

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 462/2019

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federico Perugini
Codice fiscale: PRGFRC62M10D488W
Studio in: Via dei Bettera 3 - 24128 Bergamo
Telefono: 035 6011059
Fax: 035 6011059
Email: federico@peruginiarch.it
Pec: federico.perugini@archiworldpec.it



Beni in **Zanica (BG)**
Località/Frazione
via Enrico Fermi 1

INDICE**Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 02-02-2020

Creditore Procedente: [REDACTED]

Legale Creditore Procedente: Avv. Giancarlo Cassandro

Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federico Perugini

Data nomina: 02-10-2019

Data giuramento: 11-10-2019

Data sopralluogo: 18-11-2019

Cronologia operazioni peritali: : Il giorno 18/11/2019 si è provveduto al sopralluogo congiunto insieme al Custode Avv. Sergio Suardi presso l'immobile sito in via Zanica 1, oggetto della presente CTU, in presenza del proprietario [REDACTED]; in tale occasione si sono acquisite le opportune informazioni e si è proceduto al rilievo geometrico e al rilievo fotografico dello stato dei luoghi, essendo l'ambiente occupato per la gran parte da materiale vario legato all'attività ed essendo quindi una buona parte della superficie del locale inaccessibile è stato necessario un secondo sopralluogo in sito per un'ulteriore verifica delle consistenze.



Beni in **Zanica (BG)**
via Enrico Fermi 1

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Enrico Fermi 1

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 7, particella 7335, subalterno 703, indirizzo via Enrico Fermi 1, piano Terra, comune Zanica, categoria C/3, classe 1, consistenza 465, superficie 465, rendita € 1.440,91

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

Esiste corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di Pignoramento. Dalle risultanze delle visure catastale dei registri immobiliari risulta che il bene pignorato è posto in via Fermi n. 1/C *Locale ad uso laboratorio per arti e mestieri sito al piano terra della consistenza catastale di mq. 465, riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Zanica come segue : fg. 7 , particella 7335, sub 703 , Cat. C/3, Cl. 1, consistenza mq. 465, superf. Catastale mq. 480 R. C. Euro 1.440,91 Dati derivanti da : Denuncia di variazione del 12.09.2005 prot.. n. BG0194259 – per soppressione – fusione dei mappali 2291 sub da 1 a sub 7 (costituiti i sub 701 – 702 – 703 704 e 705) – segue denuncia . di variazione del 29.02.2008 prot. n. BG0075951 – presentata per soppressione dei sub 701 e 702 e costituzione dei sub 706 -7047 e 708 L'area sulla quale e' stato eretto il complesso urbano costituito da appartamenti – laboratori e depositi , risulta attualmente censita alla partita 1 di Catasto Terreni del predetto comune – fg . 9 con il mappale 7335 Ente Urbano di are 22.25 – ottenuta giusta denuncia di Cambiamento – e Tipo Mapp. del 28.07.2005 prot.. n. BG0171292 - per soppressione – fusione delle particelle 6317 di are 15,25 e 6319 di are 7.00 Il mappale 6317 deriva unitamente al 6318 di are 01.15 (strada) dal mapp. 2291 vedi frazionamento n. 505387 del 04.03.1999) – all'impianto meccanografico del 01.06.1988 della superf. di are 16.40; All'urbano sul mapp. 2291- eretto fabbricato originar. Censito al fg. 7 con i sub da 1 a 7 – Demolito Il mapp. 6319 di are 7.00 –unitamente al 6320 (strada) - derivava per frazionamento del 04.03.1999 n. 505387 – dalla maggior consistenza del mapp. 2446 di are 07.50.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato ha una tipologia a capannone e si colloca in un'area urbana periferica a nord rispetto al centro storico di Zanica, Via Enrico Fermi n. 1 nella zona artigianale di Zanica. La zona risulta ben collegata a Bergamo tramite la Strada Provinciale 591 in direzione nord ed è facilmente raggiungibile la tangenziale sud SS470 dir da dove si raggiunge in pochi minuti il raccordo autostradale della A4 di Dalmine, mentre ad est la Tangenziale sud permette di raggiungere l'aeroporto di Orio al Serio e lo svincolo autostradale di Seriate.

Il contesto delle immediate adiacenze è urbanizzato e costituito in prevalenza da capannoni artigianali ma commisto a quartieri residenziali; il quartiere non presenta particolari problemi di congestione di traffico ed esistono delle buone possibilità di parcheggio pubblico sia sulla strada via Enrico Fermi, e sia nelle immediate vicinanze al sito. Il Capannone si sviluppa al piano terra su piano unico e possiede un'area di pertinenza di forma rettangolare adiacente all' ingresso dello stesso, con diritto di transito sul piazzale proprietà dell'unità immobiliare confinante.



Il fabbricato in base alle indagini condotte presso gli archivi del comune risulta realizzato in tre fasi, la prima con la costruzione di una tettoia per il deposito di materiali nel 1971, LICENZA DI COSTRUZIONE 05/10/1971 prot. 1562, la seconda con ampliamento del 1976, LICENZA DI COSTRUZIONE 21/01/1977 mentre l'ultima con un' ampliamento su una porzione di resede sul lato est condonato con CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA nel 1990 (C. Ed. in sanatoria n. 163 del 26/01/1990)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico limitato con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (buona), Banche (buona (due in zona)), ospedale (buono), zona industriale - artigianale (buona), raccordi autostradali (buona), assi stradali provinciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo e Treviglio.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria FS - stazione di Stezzano 4 chilometri e mezzo; Fermata autobus 550 metri, a 7 minuti a piedi; Aeroporto Orio al Serio 6.5 chilometri, tempo 11 minuti in auto.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al corpo **A**

I beni oggetto della presente valutazione sono posti in Comune di Zanica (Bg) in Via Enrico Fermi n. 1 all'interno della zona Artigianale del comune medesimo

L'unico accesso pedonale e carrabile al fabbricato è da via E. Fermi.

Il cortile, dal quale si accede al capannone, proprietà esclusiva dell'unità immobiliare confinante (mapp. 7335/701) è gravato da servitù di passo carrabile e pedonale a favore del mapp. 703, unità immobiliare oggetto della presente CTU, quest'ultima ha come proprietà esclusiva una porzione di cortile di forma rettangolare proprio in aderenza alla facciata di ingresso del capannone stesso.

Le proprietà è composta da un unico corpo edilizio di forma rettangolare che si sviluppa su piano unico con luce libera sottotrave di 5 metri e 30 cm all'imposta delle capriate in ferro e di 6 metri e 60 cm in corrispondenza del colmo.

La struttura è composta da pilastri e cordolo orizzontale in cemento armato all'imposta delle capriate con tamponamenti in muratura mentre la struttura della copertura è realizzata con struttura in ferro a capriate sempre in ferro reticolari, la pavimentazione esterna si sviluppa solo sul fronte del capannone, sul lato ovest, ed ha una finitura in cemento.

La costruzione presenta un grande portone scorrevole in ferro e vetro in corrispondenza dell'ingresso, Sulla parte opposta rispetto all'ingresso il capannone termina con un corpo edilizio stretto e lungo con copertura ad a falda unica, aperto sullo spazio principale, (ad esclusione dell'ingombro di due pilastri) con altezza massima di circa 3 metri, ha una larghezza di 4 metri e 20 e la lunghezza del corpo coincide con lato "corto" del capannone.

La facciata d'ingresso e quella di fondo, fronte est, presentano delle superfici vetrate in "U Glass", elementi in vetro traslucidi, per l'illuminazione naturale l'interno del capannone.

Superficie complessiva di circa mq **505,00**

E' posto al piano: terra

La costruzione dell'edificio è iniziata nel 1971 e ultimata con ampliamento successivo nel 1977.

Il fabbricato si sviluppa su piano unico ed ha un'altezza utile interna di circa 5,30 metri sottotrave.

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in discreto stato di manutenzione, da rilevare che la copertura, a doppia falda, è stata realizzata con pannello "sanwich" coibentato sull'estradosso montato sulle lastre in Eternit preesistenti le quali rimangono a vista direttamente a contatto con l'ambiente interno del capannone.

Si è valutata una riduzione di valore per questa caratteristica dato che si ritiene necessario un intervento di bonifica dell'amianto con un incapsulamento all'intradosso del materiale,



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: capriate materiale: acciaio condizioni: buone Note: si tratta di capriate in ferro reticolari parallele e a vista
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Struttura a pilastri in cemento armato disposti sul perimetro.
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone Note: In questo caso parliamo di travi/cordolo perimetrale che raccordano i pilastri in cemento armato che irrigidiscono la struttura e fungono da appoggio per le capriate in ferro.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone Note: Cancello di ingresso carrabile al complesso (due capannoni residenza)
<i>Manto di copertura</i>	materiale: eternit condizioni: buone Note: eternit direttamente posate sopra le capriate, a vista dall'interno del capannone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: lastre per copertura sandwich estruse condizioni: buone Note: pannelli sandwich con isolamento posate sopra le lastre in eternit.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta doppia scorrevole materiale: ferro e vetro condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	Note: Il capannone è dotato di impianto di allarme.
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona Note: In facciata sono presenti dotazioni antincendio, ma non è stato possibile verificarne la conformità
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: sufficienti Note: Da verificare la conformità dell'impianto elettrico

Impianti (conformità e certificazioni)



Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	il capannone è fornito di impianto di allarme
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	Impianto parziale, da verificare
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot.- 1562

Intestazione: LICENZA DI COSTRUZIONE - 5 Ottobre 1971

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: formazione di tettoia e deposito manufatti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/08/1971

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1979

Numero pratica: 102

Intestazione: CONCESSIONE EDILIZIA - R.C. n. 3351 prot. 21/01/1977

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: ampliamento laboratorio falegnameria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/11/1976

Abitabilità/agibilità in data 06/02/1979

Numero pratica: 163

Intestazione: CONCESSIONE IN SANATORIA

Tipo pratica: Condo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: formazione deposito e ripostiglio artigianale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/01/1990

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Enrico Fermi 1

Informazioni in merito alla conformità edilizia: All'interno del fabbricato sono presenti tre volumi minori, un vano ripostiglio (adibito a cucinotto), un secondo vano ripostiglio e un locale deposito creato sul fondo del capannone, dalle indagini condotte presso gli archivi comunali tutti i volumi citati non risultano autorizzati. Il volume ripostiglio 2 (adibito impropriamente ad ufficio) presenta caratteristiche di igiene edilizia non adeguate: assenza di aperture verso l'esterno, mancanza di un adeguato impianto di riscaldamento e di ventilazione forzata per questo ritengo necessaria la sua demolizione mentre gli altri due volumi, ripostiglio 1 e deposito sanati con una pratica edilizia apposita.

Si stima che sotto il profilo economico la spesa necessaria per regolarizzare la posizione della specifica unità immobiliare a livello urbanistico ammonti a 2.500,00 euro corrispondenti alla presentazione della CILA in Sanatoria, che comprende: la quota dell'oblazione comunale corrispondente a 1.000,00 euro, 1.300,00 euro per il compenso del professionista incaricato di predisporre e presentare la pratica suddetta e tutti gli adempimenti



tecnici necessari (oltre eventuale iva e cassa nazionale) e 200,00 euro per l'aggiornamento della scheda catastale ; oltre agli importi sopra esposti sono da aggiungere i costi per la demolizione del ripostiglio 2 e per realizzare il tamponamento dell'apertura a nord corrispondenti a 1.300,00 euro.

Al fine di mettere in sicurezza la presenza di amianto in corrispondenza dell'intradosso della copertura sarà opportuno presentare una seconda pratica edilizia relativa all'incapsulamento dell'amianto a spruzzo con opportuni strati di prodotti specifici, il costo di tale operazione ammonta a 2.900,00 euro circa corrispondenti a 1.500,00 euro, compenso del professionista incaricato di predisporre e presentare la pratica suddetta compresi gli adempimenti tecnici necessari (oltre eventuale iva e cassa nazionale) corrispondente, 1.400,00 euro compenso del coordinatore della sicurezza (oltre eventuale iva e cassa nazionale); infine sono da aggiungere i costi delle opere da realizzare per l'incapsulamento del fibrocemento in amianto della copertura stimati in euro 7.000,00.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Enrico Fermi 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	delibera del C.C. n. 46 del 22/12/2012
Norme tecniche di attuazione:	i riferimenti della proprietà rispetto allo strumento urbanistico: PIANO DELLE REGOLE - agg. gennaio 2013 - tav. C3 - Abis CRITERI DI ATTUAZIONE - agg. gennaio 2013 - tav. A 19 bis - ambito ATR 7, vedi allegato
Dichiarazione di conformità con il PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in via Enrico Fermi 1

Informazioni in merito alla conformità catastale: Essendo presenti all'interno del capannone due corpi edilizi minori di servizio realizzate senza autorizzazione, non conformi a livello urbanistico e sotto il profilo igienico sanitario quindi formalmente inagibili ritengo sia opportuno intervenire con una demolizione del ripostiglio 2 e presentare una sanatoria per il ripostiglio 1 e il deposito sul fondo del capannone. Lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale inserendo i corpi interni aggiunti e correggendo altre imprecisioni mediante una pratica catastale per esatta rappresentazione, (la cadenza delle pilastrature non corrisponde allo stato di fatto, non risultano correttamente rappresentate le aperture fisse in "U Glass" in facciata. Da rilevare una grande apertura posta sul confine nord del capannone, originariamente ingresso principale al capannone confinante sub. 704 quando ancora il capannone sub. non era stato ancora edificato tale apertura risulta non tamponata ma semplicemente chiusa con un portone.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Atto di compravendita in data 18.10.2005 n. 110635/32440 di rep. notaio Giovanni Vacirca , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo con nota in data 28.10.2005 ai n. ri 69040/41949, per acquisto dal [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 18/10/2005.**

Note: Al venditore . – provenienza Per edificazione del complesso artigianale di cui quanto oggetto e' parte, su area al mappale 7335 , di are22.25 (derivata in parte da area di risulta di fabbricato urbano demolito al mapp.



2291ed area di pertinenza al mapp. 6317), terreno pervenuto in maggior consistenza ed originaria identificazione in forza di atto di compravendita del 13.02.1964 n. 25525 di rep. notaio Colombo registrato a Bergamo il 04.03.1964 al n. 3590 e trascritto a Bergamo con nota in data 12.03.1964 ai n. ri 4083/3505 ; ed atto di compravendita del 27.09.1968 n. 65558 di rep. notaio Vincenzo Marasa' , registrato a Bergamo il 08.10.1968 al n. 3881 , ed ivi trascritto con nota in data 15.10.1968 ai n. ri 1777/13589

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Risulta Cancellata – quindi si omette, l'ipoteca. iscritta in data 06.03.2006 n. 12886/3216 Annotata di Cancellazione con nota in data 27.09.2006 n. ri 58557/9790 Inoltre si precisa che nell'atto a firma notaio Vacirca in data 18.10.2005 rep. n. 110635/32440 , Si precisa che l'area di pertinenza del mappale 7335/701 resta gravata da servitù di passo pedonale e carrale e di posa di servizi tecnologici (linea elettrica , linea telefonica , acquedotto , gasdotto e fognatura) a favore dei mapp. 7335/703 – sub 704 e sub 705 L'area di pertinenza esclusiva dei mapp. 7335/703 e 7335/704 resta gravata da servitù di Passo pedonale e carrale e di posa di servizi tecnologici (linea elettrica , linea telefonica , acquedotto , gasdotto e fognatura) a favore del mapp. 7335/705 , conseguentemente i proprietari si impegnano a non porre alcun ostacolo all'accesso al mapp. 7335/705. Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di servitù dovranno essere ripartite in base ai millesimi di competenza di tutti i comproprietari

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Della Bergamasca Credito Cooperativo contro Mangili Mauro; A rogito di notaio Giovanni Vacirca in data 04/10/2006 ai nn. 114849/35580 ; Iscritto/trascritto a ipoteca iscritta in data 10/10/2006 ai nn. 62274/15406; Importo ipoteca: € 408.000,00; Importo capitale: € 240.000,00; scad. 15/Anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Della Bergamasca Credito Cooperativo contro Mangili Mauro; A rogito di notaio Stefano Russo in data 19/11/2009 ai nn. 48436; Importo ipoteca: € 238.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: Ipoteca Volontaria iscritta in data 27.11.2009 ai n. ri 78222/1255– scad. 20/Anni.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di PLUSVALORE SPA IN LIQUIDAZIONE contro Mangili Mauro; Importo ipoteca: € 66.200,00; Importo capitale: € 34.125,38; Note: In appoggio a Decreto Ing. Emesso dal Tribunale di Bergamo l'11/02/2011 n. 4653/2011 Ipoteca Legale iscritta in data 01.06.2012 ai n. ri 23902/3770 In appoggio a Decreto Ing. Emesso dal Tribunale di Bergamo l' 11.02.2011 n. 4653/2011 a favore PLUSVALORE SPA IN LIQUIDAZIONE , con sede in Bologna, contro ██████████ , per la somma iscritta di Euro 66.200,00 , somma cap. Euro 34.125,38-

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di C.F.S. SOCIETA' COOPERATIVA contro ██████████ trascritto in data 18/06/2014 ai nn. 22300/16170; Pubblico Ufficiale U.N.E.P del Tribunale di Bergamo del 04.04.2014 n. 4197 di rep. per l'importo complessivo pari a Euro 25.372,83-

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ o trascritto in data 2 agosto 2019 ai nn. 40372/26737; Pubblico Ufficiale U.N.E.P del Tribunale di Bergamo del 22.07.2019, per l'importo complessivo di Euro 32.417,77.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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



Identificativo corpo: A**Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Zanica (BG), via Enrico Fermi 1****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** pulizia piazzale e illuminazione**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non siamo in presenza di una struttura condominiale ma le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di servitù dovranno essere ripartite in base ai millesimi di competenza di tutti i comproprietari**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non presente

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
artigianale	sup reale lorda	391,00	1,00	391,00
artigianale	sup reale lorda	66,00	0,60	39,60
area esterna pertinenziale	superf. esterna lorda	48,00	0,10	4,80
		505,00		435,40

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La proprietà costituisce bene unico, quindi allo scopo della presente CTU, non si ritiene opportuno una divisione del bene.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 02/08/2018 per l'importo di euro 1,00 con cadenza trimestrale

Registrato a BERGAMO il 03/08/2018 ai nn.32146/1T

Tipologia contratto: contratto di durata n. 2 anni, scadenza 01/08/2021

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La proprietà alla data di perizia risulta occupata dalla soc. [REDACTED] in forza di contratto d'affitto d'azienda tra [REDACTED] compare in qualità di amministratore unico. Il contratto di affitto ha i seguenti riferimenti: rep. 157777/69065 notaio Vacirca, con durata dal 2 agosto 2018 al 1 agosto 2021. (ALL. 7) registrato a Bergamo il 03/08/2018 al n. 32146/1T. Il contratto risulta stipulato in data antecedente al pignoramento eseguito [REDACTED]



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate singolarmente, sulla base di quote rilevate dal sottoscritto direttamente sul posto (trasferite in formato file DWG ricavando le superfici delle consistenze del bene e rappresentate tramite polilinea perimetrale color fuxia evidenziata sull'elaborato stesso).

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa. In relazione a ciò sono state esperite in sito indagini dirette per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso oltre ad una attenta consultazione della banca dati dei valori OMI dell'Agenzia Delle Entrate e di altre fonti elencate. A seguito dell'opportuna consultazione dei valori ricavati dalle fonti citate e tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di conservazione, del grado di vetustà e di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili risulta che per l'unità immobiliare in questione si possa esprimere il valore unitario di 640,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di - catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di - Agenzia del Territorio, banca dati delle quotazioni immobiliari - anno 2019, 1° semestre;;

Uffici del registro di - Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio case, FIAIP 2019 - Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia;

- Borsinoimmobiliare.it;

- Casa e Terreni osservatorio Immobiliare 2019;

- mercato immobiliare.info;

Altre fonti di informazione: - agenzie immobiliari nella zona.

12.3 Valutazione corpi:**A. Laboratori per arti e mestieri [C3]****Zanica (BG), via Enrico Fermi 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 278.656,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
artigianale	391,00	€ 640,00	€ 250.240,00
artigianale	39,60	€ 640,00	€ 25.344,00
area esterna pertinenziale	4,80	€ 640,00	€ 3.072,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 278.656,00
Valore corpo			€ 278.656,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 278.656,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.656,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti	435,40	€ 278.656,00	€ 278.656,00



	e mestieri [C3]			
--	-----------------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 200,00
costi professionali pratica edilizia CILA in Sanatoria	€ -1.300,00
oneri comunali pratica CILA in Sanatoria	€ -1.000,00
realizzazione opere CILA in Sanatoria	€ -1.300,00
pratica edilizia per bonifica eternit	€ -1.500,00
costi professionali Coordinatore della Sicurezza	€ -1.400,00
opere di incapsulamento eternit	€ -7.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 264.956,00
Valore diritto e quota	€ 264.956,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 264.956,00
---	---------------------

30-01-2020

L'Esperto alla stima
Arch. Federico Perugini



ALL 1

PLANIMETRIA CATASTALE SDF

Dichiarazione protocollo n. BG0194259 del 12/09/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zanica

Via Enrico Fermi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 7
Particella: 7335
Subalterno: 703

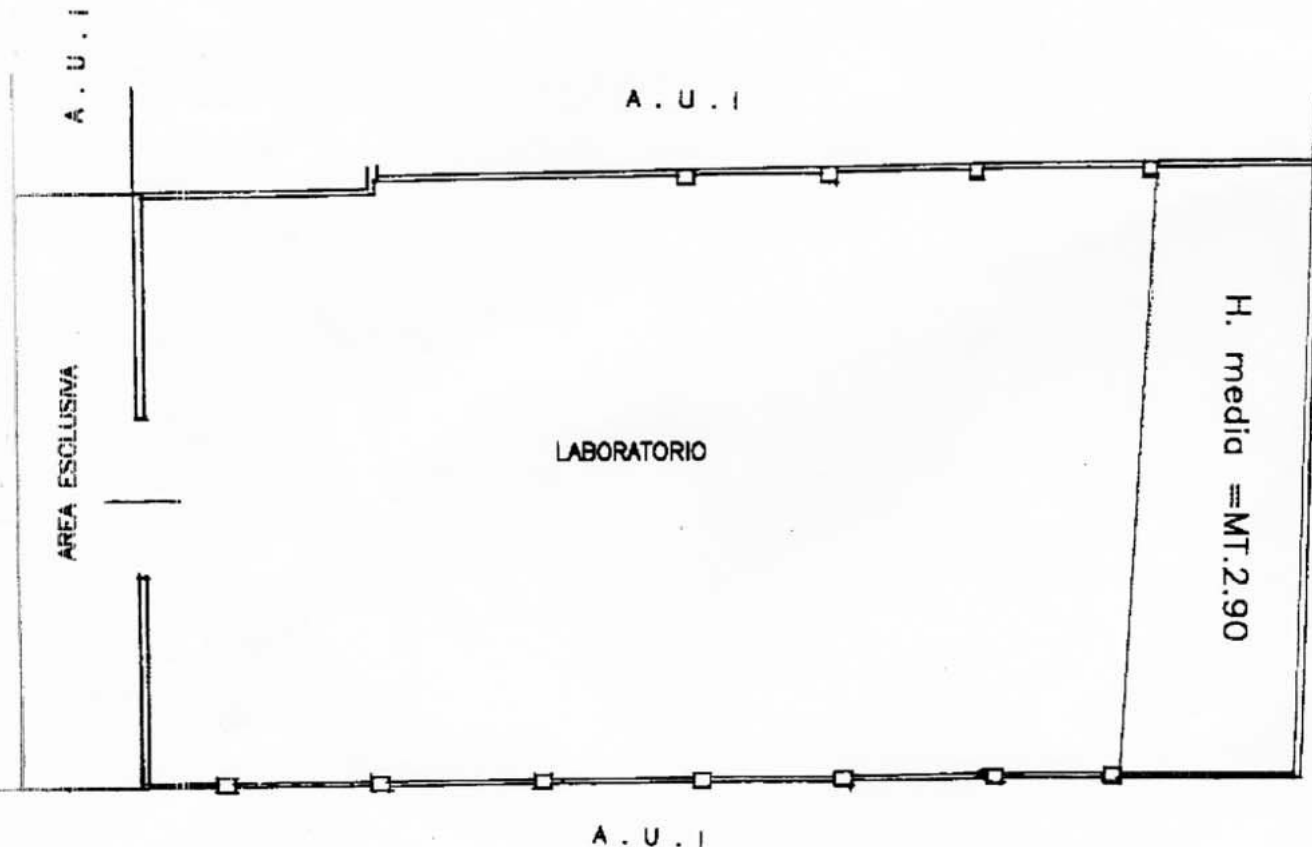
Compilata da:
Bana Gian Angelo
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Bergamo

N. 925

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

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H= MT.5.00

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/12/2019 - Comune di ZANICA(MI47) - < Foglio: 7 Particella: 7335 - Subalterno 703 >
VIA ENRICO FERMI n. 1 piano: T;

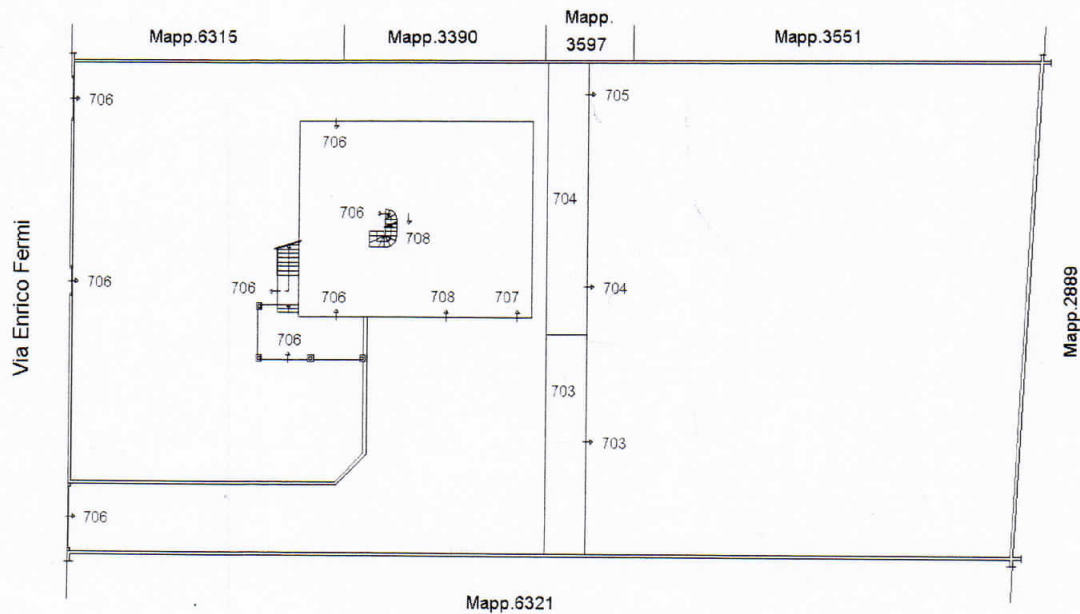
ORIENTAMENTO



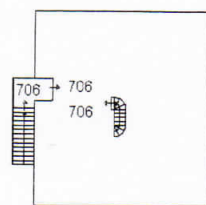
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Caroli Unberto	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 2415

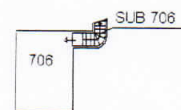
Comune di Zanica	Protocollo n. BG0075951 del 29/02/2008
Sezione: Foglio: 7 Particella: 7335	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ZANICA
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ZANICA			7	2291			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1						SOPPRESSO	
2						SOPPRESSO	
3						SOPPRESSO	
4						SOPPRESSO	
5						SOPPRESSO	
6						SOPPRESSO	
7						SOPPRESSO	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ZANICA			7	7335			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
701						SOPPRESSO	
702						SOPPRESSO	
703	via enrico fermi	1	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, AREA ESCLUSIVA	
704	via enrico fermi	1	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI, AREA ESCLUSIVA	
705	via enrico fermi	1	T			LOCALE DI DEPOSITO	
706	via enrico fermi	1	S1-T1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, GIARDINO ESCLUSIVO	
707	via enrico fermi	1	T			UFFICIO	
708	via enrico fermi	1	T			AUTORIMESSA	

Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ALL 2

PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA							
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 24/01/2020							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.	planimetrie		n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.	pagine elaborato planimetrico		n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.	Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1		V		7	7335	703				U	C/3	1	443	463	1.372,74	SI	SI
via enrico fermi		1								T							

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
firma arch. perugini federico come tecnico incaricato dal tribunale di bergamo

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.
- Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di:
PERUGINI FEDERICO
quale soggetto obbligato, residente in BERGAMO (BG) - VIA DEI BETTERA n. 00003 c.a.p. 24100
- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.
Il Tecnico: Geom. SEGHEZZI ERMETE
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI BERGAMO n. 02905
Codice Fiscale: SGHRMT67L11H036M

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
C.T. Sez. _____ foglio 7 ple. 7335
C.E.U. Sez. _____ foglio 7 ple. 7335

B | Riferimenti Temporalmente del Fabbricato
Anno:
Di costruzione 1977 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
Se SI specificare: fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO
 Abitazioni n. 1 Negozi n. _____
 Laboratori n. 2 Magazzini n. 1
 Uffici n. 1 Box, posto auto n. 1
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO
 Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO
Piani fuori terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____
Piani entro terra n. 1 Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4
Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO
Guardiola
Alloggio custode
Sala riunioni (m² _____)
Atrio (m² _____)
Porticato - Piloty (m² _____)
Lavatoio (m² _____)
Piscina (m² _____)
Altra destinazione _____

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO
Terrazza (m² _____)
Cortile e camminamenti (m² _____)
Verde (m² _____)
Parcheggio auto (posti n. _____)
Tennis (campi n. _____)
Piscina (m² _____)
Altra destinazione _____

E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte I

F Caratteristiche Costruttive del Fabbricato	
1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferro	<input checked="" type="checkbox"/>
Prefabbricate	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>
2. COPERTURA	
A terrazza praticabile	<input type="checkbox"/>
A terrazza non praticabile	<input type="checkbox"/>
A tetto	<input checked="" type="checkbox"/>
3. TAMPONATURE	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Muratura con intercapedine isolante	<input type="checkbox"/>
Pannelli prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Facciate continue in vetro e metallo	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>

G Dotazioni di Impianti nel Fabbricato	
IMPIANTO	
Idrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Fognario	<input checked="" type="checkbox"/>
Riscaldamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Acqua Calda centralizzata	<input type="checkbox"/>
Condizionamento centralizzato	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - Citofono	<input type="checkbox"/>
Antenna TV centralizzata	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>
Fonti energetiche alternative _____	<input type="checkbox"/>

H Recinzioni	
INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI	
Muratura	<input checked="" type="checkbox"/>
Metalli lavorati	<input checked="" type="checkbox"/>
Maglie metalliche	<input type="checkbox"/>
Elementi prefabbricati	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

IL TECNICO	IL DICHIARANTE
data _____	data _____
Firma e timbro _____	firma _____

I Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato		
1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA		
	facc. princ.	/ altre
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO		
	portone /	altri accessi
Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO		
Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____		

L Finiture delle Parti interne del Fabbricato		
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE		
	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE		
Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino - plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

M Vincoli Artistici e Storici
L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI
AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>
Specificare il tipo di vincolo _____

Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
Prot. n. _____	Busta n. _____
L'incaricato _____	

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
_____	<u>7</u>	<u>7335</u>	<u>703</u>
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

B Riferimenti Temporal	
Anno:	_____
Di costruzione <u>1977</u>	Di ristrutturazione totale _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input type="checkbox"/>	Abitazioni o uffici privati
<input type="checkbox"/>	Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. _____ sup. utile m ² _____
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. _____ sup. utile m ² _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. _____ sup. lorda m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m ² _____
Piscina, tennis, _____	sup. m ² _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230	m ² _____
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m ³ . _____
Piani entro terra	n. _____ m ³ . _____

C Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano <u>T</u>	lordi m ² <u>426</u> di cui utili m ² <u>414</u>
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano <u>T</u>	lordi m ² <u>33</u> di cui utili m ² <u>29</u>
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
Piano _____	lordi m ² _____ di cui utili m ² _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m ² _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m ² <u>43</u>
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm <u>585</u>
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230	m ² _____

D Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura	F Destinazione d'uso e Osservazioni																																															
<p>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:60%;"></th> <th style="width:15%; text-align: center;">Camere o stanze</th> <th style="width:15%; text-align: center;">Cucina o bagno</th> <th style="width:10%; text-align: center;">Altri accessori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Marmo o pietra naturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in ceramica, cotto o gres</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piastrelle in scaglie marmo</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Moquette o simili</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gomme o sintetici</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parquet</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro BATTUTO CLS</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</p> <table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width:60%;"></th> <th style="width:15%; text-align: center;">Porte d'ingresso</th> <th style="width:15%; text-align: center;">Porte interne</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Legno</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Legno tamburato</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Metallo</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro BATTUTO CLS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		Porte d'ingresso	Porte interne	Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>1. DESTINAZIONE D'USO</p> <p>LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI</p> <hr/> <hr/> <p>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori																																													
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																													
Altro BATTUTO CLS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																													
	Porte d'ingresso	Porte interne																																														
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																														
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																														
<p>IL TECNICO</p> <p>data _____</p> <p>Firma e timbro _____</p>	<p>IL DICHIARANTE</p> <p>data _____</p> <p>Firma _____</p>																																															
<p>Riservato all'Ufficio</p> <p>Prot. n. _____ Partita n. _____</p> <p>Busta n. _____</p> <p>L' incaricato _____</p>																																																

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:	Foglio: 7	Particella: 7335	Subalterno: 703					
Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza	Tipologia		Altezza
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	426		A2	33		F	43	

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____

Comune di Zanica

Via Enrico Fermi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 7335

Subalterno: 703

Compilata da:
Seghezzi Ermete

Iscritto all'albo:
Geometri

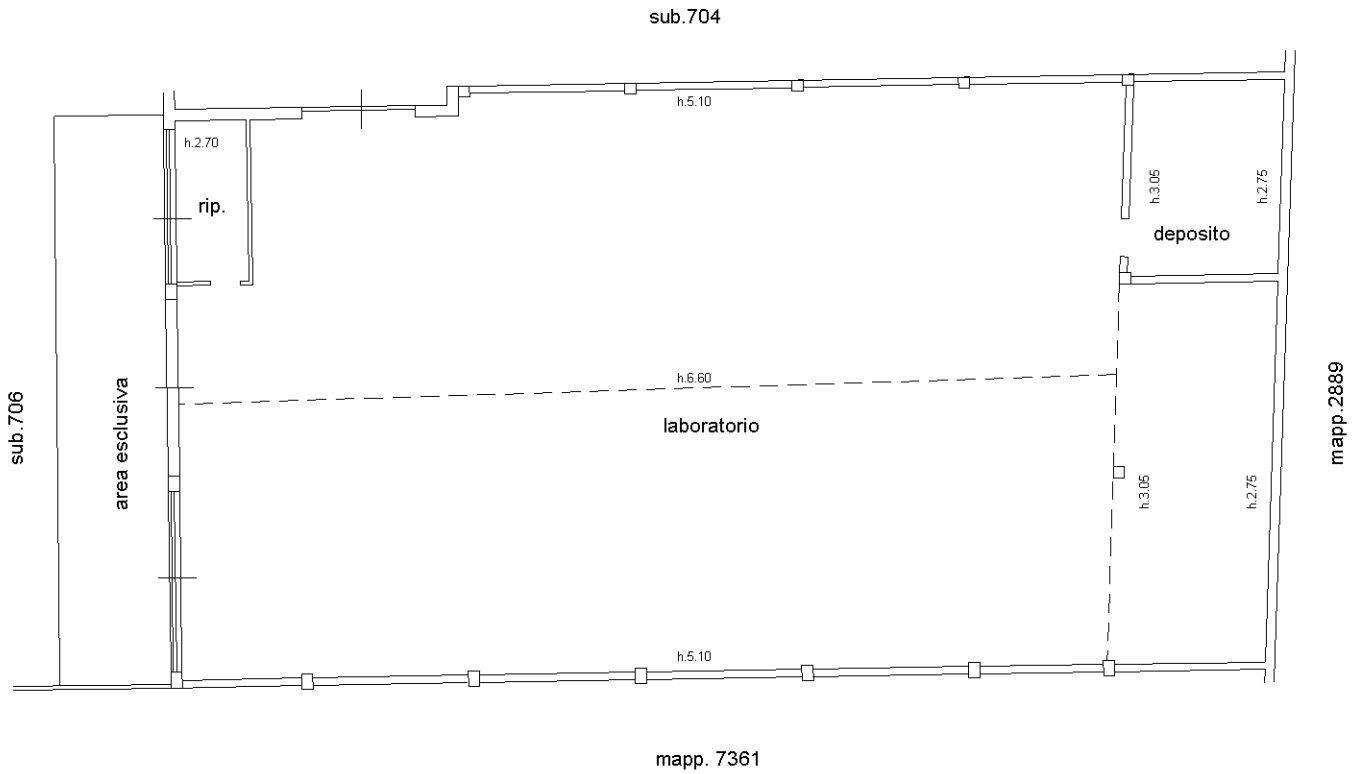
Prov. Bergamo

N. 02905

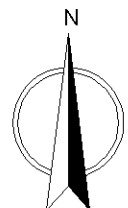
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



ALL 3

PRATICHE EDILIZIE

ALL 3.1

Lic Ed - 05. 10. 1971

Comune di ZANICA

UFFICIO TECNICO

Marca
da
Bollo

Registro Costruzioni N. _____ Prot. N. 1562

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 27/8/71

con la quale [REDACTED]

chiede il permesso per la formazione tettoia depositato
~~to manufatti.~~

in Via E. FERMI n. , sul mappale

n. 304/c-304 censuario ZANICA

da adibirsi ad uso tettoia deposito

di proprietà dello stesso

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data _____

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. _____ in data _____ del Comando
provinciale Vigili del Fuoco di _____;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso
nella seduta del 2/10/71 con verbale n. _____;

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

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

Vista la denuncia alla Prefettura di
in data per le opere in conglomerato cementizio;

CONCEDE

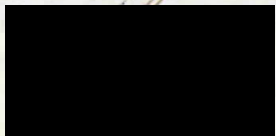
la licenza richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di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

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici. Agli assiti od altri ripari dovranno essere esposti, 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
- 3 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua, e gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra.
- 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 ed il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato.
- 7 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico

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

- 8 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nel R. D. 16 novembre 1939, n. 2229, per la esecuzione 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 presente licenza ha la validità di un anno e la data di inizio di lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.
- 13 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a Zona Industriale.
- 14 - Ai sensi e per gli effetti del D. M. 2 agosto 1969, i dati principali del progetto sono i seguenti:
- 15- All'inizio lavori chiedere sopralluogo al Tecnico comunale per allineamenti e quote.

Dal Municipio, addì 5/10/71



[Handwritten signature]

Comune di ZANICA

La presente licenza è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 10/10/71 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì



[Handwritten signature]

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



Addì

IL MESSO COMUNALE

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

COMUNE	ZANICA - Via E. Fermi	DISEGNO N. 1
PROGETTO	TETTOIA PARCHEGGIO - DEPOSITO	
CLIENTE	[REDACTED]	
DATA	8 - AGOSTO - 1971	SCALA 1:2000 - 500 - 100
ESTRATTO MAPPA - PLANIMETRIA - PIANTA - SEZIONE		



Free access to map

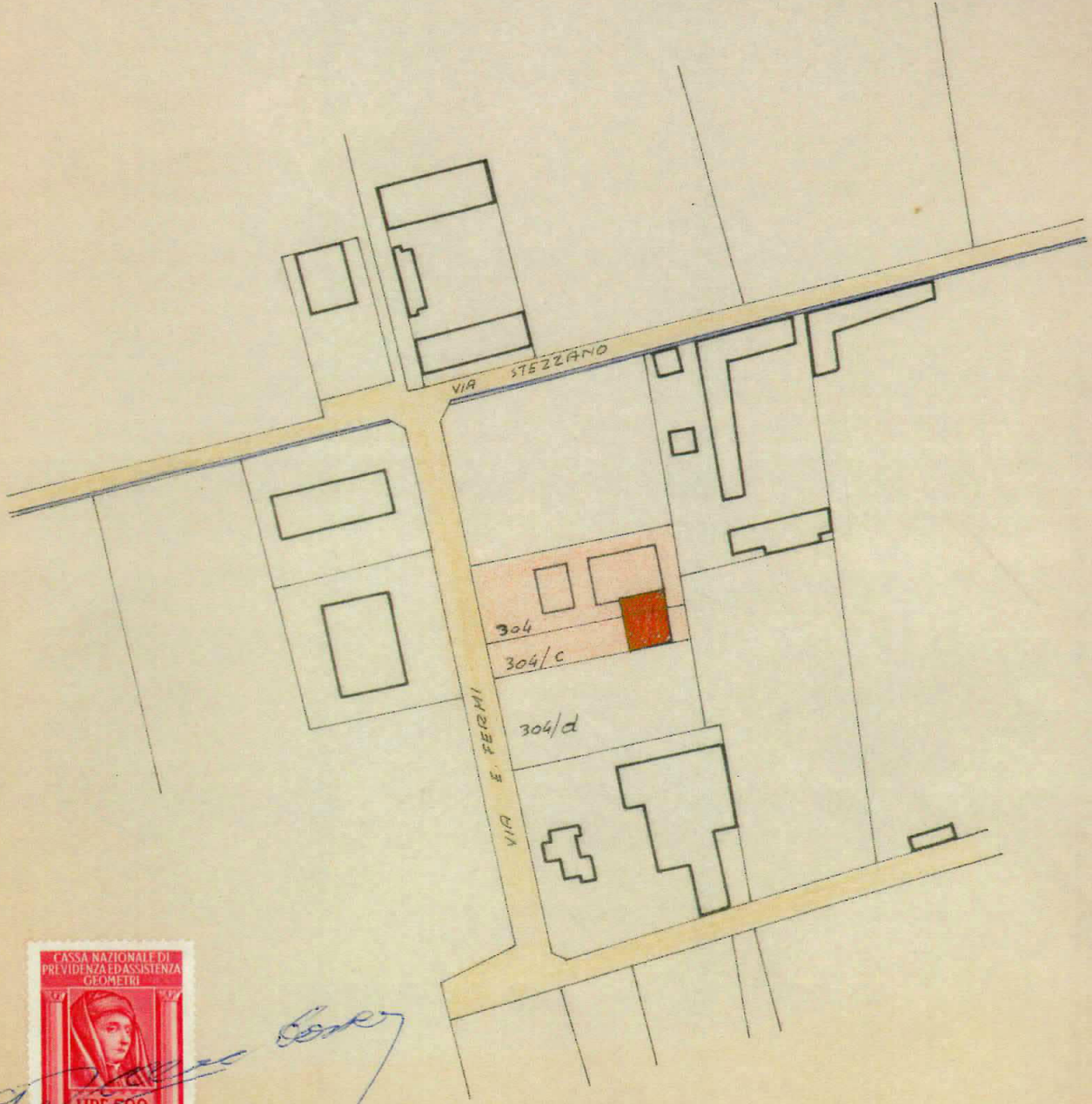


IL SINDACO
[Signature]

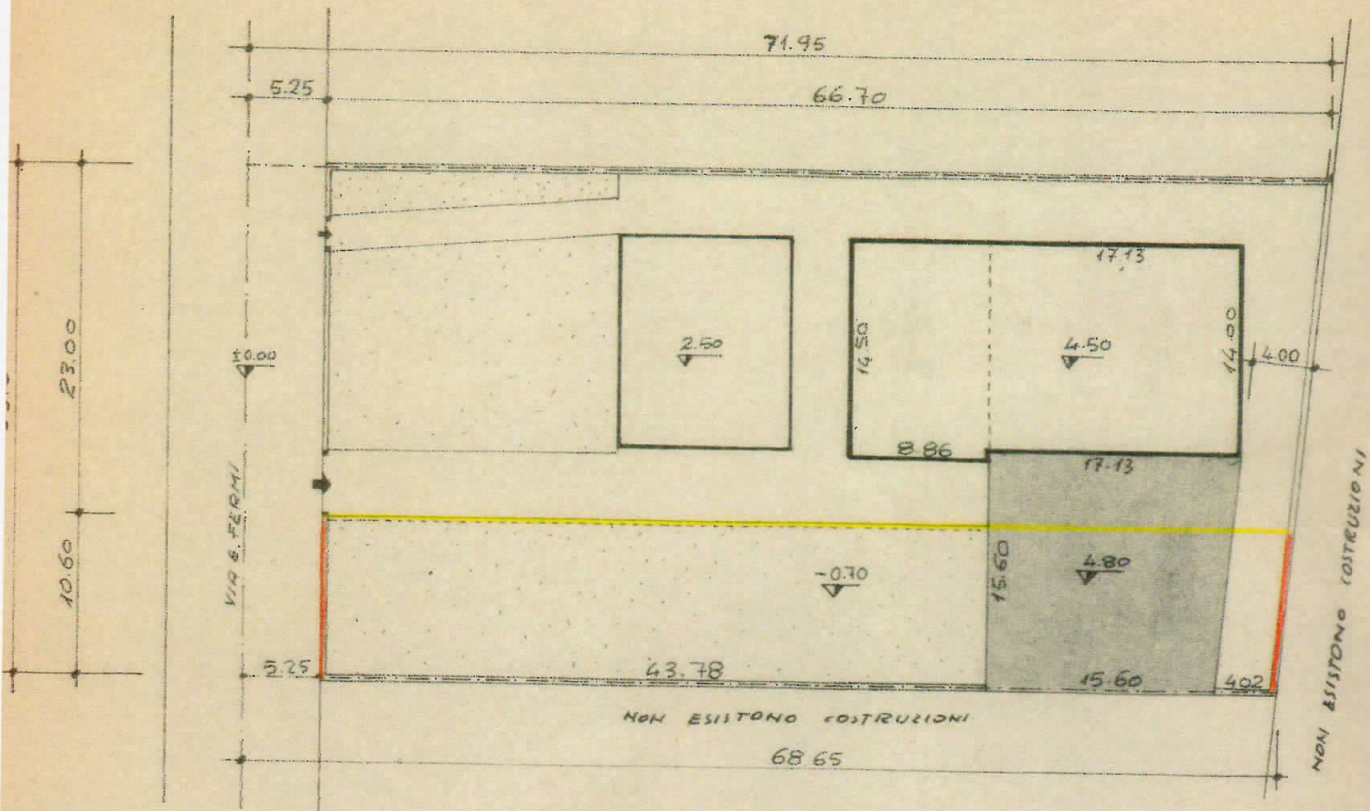
COMUNE DI ZANICA
COMMISSIONE EDILIZIA
2.9.71

[Signature]
[Signature]

ESTRATTO MAPPA - 1:2000



[Handwritten signature]



CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

AREA TOTALE = $(71.95 + 68.65) : 2 \times 33.60 =$ mq. 2362.08

SUPERFICIE COPERTA = $14.50 \times 8.86 =$ mq. 128.47
 $17.13 \times 14.00 =$ " 242.20

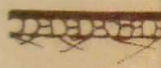
ATTUALE SDP. COP. mq. $370.67 \times 4.50 =$ mc. 1668.01

NUOVA SDP. COPERTA = $(17.13 + 15.60) : 2 \times 15.60 =$ " 255.29 $\times 4.80 =$ " 1225.39

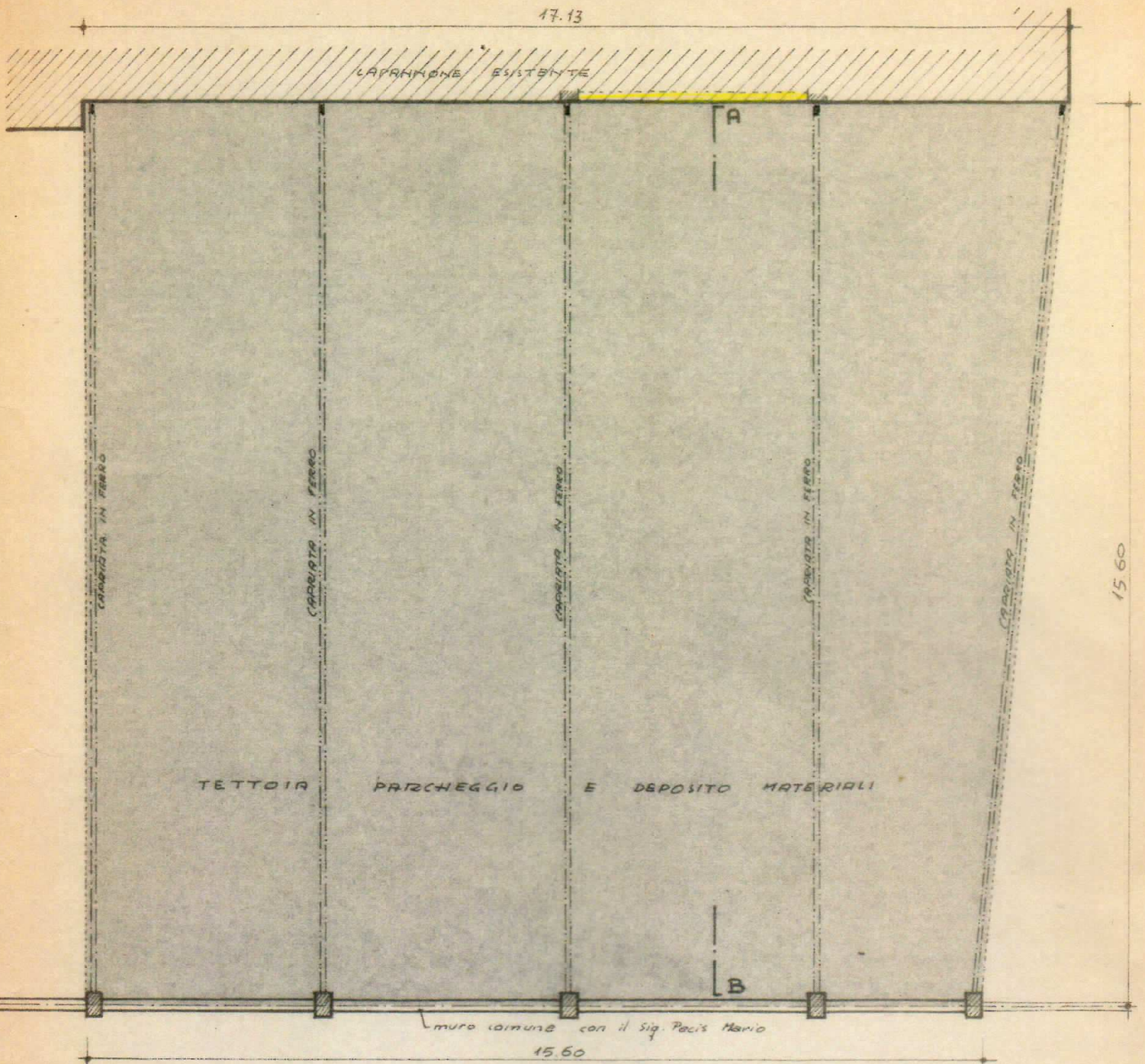
TOTALE mq. 625.96 mc. 2893.40

263
3
589

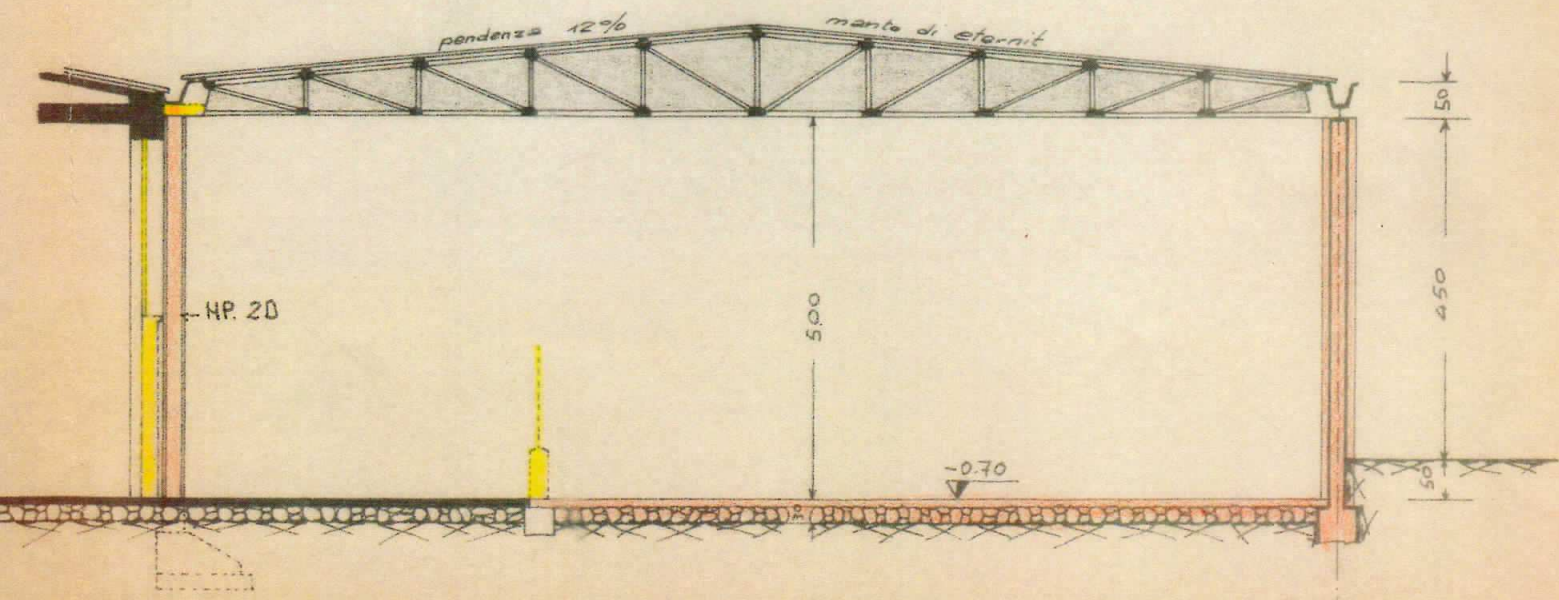
- NUOVA COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



PIANTA - 1:100



SEZIONE A - B 1:100



ALL 3.2

Lic di Costruz, 21. 01 . 1977 - n 102 - prot 3351

Comune di ZANICA

UFFICIO TECNICO


Registro Costruzioni N. 102

Prot. N. 3351

Marca
da
Bollo

(°) LICENZA DI COSTRUZIONE

(°) L'espressione licenza edilizia si intende sostituita dall'espressione " CONCESSIONE "
IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 12/11/1976
con la quale 

chiede la licenza per ampliamento laboratorio falegnameria

in Via E. Fermi n. 1, su 1 mappa 1

n. 2291/2446 censuario Zanica

da adibirsi ad uso laboratorio falegnameria

di proprietà

Progettista dello stesso

Direttore dei lavori geom. F. Dossena

Esecutore dei lavori lo stesso

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. in data

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 18/1/1977 con verbale n.;

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

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

Vista la legge regionale 19 agosto 1974, n. 48, recante norme per la disciplina delle acque di rifiuto;

R I L A S C I A

la licenza (1) richiesta, **salvi i diritti di terzi** ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione **del lavoro sopra specificato**, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

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

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

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

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

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio 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

.....
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 autorizzazione comunale.

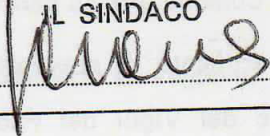
5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

(1) Ove si tratti di insediamenti produttivi, la licenza può essere rilasciata soltanto se risultano osservate le formalità previste dall'art. 12 della legge regionale 19 agosto 1974, n. 48, e le altre prescrizioni contenute nella stessa legge.

Dal Municipio, addi

21/1/1977

IL SINDACO



Comune di

ZANICA

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

21/1/1977

Addi


7/2/1977

IL SEGRETARIO COMUNALE



~~Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente licenza, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di ritirata personalmente la present e sottoscrittore per ricevuta~~

Addi 5-5-77



MESSO COMUNALE

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

197

Geom. FRANCO JOSSENA - ZANICA - Via E. Fermi 1 - Bergamo - Tel. 871092

COMUNE	ZANICA - Via E. Fermi 1	1
PROGETTO	AMPLIAMENTO FALEGNAMERIA	
CLIENTE	[REDACTED]	
DATA	26 OTTOBRE 1976	

1:2000-500-100

ESTRATTO MAPPA - PLANIMETRIA - PIANTA - SEZIONE



franco jossema

COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO - BERGAMO

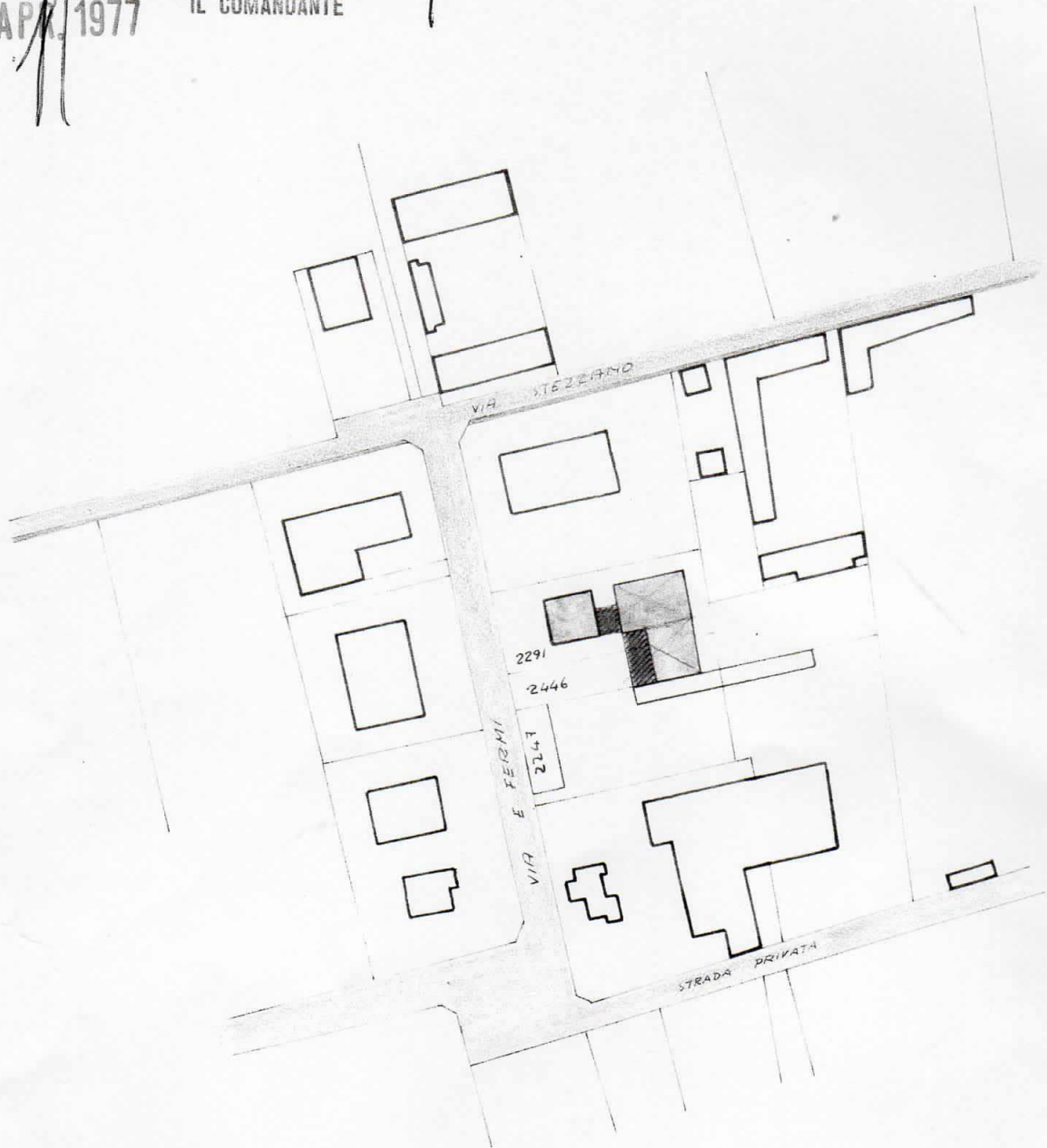


ISTO: Si esprime parere favorevole per il progetto.
 richieda la Ditta visita di controllo a lavori ultimati al rustico al fine
 ottenere relativo Nulla - Osta da parte di questo Comando, per
 occupazione dei locali.

Bergamo, li 19; prot. n. **861/40573** ESTRATTO MAPPA - 1:2000

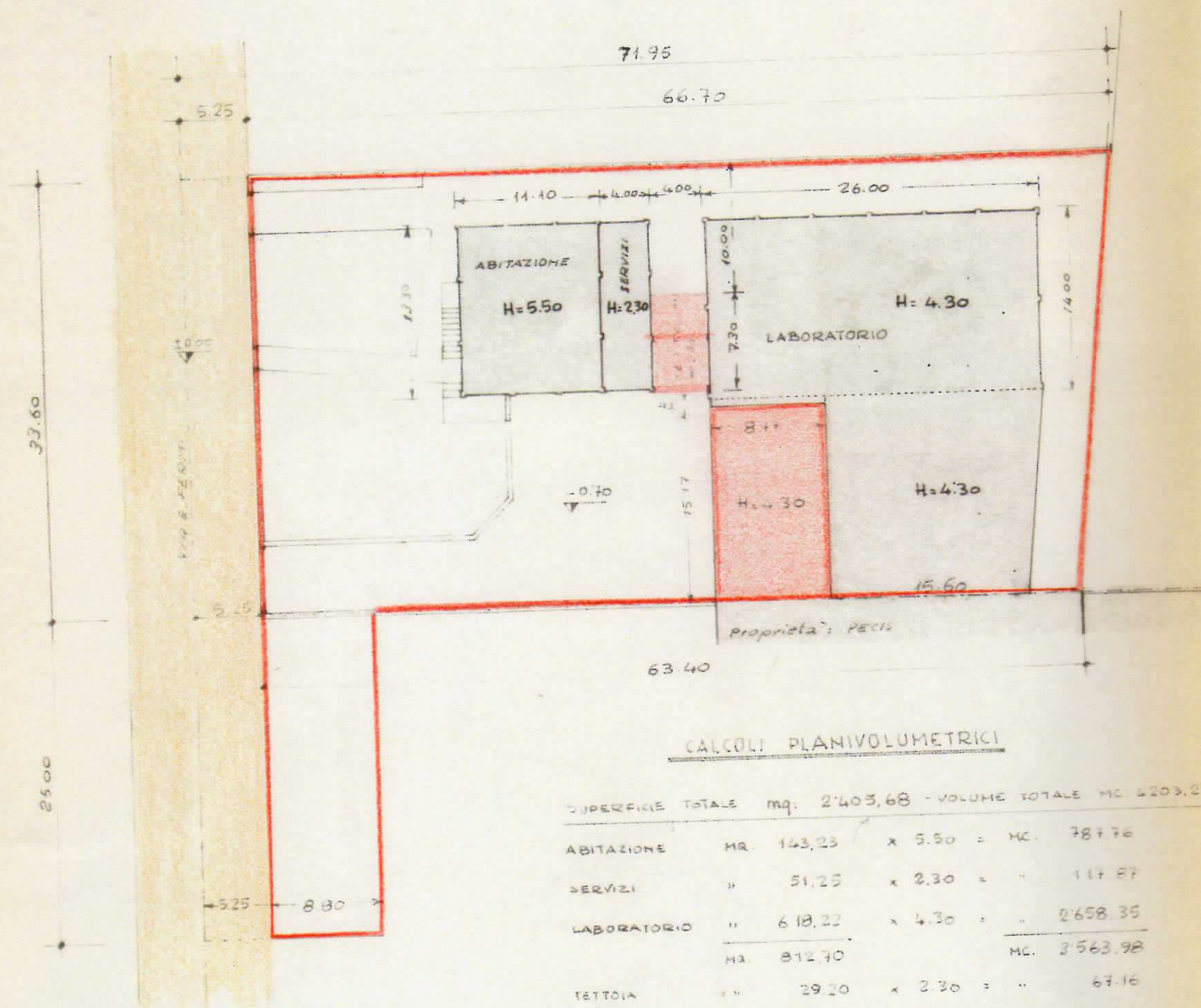
- 8 APR. 1977

IL COMANDANTE



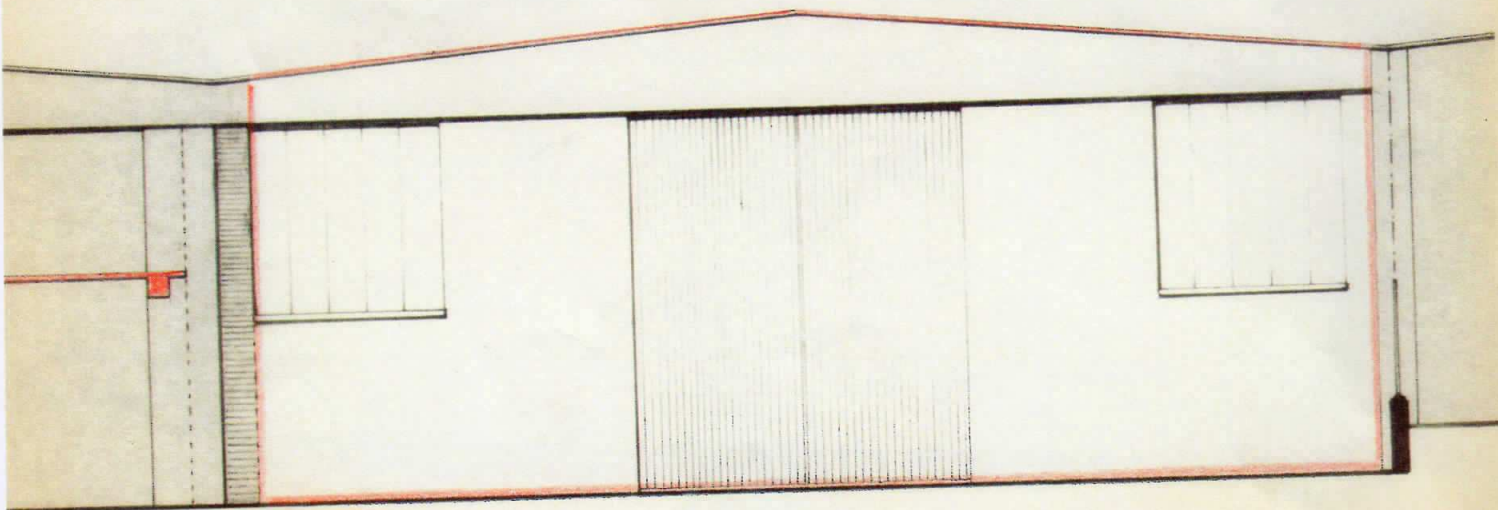
ESISTENTE
 NUOVA COSTRUZIONE

PLANIMETRIA GENERALE 1:500



CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

SUPERFICIE TOTALE mq:		VOLUME TOTALE MC. 4203.21	
ABITAZIONE	MR. 143,25	x 5,50 =	MC. 787,76
SERVIZI	" 51,25	x 2,30 =	" 117,87
LABORATORIO	" 618,22	x 4,30 =	" 2658,35
	MA 812,70		MC. 2563,98
TETTOIA	" 29,20	x 2,30 =	" 67,16
AMPLIAT. LABOR.	" 133,04	x 4,30 =	" 572,07
TOTALE	MA 974,94		MC. 4203,21

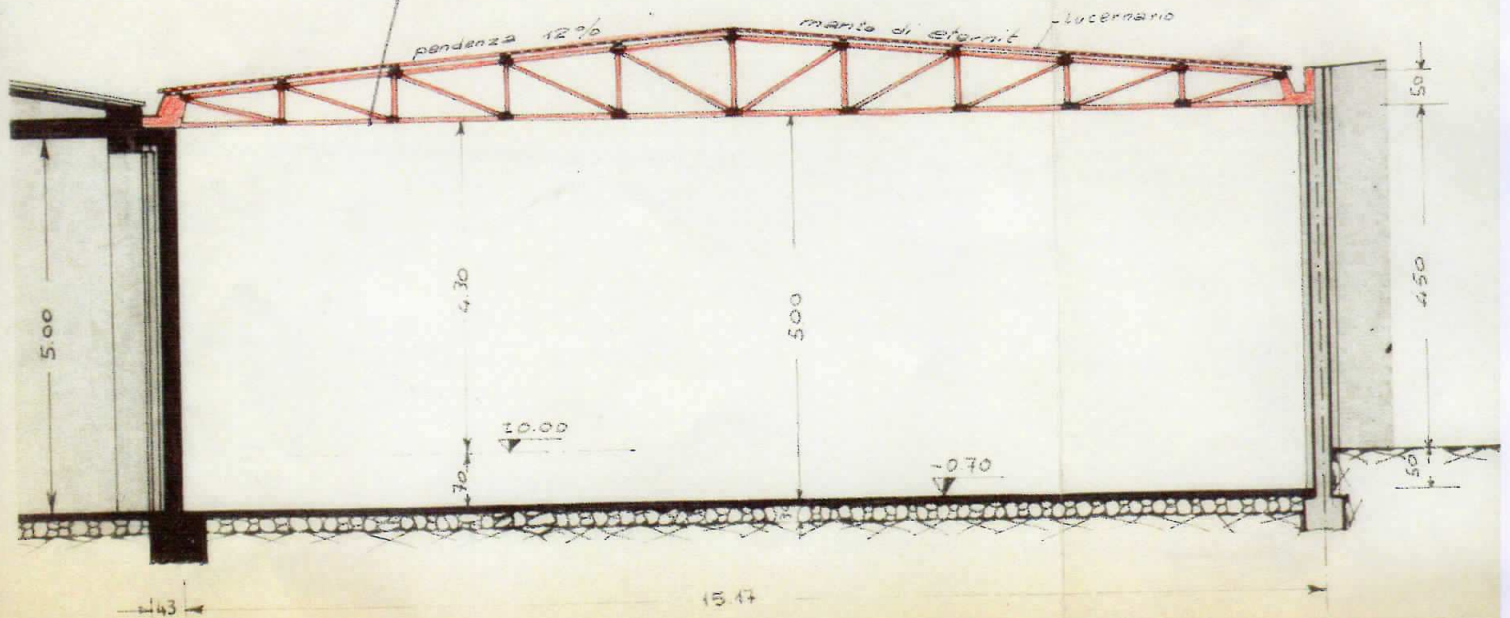


PROSPETTO - 1:100

PIANTA: 1:100

*eventuale
rinforzo al fuoco*

SEZIONE A-B 1:100



COMUNE DI ZANICA (BG)

Prot. N. 630/14505

PE/C N. 163



li 26.01.990

OGGETTO: CONDONO EDILIZIO A REGIME ORDINARIO

CONCESSIONE

a sanatoria per opere edilizie

~~AUTORIZZAZIONE~~

(art. 31 L. 47/85 e successive modif. e integrazioni)

CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE N. 163 a nome di

in qualità di proprietario

I L S I N D A C O

— Vista la domanda in data 30.09.986 presentata da (1) GHISLOTTI LUIGI

in qualità di proprietario

(N. progressivo 0133418811 del Mod. 47/85/D) intesa ad ottenere concessione/autorizzazione in sanatoria per opere abusive consistenti in formazione deposito e ripostiglio

artigianale relative ad immobile sito in loc. Zanica

via Fermi N. (F. mapp.).

— Sentito il parere dell'USSL competente per territorio, espresso ai sensi dell'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie approvato con D. L. 27.7.34 N. 1265 con nota n. del

— Sentito il parere espresso dalla Commissione Edilizia in seduta del Verb.

— Preso atto dei nulla-osta e pareri di

— Accertato che i lavori risultano ultimati in data anteriore al 1-10-83, secondo quanto specificato al punto 3 - 4 della Circ. Min. 30-7-85 n. 3357/25 (G. U. n. 186 del 8-8-85)

— Verificata la regolarità della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 35 ed event. dell'art. 36 della L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

— Richiamata la Legge Regionale vigente

(1) Indicare le generalità, la residenza, i codici fiscali dei richiedenti.

— Constatato che il richiedente ha provveduto:

a) alla dimostrazione dell'intero versamento all'erario delle somme dovute a titolo di oblazione, così come da liquidazione in via definitiva determinata da codesto Comune in L.1.265.880=.....

b) al versamento delle somme dovute a titolo di contributo oneri di urbanizzazione e quota costo di costruzione, ai sensi dell'art. 37 L. 47/85 della Legge Regionale vigente, così come determinate in via definitiva da codesto Comune in L.2.057.000=.....

— Eseguiti gli eventuali accertamenti ritenuti necessari al caso

— Rilevato che le opere richieste a sanatoria non rientrano nei casi di insanabilità specificatamente previsti dalla Legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni

— Verificato, nella eventualità, che risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art. 32 - 4° e 5° comma della sopracitata Legge 47/85

— Richiamato il 9° comma dell'art. 35 L. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni

CONCEDE / AUTORIZZA

al Sig. **GHISLOTTI LUIGI**.....

a titolo di sanatoria, ai sensi della Legge 28-2-1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazione, le opere richieste ai fini di condono edilizio.

La presente è rilasciata fatti salvi i diritti dei terzi.

Il titolare della presente ed il tecnico di parte, assumono piena responsabilità, ognuno per la propria competenza, in sede civile e penale, per dichiarazioni o atti resi a corredo della richiesta di sanatoria edilizia, che si dovessero dimostrare viziati per falsità, rilevanza delle omissioni o inesattezze in qualunque tempo riscontrate.

Allegati: **Elaborato grafico.-**.....

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



IL SINDACO

[Handwritten signature]

NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver notificato copia della presente concessione, consegnandola a mani di [redacted]

in data 31.01.90.....

IL RICEVENTE



IL MESSO COMUNALE

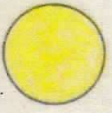
[Handwritten signature: Roberto Sanga]

pianta

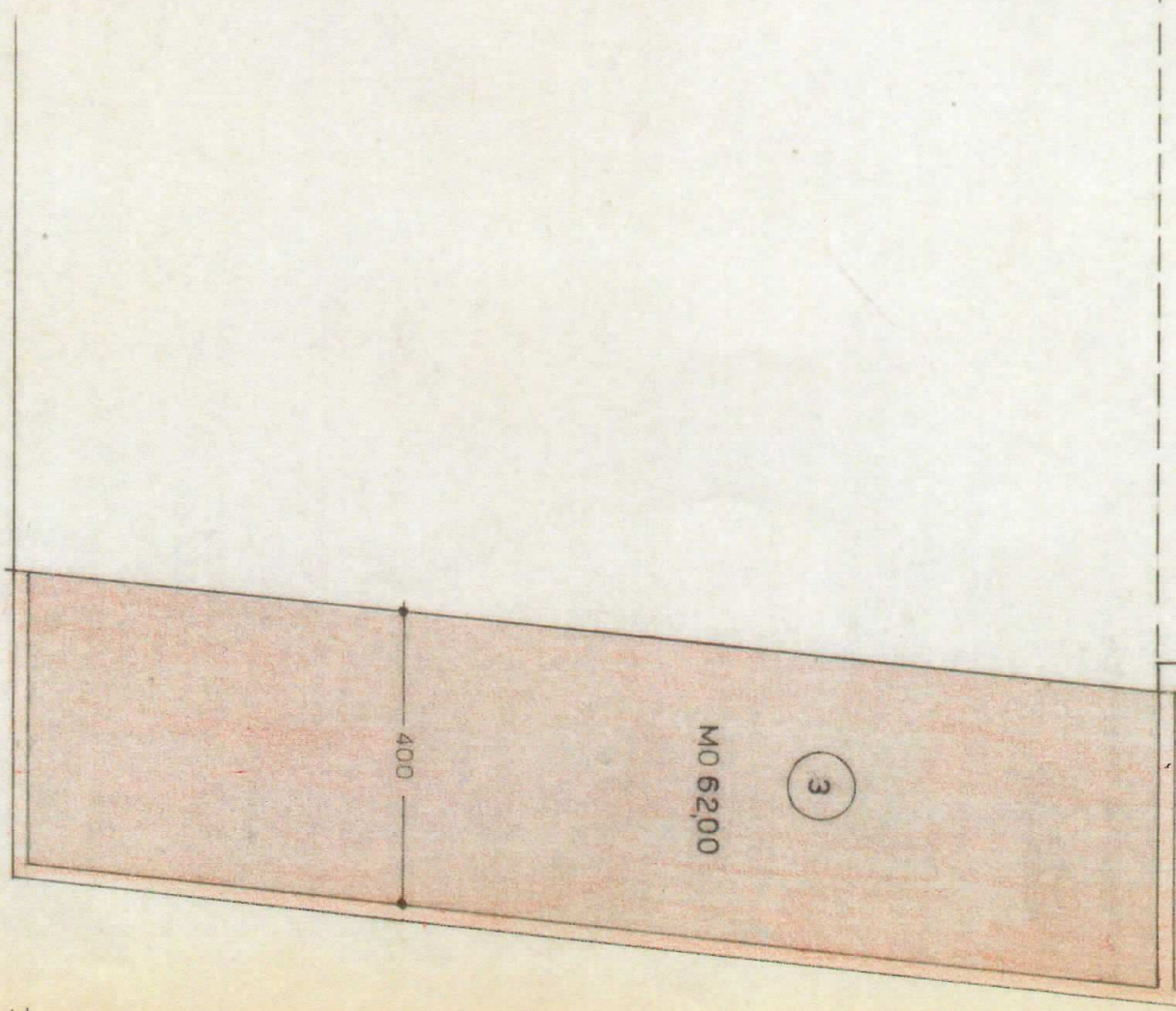
scala 1:100



Costruzione

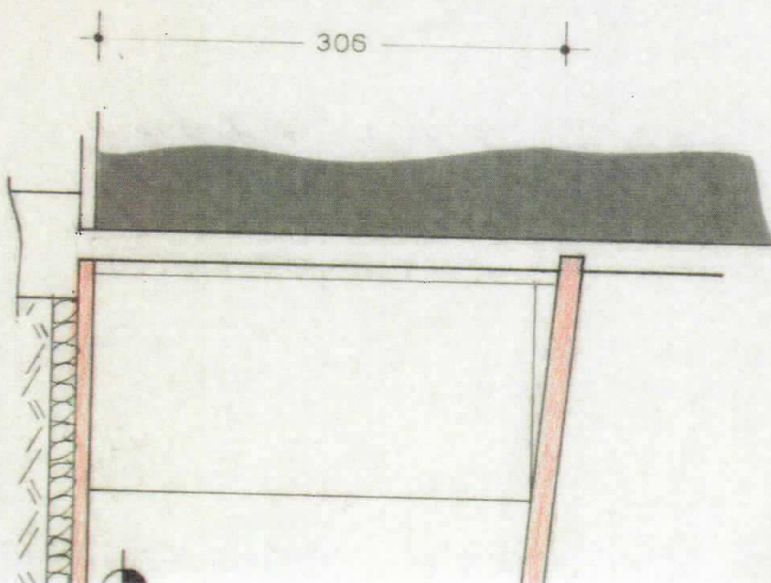
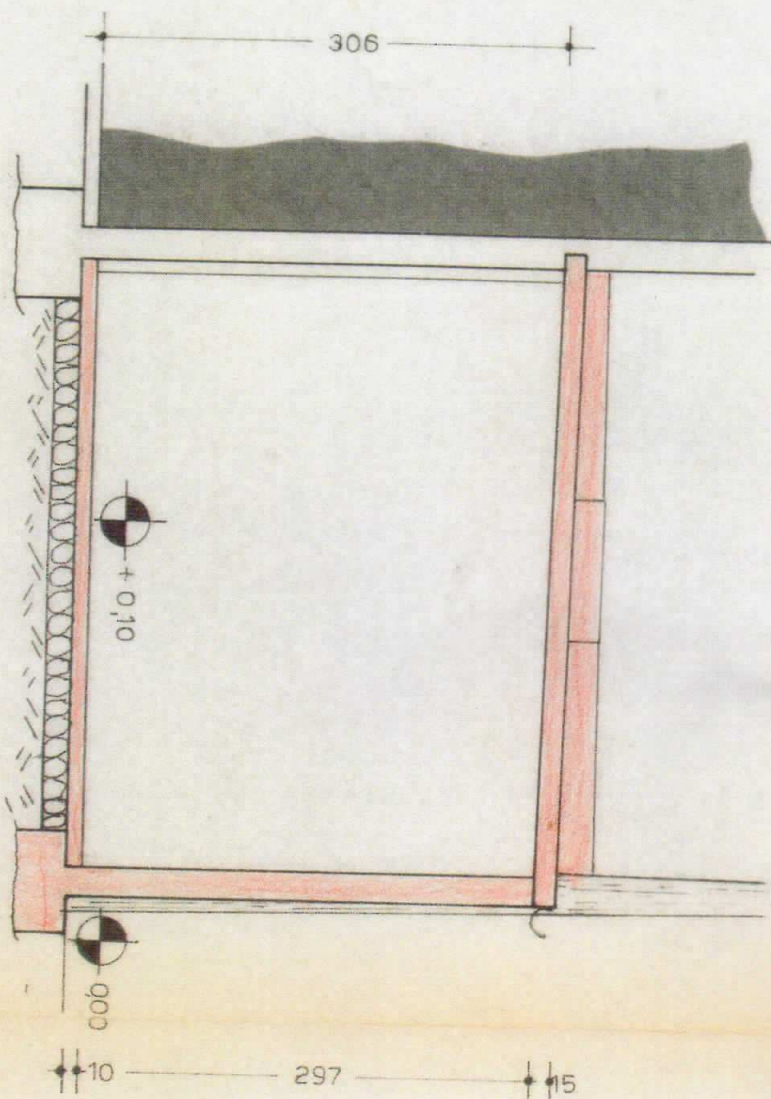


Demolizione



sezione A-A

scala 1:50



sezione

ALL 4

ESTRATTO PGT E NTA

COMUNE DI ZANICA
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **LUGLIO 2012**

Aggiorn.: **GENNAIO 2013**

**CARTA
DELLA DISCIPLINA DELLE AREE
E DELLE
PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE
(Nord)**

Aggiorn.:

Scala:

1:2000



Tav. n.

C3-A bis

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale

ARCHITETTO
colleoni angelo

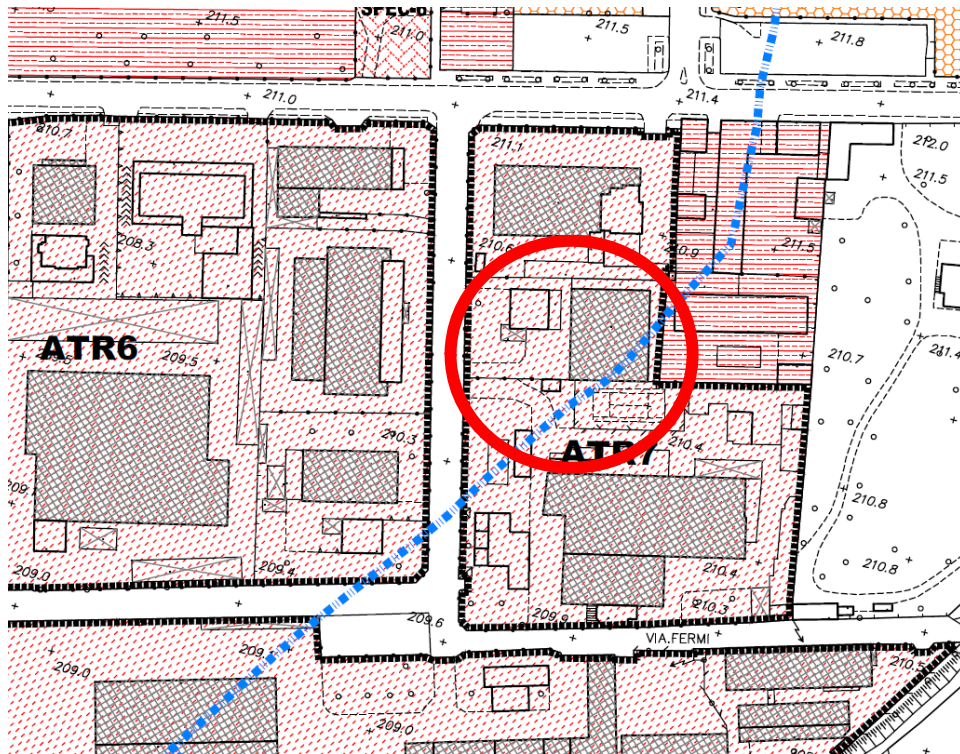
via b. palazzo n. 8
24100 bergamo
telefono 035/238888
fax. 035/238888

iscrizione albo n. 826



Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com



ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE Tav. C3-Abis

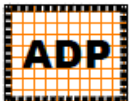
SISTEMA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (DOCUMENTO DI PIANO)



ATR AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ATR



ATP AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA – ATP



ADP AMBITI ASSOGGETTATI AD ACCORDO DI PROGRAMMA DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

ESTRATTO LEGENDA PGT

COMUNE DI ZANICA
(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO INDICAZIONI DI PIANO	Data: LUGLIO 2012
	Aggiorn.: GENNAIO 2013
CRITERI DI ATTUAZIONE ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI	Agglom.:
	Scala:
	Tav. n. A19 bis
Adozione:	Approvazione:
Timbro e firma progettisti	Il Sindaco Il Segretario comunale

**ARCHITETTO
colleoni angelo**

**via b. palazzo n. 8
24100 bergamo
telefono 035/238888
fax. 035/238888**

Iscrizione albo n. 826



**Lucio Florina - architetto
Marcello Florina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via plgnolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studioflorina.com - Email info@studioflorina.com

ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE
RIFERIMENTO B 5 - Piano delle Regole ART. n. 58.

Ambito ATR7

Superficie complessiva: mq. 14.768

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa = mq. 8.000

Indice di edificabilità zonale: IZ = 1,30 mc./mq. (comprensivo delle volumetrie esistenti che non potranno essere recuperate)

Indice di attribuzione volumetrica: IAV = 1,00 mc./mq.

H = 9,00 metri; Ds = 5 metri; Dc = 5 metri; Deint = 10 metri; Deest = 10 metri

Destinazione d'uso prevalente: residenziale (max 60%), terziario-direzionale (max 30%), artigianale non molesta (max 30%).

Destinazione d'uso complementare: commerciale fino al 30% del volume complessivo.

Destinazione d'uso non ammessa: produttiva ed agricola produttiva;

Af = 30 % superficie comparto attuativo;

PP = 2 posto auto ogni unità immobiliare;

Le aree interessate dall'ambito attualmente presentano insediamenti di carattere prevalentemente produttivo definiti in contrasto con le destinazioni residenziali circostanti. Gli interventi sono pertanto finalizzati alla riqualificazione urbanistica dell'area, coerenziandola, attraverso operazioni di trasformazione edilizia, alla prevalente vocazione residenziale e terziario direzionale, propri di ambiti così vicini al centro storico del paese. Come si può evincere dall'analisi riportata nell'elaborato A18/2 allegato al Documento di Piano, l'ambito non interferisce con elementi di particolare interesse paesaggistico e neppure con i grandi sistemi infrastrutturali, agricoli o naturalistici ad eccezione di una parte ricadente all'interno della fascia di 150 metri di rispetto del torrente Morla (art. 142 lett.c Dlgs 42/2004). Rispetto alle previsioni di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, si segnala che le aree in oggetto sono totalmente ricomprese all'interno

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



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

degli ambiti definiti dalla pianificazione locale, e pertanto demandati alla sola competenza comunale.

Finalità urbanistica dell'ambito: recuperare la funzione urbana dell'ambito con destinazioni compatibili con il circostante tessuto residenziale;


Eventuali elementi di mitigazione paesaggistica prescrittivi: rispetto delle indicazioni contenute nella carta condivisa del paesaggio, nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e delle indicazioni risultanti dalla Valutazione Ambientale Strategica.;

L'attuazione dell'ambito potrà consentire, se concordato, con opportuni incentivi economici e/o volumetrici, il trasferimento delle attività esistenti nel comparto in altri ambiti a destinazione produttiva previsti da PGT.



L'ambito potrà essere assoggettato ad un progetto unitario d'iniziativa pubblica (Progetto d'ambito), esteso contestualmente anche agli ATR 5 e 6, con il compito di una organizzazione urbanistica complessiva delle aree a maggior dettaglio, definendo la nuova struttura urbana del territorio, la localizzazione delle principali infrastrutture pubbliche, quella degli edifici privati e la loro destinazione funzionale. Tale progetto d'ambito potrà infine prevedere comparti di attuazione anche dimensionalmente differenti da quelli definiti dalla presente scheda

In assenza di tale progettazione unitaria, sarà possibile, in deroga alle presenti norme, approvare piani attuativi di superficie inferiore al comparto minimo stabilito, unicamente attraverso un'integrazione della procedura di VAS, tesa ad evidenziare possibili interferenze negative tra le nuove funzioni insediate in comparti di piccole dimensioni e le destinazioni funzionali ancora presenti nelle aree limitrofe, con contestuale definizione delle azioni di mitigazione e/o neutralizzazione delle interferenze rilevate.



In deroga alle disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 8 delle presenti norme, nelle more di attuazione delle previsioni di Piano di Governo del Territorio, è consentito intervenire sui fabbricati


Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



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



esistenti con interventi anche di ristrutturazione edilizia ma senza possibilità di demolizione e successiva ricostruzione, pur se solo parziale, delle strutture esistenti. L'attuazione di questo grado di intervento sarà subordinato ad un permesso di costruire convenzionato finalizzato solo a garantire un adeguamento funzionale e/o normativo dell'attività produttiva in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, e, contestualmente, all'attuazione di interventi di mitigazione delle stesse attività esistenti che dovranno essere rese compatibili con un previsto futuro contesto di tipo residenziale, indipendentemente dalla situazione rilevata al momento dell'intervento edilizio. La valutazione della sostenibilità e adeguatezza di tali interventi è demandata al consiglio comunale che approverà l'atto convenzionale previa relazione motivata dell'UTC.

La progettazione delle aree dovrà tenere conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella DGR 7/12693 del 10/04/03 e dei divieti riportati nell'art. 94 del Dlgs 152/06

In caso di riqualificazione o ridestinazione d'uso è prescritta l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni dei suoli e procedere con la bonifica se necessaria. In assenza di tali condizioni la riqualificazione dovrà essere sospesa

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it

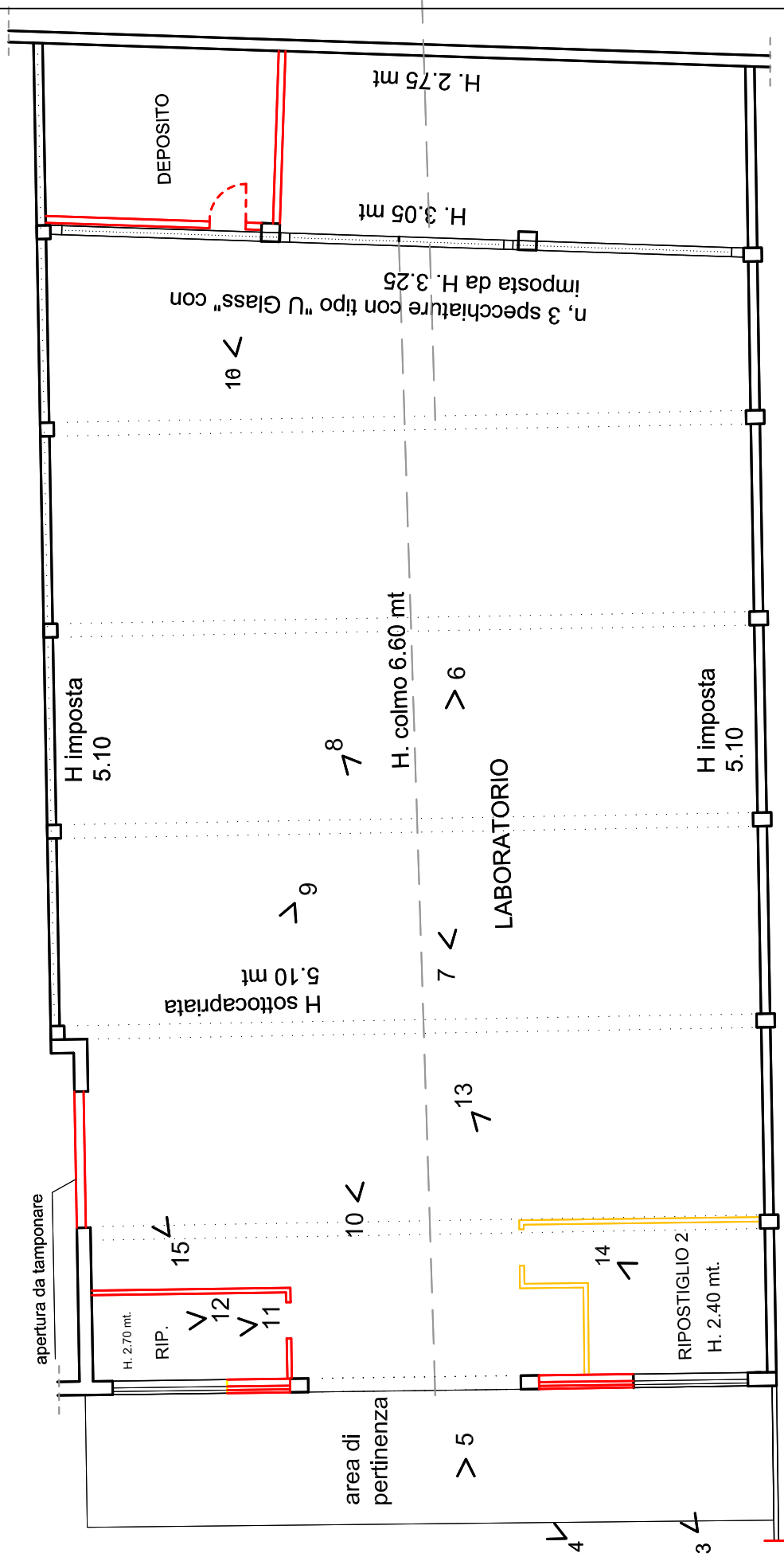


Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ALL 5

RILIEVO CTU E SCATTI FOTOGRAFICI



CONSISTENZE	
CAPPANONE PRINCIPALE =	391 mq
CAPPANONE ribassato =	66 mq
AREA PERTINENZIALE ESTERNA =	48,00 mq

	opere conformi Licenza di Costruzione n. 102 del 21 / 01 / 1977 e Condono n. 163 del 26 / 01 / 1990
	opere non conformi da sanare
	opere non conformi e non agibili da demolire

PIANTA PIANO TERRA

OGGETTO: RILIEVO STATO DI FATTO E POSIZIONI SCATTI FOTOGRAFICI

TAV unica

ALL 6

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



a) - estratto mappa ortofoto - posizione rispetto a BERGAMO e AEROPORTO



b) - foto satellitare ortofoto Google-maps - individuazione unità immobiliare



FOTO 1 - via Enrico Fermi – ingresso carrale



FOTO 2 - via Enrico Fermi



FOTO 3 - fronte capannone lato ovest



FOTO 4 - fronte ovest capannone confinante



FOTO 5 – cortile ingresso



FOTO 6 – interno verso ingresso



FOTO 7 - interno capannone verso est (lato fondo)



FOTO 8 - interno capannone verso ovest (lato ingresso)



FOTO 9 - dettaglio copertura e capriate in ferro e portone tra i due capannoni



FOTO 10 - pavimentazione



FOTO 11 - ripostiglio 1 - interno



FOTO 12 - ripostiglio 1 – interno



FOTO 13 - ripostiglio 2 - esterno



FOTO 14 – ripostiglio-2 interno



FOTO 15 - dettaglio portone comunicante tra i due capannoni



FOTO 16 – dettaglio porta ingresso al deposito sul fondo del capannone