZIONE (art. 114, D.Lgs. 42/2004)

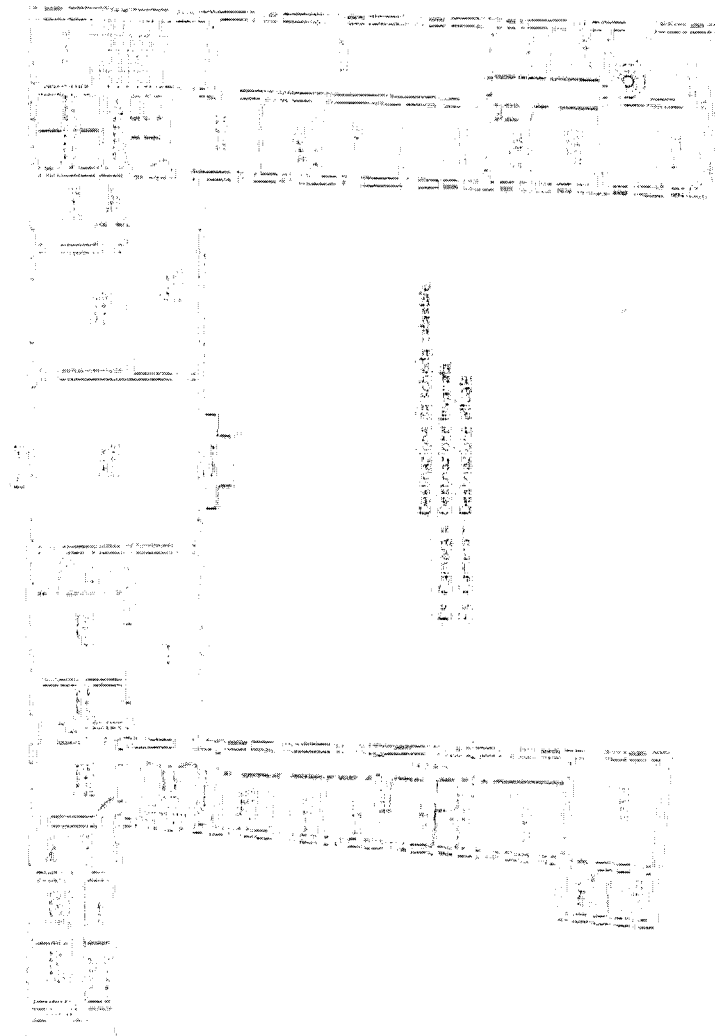
Allegato 3, *Struttura planimetrica Piano delle Regole tav. 08/0 "Vincoli e Limitazioni"*.



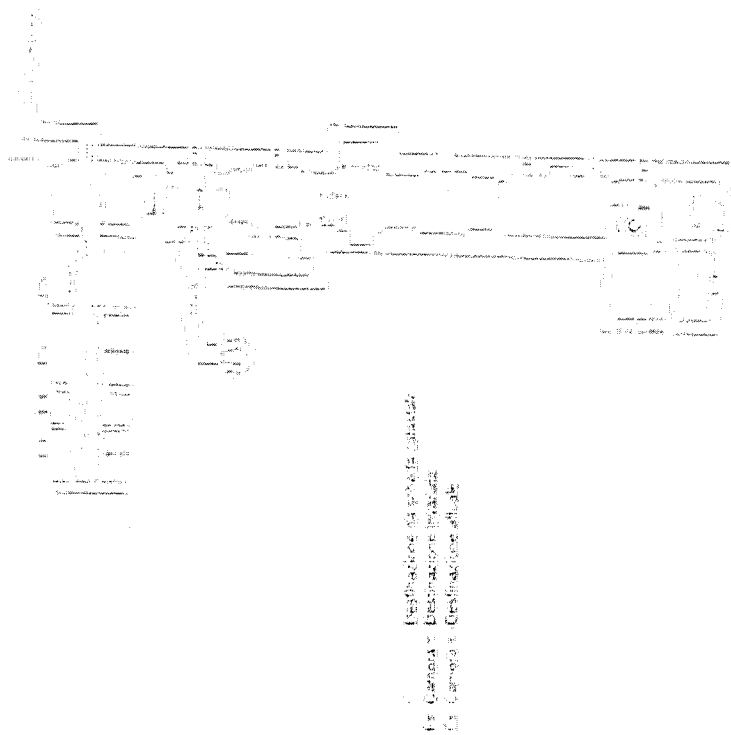
PIANO TERRA



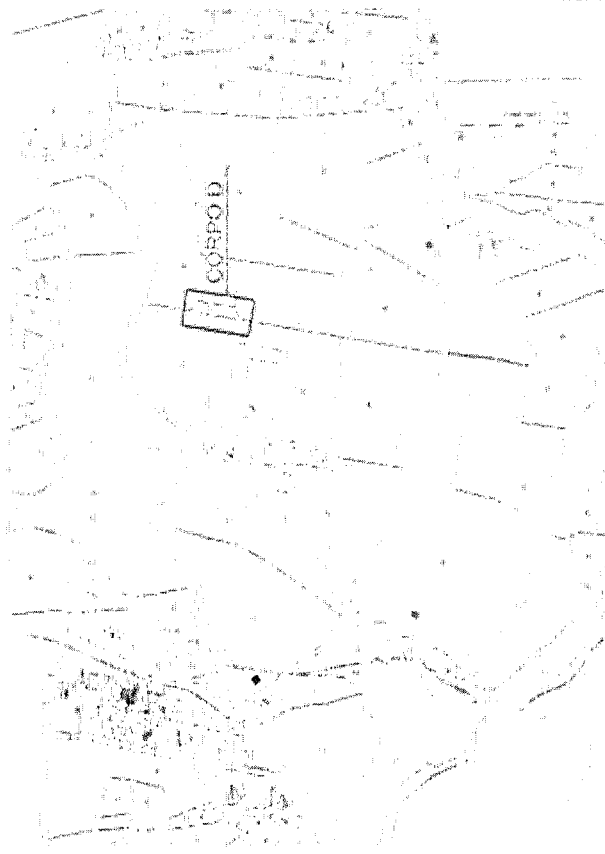
SECONDO PIANO AMMEZZATO



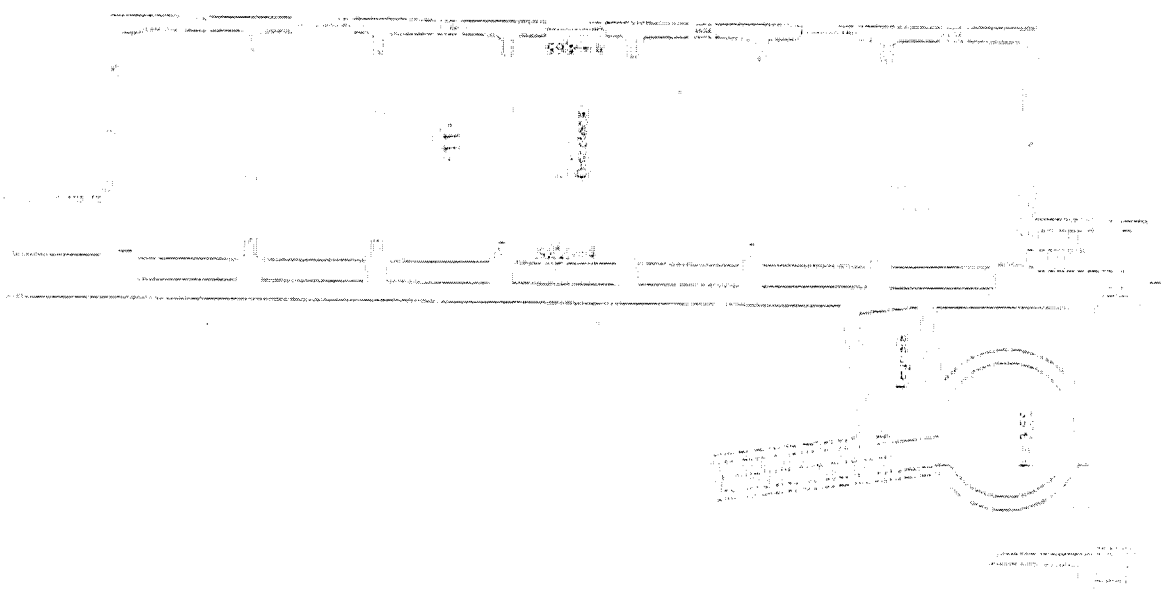
PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



QUADRO D'UNIONE



COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO D DIFFORMITA' TAVOLA 11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DIFFORMITA' RILEVATE

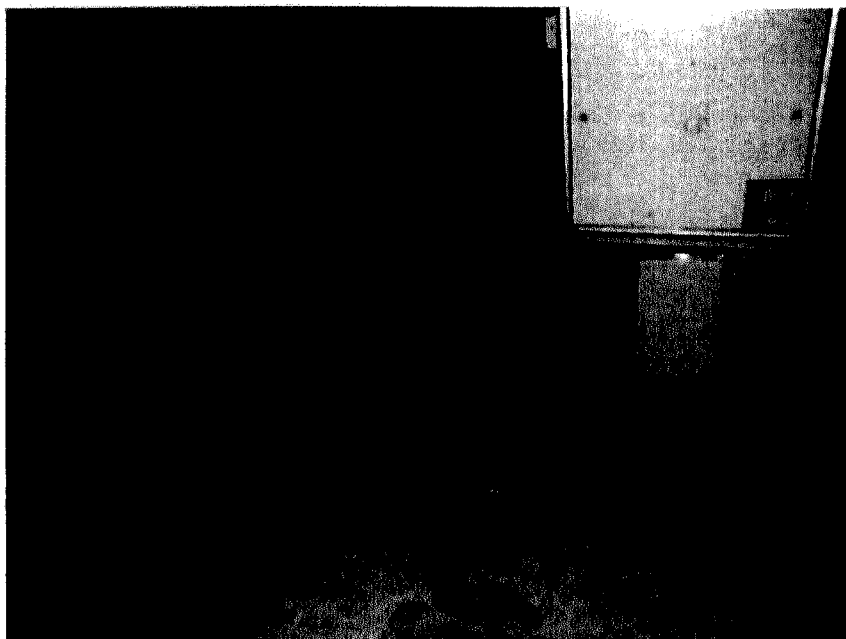
PUNTO 1

- Demolizione parziale scala nel locale cucina
- Demolizione di tavolati interni per unire cucina in unico locale più ampio



PUNTO 2

- Demolizione scala di collegamento tra cucina Piano terra con locale al piano Ammezzato



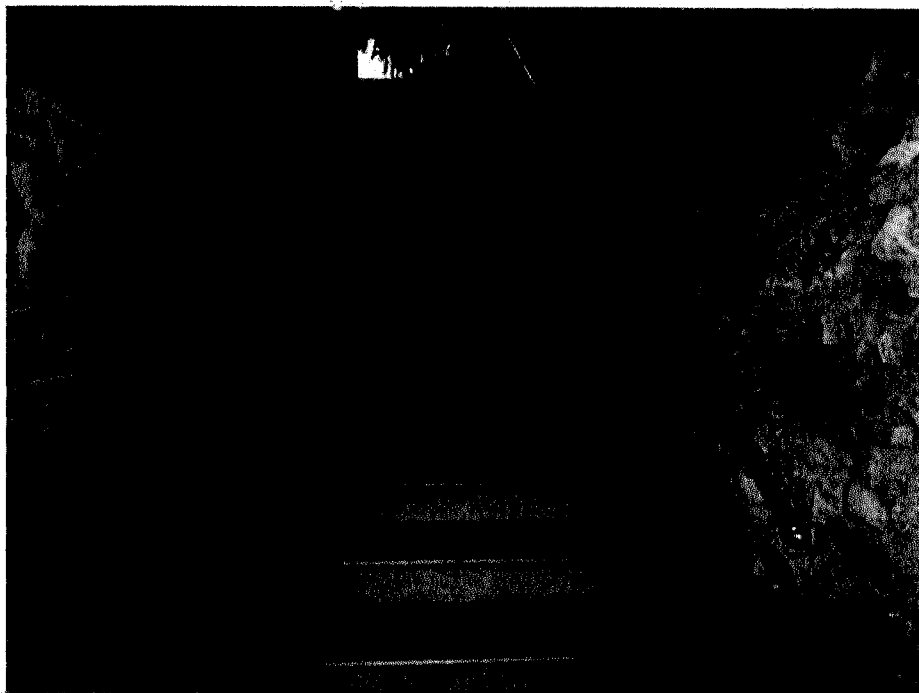
PUNTO 3

- Demolizione di pareti interne divisorie tra varie sale per unirle in unico salone



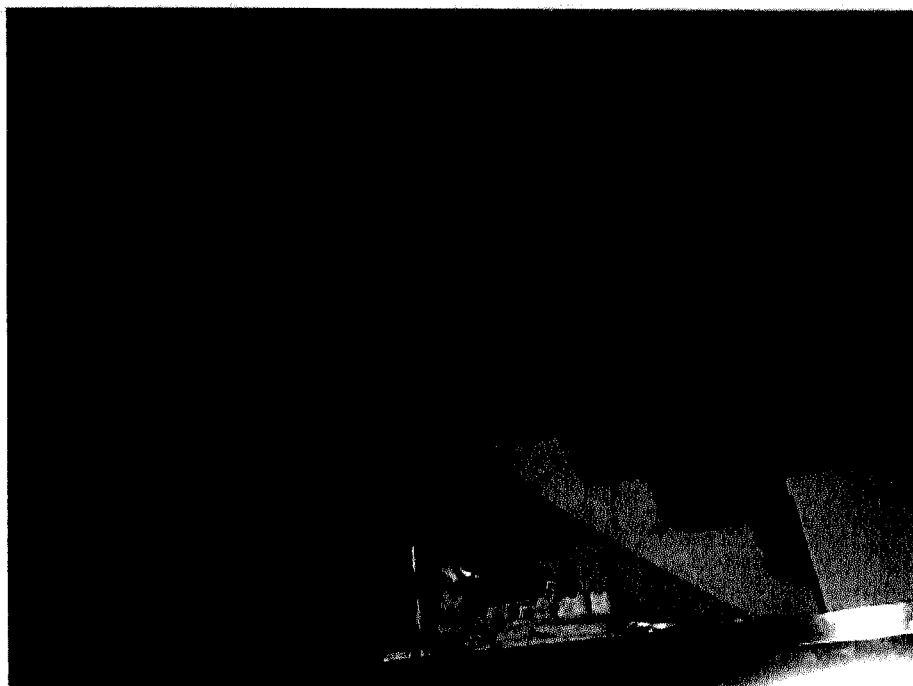
PUNTO 4

- Costruzione di scala di collegamento tra piano terra e piano interrato



PUNTO 5

- Demolizione scala di collegamento tra piano terra e piano ammezzato



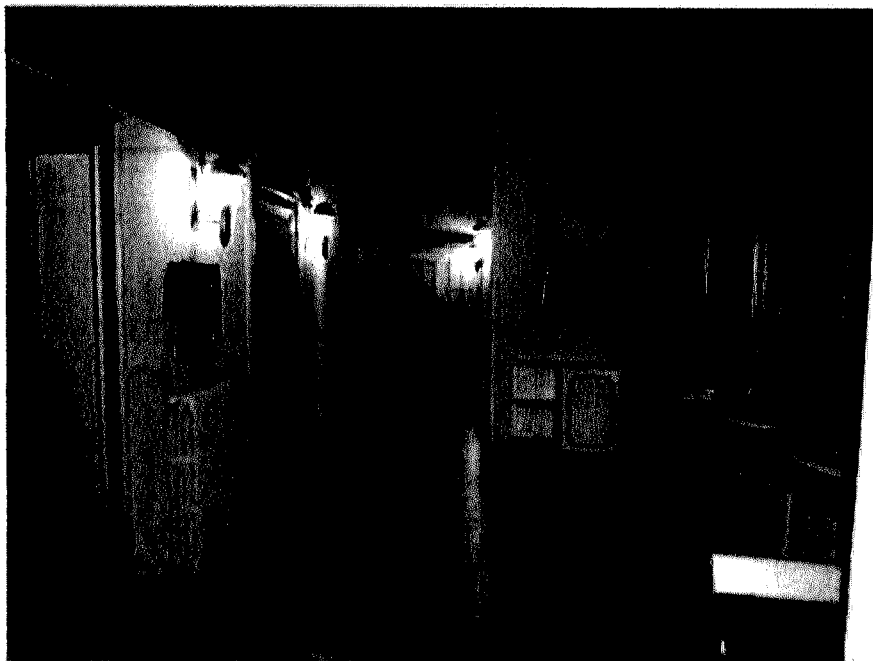
PUNTO 6

- Demolizione tavolati dovuti alle infiltrazioni di acqua che rendevano pericolanti muri e soffitto



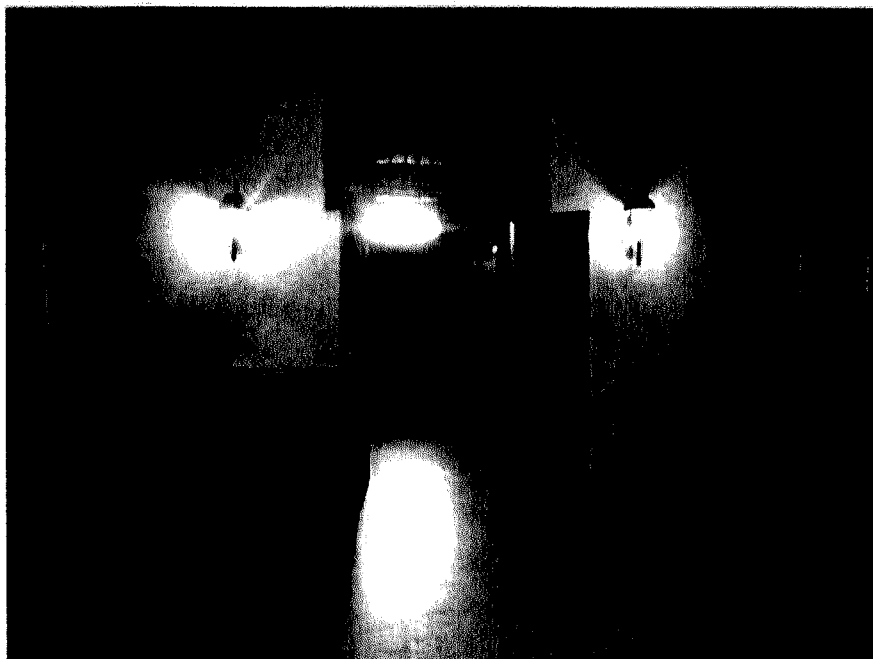
PUNTO 7

- Costruzione di tavolati interni per realizzazione servizi igienici piano interrato.



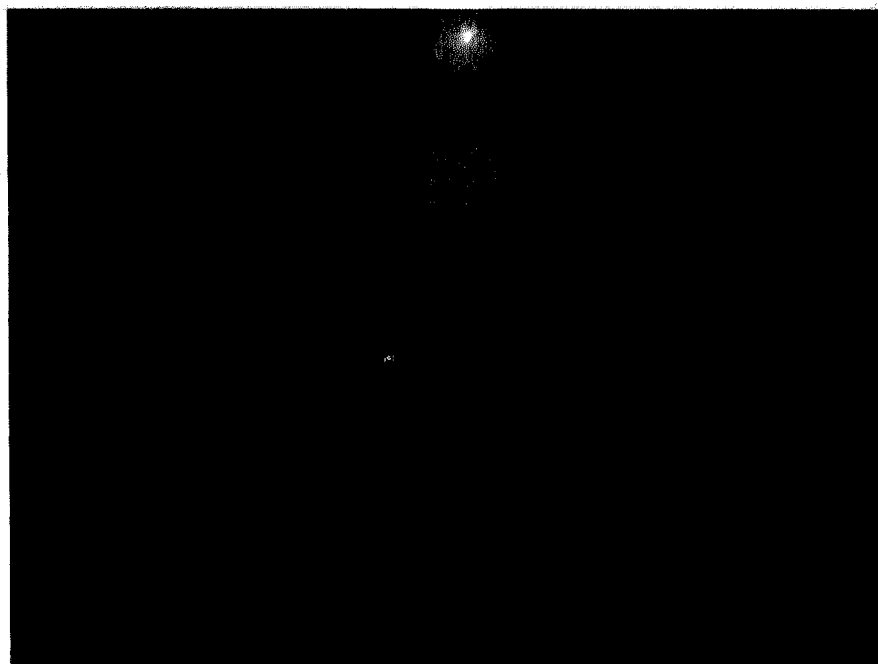
PUNTO 8

- Demolizione scala per accesso alla caldaia piano interrato



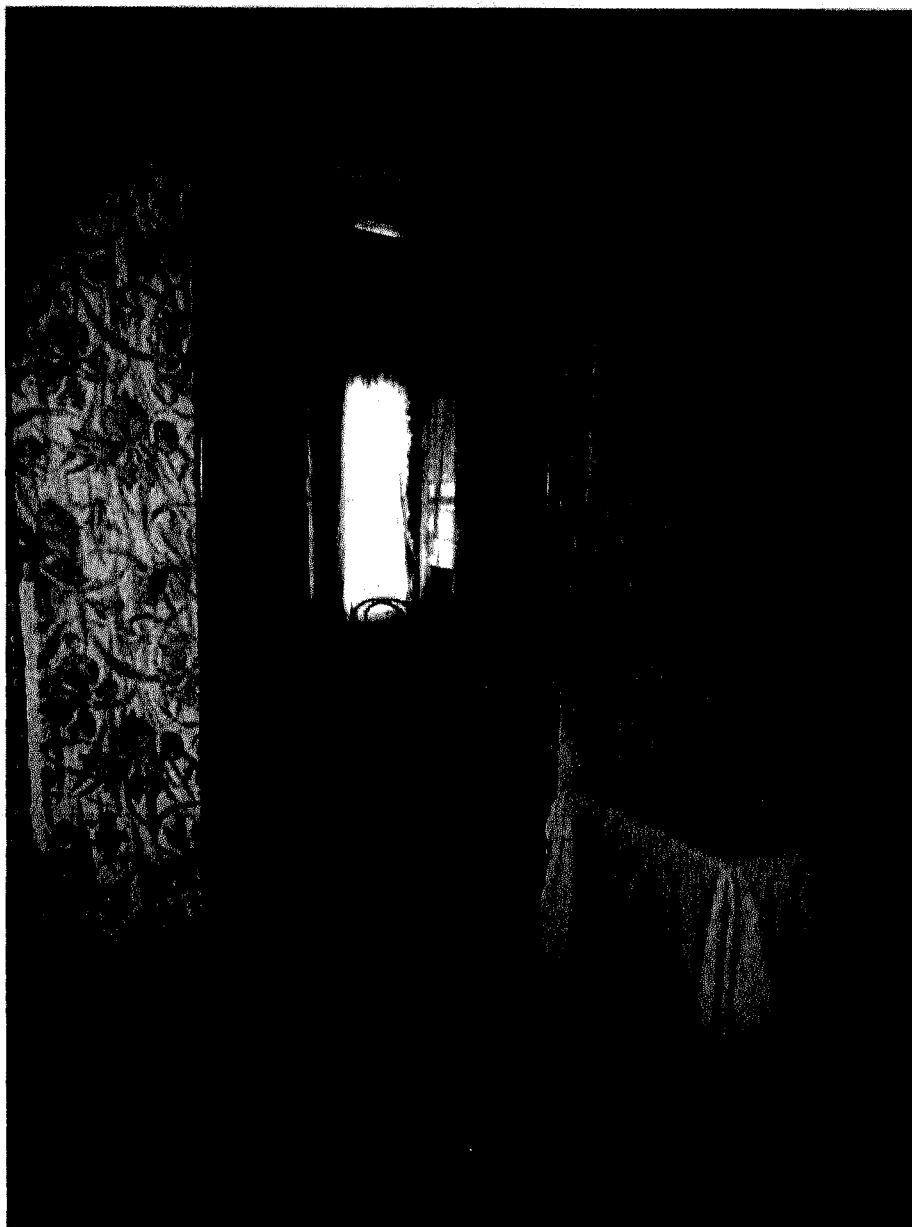
PUNTO 9

- Creazione bagni al piano primo



PUNTO 10

- Creazione bagno piano ammezzato



PUNTO 11

- Demolizione di pareti interne
- Demolizione di pilastri
- Trasformazione di finestre in porte finestre e ampliamento delle dimensioni





UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO
Piazza Venezia, 101
00187 Roma

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

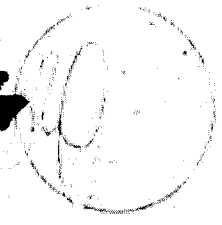
UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO



UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

UFFICIO REGIONALE DEL
REGISTRO

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le parti

[redacted] domiciliato per la carica ove appresso, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della

"**IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.**" in Concordato Preventivo, con sede in Almenno San Bartolomeo, Via Professor Camillo Rota n. 1315, capitale sociale euro 41.000,00 (quarantamillescento), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo (02101290112), iscritta al R.I.A. n. 263220 presso la C.C.I.A.A. di Bergamo, al presente atto autorizzato dagli Organi della procedura con provvedimento del Giudice Delegato del 21 luglio 2010 e munito dei necessari poteri in forza della delibera dell'assemblea dei soci della predetta società in data 9 settembre 2010;

(di seguito "Affittante");

[redacted] e domiciliato per la carica ove appresso, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della

[redacted]

(di seguito "Affittatario");

Premesso che

A. La società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concordato Preventivo, è proprietaria di un'azienda, costituita da beni immobili in Comune di Imbergo (LC) e Almenno San Bartolomeo (BG), meglio conosciuti come "Villa Orsini Covoana" e "Casa del Francese" e da attrezzature ed arredi, utilizzati per l'esecuzione di servizi di banqueting (di seguito, "Azienda"), così come meglio identificata nell'art. 1 che segue;

I beni immobili esistenti in Azienda suddetta sono identificati al Catasto Fabbricati, come segue:

- COMUNE DI IMBERGO (LC) foglio 3, particelle 226 sub. 1, cat. C 6, cl. U, mq. 226, RC. Euro 871,92;
- 227 sub. 2, cat. C 6, cl. U, mq. 90, RC. Euro 227,76;
- 227 sub. 3, cat. A 6, cl. U, vini 8, RC. Euro 190,06;
- 229 sub. 2, cat. C 6, cl. U, mq. 78, RC. Euro 189,90;
- 229 sub. 3, cat. A 4, cl. 2, vini 8, RC. Euro 318,14;
- 224 sub. 501 - 225 sub. 501 - 226 sub. 501 - 227 sub. 501 (prati n), cat. A 8, cl. 2, vini 82,5, RC. Euro 7.069,38;
- 224 sub. 502, cat. C 2, cl. 2, mq. 400, RC. Euro 681,72;
- 227 sub. 501, cat. A 3, cl. 9,5, RC. Euro 613,29;

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG) foglio 5, particella 1285

- sub. 701, cat. D 2, R.C. Euro 25.04,00;
- sub. 703, cat. D 2, R.C. Euro 145;
- sub. 704, cat. D 8, R.C. Euro 795,34;

ALBERTO MARELLI CAMPELLA - SOFISTICO
VIALE M. MAGGIORANA, 101 - 00187 ROMA

art. 705, c.1, D.L. RC, L. n. 51/05,

B. Pone dei beni mobili costituiti l'Azienda - in particolare, i beni necessari al funzionamento delle cucine - sono detenuti dalla società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in forza di contratto di locazione mobiliare sottoscritto in data 2 dicembre 2000 con la società "IMMOBILIARE LA COLLINA DI MAZZOLENI S.L.VIO & C. S.A.S.";

C. [REDACTED] è una società che ha per oggetto sociale l'attività di gestione di bar, ristoranti, alberghi, ecc.;

D. L'affittante ha interesse ad affittare l'Azienda ad un'impresa che sia identica, in totale autonomia gestionale, a continuare l'esercizio dell'attività d'impresa in questione;

E. L'affittataria, possedendo - direttamente o indirettamente - tutti i requisiti economici, patrimoniali, tecnici, organizzativi e professionali che garantiscono la possibilità di procedere alla migliore gestione dell'Azienda in oggetto, si è dichiarata disponibile a prendere in affitto l'Azienda di seguito indicata ed a stipulare il relativo contratto con l'Affittante.

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante ed essenziale del presente contratto, tra le Parti (così come definite nell'art. 1 che segue)

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

Alcune Definizioni

In aggiunta ai termini e alle espressioni definiti nell'epigrafe del presente contratto così come in altre clausole dello stesso, i termini e le espressioni di seguito elencati hanno il significato in appresso indicato per ciascuno di essi.

1.01. "Azienda": l'Azienda sita in Imbersago (LC) e Almenno San Bartolomeo (BG), di proprietà della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concordato Preventivo, costituita da tutti i beni materiali ed immateriali, le attività, i rapporti contrattuali in essere alla data di perfezionamento del contratto di affitto e i relativi diritti afferenti l'attività come di seguito elencati e descritti, con esclusione di ogni altra attività, passiva e o rapporto non previsto in questo paragrafo 1.01, anche se relativi a tale attività od all'esercizio della stessa.

(A.) Beni Materiali

(A.1.) Tutti i materiali, gli arredi, le attrezzature, imponente a tutti gli altri beni mobili di proprietà dell'Affittante e/o dalla stessa comunque detenuti in relazione all'Azienda alla Data di Decorrenza (come definita al Paragrafo 1.03, che segue), così come risultanti ed individuati nell'inventario che sottoscritto dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "A", oltre ai beni immobili siti nei comuni di Imbersago e Almenno San Bartolomeo meglio indicati in premessa;

(B.) Rapporti Contrattuali

(B.1.) I soli contratti di assicurazione (polizze assicurative) nazionali nel Paragrafo 1.03, che segue;

(B.2.) I contratti stipulati dall'Affittante al fine dell'esercizio dell'attività d'impresa con esclusione di tutti gli altri rapporti contrattuali, nessuno escluso, assenti sia in forma scritta che orale, esistenti alla Data di Decorrenza, come definita al paragrafo 1.03, che segue, dai quali l'Affittante sia impegnato in relazione all'Azienda e di tutti gli altri diritti e le pretese (accennati o meno alla Data di Decorrenza, come definita al paragrafo 1.03) comunque aventi origine dai rapporti contrattuali relativi all'Azienda stessa.

come
(C) I
Le p
con
escl
med
del c
(D) I
Sono
le ad
Deco
ed es
1.02,
1.03,
1.04,
sabato
sono
attività
1.05,
1.06,
1.06,
3.02.

(a) L
Rest
l'Azi
Affitt
(b) L
Data

3.01,
dell'
segu
invi
un r
altri
di p
sopra
ad F
dovr
escl
non
locat
3.02
gion
- 102,
- 102,
- 102.

beni
società
società
S.S.
oggetto
che
attività
costru
che
Azienda
in
rispetto
rispetto
società
di essa
no. San
ALLE
noli ed
fatti di
attività
attività
che se
gli altri
anni in
rispetto
to che
obbligaz
obbligaz
rispetto
attività
nessuna
una di
attività
preleg
e (200
rispetto

chante ed enti alla Data di Decorrenza.
(C.) Passività, debiti ed obbligazioni

Le passività, i debiti e le obbligazioni inerenti all'Azienda da eseguirsi o comunque maturanti dopo la Data di Decorrenza e che abbiano solo ed esclusivo riferimento al periodo di esecuzione contrattuale successivo alla medesima Data, come definita al paragrafo 1.03 che segue, anche al sensi dei contratti cui si fa riferimento al precedente paragrafo (B).

(D.) Esclusione delle passività, debiti ed obbligazioni preesistenti

Sono esclusi e preesistenti dal presente contratto tutte le passività, i debiti e le obbligazioni, nessuno escluso, preesistenti e/o maturati nella Data di Decorrenza, coperti dall'art. 1.03, che rinvieranno integralmente ed esclusivamente in capo all'Affittante.

1.02. "Contratto": il presente contratto di affitto d'azienda

1.03. "Data di Decorrenza": 2 dicembre 2010.

1.04. "Giorno Favorabile": ciascun giorno di calendario ad eccezione dei sabati, delle domeniche e degli altri giorni nei quali gli enti creditizi non sono, di regola, aperte sulla piazza di Bergamo per l'esercizio della loro attività.

1.05. "Parte" o "Parti": l'una o l'altre delle parti del Contratto o entrambe, a seconda di quanto risulta dal contesto.

1.06. "Tasso Convenzionale": un tasso di interesse nominale annuo pari al 2%.

ARTICOLO 2

Affitto dell'Azienda

(a) L'Affittante concede l'Azienda in affitto all'Affittatario, che accetta. Resta espressamente inteso che gli ammortamenti dei beni che costituiscono l'Azienda saranno effettuati ai fini civilistici e di deducibilità fiscale, dalla Affittante.
(b) L'affitto di cui al precedente punto (a) avrà decorrenza a far tempo dalla Data di Decorrenza.

ARTICOLO 3

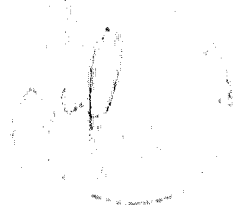
Corrispettivo

3.01. Quale corrispettivo globale ed onnicomprensivo per l'affitto dell'Azienda, l'Affittatario corrisponderà all'Affittante un importo minimo (di seguito "il Canone") pari ad Euro 80000,00 (ottantamila) 00/100 base annua, maggiorata dell'imposta sul valore aggiunto dovuta per legge e cui sono ad imputazione le 100 di euro e i centesimi su base annua per ogni ricambio di proprietà dell'Affittante, un e volta assorbito l'importo del canone stesso.

L'Affittante corrisponderà all'Affittante un importo pari ad Euro 80000,00 (ottantamila) 00/100 dell'imposta sul valore aggiunto dovuto per legge. Nel contesto dei movimenti, saranno da considerarsi esclusi i beni situati in piazza con un numero limitato di esemplari organizzati nella direzione di dotazione per poter far risuonare la potenza di utilizzazione le funzioni di proprio ed dell'Affittante.

3.02. Il Canone viene versato in tre trimestrali posticipate scadenze il primo giorno del mese successivo all'esigibilità scadenza:

- il 20/03/2011 sulla base dell'importo dovuto a consumo o sulla base globale;
- il 20/06/2011 sulla base dell'importo dovuto a consumo o sulla base globale;
- il 20/09/2011 sulla base dell'importo dovuto a consumo o sulla base globale;



« 12/11/2011 » sulla base dell'importo dovuto e il corrispettivo stesso conguaglio, maggiorato dell'importo sul Valore Aggiunto dovuto per legge, con beneficio frazionario alle esecuzioni che verranno comminate.

Il ritardo nel pagamento anche di una sola rata di capitale, primario per oltre 15 (quindici) giorni dalla data di scadenza del pagamento, comporterà per l'Affittante il diritto di risolvere di diritto il contratto a norma dell'Art. 1456 c.c. a mezzo di semplice comunicazione da inviarsi all'Affittuario, conomente l'indicazione della volontà di rinnovare La Valle s.r.l. di avvalersi della presente clausola.

3.03. Sui gli importi che, in base al Contratto risultino dovuti dall'Affittuario all'Affittante in conformità alle disposizioni del presente Articolo 3, decimamente interessi al Tasso Convenzionale nel periodo compreso fra il quinto (5°) Giorno Lavorativo successivo alla data di scadenza di ciascun pagamento ed il momento in cui il pagamento degli importi stessi abbia effettivamente luogo.

ARTICOLO 4

Durata e rinnovo

4.01. Il Contratto avrà una durata di 11 (undici) mesi dalla Data di Decorrenza e si rinnoverà automaticamente di un uguale periodo, salvo il caso in cui una delle Parti, entro la data di scadenza, non comunichi all'altra, a mezzo raccomandata r.r., la propria intenzione di non rinnovare il contratto con preavviso minimo di 9 (nove) mesi.

Resta ferma, in ogni caso, la facoltà per ciascuna delle parti, ciascuna (prima) undici mesi, di comunicare all'altra, a mezzo raccomandata r.r., la propria intenzione di recedere dal contratto. Il recesso dal contratto avrà effetto trascorsi sei mesi dall'adito della raccomandata.

4.02. Resta espressamente intesa fra le Parti che all'atto della cessazione dell'affitto, da qualunque titolo dipendente, non spettano all'Affittuario alcun indennizzo, rimborso o risarcimento, né comprese quelle per addizionali miglioramenti apportati all'immobile, agli impianti, nonché per l'eventuale avviamento.

ARTICOLO 5

Consegna dell'Azienda

5.01. (a) L'Affittante consegnerà all'Affittuario i beni costituenti l'Azienda nell'attuale stato d'uso, che l'Affittuario dichiara di ben conoscere e di ricevere idonei ed adeguati all'uso preannunciato, anche con riguardo alle normative vigenti, impegnandosi - sin da ora - ad apportare eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie, a propria cura e spese e senza nulla pretendere dall'Affittante (si segnala il "Data di Consegna").

(b) Contestualmente alla consegna di cui al precedente Paragrapho (a), le Parti, in ripresenza e contraddittorio tra loro: (i) procederanno all'identificazione materiale e alla analitica inventariazione di tutti i beni mobili e immobili menzionati nel Paragrapho 1.01.02; (ii) redigeranno uno o più verbali relativi alla consegna dei beni suddetti ed alla relativa inventariazione da parte dell'Affittuario dello stato degli stessi.

5.02. L'Affittante consegnerà, in aggiunta ai beni costituenti l'Azienda, tutti i registri, libri, atti e documenti inerenti a tali beni e l'Azienda stessa affittata, anche con l'utilizzo del suo sistema informatico.

5.03. adone di fine di pe alle o Resto propri dove ogget 5.04. pacel 5.05. prop. vend per i mon arree preci foto

6.01. (a) L emil: (b) L pane: eor: inde depe eor: 6.02 di a sarà altre "IM de i cont imp mig: null: tate del: La dell di i riso se a dell: xxx

articolo
1456

per altre
parti per
art. 1456
affittaria,
s.r.l. di

affittaria
Soc. S.
s.r.l. di
s.r.l. di

Data di
rinnovo
L. entr. la
s.r.l. di
s.r.l. di

si prima
a prima
di c. d. n.

esazione
in alcuni
dizioni o
ventuale

Azienda
s.r.l. di
s.r.l. di
eventuali
esistenze

in via
s.r.l. di
s.r.l. di
s.r.l. di

in via
s.r.l. di
s.r.l. di

5.03. L'Affittante si impegna a dare il suo assenso e a compiere tutti gli atti idonei a consentire la voluttazione e la fruizione a favore dell'Affittataria di ogni autorizzazione ed licenze relative all'Azienda oggetto di affitto al fine di consentire all'Affittataria medesima di continuare a svolgere l'attività di gestione dell'Azienda. Resta inteso tra le Parti che tutti i atti relativi alle operazioni di cui sopra saranno ad esclusivo carico della Affittataria.

Resta espressamente inteso che l'Affittataria si impegna ad ottenere - a proprio onere e spese - eventuali ulteriori licenze ed autorizzazioni che dovessero rendersi necessarie per lo svolgimento dell'attività dell'Azienda oggetto di affitto.

5.04. L'Affittante si impegna a permettere e comunque a garantire il libero, pacifico e continuativo godimento dell'Azienda.

5.05. L'Affittante avrà diritto di far compiere ispezioni e sopralluoghi a propri incaricati nei locali dell'Azienda, anche al fine di una possibile vendita del complesso immobiliare, purché ne faccia richiesta all'Affittataria per iscritto con un preavviso di almeno 30 (ventiquattro) ore rispetto al momento dell'accesso e l'accesso stesso si svolgerà con modalità tali da non arrecare disturbo e o intralcio all'attività aziendale. Sarà, in particolare modo, previsto che gli incaricati dell'Affittante siano sempre accompagnati, nel loro sopralluogo, da personale dell'Affittataria allo scopo menzionato.

ARTICOLO 6
Obblighi dell'Affittataria

6.01.

(a) L'Affittataria dichiara di avere preso atto che la finalità dell'Affittante è eminentemente con-erativa.

(b) L'Affittataria si impegna in funzione di quanto dichiarato al precedente paragrafo (a) (a), a gestire l'Azienda in conformità alla sua destinazione economica ed in modo da conservare l'efficienza dell'organizzazione nel suo insieme nonché il buono stato di conservazione (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al contratto) di ciascun singolo bene costituente l'Azienda medesima.

6.02. In deroga ad ogni diversa applicabile disposizione di legge, ogni spesa di manutenzione ordinaria relativa a ciascuno dei beni costituenti l'Azienda sarà ad esclusiva ed integrale carico dell'Affittataria. Quest'ultima avrà altresì il diritto e la possibilità, previa autorizzazione della Società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." (che potrà negoziare solo in presenza di un notaio o di un avvocato), di intervenire sui beni e sugli impianti costituenti l'Azienda al fine di apportare negli stessi le migliorie e le implementazioni che si renderanno necessarie, utili e opportune al fine di migliorare e o mantenere il rendimento e la funzionalità dell'Azienda, senza nulla pretendere dall'Affittante. Resta espressamente inteso tra le Parti che tutte le spese relative a luce, acqua, gas, telefono, ecc. sono a carico dell'Affittataria.

La normale esecuzione della manutenzione ordinaria da parte dell'Affittataria, prestata per oltre 15 (quindici) giorni dalla data di richiesta di intervento da parte dell'Affittante, comporterà per l'Affittante il diritto di risolvere di diritto il contratto a norma dell'art. 1456 c.c., e mezzo di semplice comunicazione di invisa all'Affittataria, contenente l'indicazione della volontà della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." di avvalersi dell'presente clausola.



6.03. L'Affittuario prende atto che tutte le polizze assicurative stipulate dall'Affittante, relative all'Azienda, verranno trasferite, previo consenso delle Compagnie Assicuratrici, ad ogni effetto alla Data di Decorrenza, all'Affittuario con conseguente corrispondenza dei premi ed a effetto da tale data, la parte dell'Affittante stessa, in favore delle Compagnie Assicuratrici per la sola durata del Contratto. Qualora l'Affittante avesse anticipato la corrispondenza di premi assicurativi, l'Affittuario dovrà corrispondere all'Affittante il relativo importo pro-rata e, con l'8 (otto) giorni dalla perfezionamento del subentro nelle polizze. Resta inteso che il beneficiario degli indennizzi eventualmente dovuti per eventi quali furti o incendi resterà la società affittante.

L'Affittuario si obbliga a mantenere in essere la polizza relativa al mutuo con B.P.U. Assicurazioni.

L'Affittuario si obbliga altresì a stipulare a sue spese, o ad adeguare se già esistenti, con primario istituto assicurativo, entro 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile per danni a terzi con un massimale di almeno Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila), per incendio ed eventi atmosferici con un massimale di almeno Euro 4.250.000,00 (quattro milioni duecentocinquanta mila) per l'immobile di Alcinemo San Bartolomeo e di Euro 12.000.000,00 (dodici milioni) per l'immobile di Imberago, nonché per il contenuto e l'arredamento per Euro 500.000,00 (cinquecentomila) per entrambi gli immobili, con beneficiaria la società Affittante.

La mancata consegna della e polizze e assicurative e di cui sopra da parte dell'Affittuario entro lo stesso termine di 10 giorni, comporterà per l'Affittante il diritto di risolvere di diritto il contratto a norma dell'art. 1456 c.c., a mezzo di semplice comunicazione da inviarsi all'Affittuario, contenente l'indicazione della volontà della società "IMMOBILIARE LA VALUE S.R.L." di avvalersi della presente clausola.

6.04. Per tutta la durata dell'affitto l'Affittuario si impegna a gestire l'Azienda nel rispetto di ogni norma di legge e/o regolamento applicabile all'attività svolta.

6.05. L'Affittuario si impegna ad assicurare che, in ogni occasione, vengono riconosciuti e rispettati i diritti dell'Affittante sui componenti dell'Azienda di proprietà della stessa, informandolo immediatamente di ogni eventuale iniziativa pregiudizievole, anche di natura giudiziaria, posta in essere da terzi.

ARTICOLO 7

Debiti, Crediti, Rapporti Contrattuali e Magazzino

7.01. L'Azienda non comprende né i crediti di qualsiasi genere e/o natura, né i debiti di qualsiasi genere e/o natura, né qualunque onere, impegno, responsabilità, sopravvenienza attiva o passiva di qualsiasi genere e/o natura, sorti anteriormente alla Data di Decorrenza o che impegnano la loro causa ai fatti o atti verificatisi anteriormente a tale Data. Tali crediti, debiti, oneri, impegni, responsabilità e sopravvenienze attive e passive rimangono quindi tutti ed esclusivamente in capo all'Affittante.

7.02. Ogni costo ed onere comunque relativo all'Azienda (o a ciascuno dei singoli beni che la compongono) ed alla gestione dello stesso a partire dalla Data di Decorrenza del Contratto sarà ad esclusivo carico dell'Affittuario.

Così con
generati
Contratti
del mese
7.03. In
Partecipat
tutti i be
di propri
e/o l'opp
dell'Affi
sua parte

8.01. Per
a favore
terra co
immobili
insussisti
non siano
affi, ond
non vol
derivanti
dichiaraz
contomi
giustati

9.01. A
Contratti
l'Azienda
stato di
tenuto in
Resta qu
cessazio
per il no
9.02. L'
Contratti
mutuatis
necessar
fieme pe

9.03. L'
del Con
affittata

10.01. C
(a) ma
identific
passiva
(b) esse

risponde
consenso
comuni
o di tale
consenso
dipira la
spendere
loro) dal
relazione
di riser

di tutto

nessi gra
no della
a per la
no Euro
il exch
0.000,00
ma. San
vone di
00000,00
a società

di parte
detti per
on, 1456
ffittaria,
ARE LA

di gestire
applicabile

veniamo
Azienda
accordo
essere da

stanno in
impedire
mere con
o la loro
di, de
monenti

sono del
noe della
affittaria.

Così come saranno di esclusiva pertinenza dell'Affittaria tutti i ricavi generati dalla gestione dell'Azienda successiva all' Data di Decorrenza del Contratto e sino all' data di scadenza o cessazione per qualsiasi motivo del presente Contratto.

7.03. In sede di consegna dell'Azienda così come regolamentata dal Paragrafo 5.01., le Parti invulnereranno e, se del caso, inventoricanno anche tutti i beni, i prodotti o gli altri beni iventi parte del Magazzino attualmente di proprietà dell'Affittante e subiteranno di comune accordo la possibilità o l'opportunità di accordarsi in ordine alla eventuale vendita, da parte dell'Affittante ed a favore dell'Affittaria, a condizioni da pattuirsi, di tutti o di parte di tali beni.

ARTICOLO 8

Dichiarazioni e garanzie dell'Affittante

8.01. Fermo restando ogni altro diritto comunque ed eventualmente previsto a favore dell'Affittaria dalle applicabili disposizioni di legge, l'Affittante terrà comunque l'Affittaria indenne e rispeco all'interno ammontare di (i) eventuali passività o debiti dell'Azienda (escluse eventuali insussistenze di attività esistenti alla Data di Decorrenza o comunque che non sono previste dal Contratto (ivi inclusi i relativi allegati) e derivanti da atti, omissioni od eventi anteriori a tale Data; (ii) ogni costo, perdita o danno non coincidente con quelli previsti nel precedente punto (i) comunque derivanti all'Affittaria e che non si sarebbero verificati qualora le dichiarazioni e garanzie dell'Affittante contenute nel Contratto fossero state conformi al vero, nella misura in cui tale costo, perdita o danno non siano potersi riserati per effetto del precedente punto (i).

ARTICOLO 9

Cessazione del Contratto

9.01. Alla data di scadenza o a quella di cessazione dell'efficacia del Contratto, qualunque ne sia la causa, l'Affittaria cesserà di utilizzare l'Azienda restituendo all'Affittante tutti i beni componenti la stessa, nello stato di conservazione e funzionamento in cui gli sono stati consegnati, tenuto anche conto del deterioramento conseguente al loro normale utilizzo. Resta quindi espressamente inteso che, alla data di scadenza o a quella di cessazione dell'efficacia del contratto, l'Affittaria nulla dovrà all'Affittante per il normale deterioramento dei beni che costituiscono l'Azienda.

9.02. L'Affittaria si impegna sin d'ora a favore, alla cessazione del Contratto, la restituzione all'Affittante di tutte le autorizzazioni amministrative e statutarie e di tutti le licenze, i permessi e le autorizzazioni necessari per l'esercizio dell'attività svolta, anche concedendo le necessarie firme per concesso autorizzazioni.

9.03. L'Affittaria si impegna sin d'ora altresì a restituire, alla cessazione del Contratto, tutti i ricami, libri, atti e documenti meranti all'Azienda dell'it.

ARTICOLO 10

Riservatezza

10.01. Ciascuna delle Parti si obbliga a:

(a) mantenere segreto assoluto edittivamente a qualsiasi autorizzazione identificata o trattata come segreto e o riservato dall'altra Parte della quale possa venire in possesso in relazione al Contratto;

(b) assumere tutte le misure necessarie ed appropriate ad impedire la



divulgazione delle suddette informazioni e

(c) fare in modo che l'impegno di riservatezza sia puntualmente osservato anche dai propri dipendenti, collaboratori, consulenti ed amministratori.

10.02. Gli obblighi che alle parti derivano dal Paragrafo 10.01 si estenderanno oltre la durata del contratto di affitto, per una durata non inferiore a 10 (dieci) anni, fino a quando le informazioni suddette non divengano di pubblico dominio senza colpa dell'altra Parte.

ARTICOLO 11

Tutte

11.01. Il presente Contratto sostituisce ogni altro precedente accordo, scritto o verbale, che può essere intercorso tra le Parti sulla medesima materia.

11.02. Nessuna integrazione o modifica al Contratto sarà valida ed efficace tra le Parti a meno di apposito accordo scritto, accettato e sottoscritto dalle Parti. Pertanto, nessuna rinuncia o esonero da responsabilità sarà valida se non redatta per iscritto e sottoscritta dalle Parti.

11.03. Il ritardo o l'omissione nell'esercitare un diritto sancito dal presente Contratto, ovvero un esercizio parziale o singolo di tale diritto, non costituiscono né potranno mai costituire rinuncia al diritto in questione o a qualsiasi altro diritto stabilito nel presente Contratto. La tolleranza di una violazione di una norma espressa o implicita del presente Contratto non vale né potrà mai valere come rinuncia a fare valere eventuali violazioni successive.

11.04. Tutte le comunicazioni previste dal presente Contratto dovranno essere in forma scritta e recapitate a mano (anche tramite corrieri) ovvero a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai seguenti indirizzi:

- "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concordato Preventivo, presso il Commissario Giudiziale dott. Angelo Galtuzzi, Via Angelo Maj n. 14/D, Bergamo;

[REDACTED]

Le variazioni degli indirizzi dovranno essere effettuate nelle medesime forme previste per le comunicazioni con un preavviso minimo di 15 (quindici) giorni.

Le comunicazioni e le notifiche si intenderanno ricevute nel momento in cui giungeranno all'indirizzo del destinatario.

11.05. Le Parti espressamente riconoscono che le pattinzioni tutte contenute nel presente Contratto sono state oggetto e frutto di specifica negoziazione fra le stesse, talché non risultano applicabili gli artt. 1341 e ss. cod. civ.

11.06. Le spese inerenti il presente Contratto, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, imposte, tassa di registro, etc. sono integralmente a carico dell'Affittuario, salvo che la legge disponga diversamente.

Ai sensi e per gli effetti del DPR 633/72, come modificato dal D.L. n. 223 del 04/07/2006, convertito nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, la parte locataria dichiara di optare per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti dal presente contratto; il presente contratto è altresì soggetto all'imposta di Registro nella misura del 1% (uno per cento), ai sensi delle vigenti disposizioni fiscali in materia, in considerazione della natura immobiliare di parte dei beni che costituiscono l'oggetto del presente contratto.

Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e sue successive modificazioni ed integrazioni, e della Delibera c.d.l. Giunta Regionale

Comit

Edilizi

per ser

dal Se

vento

anno.

11.07

interca

Per i

interp

Espr

" "

REDE

Centi

iscritt

- BEI

domic

Ann

"IMV

in Alt

social

iscrizi

REA

degli

dei re

setten

- MA

impre

suor q

"VLL

capita

d'iscr

REA

del re

preser

dell'ed

mo

durin

Fine



ASSOCIAZIONE ITALIANA NOTARI

CONTRATTO DI PROROGA DI AFFITTO D'ABITAZIONE

Con la presente si fa una proroga di valore ad ogni effetto di legge in:

RIPERVORIO N. 409/GI

[REDACTED]

RACCOLTA N. 156/II

[REDACTED] dottore commercialista, il quale sottoscrive il presente atto in propria qualità di Liquidatore Giudiziale della

"IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concorsato Preventivo con sede in Bergamo - San Bartolomeo, Via Professor Carlo Rota, n. 13012, capitale sociale euro 41.600,00 (quarantaseimilaseicento), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02306290162, iscritta al RUA n. 36320 presso la C.C.A.A. di Bergamo, tale nominata con provvedimento del Tribunale di Bergamo - Sezione Fallimentare, con decreto di omologazione del Concorsato Preventivo n. 23/18 in data 16 dicembre 2018, R.G. n. 10829/18, con il 1051/R/18 e n. 5750/18;

(di seguito "Affittante")

[REDACTED]

(di seguito "Affittatario");

premesse

ad - che la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concorsato Preventivo, è proprietaria di abitazioni, costituite da beni immobili in Comune di Inverigo (LC) e Bergamo San Bartolomeo (BG), in cui è intestataria come "Valle Civica Costanza" o "Cosa

b) che con scrittura privata autenticata nelle forme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 2 dicembre 2000, rep. n. 5196/0025, registrata a Bergamo il 10 dicembre 2000 al n. 2361 S.I.T., ed iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo in data 18 dicembre 2000, l'Affittante concedeva in affitto all'Affittatario la propria azienda commerciale come sopra descritta a far data dal 5 dicembre 2000 fino al 1 novembre 2011, con rinnovabilità;

c) che con scrittura privata autenticata nelle forme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 23 maggio 2012, rep. n. 35058/0060, registrata a Bergamo il 10 maggio 2012 al n. 6914 S.I.T., le parti hanno concordato la proroga del contratto di affitto d'azienda per un periodo di 9 (nove) mesi e quindi dal giorno 1 novembre 2012 sino al 30 luglio 2013 e per un ulteriore periodo di 4 (quattro) mesi e quindi sino al 30 novembre 2013, con rinnovabilità;

d) che con scrittura privata autenticata nelle forme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 21 giugno 2013, rep. n. 36810/11988, registrata a Bergamo il 13 giugno 2013 al n. 6376 S.I.T., le parti hanno concordato la proroga del contratto di affitto d'azienda per un periodo di 9 (nove) mesi e quindi dal giorno 1 dicembre 2013 sino al 31 agosto 2014 e per un ulteriore periodo di 4 (quattro) mesi, e quindi sino al 31 dicembre 2014, qualora l'Affittante non facesse comunicazione all'Affittatario, tramite raccomandata A.R., di proprio intendimento di non rinnovare il contratto per ulteriori 4 (quattro) mesi, vale a dire dal giorno 1 settembre 2014 al 31 dicembre 2014, e in tal caso oltre al termine perentorio del 31 luglio 2014;

e) che con scrittura privata autenticata nelle forme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 12 giugno 2014, rep. n. 38312/12943, registrata a Bergamo il 12 giugno 2014 al n. 6998 S.I.T., le parti hanno concordato la proroga del contratto di affitto d'azienda

per un periodo di 3 (tre) mesi e quindi dal giorno 1 gennaio 2015 sino al 30 settembre 2015 e per un ulteriore periodo di 3 (tre) mesi, e quindi sino al 31 dicembre 2015, qualora l'Affittante non faccia comunicazione all'Affittuario, a mezzo raccomandata A.R., il proprio intendimento di non rinnovare il contratto per ulteriori 3 (tre) mesi, vale a dire dal giorno 1 ottobre 2015 al 31 dicembre 2015, entro e non oltre il termine perentorio del 31 luglio 2015; f) - che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 29 giugno 2015 rep. n. 39770/13904, regala a Bergamo I il 27 luglio 2015 al n. 24409 S.T.T. le parti hanno concordato la proroga del contratto di affitto d'azienda per un periodo di 9 (nove) mesi e quindi dal giorno 1 gennaio 2016 sino al 30 settembre 2016 e per un ulteriore periodo di 3 (tre) mesi, e quindi sino al 31 dicembre 2016, qualora l'Affittante non faccia comunicazione all'Affittuario, a mezzo raccomandata A.R., il proprio intendimento di non rinnovare il contratto per ulteriori 3 (tre) mesi, vale a dire dal giorno 1 ottobre 2016 al 31 dicembre 2016, entro e non oltre il termine perentorio del 31 luglio 2016; g) - che con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 28 luglio 2016 rep. n. 41561/14896, regala a Bergamo I il 6 agosto 2016 al n. 31662 S.T.T. le parti hanno concordato la proroga del contratto di affitto d'azienda per un periodo di 9 (nove) mesi e quindi dal giorno 1 gennaio 2017 sino al 30 settembre 2017 e per un ulteriore periodo di 3 (tre) mesi, e quindi sino al 31 dicembre 2017, qualora l'Affittante non faccia comunicazione all'Affittuario, a mezzo raccomandata A.R., il proprio intendimento di non rinnovare il contratto per ulteriori 3 (tre) mesi, vale a dire dal giorno 1 ottobre 2017 al 31 dicembre 2017, entro e non oltre il termine perentorio del 30 luglio 2017; h) - che con e senza intervento alcuna volontà delle parti di non rinnovare il contratto ed il conte previsto dall'art. 2 del predetto contratto di proroga in data 28 luglio 2016 rep. n. 41563/14896 e confermando le stesse di non intendere non rinnovare il contratto ed in caso le modalità previste nel medesimo contratto medesimo si deve intendere tacitamente

in data 20 giugno 2017;

b) « che le parti concordano un nuovo mese di mora sulla scadenza, fissata per quanto attiene alla sua componente irrobustita, il nuovo al solo compendio sito in Comune di Iabrespa, denominata "Villa Mabalda" e in tal senso l'affidatario ha manifestato la propria disponibilità con mantenimento del corrispettivo minimo garantito all'importo di euro 25.000,00 (venticinquemila euro);

« che questa è sembrata alle parti la soluzione più adegua per consentire il completamento dell'invio dei beni oggetto di contratto, al quanto consistente di mantenere gli stessi in buono stato d'uso, evitando alcuni deperimenti dovuti da interruzione dell'attività, rinviando a carico della parte affidataria tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, per evitare alla procedura i conseguenti aggravii di ordine economico e la necessità di porre conseguentemente in essere una serie di esercizi preventivi legato a tale attività di corrente e corretto mantenimento;

« che il Comitato dei Creditori, su richiesta del Commissario Giudiziale, nella sua veste di Liquidatore Giudiziale, ha espresso parere favorevole al rinnovo del contratto alle condizioni studiate e previste nella bozza allegata alla richiesta medesima e, più dettagliatamente, hanno espresso parere favorevole;

_____ 2017.

_____ A 20 giugno 2017 (v. r. c.);

mentre non si è espresso il terzo membro del Comitato stesso "CBI - Unione Banche Italiane S.p.a.".

Infine promossi:

la parte e, in ultimo quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto;

2. Il contratto di cui fa parte l'azienda si rinnova per un periodo di 0 (zero) mesi e quindi dal

giorno 1 gennaio 2018 sino al giorno 30 settembre 2018 e per un solo, non previsto di 2 (due) mesi, e quindi sino al 31 dicembre 2018, qualora l'Affittante non deciderà di Affittarla, a mezzo raccomandata A.R., il proprio intendimento di non rinnovare il contratto per ulteriori 2 (due) mesi, vale a dire dal giorno 1 ottobre 2018 al giorno 31 dicembre 2018, entro non oltre il termine perentorio del 31 luglio 2018.

Il rinnovo avverrà alle medesime condizioni contrattuali in essere, con l'eccezione della limitazione della componente immobiliare dell'azienda al solo immobile sito in Comune di Imbicevago e conosciuto come "Villa Monivelo" (o "Villa Ossi") e più precisamente:

"L'affittaria corrisponderà all'affittante un importo pari ad euro 1.000,00 (mille) per ogni ricevimento effettuato presso Villa Ossi, obbligando, in ogni caso, a corrispondere un minimo garantito pari ad euro 85.000,00 (ottantacinquemila) su base annua, maggiorato dell'imposta sul valore aggiunto".

Le parti convengono che il canone verrà aggiornato annualmente, a decorrere dal 1 gennaio 2018, su richiesta dell'affittante, nella misura del 100% delle variazioni percentuali dell'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. E' comunque facoltà dell'Affittante di recedere dal contratto di affitto di azienda in qualsiasi momento con un preavviso di 4 (quattro) mesi, recesosi da comunicarsi sempre a mezzo raccomandata A.R.

Detto anticipato recesso determina l'obbligo in capo all'Affittante di riconoscimento all'Affittaria di una penale convenuta tra le Parti, tenuta conto del grave danno e pregiudizio che verrebbe arrecato in capo all'Affittaria, nell'importo di euro 150.000,00 (centocinquantomila), somma che dovrà essere versata all'Affittante contestualmente alla consegna dell'azienda così come affittata.

4. Per quanto non espressamente qui convenuto tra le Parti, il contratto di affitto di azienda

come prescritto dal precedente art. 21 della legge di rito. Le altre condizioni, residue e escluse, di cui il contratto ha data 21 dicembre 2000 (rep. n. 34960/M28 del Notaio Alberto Maria Combella), in premessa meglio indicano.

6. Il presente atto sottoscritto con gli atti del Notaio viene autenticato e firmato.

Tutte le spese (onorari e conseguenti al presente atto sono poste a carico dell'Avv. Maria.

Fare

REPERTORIO N. 43703

RACCOLTA N. 15610

AUTENTICA DI CRAM.

Certifico in sottoscritto Dottor Alberto Maria Combella Notaio in Bergamo, iscritto nel Rolo del Distretto Notarile di Bergamo che i Signori

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudizios della

"IMMOBILIARE LA VALLI S.R.L." in Concordata Preventiva, con sede in Almenno

Sia Bagnasco, Via Professor Carlo Rota, n. 15 ES, capitale sociale euro 41.000,00

(quarantamila seicento), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di

Bergamo 02906290362, iscritta al REA n. 263220 presso l'U.C.C. I.C.A. di Bergamo, tale

nominate con provvedimento del Tribunale di Bergamo - Sezione Fallimentare, con il

decreto di omologa del Concordata Preventiva n. 28/00 in data 10 dicembre 2000, R.G. n.

10829/00, con n. 168/00 rep. n. 5732/00;

[REDACTED]

disaffidato per la causa ora appesata, non in possesso né nella sua qualità di

Amministratore Unico ed in rappresentanza della

[REDACTED]

[REDACTED]

della già identificata persona che il Notaio sopraccitato ha firmato in mia presenza a ca. delle 11
ore circa, il 14 maggio dell'anno in oggetto, presso lettura da me Notaio statutaria, in
Bergamo, nel mio studio Piazza Giacomo Matteotti n. 6, di giorno del giorno
diciannove maggio, alle ore dieci e minuti ventisette.

Fidei Albero Maria CLAMBELLA