

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 “VILLA MOMBELLO”

IMBERSAGO-MERATE (LC)

- LOTTO 7 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.11.2010 -

*** * ***

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, relativo alla procedura di concordato preventivo sopra indicata, svolte le attività di seguito descritte, ha redatto in aggiornamento alla relazione di stima del 05.11.2010 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>
- Descrizione sommaria del complesso immobiliare	<i>pag. 6</i>
- Accertamenti edilizi-urbanistici	<i>pag. 9</i>
- Individuazione degli abusi edilizi sia sotto l’aspetto urbanistico che del vincolo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio	<i>pag. 11</i>
- Considerazioni per la corretta scelta dell’aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione	<i>pag. 14</i>
- Dati metrici – coefficienti di differenziazione	<i>pag. 15</i>
- Aspetto economico e criterio di stima	<i>pag. 17</i>
- Stima del valore di mercato dell’immobile riferito a marzo 2018	<i>pag. 19</i>

*** * ***

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

- assistere il geom. Sergio Maggi nel rilievo strumentale dei fabbricati necessario, per l'individuazione delle più probabili opere abusive, per le variazioni catastali e l'accatastamento dei fabbricati accessori;
- ispezionare l'immobile e al rilievo delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione;
- effettuare gli accertamenti urbanistici in aggiornamento a quelli eseguiti per la relazione di stima del 05.11.2010;
- eseguire gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Imbersago e quello della Soprintendenza delle Belle Arti di Milano per accertare se è possibile cambiare la destinazione d'uso dell'immobile;
- esaminare con il tecnico comunale del Comune di Imbersago, geom. Stefano Magnani, le problematiche relative alle opere abusive;
- svolgere gli accertamenti descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico, del criterio di stima e dei coefficienti di differenziazione";
- individuare gli abusi edilizi mediante la sovrapposizione del rilievo strumentale dei fabbricati con le schede catastali, tenendo conto della descrizione dell'immobile riportata nell'atto di acquisto del 08.02.2005 n. di rep. 120312 di racc. notaio dott. Gianni Tufano di Brescia (registrato a Brescia II, il 10.02.2005 al n. 1225 serie 1T e trascritto a Lecco il 15.02.2005 ai nn. 2615 R.G. n. 1660 R.P.), della tipologia e della presunta epoca dei manufatti;
- determinare, sulla base del rilievo strumentale, le esatte superfici convenzionali dei fabbricati suddivisi in vari corpi secondo le diverse destinazioni e caratteristiche costruttive;
- svolgere accertamenti per la stima del complesso immobiliare in aggiornamento a quella del 05.11.2010.

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

Il complesso immobiliare denominato "Villa Mombello" o "Villa Pià Falcò" insiste per la maggior parte sul territorio del Comune di Imbersago, con ingresso dalla via

Copernico al civico 1 e solo una piccola parte del parco, con il fabbricato del custode, insistono nel Comune di Merate – (v. estratto di mappa *allegato 1* dove l'immobile è contornato in rosso e fotografia aerea *allegato 2*).

Dati di identificazione catastale

Catasto Fabbricati:

Il complesso immobiliare accatastato risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Imbersago intestato alla Ditta Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo (BG), come segue:

Mappa	Ubicazione	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita Catastale
Fg 3 n. 225 sub 502 (ex 227 sub 2)	via Villa Mombello, 26 piano T	C/6	U	90 mq	€ 227,76
Fg 3 n. 225 sub 503 (ex n. 227 sub 3)	via Villa Mombello, 26 piano 1	A/6	U	8 vani 278 mq escluse aree scoperte	€ 190,06
Fg 3 n. 225 sub 504 (ex n. 227 sub 501)	via Villa Mombello, 26 piano T-S1	A/3	3	9,5 vani 314 mq escluse aree scoperte	€ 613,29
Fg 3 n. 225 sub 505 (ex n. 229 sub 2)	via Villa Mombello, 26 piano T	C/6	U	75 mq	€ 189,80
Fg 3 n. 225 sub 506 (ex n. 229 sub 3)	via Villa Mombello, 26 piano T	A/4	2	8 vani 257 mq escluse aree scoperte	€ 318,14
Fg 3 n. 225 sub 501 (ex n. 224 sub 501)	via Villa Mombello, 26 piano T	A/8	2	82,5 vani 1184 mq escluse aree scoperte	€ 7.669,38
Questo mappale in catasto è graffiato ai mappali: n. 225 sub 507, n. 225 sub 508, n. 225 sub 509: (ex mappali n. 225 sub.501, n. 226 sub.501, n. 229 sub.501).					
Fg 3 n. 225 sub 510 (ex n. 224 sub 502)	via Villa Mombello, 26 piano S1	C/2	2	400 mq	€ 681,72
Fg 3 n. 225 sub 511 (ex 226 sub 1)	via Villa Mombello, 26 piano T	C/6	U	226 mq	€ 571,92

(v. pag. da 1 a 6 visura per soggetto, *allegato 3*).

Dal confronto tra il rilievo strumentale dei fabbricati (v. Tavole 1,3,5,7,9,10 *allegati da 4 a 9*), e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali (v. allegato 52 della relazione del 05.11.2010) sono state rilevate discordanze; inoltre i fabbricati accessori (identificati nell'estratto mappa con le lettere E,F,G,H,I,L e rappresentati nelle Tavole 12,13,14,15,16,17 – v. *allegati da 11 a 16*) non sono accatastati, per cui si rende necessario procedere alle variazioni catastali e agli accatastamenti.

Catasto Terreni:

I fabbricati sopra individuati sono immersi in un parco secolare che risulta censito per una porzione al Catasto Terreni del Comune di Imbersago e in parte al Catasto Terreni del Comune di Merate, intestato alla Immobiliare La Valle s.r.l., con sede in Almenno San Bartolomeo, come segue:

1) **Comune di Imbersago:**

Mappa		Qualità	Cl	Superfici ha a ca	Reddito		
Fg	n.				dominicale	agrario	
9	126	semin-arbor	3	00 43 60	€ 15,76	€ 15,76	
9	127	semin-arbor	3	00 09 70	€ 3,51	€ 3,51	
9	128	semin-arbor	2	01 38 90	€ 78,91	€ 57,39	
9	129	semin-arbor	3	02 56 00	€ 92,55	€ 92,55	
9	130	semin-arbor	2	00 52 50	€ 29,83	€ 21,69	
9	222	semin-arbor	3	00 99 10	€ 35,83	€ 35,83	
9	223	fabbr rurale	/	00 04 70	€ /	€ /	
9	224	prato	2	01 18 10	€ 54,89	€ 48,79	
9	227	***	fabbr rurale	/	00 23 60	€ /	€
*** Soppresso Bonifica Identificativo catastale il 6.2.2014							
9	230	semin-arbor	1	00 91 30	€ 54,23	€ 47,15	
9	231	semin-arbor	3	00 28 60	€ 10,34	€ 10,34	
9	232	bosco ceduo	1	00 04 70	€ 1,21	€ 0,12	
9	372	semin-arbor	3	01 04 50	€ 37,78	€ 37,78	
9	391	semin-arbor	2	01 58 50	€ 90,04	€ 65,49	
9	393	semin-arbor	2	01 85 40	€ 105,33	€ 76,60	
9	394	semin-arbor	1	01 19 20	€ 70,80	€ 61,56	
9	395	bosco ceduo	1	00 09 90	€ 2,56	€ 0,26	
9	396	semin-arbor	2	03 44 50	€ 195,71	€ 142,34	
9	2092 (ex 392a)	semin-arbor	2	01 45 80	€ 82,83	€ 60,24	
9	2094 (ex1028a)	semin-arbor	2	01 37 60	€ 78,17	€ 56,85	
9	225	ente urbano		00 75 50			
9	229	ente urbano		00 83 10			

per un totale di superficie catastale **mq. 221.120,00**

(v. pag. da 6 a 9 visura per soggetto *allegato 3*, e visure *allegati 17 e 18*).

2) **Comune di Merate sezione di Sartirana:**

Mappa Fg n.	Qualità	CI	Superfici ha a ca	Reddito	
				dominicale	agrario
9 316	semin-arbor	3	00 97 00	€ 40,08	€ 30,06
9 317	semin-arbor	2	00 26 80	€ 12,46	€ 9,69
9 319	seminativo	4	00 37 20	€ 11,53	€ 9,61
9 320	prato	2	01 23 20	€ 57,26	€ 50,90
9 1048	ente urbano		00 06 80		
per un totale di superficie catastale			mq. 29.100,00		

(v. visure allegati 19 e 20).

La superficie catastale complessiva dei terreni è di mq 250.220,00 (mq 221.120,00 + mq 29.100,00).

La superficie del sedime dei fabbricati risulta essere:

Comune di Imbersago

- Villa (corpo A+B+C) mappale 225 = 2.619,00 mq
- Corpo D mappale 223 = 470,00 mq
- Corpo E mappale 225 = 401,00 mq
- Corpo F mappale 225 = 198,00 mq
- Corpo H mappale 127 = 66,00 mq
- Corpo I mappale 396 = 28,00 mq
- Corpo L mappale 2092 = 31,00 mq

Per un totale di **3.813,00 mq**

Comune di Merate

- Corpo G mappale 1048 = 65,00 mq

Per un totale di **65,00 mq**

La superficie del terreno al netto del sedime dei fabbricati è di 246.342,00 (mq 250.220,00 mq – mq 3.813,00 – mq 65,00).

Confini

L'immobile confina (partendo da nord e in senso orario) con: strada provinciale di San Rocco da Merate a Sabbione, proprietà in Comune di Imbersago ai mappali 390, 406, 1694, 1695, 1331, 1330, 909, 932, 2095, 2093, strada consorziale, mappali 235, 636, proprietà in Comune di Merate ai mappali 31,312 e, per chiudere, di nuovo la strada provinciale da Merate a Sabbione (dati reperiti da mappe catastali).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare "Villa Mombello" o "Villa Pià Falcò" fu costruito verso la fine del '700 – primo '800 dalla famiglia Orsini di Roma e successivamente completato dal nipote Giovanni Falcò nel 1894 e fu abitato fino al 1990 dalla [REDACTED] e poi, in seguito alla sua scomparsa, venduto dai suoi eredi alla società [REDACTED] e quindi alla Immobiliare La Valle srl.

Il complesso immobiliare è composto da:

- vasto appezzamento di terreno di superficie catastale di mq 246.342,00 (escluso il sedime dei fabbricati di mq 3.878,00) piantumato con alberi di alto fusto di diversa natura inframmentati da spianate tenute a prato, da stradine: elemento integrato della dimora principesca di Villa Mombello e di eccezionale interesse paesaggistico e botanico (v. foto aerea *allegato 2*).
 - Sul parco testé descritto sorgono, come evidenziato sull'estratto mappa *allegato 10*, i seguenti corpi di fabbrica:
 - La villa; in relazione al criterio di stima adottato, è stata suddivisa nei corpi A-B-C in base alle destinazioni e caratteristiche costruttive.
 - Il corpo di fabbrica A – (contornato in rosso nelle Tavole 1 e 5 - v. *allegati 4 e 6*) a forma di cavallo, elevato a due piani fuori terra e uno interrato (locali accessori), destinato alla residenza dei nobili.
 - Il corpo di fabbrica B (contornato in azzurro nelle Tavole 3 e 5 - v. *allegati 5 e 6*), posto al piano ammezzato e secondo, era destinato agli alloggi della servitù.
 - Il corpo di fabbrica C (contornato in blu nelle Tavole 1, 3 e 7 - v. *allegati 4, 5 e 7*), elevato a due piani fuori terra, era destinato al piano terra a scuderie, al piano ammezzato ad alloggi della servitù ed al piano interrato a cantine e magazzini.
- Il corpo A è collegato attraverso il tunnel sotterraneo (rappresentato graficamente nella Tavola 9 - v. *allegato 8*) al corpo di fabbrica D, sala polifunzionale (ex legnaia - rappresentata nella Tavola 10 - v. *allegato 9*), posta al piano seminterrato, a forma rettangolare con due accessi carrali.
- Due fabbricati rurali - corpo di fabbrica E – (contornati in arancione nella Tavola 12 – v. *allegato 11*) posti a sud-ovest della villa, destinati a deposito attrezzi, autorimessa, lavanderia, magazzini, serre.
 - Due fabbricati rurali – corpo di fabbrica F – (contornati in rosso nella Tavola 13 – v. *allegato 12*), posti nella zona d'ingresso della villa.
 - Il corpo di fabbrica G (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 14 – v. *allegato 13*), elevato a due piani fuori terra e uno interrato, adibito ad abitazione del custode.

- Il corpo di fabbrica H (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 15 – v. *allegato 14*), prospiciente al corpo G, elevato ad un piano fuori terra e adibito a piccolo.
- Il corpo di fabbrica I (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 16 – v. *allegato 15*), elevato a un piano fuori terra, era adibito a deposito attrezzi ed è in pessime condizioni di conservazione.
- Il corpo L (rappresentato graficamente dalla Tavola n. 17 – v. *allegato 16*), che era adibito a deposito attrezzi, è crollato.

Sulle tavole allegate sono state riportate le fotografie che ritraggono i fabbricati.

Il corpo di fabbrica principale A è caratterizzato da locali ariosi e grandiosi, vasti saloni, gradinate artistiche, e grandi terrazzi e porticati, e da una splendida vista sul maestoso giardino all'italiana (v. foto 1-2-3-4-5-6-7-8). Le pareti di alcuni locali sono affrescate e alcune statue adornano i porticati (v. foto 9-10).

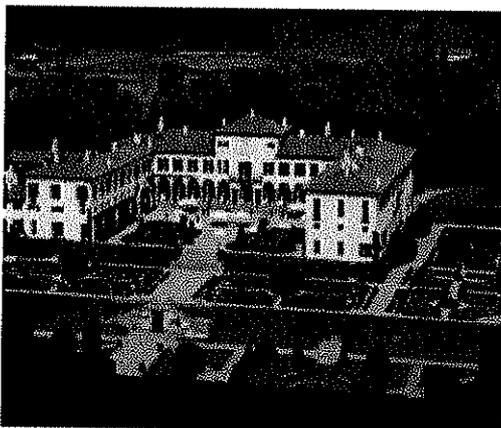


Foto 1

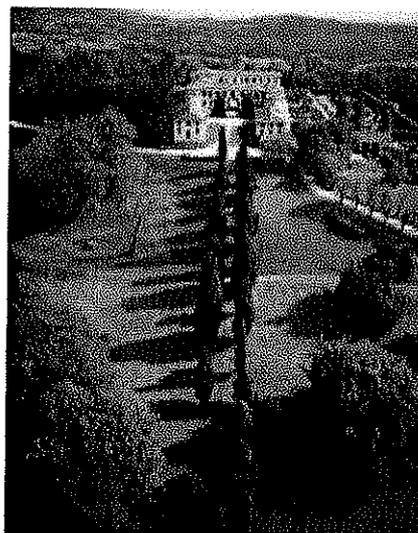


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

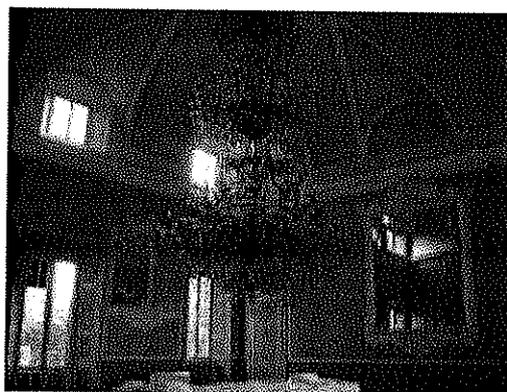


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

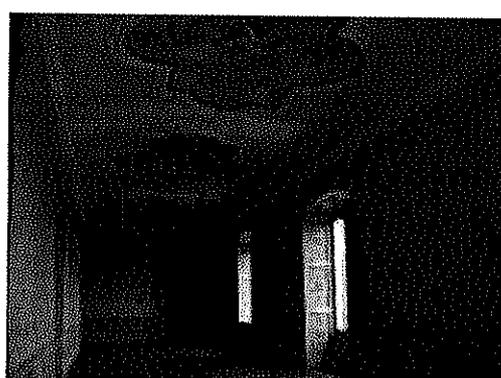


Foto 10

Le caratteristiche costruttive della villa risultano essere:

- struttura portante verticale in muratura tradizionale;
- struttura portante orizzontale in legno;
- tetto con orditura principale e secondaria in legno con capriate a vista in alcuni locali, soffitti in cassettonato decorato in altri, volte affrescate su intonaco in altri ancora; sovrastante manto di copertura in coppi;
- serramenti in legno e vetro d'epoca protetti da persiane in legno.

Il riscaldamento dei locali utilizzati è termoautonomo alimentato da caldaia a legna e i saloni sono dotati di impianto di condizionamento con semplice split a parete.

Gli impianti tecnici, idrico sanitario, elettrico, ecc. sono appropriati alla destinazione del fabbricato ma non sono a norma di legge.

Le condizioni di manutenzione e conservazione in generale, correlate all'anno di costruzione, sono pessime, salvo per alcune parti dei fabbricati, utilizzate dall'affittuario, che presentano condizioni sufficienti.

ACCERTAMENTI EDILIZI-URBANISTICI

Il comune di Imbersago alla data della presente relazione dispone di Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera del consiglio comunale numero 10 del 29.07.2013 (approvazione controdeduzioni alle osservazioni presentate ed approvazione definitiva) e approvato dalla Giunta Regionale Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 44 - Mercoledì 30 ottobre 2013.

Il complesso immobiliare denominato "Villa Mombello" è inserito nel Piano del Governo del Territorio nell'Ambito Territoriale T1 "sistemi insediativi di pregio" e nell'Ambito territoriale T4 "sistema del verde urbano e dei parchi storici" (v. stralcio della planimetria del Documento di Piano tav. 19a.0 area urbana e ambiti territoriali - *allegato 21*).

L'ambito T1 del Piano del Governo del Territorio coincide con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940 e comprende il nucleo storico del capoluogo, i nuclei storici minori, le ville storiche di maggiore rilevanza, il nucleo lungo l'Adda. Tale tessuto edilizio non deve subire variazioni per effetto del piano e non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo, il Documento di Piano e il Piano delle Regole stabiliscono che:

- il diritto edificatorio DE espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura: **DE = S_{lp} esistente**.
- l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità fondiarie esistenti: **If = Superfici costruite esistenti / St esistente** .
- per Superfici costruite esistenti si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità, le superfici degli spazi aperti ma coperti,

fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.

- per St esistente si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.
- **L'ambito T4** del Piano del Governo del Territorio comprende aree inedificate, caratterizzate dalla sporadica presenza di costruzioni di modesta entità, in gran parte appartenenti a parchi storici e a brani territoriali immediatamente contigui a parchi storici.
- Per tale ambito il Documento di Piano e il Piano delle Regole stabiliscono che:
- il diritto edificatorio DE espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale debba essere stabilito nella seguente misura: **DE = 0,00 mq/mq**
- l'indice di edificabilità If, espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale, debba essere stabilito nella seguente misura: **If = 0,00 mq/mq**

Il complesso immobiliare "Villa Mombello" inoltre è inserito nella classificazione degli edifici di pregio del Comune di Imbersago e catalogato in Classe 1 (v. stralcio della planimetria del Piano delle Regole tav. 10.c.0 "classificazione edifici di pregio altri nuclei" – allegato 22).

L'art. 71s della disciplina specifica dei tessuti edificati di pregio indica le prescrizioni da seguire per interventi inerenti Villa Mombello:

- E' fatto obbligo di conservazione di tutti gli elementi architettonici e tipologici caratterizzanti l'edificio e in particolare dei seguenti elementi rilevanti:
 - portico colonnato con volte a crociera,
 - orologio affrescato sulla facciata principale,
 - annesso giardino "all'italiana".
- Sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a, b, c del comma 1 dell'art. 27 della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11 marzo 2005, n. 12, fermo restando che si determini la piena conservazione del tipo edilizio originario.

L'art. 47s (*Interventi ammessi*) del Piano delle Regole prevede:

"Sulle unità edilizie in Classe 1 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere da a) a c) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Sono ammessi interventi di cui alla lettera d) dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 (ristrutturazione edilizia) esclusivamente al fine di determinare il cambio di destinazione d'uso dell'intero edificio o di parte di esso, fero restando il pieno rispetto di ogni norma di tutela disposta dalla presente disciplina. La parziale demolizione è ammessa per il solo fine di eliminare le superfetazioni."

- L'immobile "Villa Mombello" è sottoposta a Vincolo Monumentale in base agli art. 10,136 del D.Lgs 42/2004 (v. stralcio planimetria Piano delle Regole tav. 08.0 "Vincoli e Limitazioni" – allegato 23).

L'art. 63 del Piano delle Regole del PGT di Imbersago indica le destinazioni d'uso ammesse e non e gli artt. 78-79-80 del Capo I – Ambito territoriale di pregio T1 definiscono gli indici di edificabilità territoriali.

Per quanto riguarda il parco gli artt. 87-88-89 indicano i parametri edificatori e gli obiettivi di governo.

Il 17.11.2016 negli uffici della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Milano, alla presenza del Tecnico del Comune di Imbersago geom. Stefano Magnani, dello scrivente e del dott. Angelo Galizzi, l'arch. Daniele Rancilio della Soprintendenza ha confermato che è possibile il cambio di destinazione d'uso del complesso immobiliare "Villa Mombello", ovviamente con esecuzione di opere che possono essere autorizzate in relazione al vincolo esistente sull'immobile.

INDIVIDUAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI SIA SOTTO L'ASPETTO URBANISTICO CHE DEL VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Premesso che:

1. Nell'atto di acquisto del 8.02.2005 repertorio n. 120312 notaio dott. Gianni Tufano, con il quale la società La Valle srl acquista l'immobile di Imbersago, è scritto quanto qui di seguito riportato:

... un corpo principale (in seguito corpo A), con pianta a ferro di cavallo, su due piani fuori terra ed un piano seminterrato destinato alla residenza nobile, ad alloggi di servizio, nonché al piano interrato a magazzini, depositi e legnaie; il piano ammezzato interessa una parte limitata dell'ala ovest, mentre il piano seminterrato si sviluppa su tutta l'ala est e su di una parte dell'ala ovest;

... due corpi di forma rettangolare collegati in lato ovest al "corpo A" e precisamente: il primo (in seguito corpo B) in lato nord su due piani fuori terra destinato a scuderie e magazzini al piano terra e d'uso abitativo al primo piano; il secondo (in seguito corpo C) in lato sud, su tre piani, di cui il seminterrato destinato a magazzini, il rialzato ad uso abitativo ed autorimessa ed il primo ad uso abitativo;

... un corpo sito ad est del "corpo A", su unico piano a forma rettangolare con due accessi carrai contrapposti destinato a cantina, deposito attrezzi e legnaia (in seguito corpo D) collegato al "corpo A" mediante un tunnel sotterraneo;

... due fabbricati rurali (in seguito corpo E) siti a sud-ovest del corpo A destinati a depositi attrezzi, autorimessa, lavanderia, magazzini e serre;

... due fabbricati rurali (in seguito corpo F) ad un solo piano e tra loro contrapposti siti nella zona d'ingresso della villa;

... due piccoli fabbricati rustici all'interno del parco adibiti a deposito.

Il tutto è individuato come segue all'Ufficio del Territorio di Lecco:

Nel catasto urbano (corpi A – B e C)

Comune di: Imbersago

in ditta alla parte venditrice

Fol. 3 Mapp. 224

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. A/8 cl. 2 vani 82,5 R.C.

Euro 7.669,38;

Fol. 3 Mapp. 225;

Fol. 3 Mapp. 226 sub. 2;

Fol. 3 Mapp. 229 sub. 1.

I mappali 224, 225, 226 sub. 2 e 229 sub. 1 in catasto risultano graffiati.

Fol. 3 Mapp. 229 sub. 3

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. A/4 cl. 2 vani 8 R.C.

Euro 318,14;

Fol. 3 Mapp. 226 sub. 1

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. C/6 cl. U mq. 226 R.C.

Euro 571,92;

Fol. 3 mapp. 227 sub. 2

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. C/6 cl. U mq. 90 R.C.

Euro 227,76;

Fol. 3 Mapp. 227 sub. 3

Villa Mombello n. 26 piano I – cat. A/6 cl. U vani 8 R.C.

Euro 190,06;

Fol. 3 Mapp. 229 sub. 2

Villa Mombello n. 26 piano T – cat. C/6 cl. U mq. 75 R.C.

Euro 189,80;

[...] Per una migliore identificazione dei cespiti in oggetto le parti fanno riferimento alla planimetria allegata sotto la lettera "C" al titolo di provenienza di cui al successivo articolo 8 di questo atto.

All'articolo 10 "Normativa urbanistica" di tale atto è scritto: "Ai sensi della vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica, la parte venditrice [...] dichiara che la costruzione dell'immobile oggetto di questo atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. La stessa parte venditrice precisa e garantisce che successivamente a tale data l'immobile stesso non ha formato oggetto di opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze" [...]

2. Presso la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Milano a seguito della richiesta effettuata dallo scrivente con email del 31.05.2016, in data 01.07.2016 è stato consultato il materiale di archivio depositato presso la Soprintendenza e gli unici disegni agli atti sono quelli redatti dal Geom. Enrico Bonfanti e commissionati dalla sig.ra [REDACTED] che risalgono a Novembre 1985; disegni che non si riferiscono a richieste di concessione e non riportano timbri di protocollo della Soprintendenza. Tali rappresentazioni grafiche coincidono con quelle delle schede catastali.

Successivamente a tale data sono state effettuate le seguenti denunce:

- Prot. 6368 in data 10.05.2001 - Segnalazione rimozione superfici decorate.
- Prot. 11013 del 05.07.2005 - Segnalazione lavori di movimentazione terra.
- Prot. 9619 del 21.07.2005 - Segnalazione collocazione di corpi illuminanti.
- Prot. 6926 del 05.07.2005 - Segnalazione rimozione superfici decorate.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali e quella del rilievo strumentale del fabbricato, tenuto conto di quanto descritto nell'atto di compravendita testé riportato, sono emerse le discordanze evidenziate nelle Tavole 2,4,6,8,11 – v. *allegati da 24 a 28* e documentazione fotografica – *allegato 29*.

Sostanzialmente le difformità risultano essere:

Corpi di fabbrica A,B,C:

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 di 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: costruzioni 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.
- Corpo di fabbrica D:
- Punto 11: demolizione di pareti interne, demolizione di pilastri. Trasformazione di finestre in porte finestre e ampliamento dimensioni.

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

- Il complesso immobiliare della Villa Mombello è costituito da mq 250.220,00 di terreno adibito a parco comprensivo del sedime dei fabbricati, di mq 3.878,00, (rappresentati nell'estratto mappa - *allegato 10*) descritti sommariamente da pag. 6 a pag. 9 della presente relazione.
- L'immobile è affittato alla società [REDACTED] (v. contratto d'affitto - *allegato 30*), che svolge prevalentemente attività di banqueting ed organizzazione eventi. Per svolgere l'attività viene utilizzato solo il corpo principale della villa, mentre i fabbricati accessori sono utilizzati prevalentemente come ripostigli/ricovero attrezzi e si trovano in non buone condizioni di manutenzione e conservazione non ottimali.
- La manutenzione delle porzioni di fabbricato utilizzate per lo svolgimento dell'attività del conduttore vengono effettuate regolarmente, così come per il vasto parco, attraverso i necessari interventi.
- Il complesso immobiliare è vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali.

- Gli interventi di "adattamento" del fabbricato all'attuale destinazione non si possono classificare come restauro conservativo degli aspetti storici, architettonici e paesaggistici che tale immobile richiederebbe.

I richiamati interventi peraltro sono stati eseguiti senza alcuna autorizzazione comunale e/o della soprintendenza, Enti con i quali si dovranno proseguire idonee interlocuzioni finalizzate al calcolo delle sanzioni o le modalità di ripristino dello stato dei luoghi.

- Gli abusi edilizi accertati, descritti nel paragrafo "Individuazione degli abusi edilizi sia sotto l'aspetto urbanistico che del vincolo della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio" (v. pag. 11), per la maggior parte non sono sanabili; conseguentemente l'acquirente dovrà procedere alla demolizione delle opere abusive e alla relativa regolarizzazione presso il Comune di Imbersago e la Soprintendenza: importo stimato prudenzialmente in € 200.000,00 (v. pag. 19).

- E' inoltre in corso il *procedimento ai sensi della legge 07.08.1990 n. 241 e s.m.i. relativi alla ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n. 03/2012* per opere abusive effettuate nell'area del parco vincolato - a confine con la proprietà del [REDACTED] su tale aspetto la Soprintendenza non si è ancora espressa definitivamente.

- Le condizioni di manutenzione e conservazione dei corpi di fabbrica non utilizzati (chiesetta, fabbricati accessori, rustici, ecc.) necessitano di opportuni interventi di ristrutturazione.

Da ultimo si precisa, peraltro, che la società, trovandosi in concordato preventivo nella sua fase esecutiva e trattandosi di vendita in ambito giudiziale, potrà in ogni caso perfezionare la cessione dell'intero compendio immobiliare "Villa Mombello", attraverso atto notarile di compravendita (una volta ottenute le relative autorizzazioni da parte degli Organi della Procedura), anche in pendenza delle richiamate irregolarità che potranno essere sanate/ripristinate dal futuro acquirente.

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

In base al rilievo strumentale dei fabbricati sono state calcolate le misure delle superfici reali dei corpi di fabbrica suddivisi per destinazioni, per caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, ecc.

Alle superfici reali sono stati applicati i coefficienti di differenziazione a seconda delle caratteristiche costruttive e quindi dei costi di costruzione, ottenendo così la superficie convenzionale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie convenzionale
VILLA (CORPI A-B-C-D accatastati)			
1 – Piano Interrato - Seminterrato:			
CORPO A: Tavola 7 (v. allegato 7)	mq 495,00	0,15	mq 74,25
CORPO C: Tavola 7 (v. allegato 7)	mq 507,00	0,25	mq 126,75
CORPO D: sala polifunzionale – Tavola 10 (v. allegato 9)	mq 500,00	0,30	mq 150,00
TUNNEL di collegamento – magazzino Tavola 9 (v. allegato 8) (pertinenza)	mq 128,00		
2 – Piano terreno:			
CORPO A: Tavola 1 (v. allegato 4)			
- residenza nobiliare e locali al diretto servizio della residenza	mq 1250,00	1,00	mq 1250,00
- portici	mq 550,00	0,25	mq 137,50
CORPO C: Tavola 1 (v. allegato 4)			
- locali accessori a servizio della residenza - autorimesse	mq 442,00	0,30	mq 132,60
3 – Piano ammezzato:			
CORPO B: Tavola 3 (v. allegato 5)			
- residenza e locali al diretto servizio della residenza	mq 380,00	0,50	mq 190,00
CORPO C: Tavola 3 (v. allegato 5)	mq 650,00	0,40	mq 260,00
4 – Piano secondo:			
CORPO A: - Tavola 5 (v. allegato 6)			
- residenza e locali al diretto servizio della residenza	mq 1527,00	0,60	mq 916,20
CORPO B: Tavola 5 (v. allegato 6)	mq 66,00	0,55	mq 36,30
Totale superficie commerciale Corpi A,B,C,D			mq 3273,60

FABBRICATI ACCESSORI (CORPI E-F-G-H-I-L):

CORPO E: Tavola 12 (v. allegato 11) - depositi, scuderie, serre	mq 690,00 =====
CORPO F: Tavola 13 (v. allegato 12) - rustico	mq 200,00 =====
CORPO G: Tavola 14 (v. allegato 13)	mq 197,00 =====
CORPO H: Tavola 15 (v. allegato 14)	mq 66,00 =====
CORPO I: Tavola 16 (v. allegato 15)	mq 28,00 =====
CORPO L: Tavola 17 (v. allegato 16)	mq 31,00 =====

Il parco secolare in cui il complesso immobiliare si trova immerso ha una superficie catastale di mq 246.342,00.

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 mercato.

Il valore di mercato è definito come "il prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben 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 ha considerato gli elementi descritti nel paragrafo "Considerazioni per la corretta scelta dell'aspetto economico e del criterio di stima e

in particolare che i fabbricati necessitano di importanti e costosi interventi di ristrutturazione.

Alla luce di quanto sopra esposto e degli elementi raccolti durante le indagini effettuate, lo scrivente, valutata ogni circostanza e i processi che regolano il mercato di immobili aventi consistenza e valore come quello oggetto di stima, tenuto conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, ritiene di stimare valori distinti al terreno ed ai fabbricati.

Per i fabbricati il criterio estimativo è quello del valore di costruzione a nuovo, con l'applicazione di adeguato deprezzamento per la vetustà e le condizioni di manutenzione.

Per il terreno il criterio estimativo è quello sintetico, che si attua nella comparazione di vendite già effettuate di terreni di cui si conoscono i prezzi di mercato e aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente valutazione. La stima del valore del terreno è inoltre influenzata dalla superficie e dal fatto che è vincolata dalla Soprintendenza.

Si ottiene così una valutazione obiettiva del complesso immobiliare, nella quale viene tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati, delle condizioni di manutenzione.

Costo di costruzione del fabbricato

Il costo di costruzione di un fabbricato è dato dalla somma di tutte le spese che un imprenditore ordinario, in un dato momento e in un determinato ambiente operativo, deve sostenere per realizzare ex novo un fabbricato, e comprende: le spese di progettazione, il collaudo, la direzione lavori, gli oneri e i contributi di concessione edilizia e l'IVA.

Deprezzamento per vetustà e condizioni di manutenzione

Il coefficiente di vetustà più utilizzato nelle stime di fabbricati civili è quello stabilito dalla Legge 392/78 e successive modifiche così come il Decreto Legge 133/2014 sull'equo canone: nel caso in trattazione è dello 0,70.

Il coefficiente relativo allo stato di conservazione e manutenzione non buona dei fabbricati è dello 0,70.

Lo scrivente per una obiettiva valutazione, ha effettuato le opportune indagini e comparazioni su fabbricati di cui sono noti i costi di costruzione (pubblicati da riviste specializzate) e aventi caratteristiche quanto più simili a quelle del fabbricato che è oggetto della presente valutazione, tenendo in particolare conto:

- delle caratteristiche costruttive dei fabbricati;

- delle condizioni di conservazione, che sono scadenti, e degli impianti esistenti che non sono a norma;
- che il complesso dei fabbricati necessita, per essere utilizzato, di un intervento di ristrutturazione.

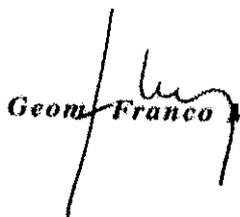
STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE RIFERITO A MARZO 2018

- valore dell'area destinata a parco comprensivo del valore delle recinzioni e delle piantumazioni con alberi secolari di alto fusto, ecc.:	
mq 246.342,00 x € 20,00/mq	€ 4.926.840,00
- valore dei corpi di fabbrica	
- Villa – corpi A, B, C, D:	
mq 3273,60 x € 1.650,00/mq =	€ 5.401.440,00
- Corpo E:	
mq 690,00 x € 450,00/mq =	€ 310.500,00
- Corpo F:	
mq 200,00 x € 350,00/mq	€ 70.000,00
- Corpo G:	
mq 197,00 x € 550,00/mq	€ 108.350,00
- Corpo H:	
mq 66,00 x € 400,00/mq	€ 26.400,00
- Corpo I:	
mq 28,00 x € 350,00/mq	€ 9.800,00
- Corpo L:	
mq 31,00 x € 100,00 /mq	€ <u>3.100,00</u>
Somma	€ 10.856.430,00
A detrarsi costi per demolizioni delle opere abusive, spese tecniche, oneri per sanatorie, importo stimato sommariamente in	€ - 200.000,00
Valore lotto 7 "Villa Mombello" a marzo 2018	€ <u>10.656.430,00</u>
<i>Che si arrotonda a</i>	€ <u><u>10.656.000,00</u></u>

(euro diecimilioneicentocinquantaseimila/00).

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice Delegato e del Curatore per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 23.03.2018


Geom. **Franco Magni**

DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Estratto mappa comuni di Imbersago e Merate
- 2) Fotografia aerea
- 3) Visura per soggetto – Comune di Imbersago
- 4) Tavola 1 rilievo strumentale Villa Mombello – piano terra
- 5) Tavola 3 rilievo strumentale Villa Mombello – piano ammezzato
- 6) Tavola 5 rilievo strumentale Villa Mombello – piano secondo
- 7) Tavola 7 rilievo strumentale Villa Mombello – Piano interrato
- 8) Tavola 9 rilievo strumentale Villa Mombello - Tunnel
- 9) Tavola 10 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo D
- 10) Estratto mappa comuni Imbersago e Merate con rappresentati fabbricati accessori
- 11) Tavola 12 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo E
- 12) Tavola 13 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo F
- 13) Tavola 14 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo G
- 14) Tavola 15 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo H
- 15) Tavola 16 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo I
- 16) Tavola 17 rilievo strumentale Villa Mombello – Corpo L
- 17) Visura per immobile – Comune di Imbersago – Foglio 9 mappale 225
- 18) Visura per immobile – Comune di Imbersago – Foglio 9 mappale 229
- 19) Visura per soggetto – Comune di Merate
- 20) Visura storica per immobile – comune di Merate
- 21) Stralcio planimetria del Documento di Piano tav. 19a.0 “area urbana e ambiti territoriali”
- 22) Stralcio planimetria del Piano delle Regole tav. 10.c.0 “classificazione edifici di pregio altri nuclei”
- 23) Stralcio planimetria Piano delle Regole tav. 08.0 “Vincoli e limitazioni”.
- 24) Tavola 2 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano terra

- 25) Tavola 4 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano ammezzato
- 26) Tavola 6 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano secondo
- 27) Tavola 8 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Piano interrato
- 28) Tavola 11 confronto tra rappresentazione grafica planimetrie catastali e rilievo strumentale fabbricato – Villa Mombello – Corpo D
- 29) Documentazione fotografica difformità rilevate
- 30) Contratto di affitto d'azienda registrato a Bergamo l il 10.12.2010 al n. 7304.

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

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di concordato preventivo N. 5/10

“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”

STIMA DELL' IMMOBILE DENOMINATO “CASA GOGGIA”

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

- LOTTO 1 DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 05.10.2010 -

* * *

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

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

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

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

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

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

Dati di identificazione catastale

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

Catasto dei Fabbricati

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

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

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

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

Nota:

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

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

Confini:

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

ACCERTAMENTI EDILIZI - URBANISTICI

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

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

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

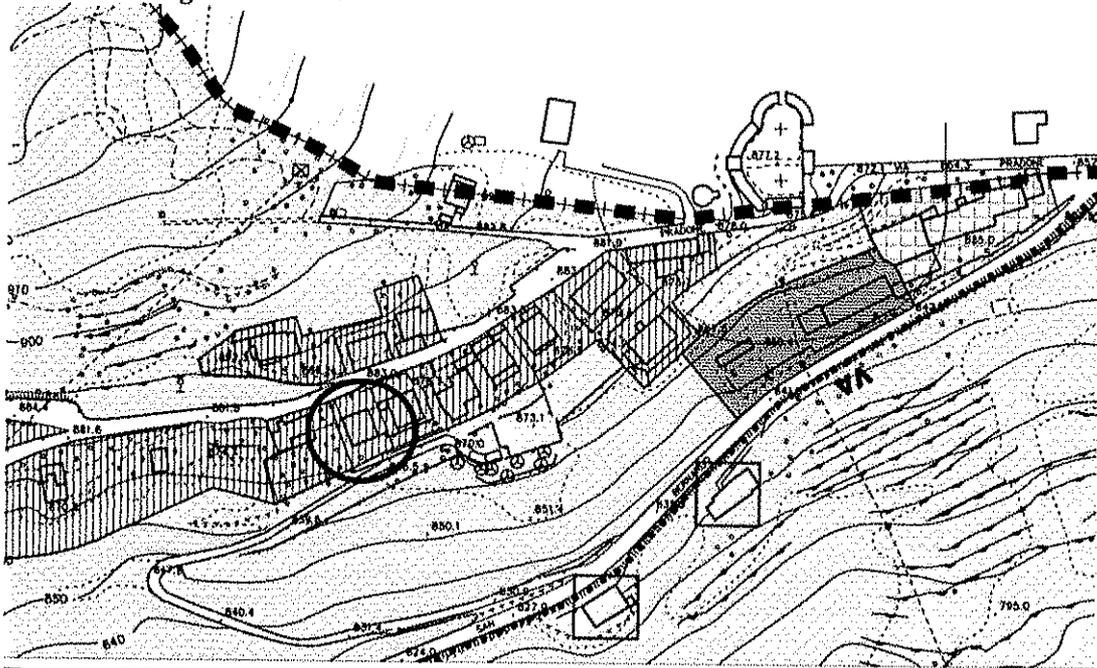
L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione che regola urbanisticamente l'immobile è il n.19 (v. allegato 4) che prevede i seguenti indici:

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

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



Estratto fotogrammetrico



Estratto PGT

LEGENDA

--- CONFINI COMUNALE

SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)

A AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A

B1 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO - B1

B2 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI - B2

B3 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN ZONE DI PIANURA - B3
B3/1: NORMATIVA SPECIALE

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

Nota:

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

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

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

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

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

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

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

Note:

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

Non furono autorizzate le richieste testé citate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

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

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

ASPETTO ECONOMICO E CRITERIO DI STIMA

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

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

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

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

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

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

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

* * *

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

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

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

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

* * *

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

Bergamo, 25.01.2018

Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

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



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territoriale
Servizi Catastrali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune**

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47

Segue

Visura n. T180644 Pag. 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Libera	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Inibizione	Caso ulteriore
1		2	4852	1			A3	I	5,5 vani	Totale: 128 m ² Totale esclusa area superficie** 123 m ²	Euro 140,86 L. 04/11/1998	Descrizione da VIA PRADONE n. 5/A passo T. Versione del 09/11/2015 - Iscrizione in forza dei dati di superficie	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO SCRITTURA PRIVATA del 19/12/1987 Inscrizione in atti del 21/03/2000 Repertorio n. 101062 COMPRAVENDITA n. 1211/1/1998	03106290153*	(1) Progresso per 1000/1000



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2017

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

Segue

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	7	4652	3			A/3	1	6 vani	Totale: 148 m ² Totale esclude aree scoperte: 136 m ²	Euro 371,45	VIA PRALONE n. 51 - Variazione del 19/11/2015 - Inscritto in visura dai dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CUBICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO (BG) - SCITTURA PRIVATA del 19/12/1997 Volume in atti del Tribunale di Bergamo n. 10190 Registro FICCONI ALESSANDRO Sott. REGGIO Registrato: COMPRAVENDETA (n. 3191/17988)	621,0628802	(1) Proprietà per 1000/1000

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urban	9	1285	787			C/3	3	206 m ²	Totale: 264 m ²	Euro 446,84	VIA PROFESSOR CAMELLO EGIA n. 17 piano: 5L-T-1; Variazione del 06/11/2015 - Inscritto in visura dai dati di superficie.	Amministratore

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



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

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

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

Fine

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

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

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

Unità immobiliari n. 7

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

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

MODULARIO
F. 19 TERRA 1987



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

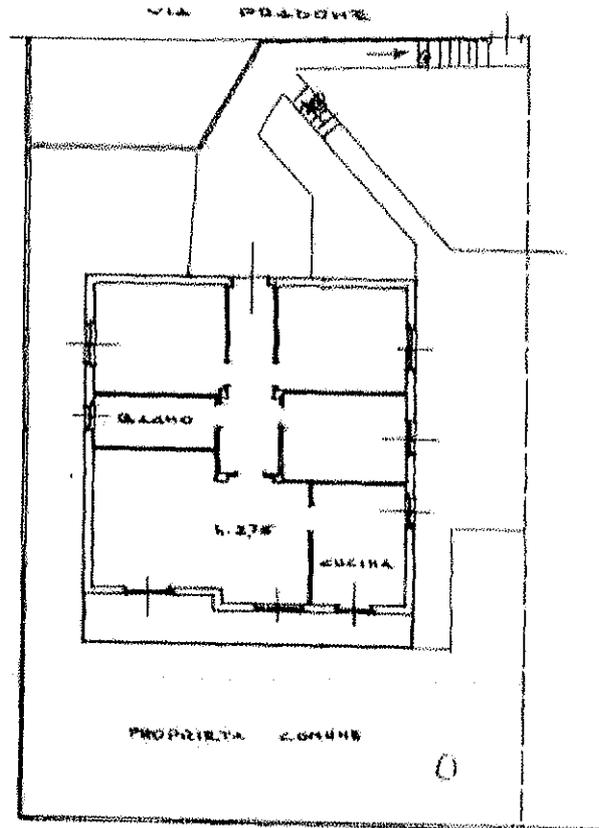
MOD. BN (C)

LITRE
2550

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

PROIEZIONE DELLA PLANIMETRIA F. Z. MAPPA 2482 24.1

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Catasto del Comune di ALMENNO S. BARTOLOMEO (A. 216) - Comune di ALMENNO S. BARTOLOMEO (A. 216) - c. Figlioli, 2 - Percuotelle, 4653 - Subalterno, 1 - c. CALCIANOVA S. SIV. PRADONE

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. GOTTISTI</u> (Titolo cognome e nome) <u>FRANCESCO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 16 NOV 1988 20195
Ultima Planimetria <u>16/11/1988</u> F. <u>2</u>	Iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> n. <u>1234</u>	
Data progetto <u>16/11/1988</u> - Data <u>17/06/2008</u> Fog. scheda: I - Formato di acq. A4	Richiedente <u>MACRI</u> (Firma)	

MODULARIO
F. fog. rend. 487



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

MOD. 99 (

LIRE
250

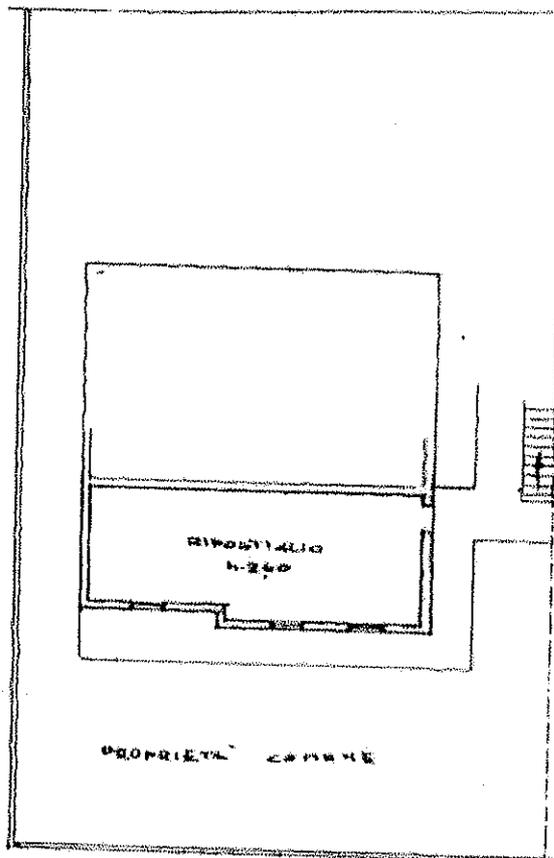
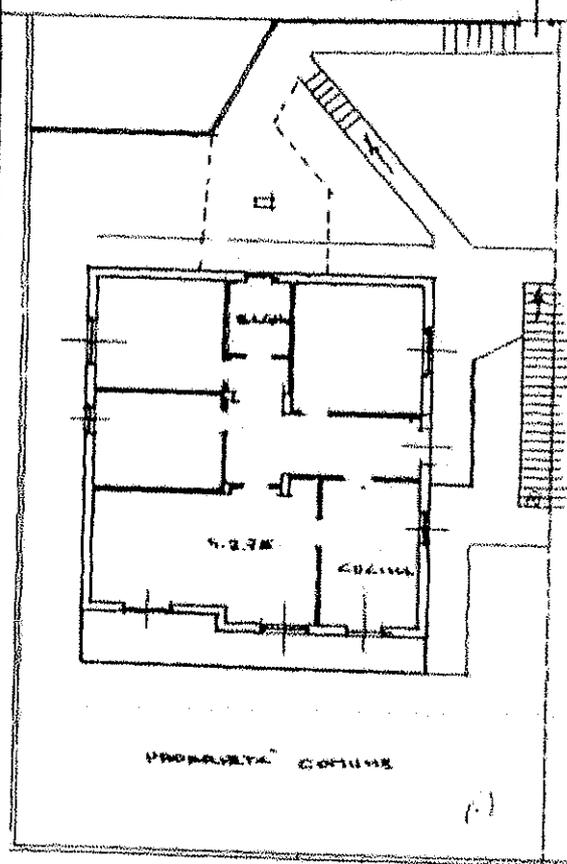
Pianimetria di u.i.u. in Comune di ALMENNO S. BART. via FRANCESCO div. A3

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

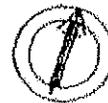


1° PIANO SOTTO STRADA
VIA FRANCESCO

2° P. SOTTO STRADA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

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

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GIOM. COMETTI
(nome, cognome e nome)
FRANCESCO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Pianimetria di u.i.u.
18/01/1988

iscritto all'albo dei GIOMETRI
di ALMENNO S. BART.

Data di presentazione: 16/11/1988 - Data di deposito: 16/11/1988 - Data di pubblicazione: 16/11/1988
Tor. sede: 1 - Formato di foglio: A4 (210x297) - Foglio: 3 - Particella: 4652 - Subaliquota: 2

92094

Infomark

- Articolo 19

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

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

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

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

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

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

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

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

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



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

ORIGINAL



Immenno S. Bartolomeo

UFFICIO TECNICO

fn 54-X cat I

Prot. N. 2093

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

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

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

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

di proprietà dello stesso

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

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

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

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia;

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

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

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

C O N C E D E

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

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

(1) massimo mesi 12.

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

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

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

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

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

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

13) osservare i diritti di terzi e comunali.-

Dal Municipio, addi 29 AGO, 1968



IL SINDACO

Comune di

ALMENNO S. BARTOLOMEO

n. 239 di Reg. elet.

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

Addi 17 - 9 - 1968



IL MESSO COMUNALE

1 SET. 1968

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

Addi 1 SET. 1968



IL SEGRETARIO COMUNALE

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

REGIONE A BERGAMO

COMUNE DI BERGAMO S. B.

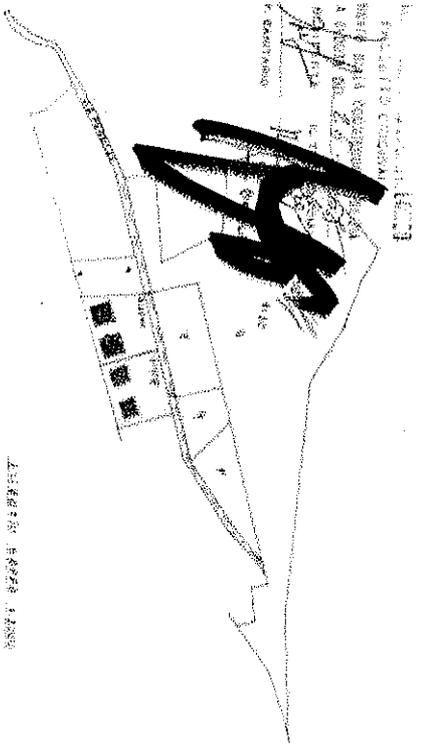
POSIZIONE COSTRUZIONE DI DUE CASE AD USO

RESIDENZIALE CIVILE DI PROPRIETÀ DEL

SIG. **[REDACTED]**

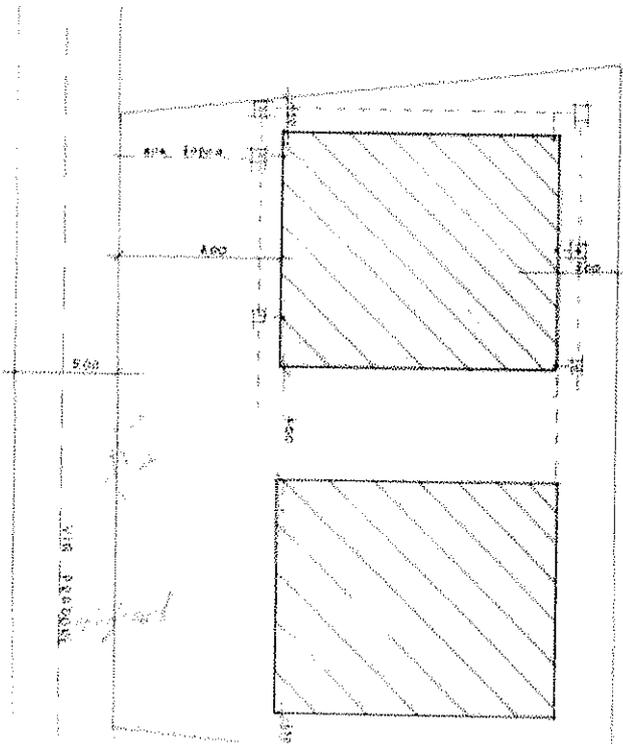
TRAPPALE n° 3130/m

TERRENO COMUNALE



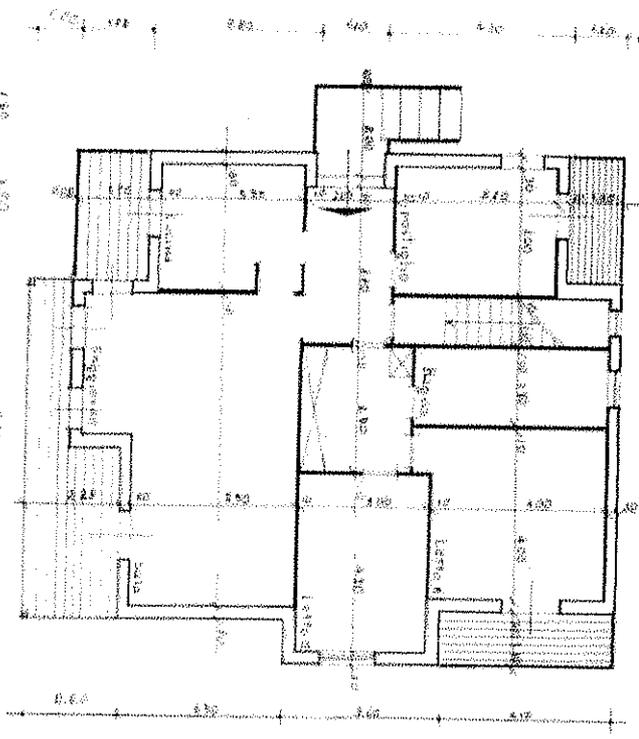
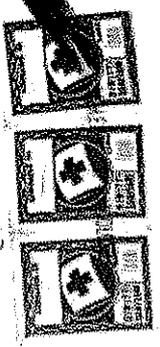
ASSETTO TERRA 1:1000

Superficie Superficie	m ²

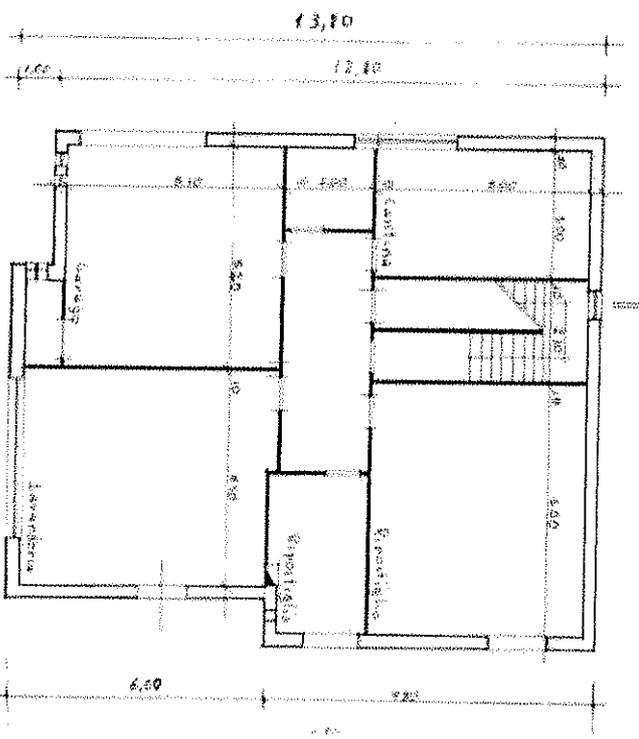


PIANTINA

MW



PIANO RIALZATO



PIANO SEMINTERRATO

Cal. 84 - X

N. 50/68 reg. cert.

n. 134 reg. contr.

Alfredo C...

Comune di Almenno S. Bartolomeo

Provincia di Bergamo

Certificato di inizio e ultimazione opere edilizie

IL SINDACO

Visti gli atti d'ufficio

certifica

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

posto in Pradone

Via Pradone N. [redacted], censuario

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

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

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

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

— che il fabbricato è destinato ad uso abitazione

e classificato di tipo [redacted]

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

Della superficie dell'intero fabbricato:

mq. 155 sono adibiti ad abitazione

mq. --- * * a negozio

mq. --- * * ad uffici

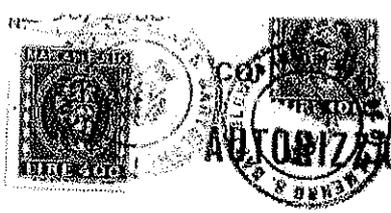
mq. --- * * a magazzini

In copia libera per uso ca tanto

Il Compilatore



IL SINDACO



Almenno 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 Almenno S. Bartolomeo-- Via Pradone

N. di mappa 3130/13
 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 e vistato dalla Prefettura di Bergamo il 2 Dicembre 1970 col N. 8220 Div. 4 (1)

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando del Corpo Vigili del Fuoco di _____ in data _____ prot. n. _____

Vista la quietanza N. 89 in data 3 Maggio 1971 comprovante il pagamento della tassa di concessione governativa di cui, al n. 29 della tabella A allegata al T. U. 1-3-1961, n. 121;

Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visti i regolamenti comunali Edilizio e di Igiene;

Accertato che le opere ebbero inizio il 19 Agosto 1969 e termine il 15 Maggio 1971;

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

Su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale;

AUTORIZZA

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di abitazione
 con decorrenza dal 31 Maggio 1971

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

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

Almenno S. Bartol. RE AGG. 1971



IL SINDACO

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

= Ufficio Tecnico =



Prot. n. 1486

Reg. Cost. n. 76/94

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

= monetizzazione £.

C O N C E D E

ai Sigg. [REDACTED]

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

1) Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso Comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2) La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

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

= richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.

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

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

5) Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella Legge 5.11.1971, n.1086, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.

6) Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni mc. di costruzione.

7) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 13.7.1966, n.615, e relativo regolamento.

8) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

9) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto Comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.

10) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.

11) Per l'allacciamento alla fognatura Comunale, in quanto esiste, ed agli altri pubblici servizi, dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.

12) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo il parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

13) Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36.

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

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

Dalla Residenza Municipale addi, 21 novembre 1994.



SINDACO
(Prof. Vittorio Trioni)
[Signature]

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

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



L'ADDETTO
[Signature]

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

Addi, 28 novembre 1994



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

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

Addi, 12 DIC. 1994

IL RICEVENTE

[Redacted signature]

IL MESSO COMUNALE



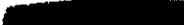
[Redacted signature]

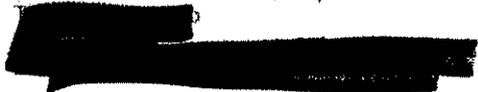
COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO
= UFFICIO TECNICO =

Prot. n. 1486

Reg. Cost. n. 76/94



Al Sigg. 
(amministratore Imm. La Valle)



OGGETTO: Avviso di avvenuta concessione edilizia.

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

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

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

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

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

N.2 marche da bollo da € 15.000,

Diritti di segreteria per un importo di € 100.000,

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

Relazione sul contenimento energetico - Legge 10/91,

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

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

Modello Istat/1/201,

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

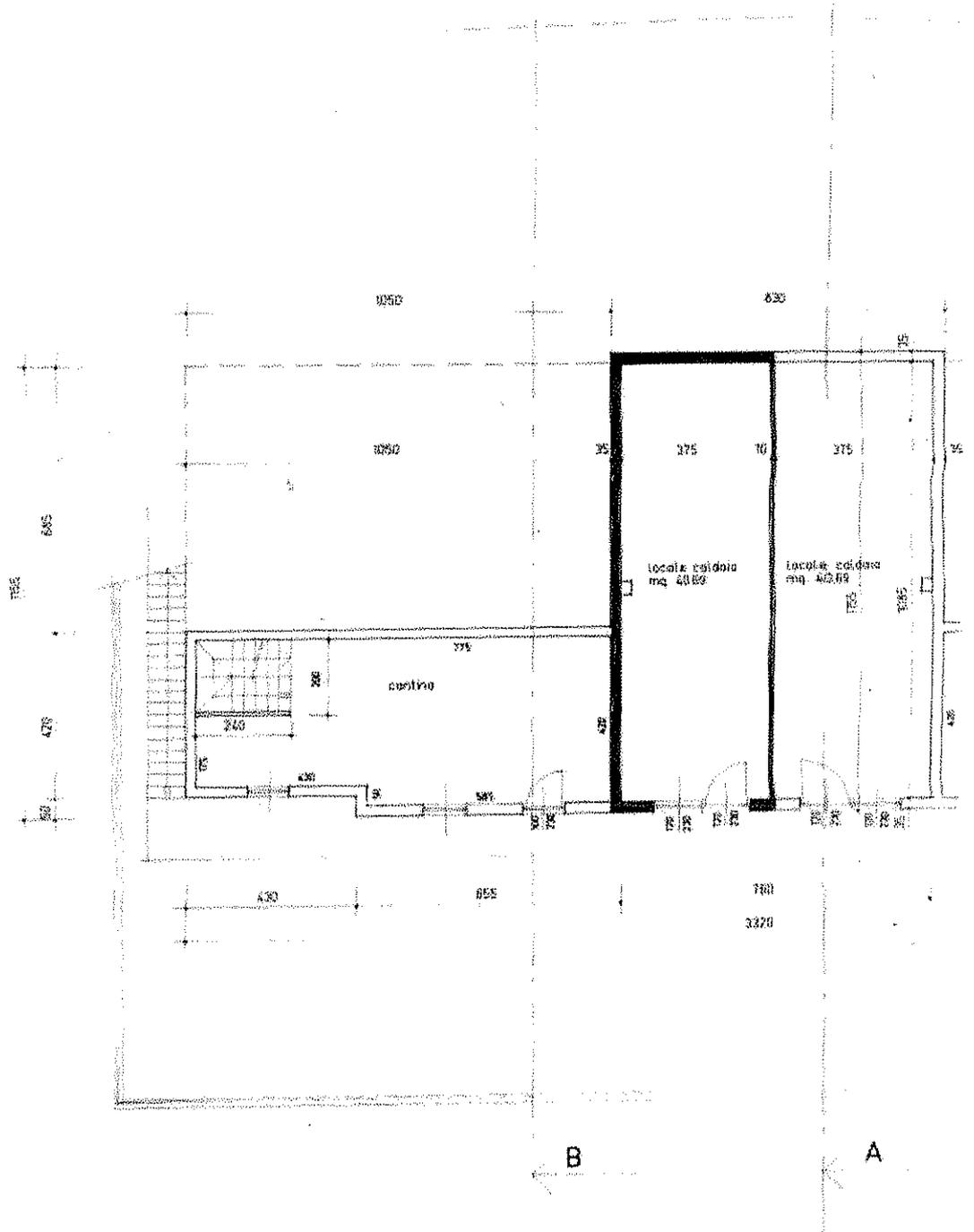
COMUNE
ALMENNO S. BARTOLOMEO
20. MARZO 1994

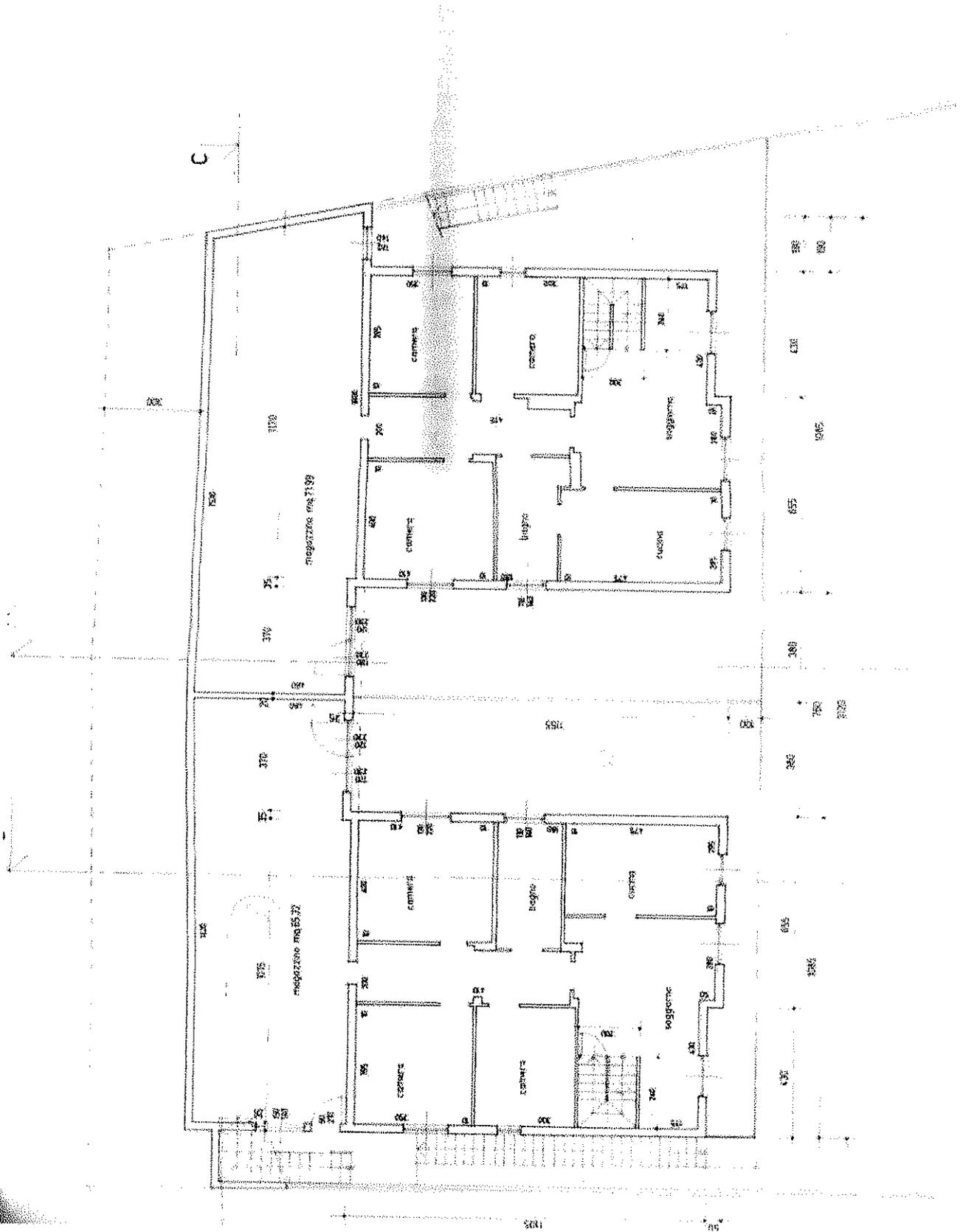
COMMISSIONE EDILIZIA
seduta del 14 LUG. 1994
presso palazzo

IL RESPONSABILE
[REDACTED]



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



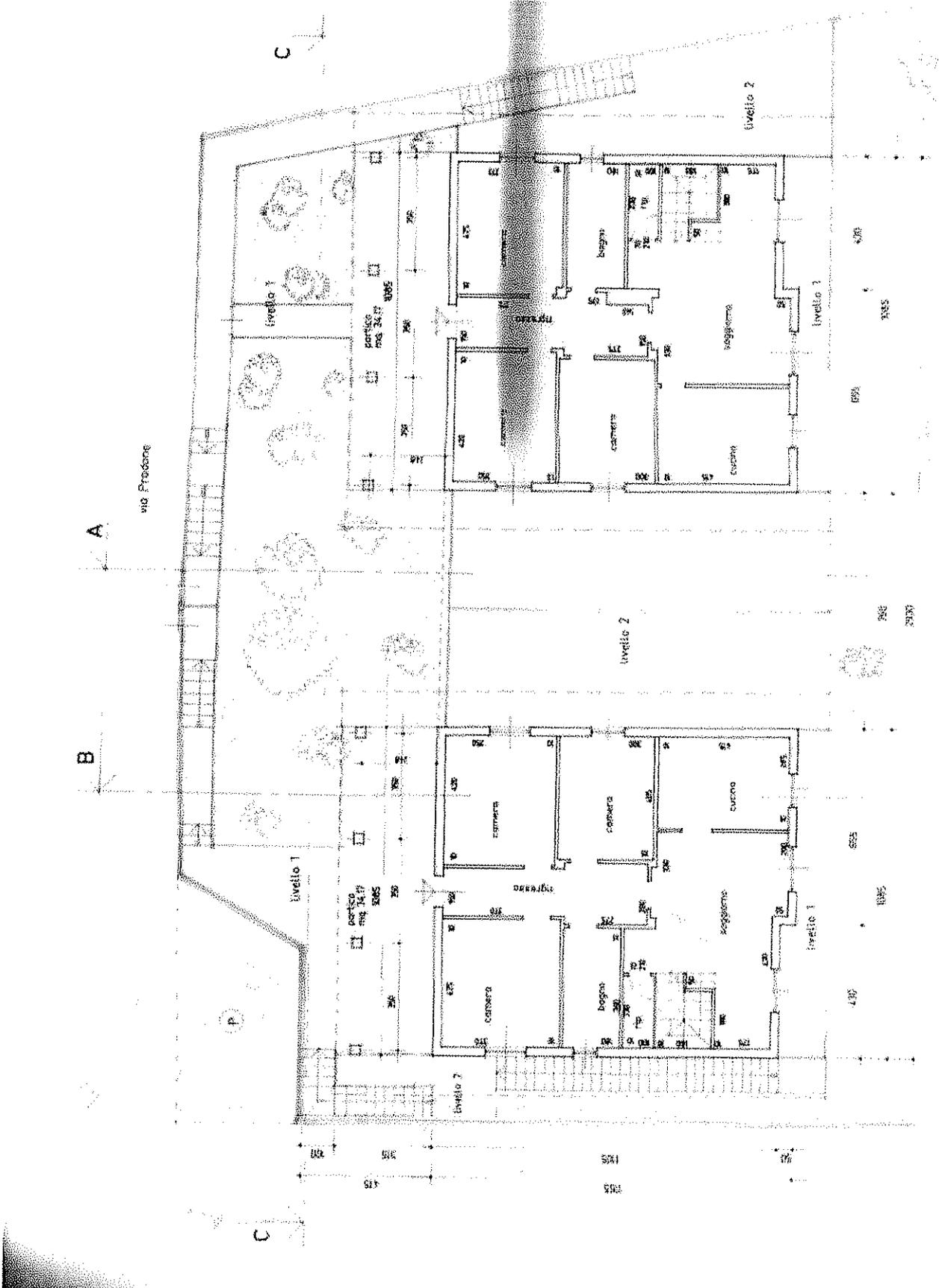


C

1. Stock

2. Stock

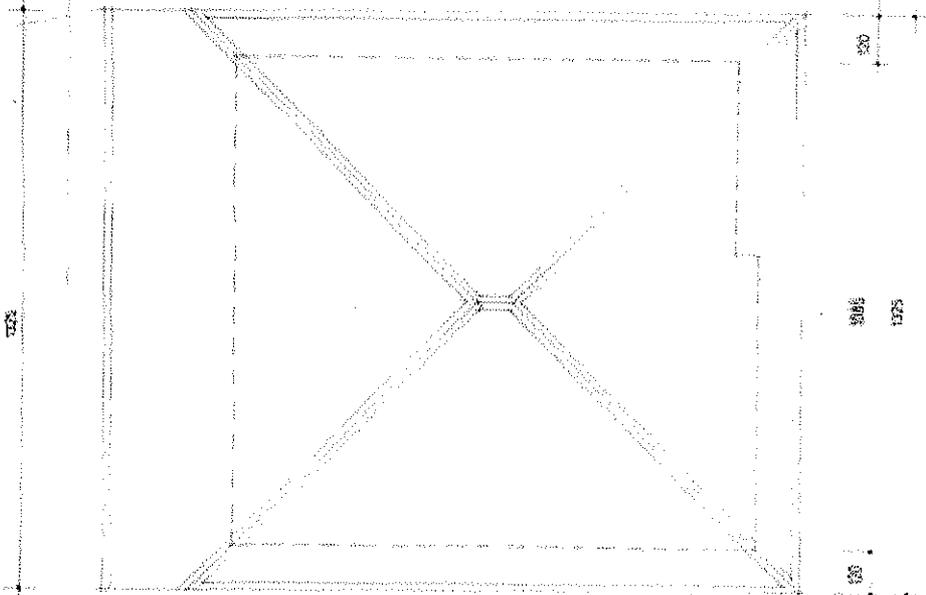
1:25



A

wie Pfadane

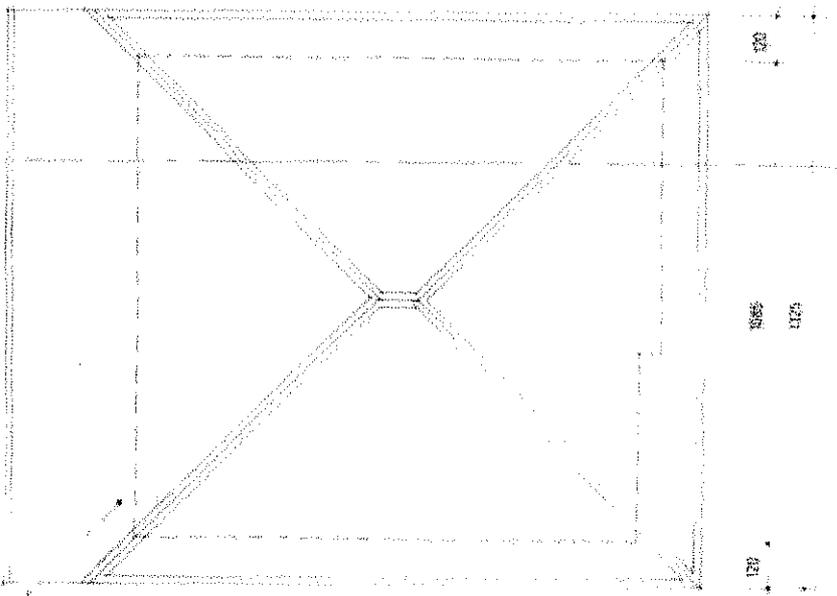
C



B

1028

C



apertura es abobai

115

330

170

170

421

3908

5211

202

315

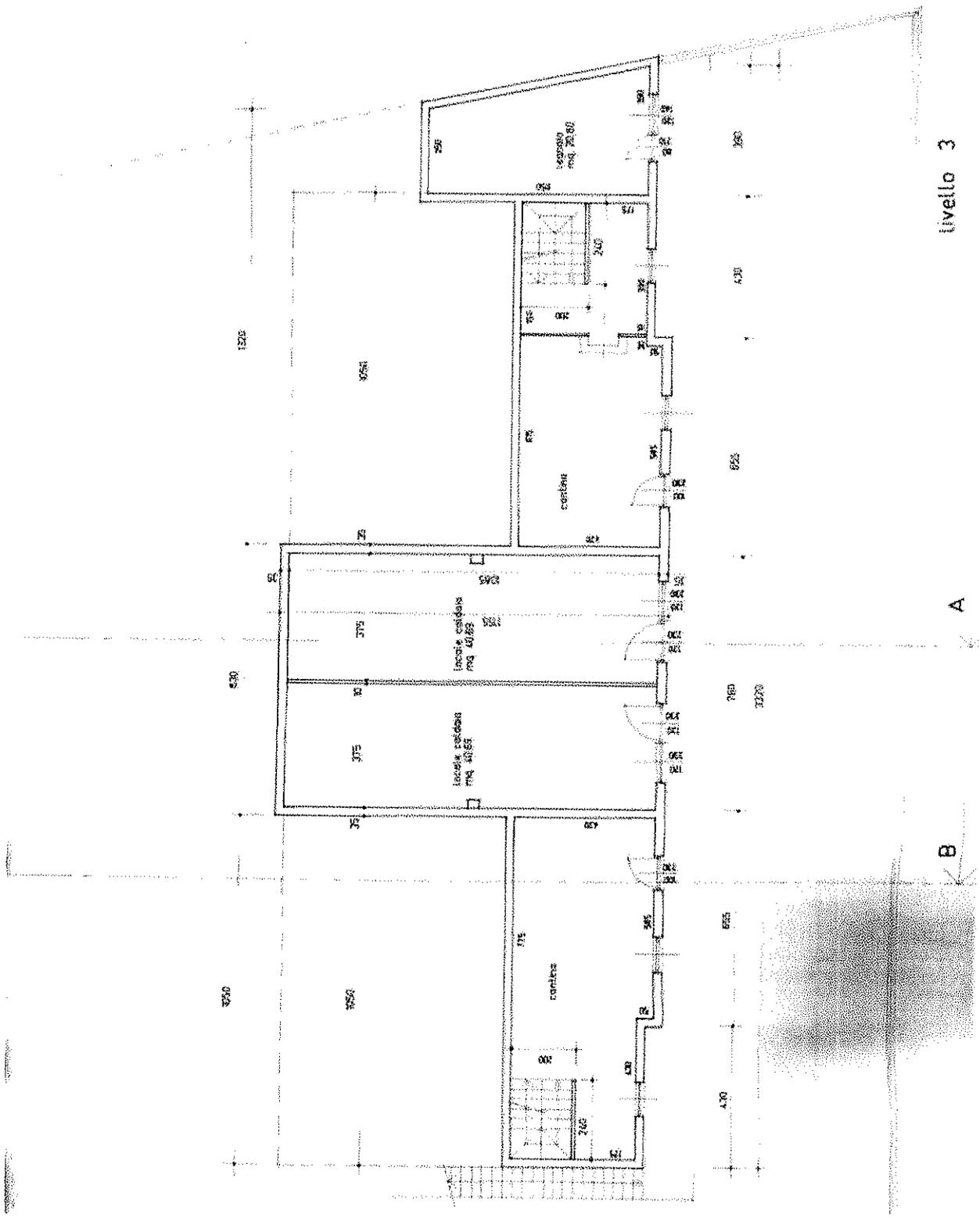
1558

122

908

1908

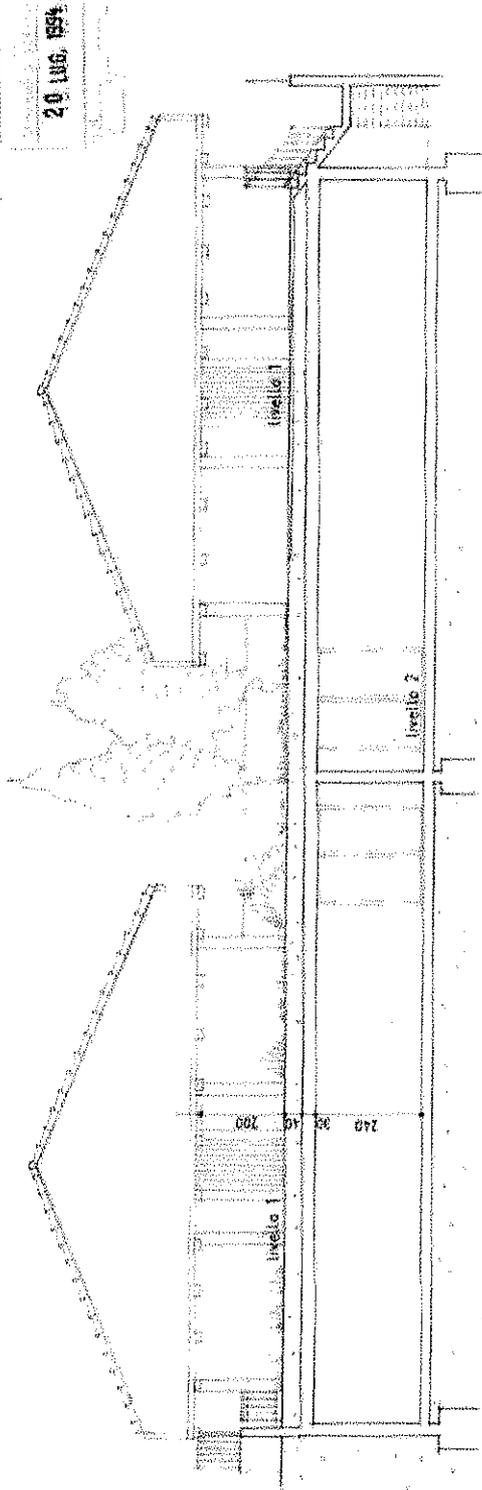
1325



livello 3

B

A

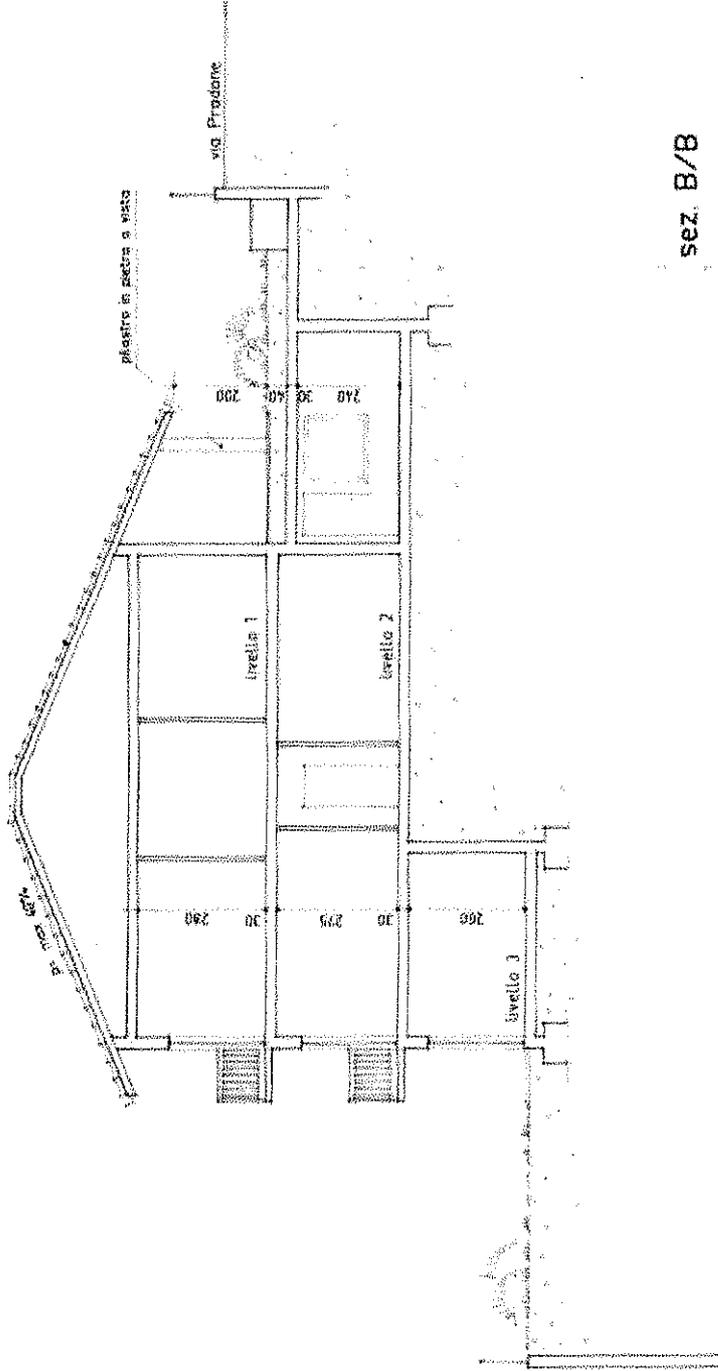


sez. C/C



	Studio 2 ing. Antonio Piratto	tel. 035/739696 fax 035/739696
Studio tecnico di ingegneria, architettura e urbanistica		via XX Settembre 47 24127 Bergamo
COMUNE		ALMENNO S. BARTOLOMEO

nuova
copertura in coppi



sez. B/B

COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

9

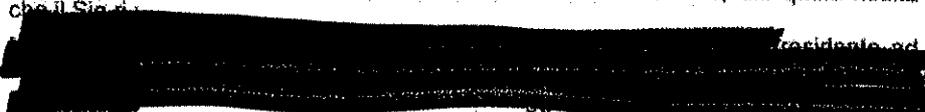
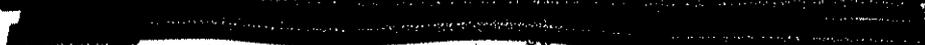
COMUNE ALMENNO S. BARTOLOMEO		
- 5. SET. 1995		
PROT.	FASC.	EL.

Prot.n° 5017

Reg.Ord.n° 547

LAVORI EDILIZI IN CORSO D'OPERA
-ORDINANZA DI SOSPENSIONE-
(comma 4, art.3, Legge 28 febbraio 1985 n°47)

IL SINDACO

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

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

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

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

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

La Legge Regionale del 9 maggio 1992 n° 19;

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

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

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

ORDINA

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

DISPONE

1) la notifica della presente ordinanza:

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

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

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

Dalla Residenza Municipale, Addì 21 agosto 1995



[Redacted signature]

RELAZIONE DI NOTIFICA

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

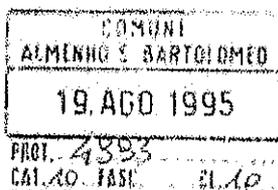
casì per non aver ricevuto alla residenza e
per il sottoscritto, da tutti congiunti, loro
per IRICEVENTE che valessero e IE MESSO COMUNALE
la copia, la medesima ho depositata nel n° 08
tale, previa affissione nel prescritto n° 08
porta pubblica e alla presenza dell'is
spedita Raccomandata R.S.
il giorno 25.08.1995



[Redacted signature]

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

UFFICIO TECNICO



Egr. Sig. SINDACO
 di ALMENNO S. BARTOLOMEO

Al Sig. SEGRETARIO COMUNALE
 di ALMENNO S. BARTOLOMEO

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

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

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

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

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

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

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

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

In conseguenza di quanto sopra si ha:

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

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

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

inoltre:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tanto si comunica per i provvedimenti di competenza.

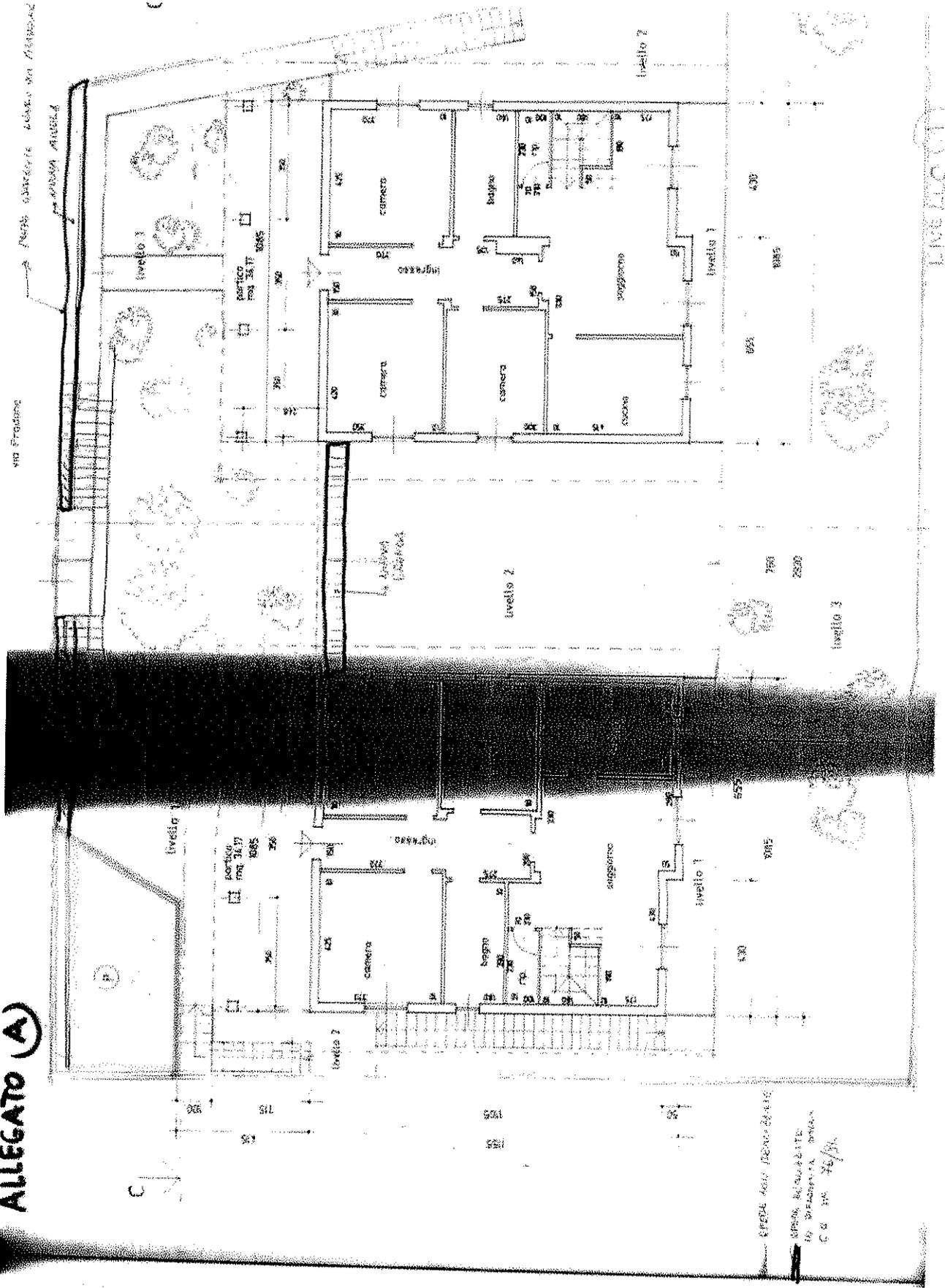
Almenno S.B., addì 18 agosto 1995.



IL TECNICO COMUNALE
Dr. Arch. Rotà Oliviero

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

ALLEGATO (A)



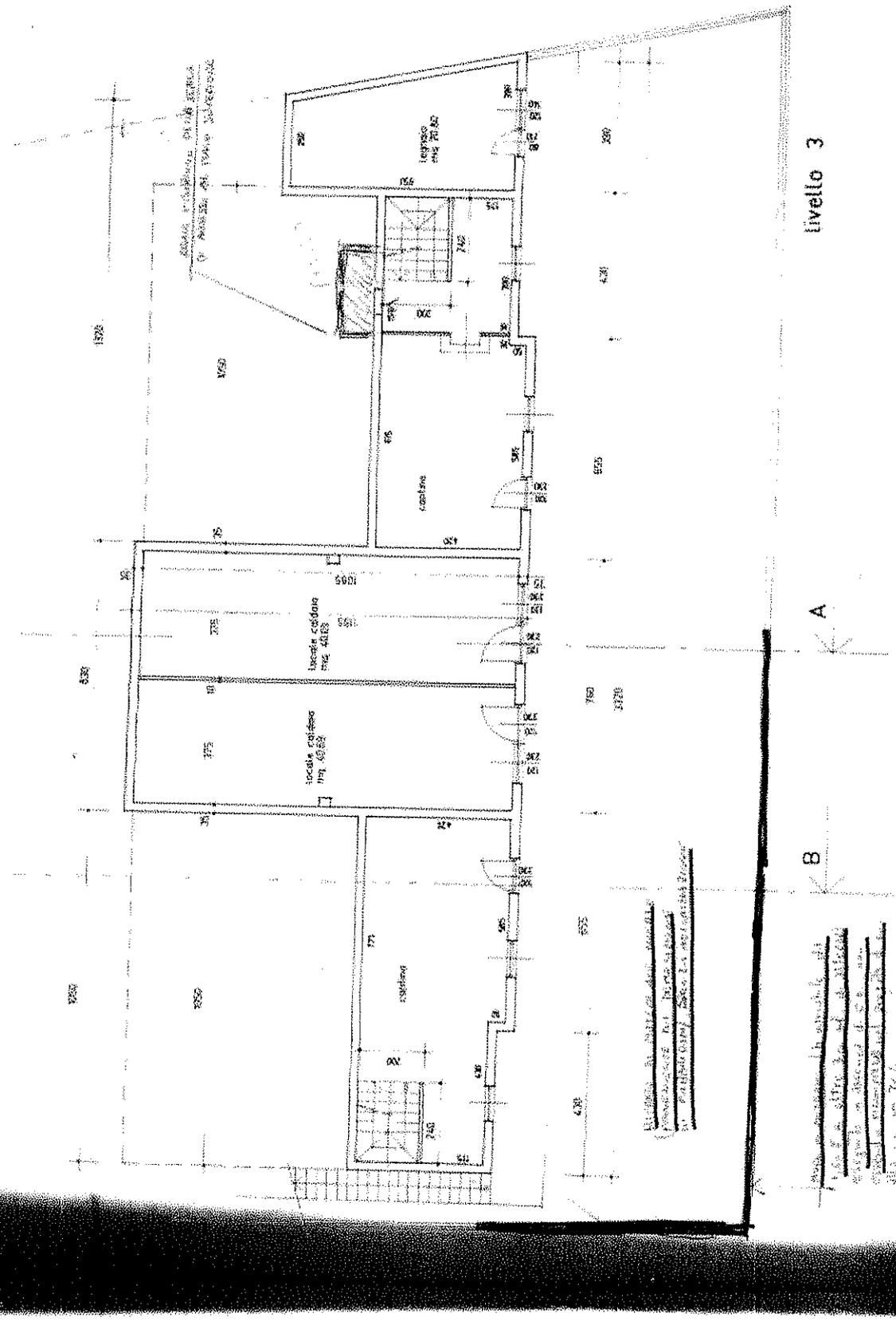
SPED. ALLA POSTA 44110
MIRIAM BALSAROTTO
P. DI S. MARIA MADDALENA
C. di S. Maria Maddalena

LIVE LLC (A)

ADDITIONE LIVELLO 3

Allegato (C)

OPERA ASSERVITA BY D. FERRARINI & ASSOCIATI S.p.A. IN TUTTA
OPERA AGRICOLA SPINALE



Il presente progetto è stato approvato dal
Comitato di Progetto e di Direzione
della Società di Progetto e di Direzione
il 10/10/2010.

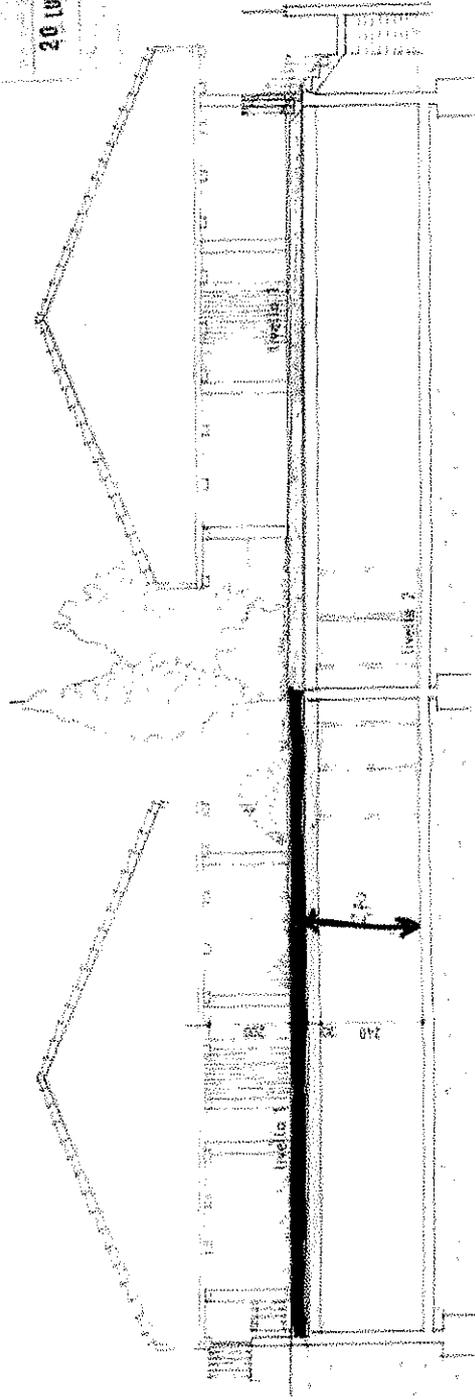
Il presente progetto è stato approvato dal
Comitato di Progetto e di Direzione
della Società di Progetto e di Direzione
il 10/10/2010.

Allegato D

OPERE DI MANUTENIMENTO IN DISCIPLINA DI MAN. C.C. N. 27/91 (art. 1), dell'edilizia T. 1. 2. 1949 e s.m. in completo accordo con l'Ufficio Tecnico.

OPERE ADIACENTE

20. 10. 1994



sez. C/C



COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO

Prot. n. 1553

Condono Edilizio n. 196

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 196

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

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

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

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

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

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

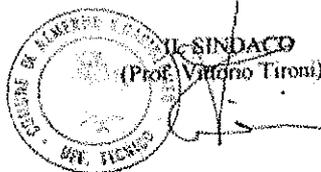
SENTITO il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta in data 3 marzo 1994, verbale n. 08/94;

RILASCI A

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

Almenno S. Bartolomeo, li

9 GEN 1995



OM.
MINETTI FRANCESCO

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

COMUNE ALMENNO SAN BARTOLOMEO

COMMITTENTE

FABBRICATO VIA PRADONE N°17

CONDONO EDILIZIO

DATA 28.04.86

SCALA 1:100

TAV. N.

ARCHIVIO

PROPRIETÀ:



[REDACTED]

MAPP. N°4652 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME



[REDACTED]

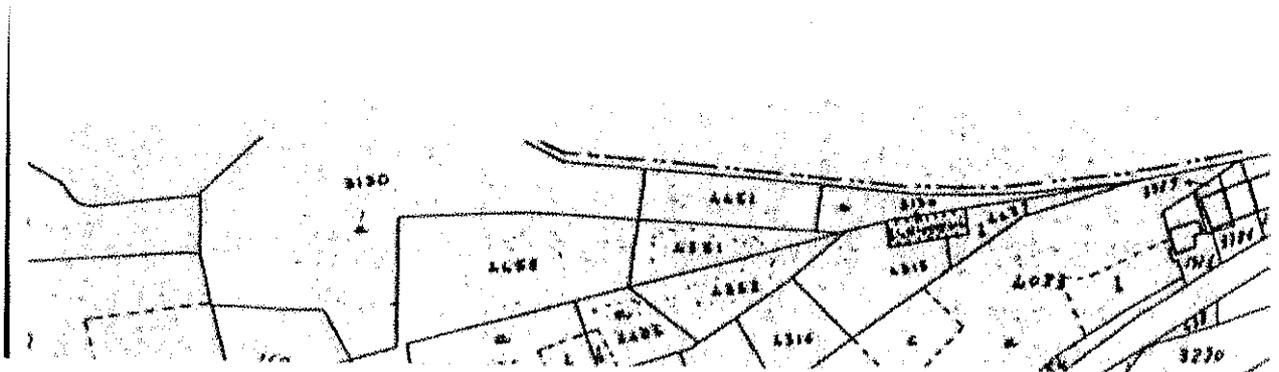
MAPP. N°4652 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



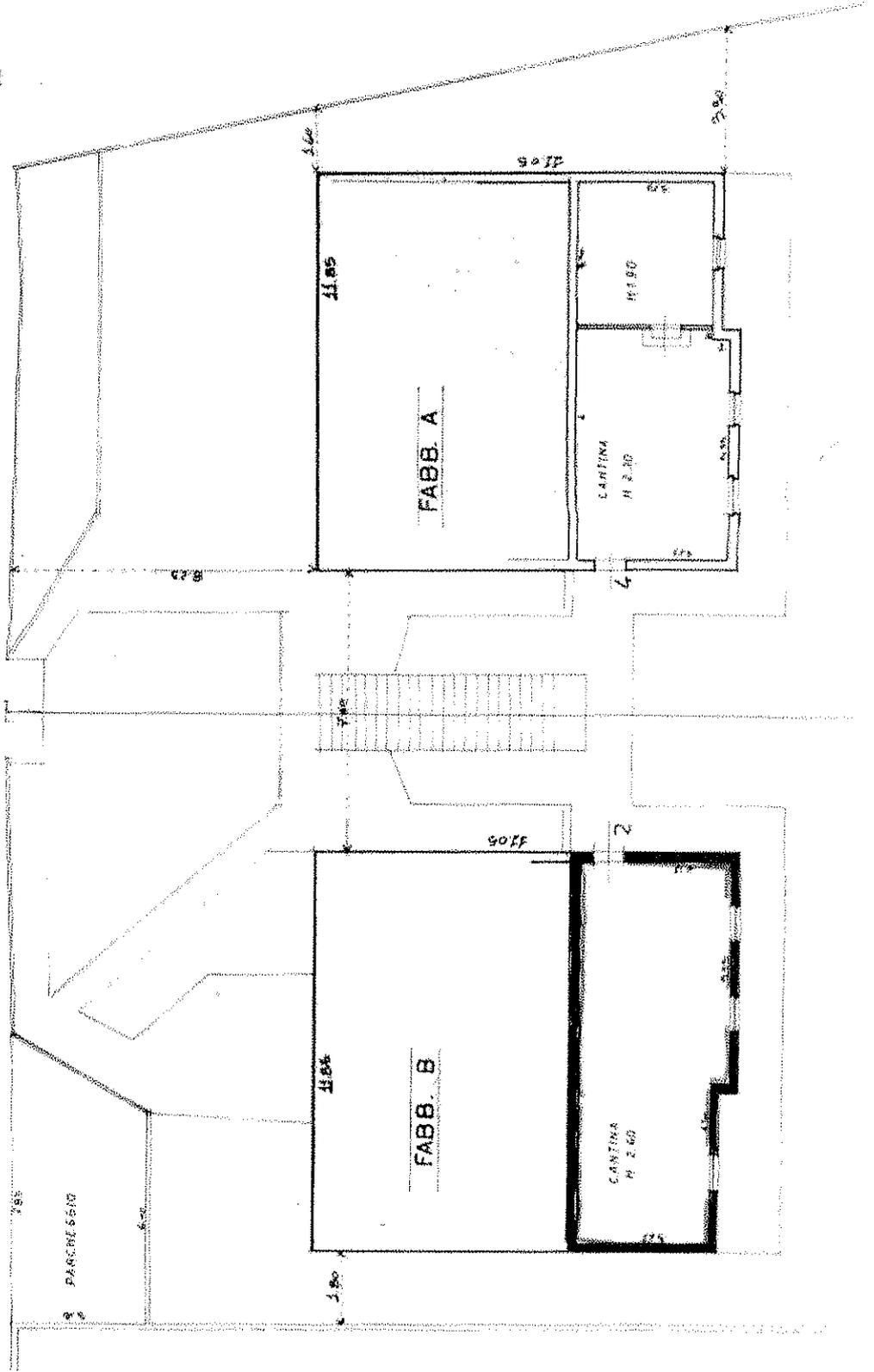
[REDACTED]

MAPP. N.4653 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME

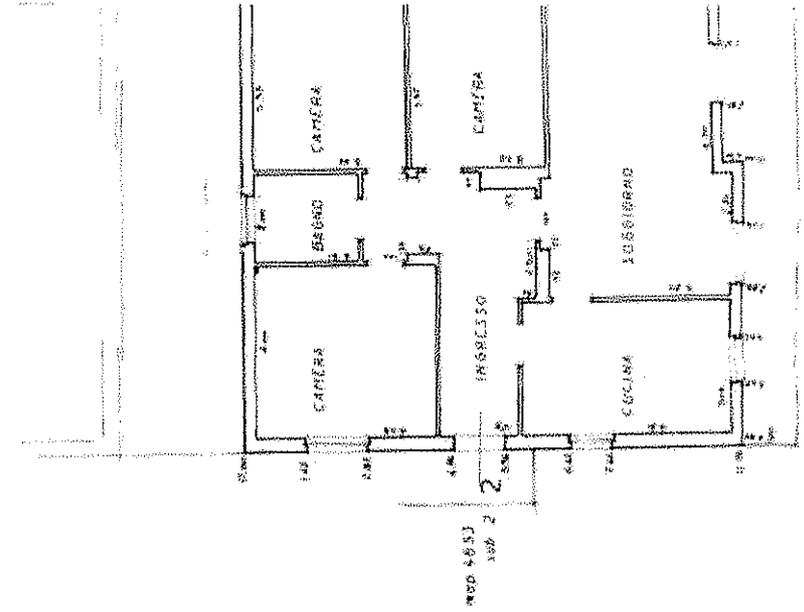
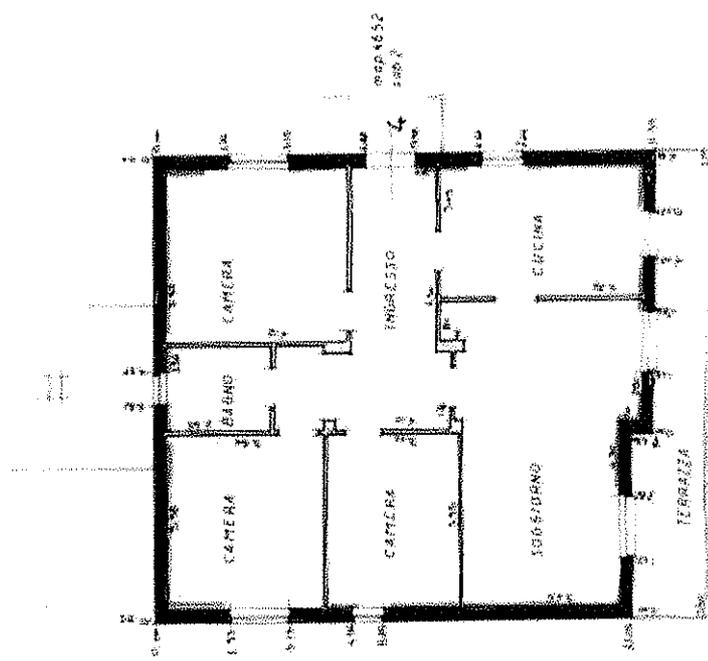
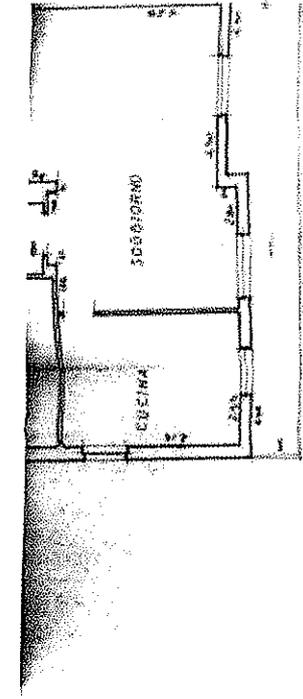
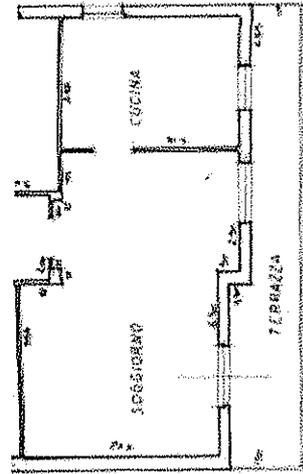
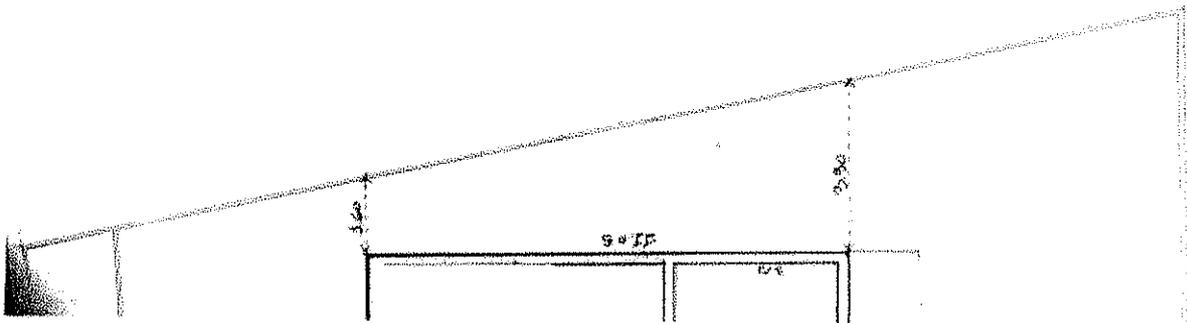
MAPP. N°4653 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO



VIA PRADONE



0.1
1.1
1.2
1.3
1.4



PIANO SEMINTERATO A

COMUNE DI ALMENNO S. BARTOLOMEO
PROVINCIA DI BERGAMO



Prof. n. 1555

Condono Edilizio n. 193

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 193

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

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

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

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

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

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

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

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

RILASCI A

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

Almenno S. Bartolomeo, li 31 gen. 1995

[redacted signature]

IL SINDACO
(Prof. Vittorio Tironi)

[redacted signature]



OM.
MINETTI FRANCESCO

IDIO TECNICO
NOI N. 10
00 BERGAMO
035/242917

COMUNE ALMENNO SAN BARTOLOMEO

COMMITTENTE

FABBRICATO VIA PRADONE N°17

CONDONO EDILIZIO

TAV. N.

ARCHIVIO

DATA 28.04.86

SCALA 1:100

PROPRIETÀ:



[REDACTED]

MAPP. N°4652 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME



[REDACTED]

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



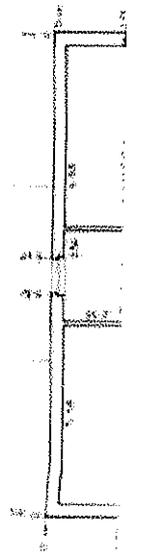
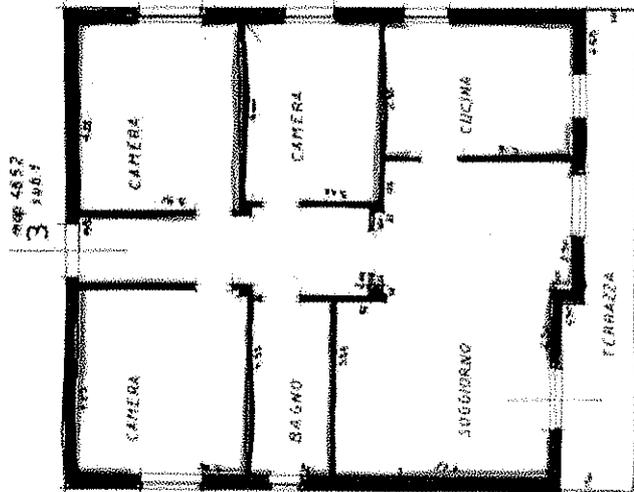
[REDACTED]

MAPP. N°4653 / SUB1 APPARTAMENTO DIFFORME

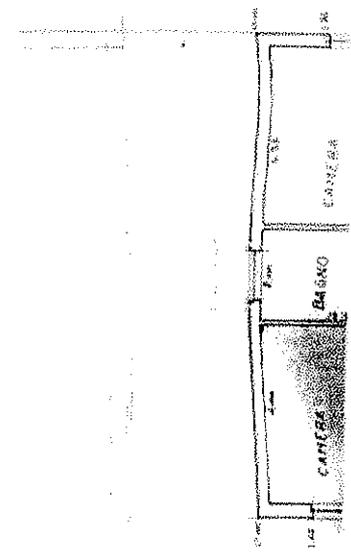
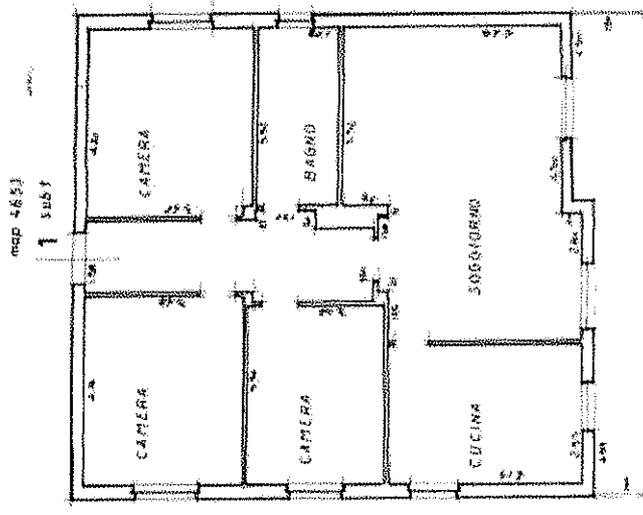
MAPP. N°4653 / SUB2 TRASFORMAZIONE DA RIPOST. AD APPARTAMENTO

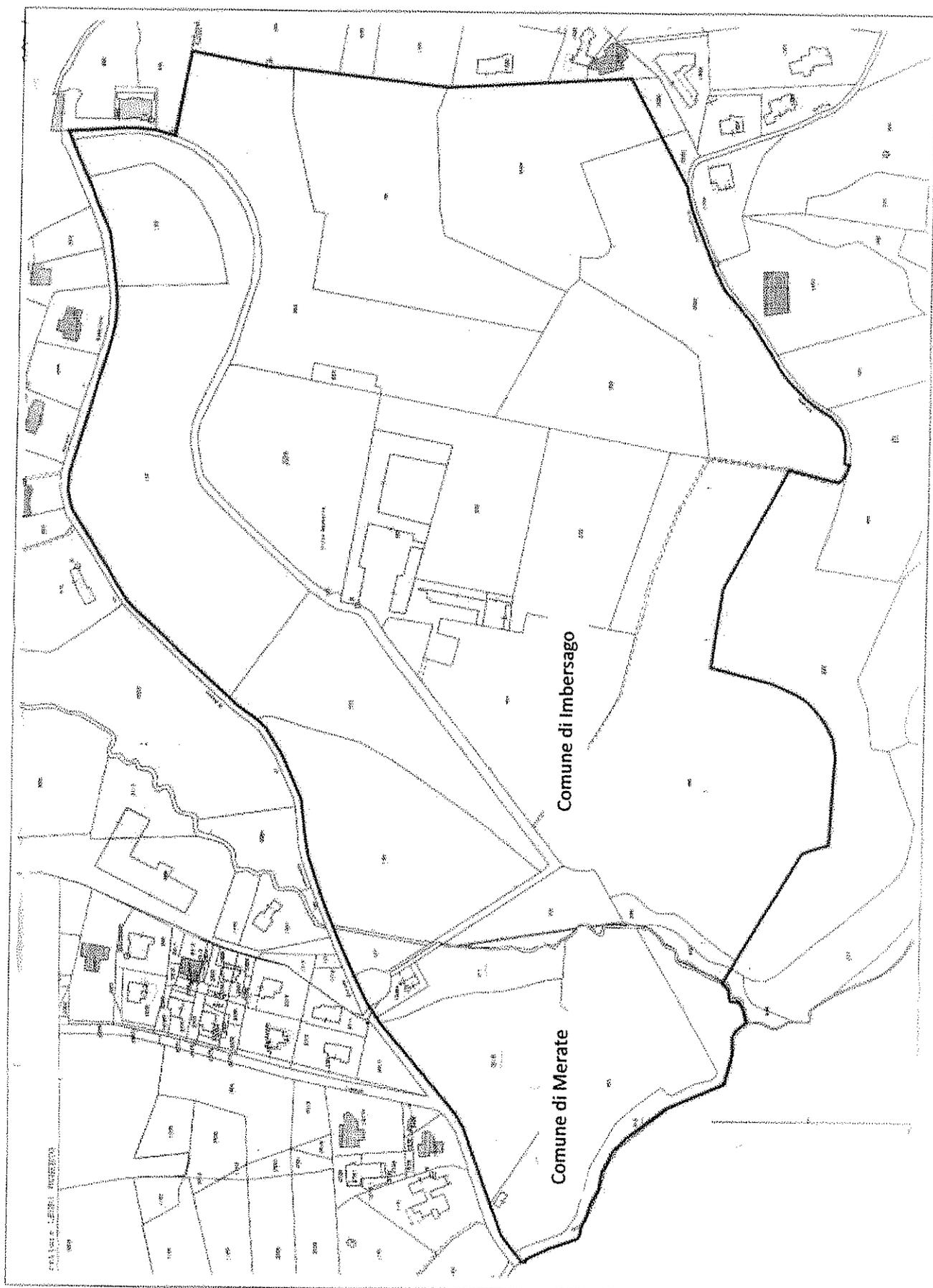


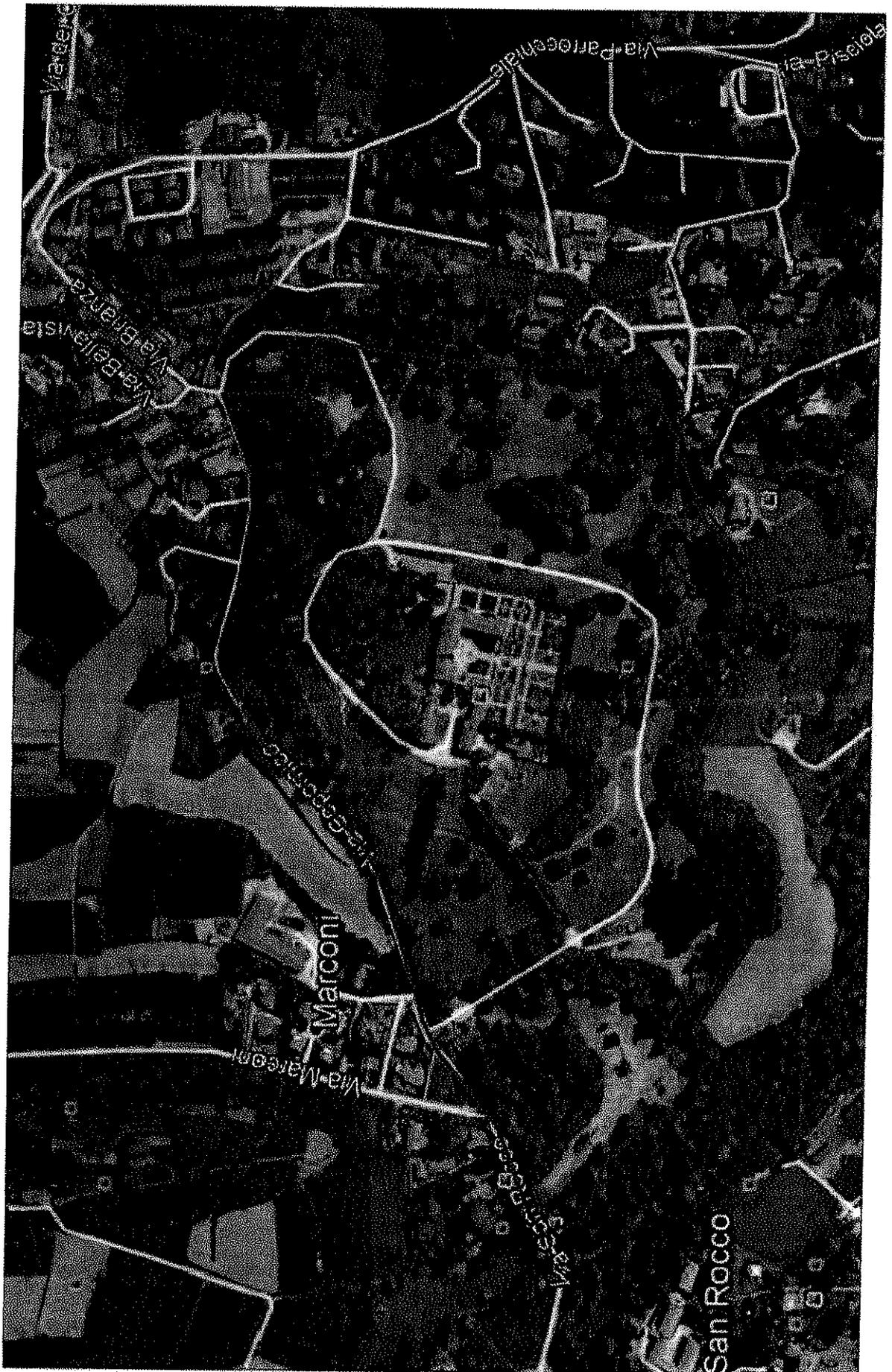
PIANO TERRA B
N. 280



PIANO TERRA A
N. 280









Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Data: 16/03/2018 - Ora: 11:48:34

Segue

Visura n.: T124901 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. Terreni e Fabbricati siti nel comune di IMBERSAGO (Codice: E257) Provincia di LECCO
Soggetto individuato	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO C.F.: 02106290162

1. Unità Immobiliari site nel Comune di IMBERSAGO (Codice E257) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Zone Micro	Categoria	Classe	Caratterizza	Superficie Catastrale	Rendim.	Indirizzo	Dati ulteriori
1		3	255	592			CS	V		90 m ²	Euro 227,76	VIA VELLA MOMBELLO n. 26 piano: T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/11/2014 protocollo n. LC0106501 in atti del 01/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 27106.V2014)	

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	02106290162	(1) Proprietà, art. 10



Direzione Provinciale di Lecco
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

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

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.34
 Visura n. T124901 Pag. 2

Segue

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classo	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	3	225	503			A/6	U	8 vani	Catastale Totale: 278 m ² Totale esclusa area scoperta** : 278 m ²	Euro 194,06	VIA VILLA MEMORIELLO n. 26 piano. 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Instatazione 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	02166290162*	Il Proprietario per 1/1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classo	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	3	225	504			A/3	I	9,5 vani	Catastale Totale: 314 m ² Totale esclusa area scoperta** : 314 m ²	Euro 611,29	VIA VILLA MEMORIELLO n. 26 piano. S1+T. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Nordica

Immobile 1: Notifica:

effettuata il 25/09/2010 con prot. n. LC0157869/2010 del //



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.34
Visura n.: T124901 Pag: 3

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

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

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Causale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	3	225	565			C6	U	75 m ²		Euro 189,90	VIA VILLA MORELLO n. 26 piano T. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/11/2014 protocollo n. LC0106504 in atti del 01/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37199 L/2014)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

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



Direzione Provinciale di Lecco
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11:48:54
 Visura n.: 112490 | Pag. 4

Segue:

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

5. Unità Immobiliari site nel Comune di IMBERSAGO (Codice E287) - 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
1	Urbanistica	3	225	506			A/4	2	8 vani	Catastale Totale: 257 m ² Totale escluse aree scoperte**>: 257 m ²	Euro 216,14	VIA VILLA MOMBELLO n. 26 piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inscrittione in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOMUSILLABELLA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02166290162*	(1) Proprietà per 1/1

6. Unità Immobiliari site nel Comune di IMBERSAGO (Codice E287) - 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
1	Urbanistica	3	225	501			A/8	3	62,5 vani	Catastale Totale: 1184 m ² Totale escluse aree scoperte**>: 1184 m ²	Euro 7.669,38	VIA VILLA MOMBELLO n. 26 piano: T. Variazione del 09/11/2015 - Inscrittione in visura dei dati di superficie.	



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.34
Visura n.: T124901 Pag. 5

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02108290162*	(1) Proprietà per l/1

7. Usità Immobiliari site nel Comune di IMBERSAGO(Codice E287) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Coms.	Metro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	3	225	510				C/2	2	400 m²	Catastale: Totale: 320 m²	Euro 681,72	Dati derivanti da VIA VILLA NOMBELLO n. 26 piano SI - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: effettuata il 25/09/2010 con prot. n. LC0137869/2010 del //

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02108290162*	(1) Proprietà per l/1



Visura per soggetto limitata ad un comune

Dirigione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Fonte Eviana	Foglio	Particella	Sub.	Zone Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Residua	Indirizzo	Eventi ulteriori
1		3	225	511			C/4	U	226 m ²		Euro 571,92	VIA VILLA MOMBELLO n. 26 piano 7. VARIAZIONE TOPOGRAFICA del 01/12/04 protocollo n. LC3106/08 in atti del 01/12/04 VARIAZIONE TOPOGRAFICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 3713/2014)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	DAMORILLARE LA VALLE S.R.L. - sede legale in ALMENO SAN BARTOLOMEO	03186200182	1) Proprietà per 1/1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub.	Pozz.	Qualità Classe	Superficie (m ²) In area su	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	2	126	-	-	SEMIN ARBOR	43 66		Domestiche Euro 15,76 L. 39.530	Agrario Euro 15,76 L. 39.530	Impianto mercaatografico del 09/11/1984		
2	9	127	-	-	SEMIN ARBOR	88 78		Euro 2,51 L. 4.798	Euro 3,51 L. 6.770	Impianto mercaatografico del 09/11/1984		
3	9	128	-	-	SEMIN ARBOR	1 96		Euro 78,91 L. 152.760	Euro 57,39 L. 111.178	Impianto mercaatografico del 09/11/1984		
4	9	129	-	-	SEMIN ARBOR	3 88		Euro 32,55 L. 179.200	Euro 32,55 L. 179.200	Impianto mercaatografico del 09/11/1984		



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.34 Segue
Visura n. 1124901 Pag. 7

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

5	9	130	-	SEMIN	2	52	58	Euro 29,83 L. 42.889	Euro 21,69 L. 42.889	Impianto meccanografico del 09/11/1984
6	9	222	-	ARBOR	3	99	10	Euro 55,83 L. 69.370	Euro 55,83 L. 69.370	Impianto meccanografico del 09/11/1984
7	9	223	-	FABB	1	84	78			Impianto meccanografico del 09/11/1984
8	9	224	-	RURALE	2	1	18	Euro 54,89 L. 186.290	Euro 48,79 L. 94.489	Impianto meccanografico del 09/11/1984
9	9	230	-	SEMIN	1	91	39	Euro 54,23 L. 184.995	Euro 47,15 L. 91.369	Impianto meccanografico del 09/11/1984
10	9	231	-	ARBOR	3	25	60	Euro 16,34 L. 26.038	Euro 16,34 L. 26.038	Impianto meccanografico del 09/11/1984
11	9	232	-	BOSCO	1	94	78	Euro 1,21 L. 2.358	Euro 0,12 L. 235	Impianto meccanografico del 09/11/1984
12	9	372	-	ARBOR	3	64	80	Euro 37,78 L. 73.159	Euro 37,78 L. 73.159	Impianto meccanografico del 09/11/1984
13	9	391	-	SEMIN	2	58	59	Euro 90,64 L. 174.350	Euro 85,49 L. 136.868	Impianto meccanografico del 09/11/1984
14	9	393	-	ARBOR	2	85	40	Euro 165,33 L. 243.940	Euro 76,64 L. 148.330	Impianto meccanografico del 09/11/1984
15	9	394	-	ARBOR	1	19	20	Euro 79,80 L. 137.889	Euro 61,56 L. 119.280	Impianto meccanografico del 09/11/1984
16	9	395	-	BOSCO	1	89	90	Euro 2,56 L. 4.959	Euro 0,26 L. 495	Impianto meccanografico del 09/11/1984
17	9	396	-	SEMIN	2	44	50	Euro 195,71 L. 378.950	Euro 142,34 L. 375.608	Impianto meccanografico del 09/11/1984

Immobile 1: Annotazione: ora visio privato

Totale: Superficie 17.69.20 Redditi: Dominicale Euro 879,28 Agrario Euro 717,16



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

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

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.35
Visura n.: T124901 Pag: 8

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/04/2005 protocollo n. LC057953 Volume in atti del 23/06/2005 Repertorio n. 123487 Regione: TUPANO Sede: BRESCIA Repubblica DATI DERIVANTI DA IPE Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 3074 del 29/04/2005-AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA (n. 3106.1/2005)	02106294162	(1) Proprietà per 1/1

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Prez.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destuz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	2092	-	-	SEMIN ARBOR	1		Dominicale Euro 82,93	Agrario Euro 68,24	FRAZIONAMENTO del 22/11/2013 protocollo n. LC0145292 in atti del 22/11/2013 presentato il 22/11/2013 (n. 145392.1/2013)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106294162	(1) Proprietà per 1/1



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11.48.35 Fine
Visura n.: T124901 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 E287) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità/Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Rendita	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	2094	.	.	SEMIN ARBOR	37	66	Dominicale Euro 78,17	Agrario Euro 56,95	FRAZIONAMENTO del 22/11/2013 protocollo n. LC9145392 in atto del 22/11/2013 presentato il 22/11/2013 (n. 145392/2013)

Intestazione degli immobili indicati al n. II

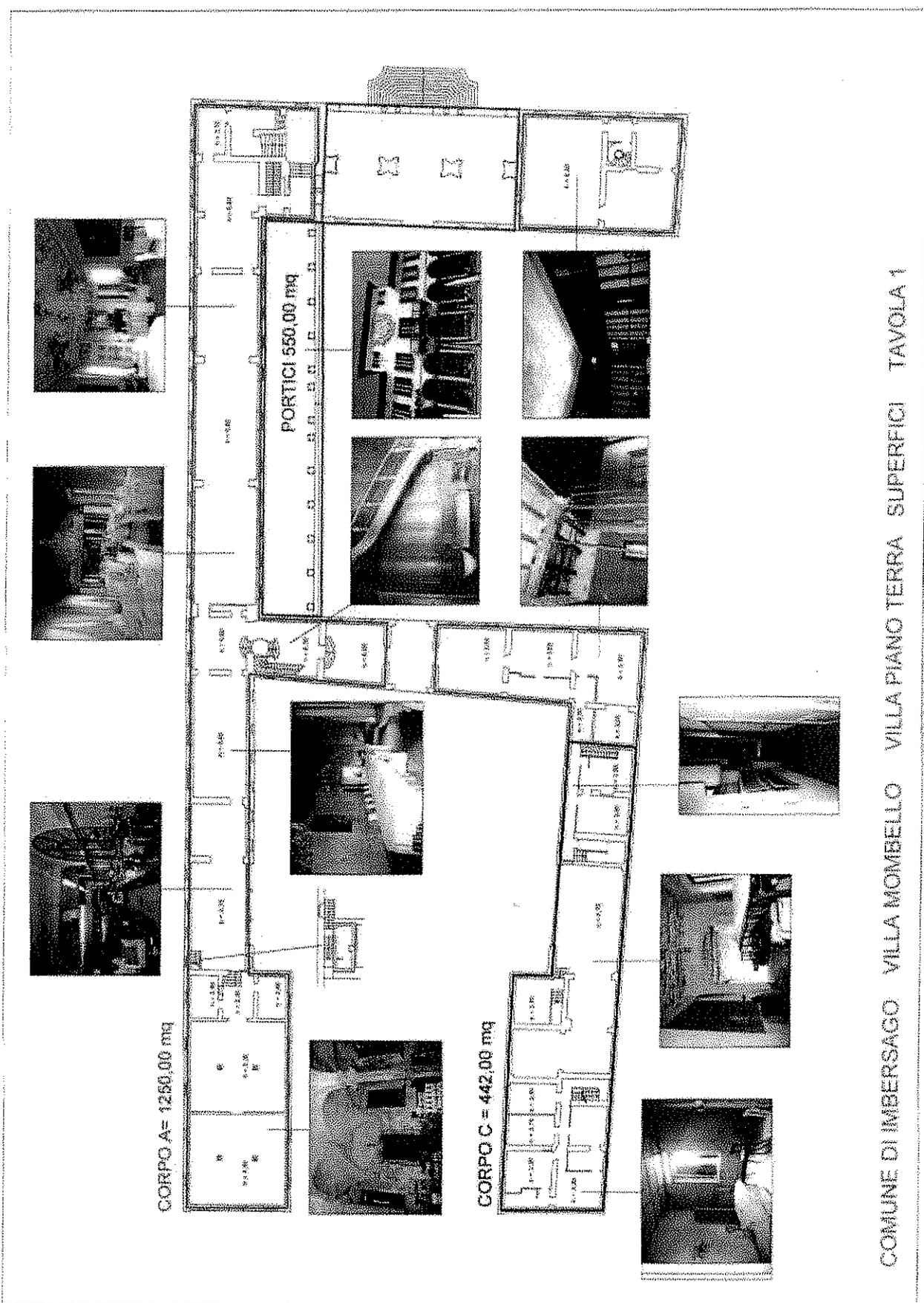
N.	BATTIAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMERINO SAN BARTOLOMEO	02106520162*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 188 m² 791 Rendita: Euro 10.462,07
Totale Generale: Superficie 20.52.60 Redditi: Dominicali Euro 1.040,28 Agrario Euro 834,25
Unità immobiliari n. 27 Tributi erariali: Euro 2,70

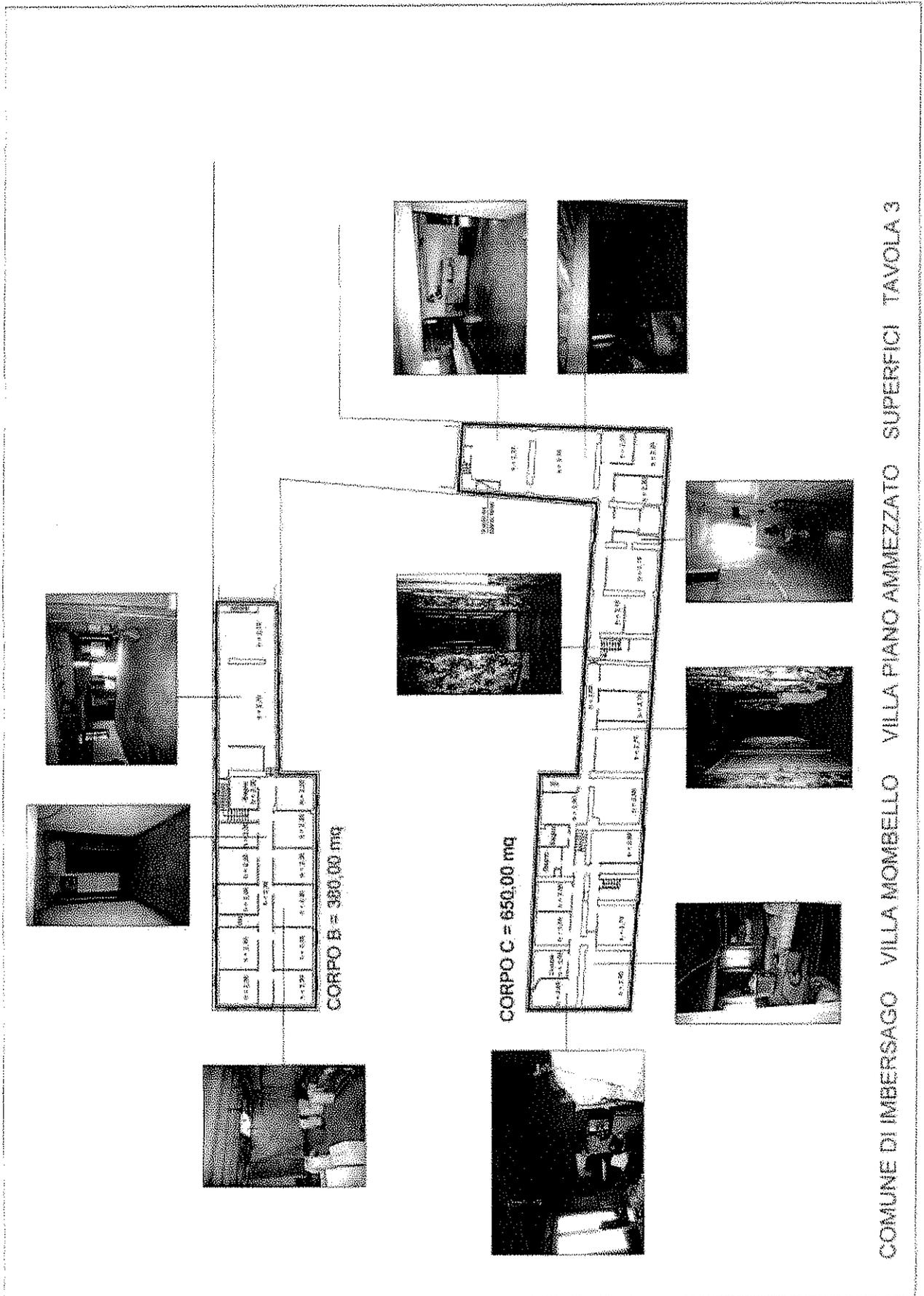
Visura telematica

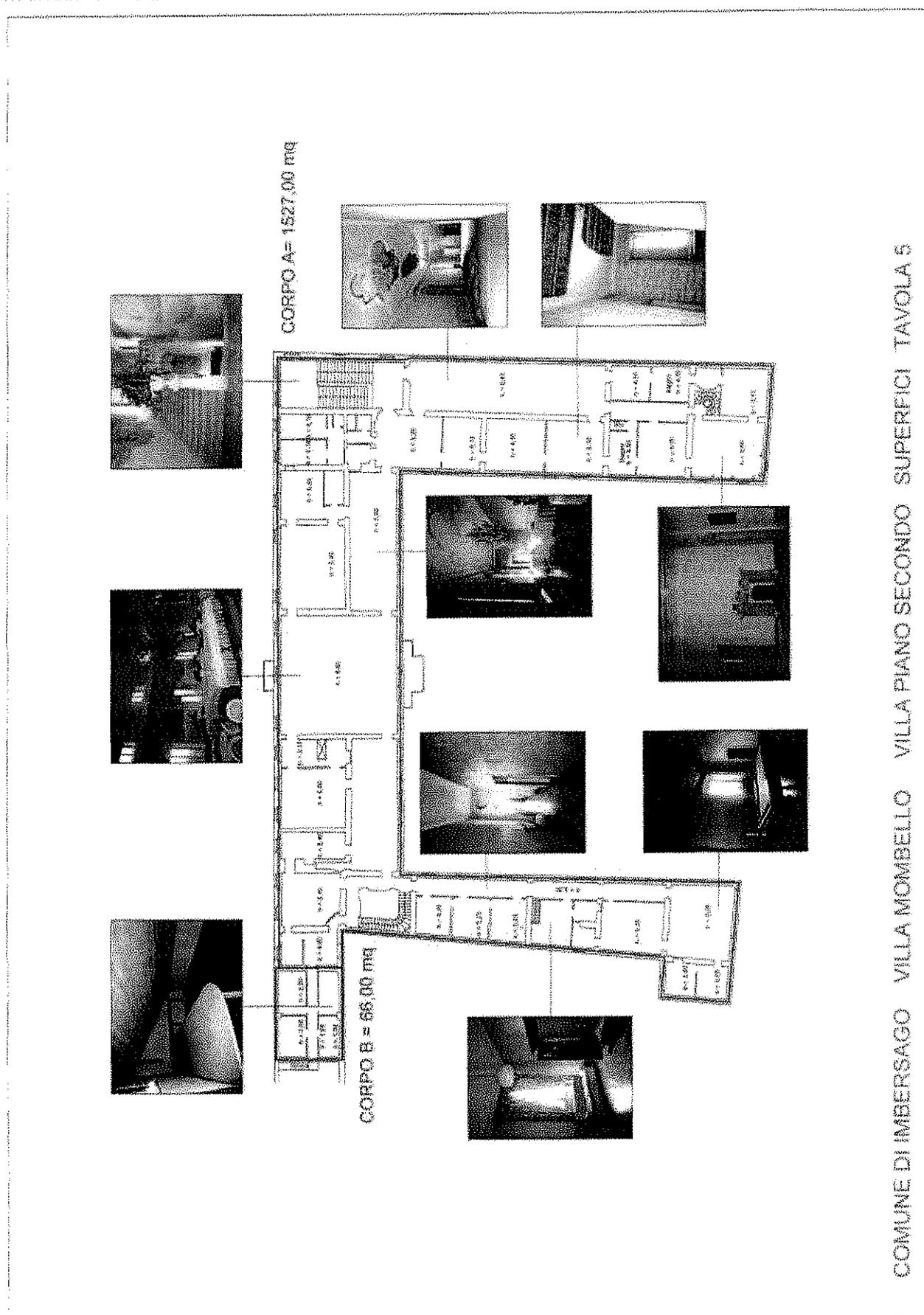
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

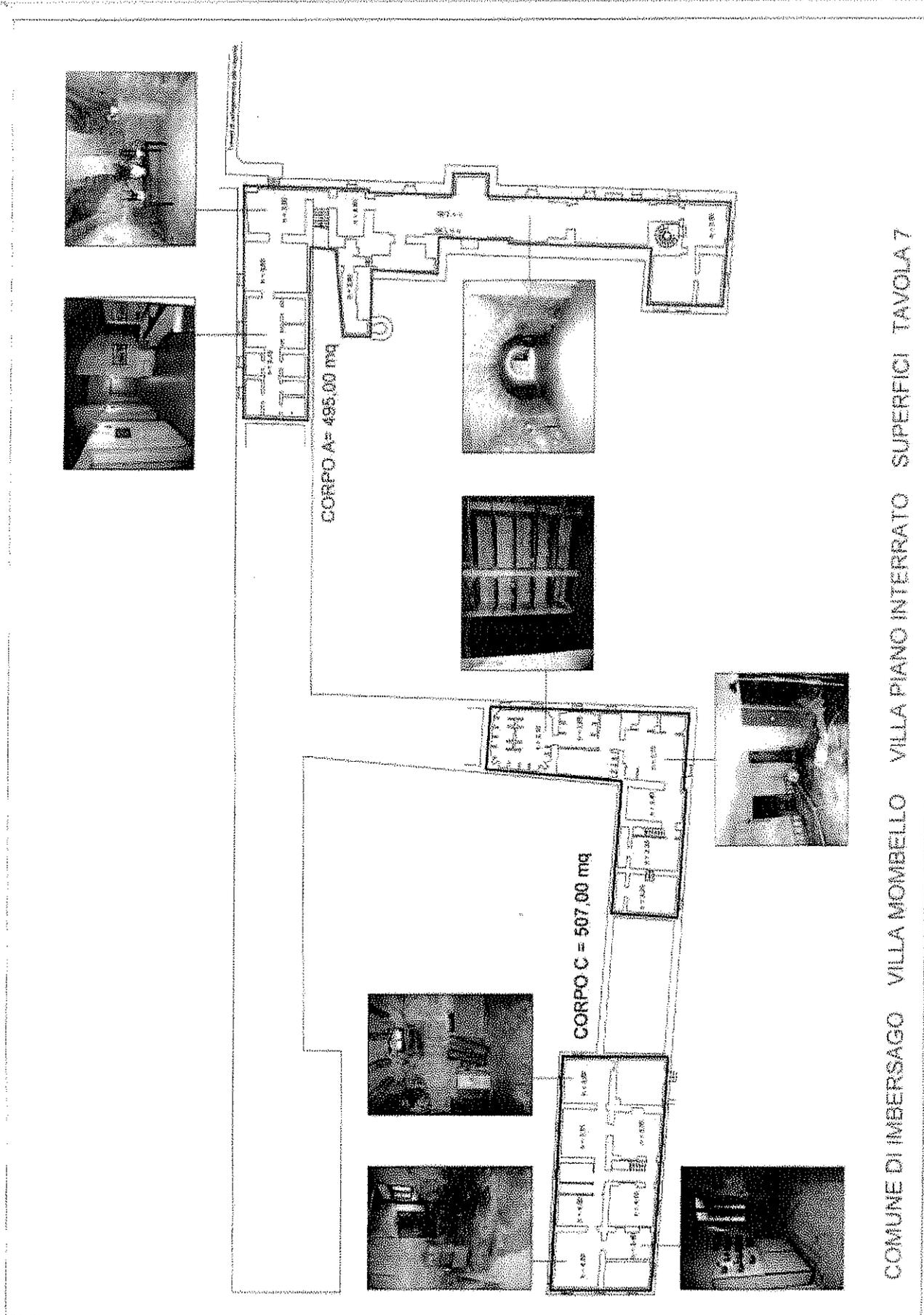


COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO VILLA PIANO TERRA SUPERFICI TAVOLA 1

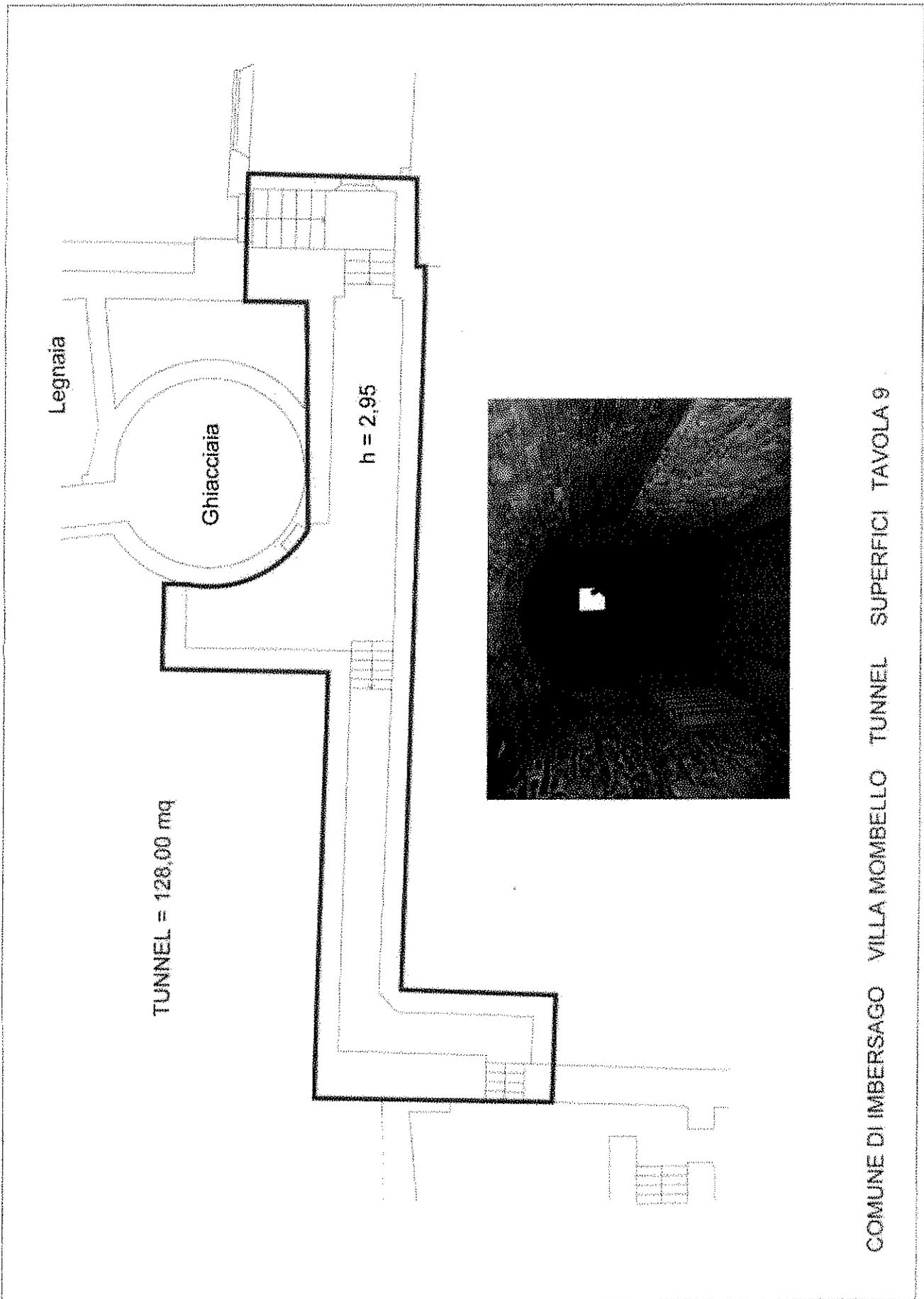




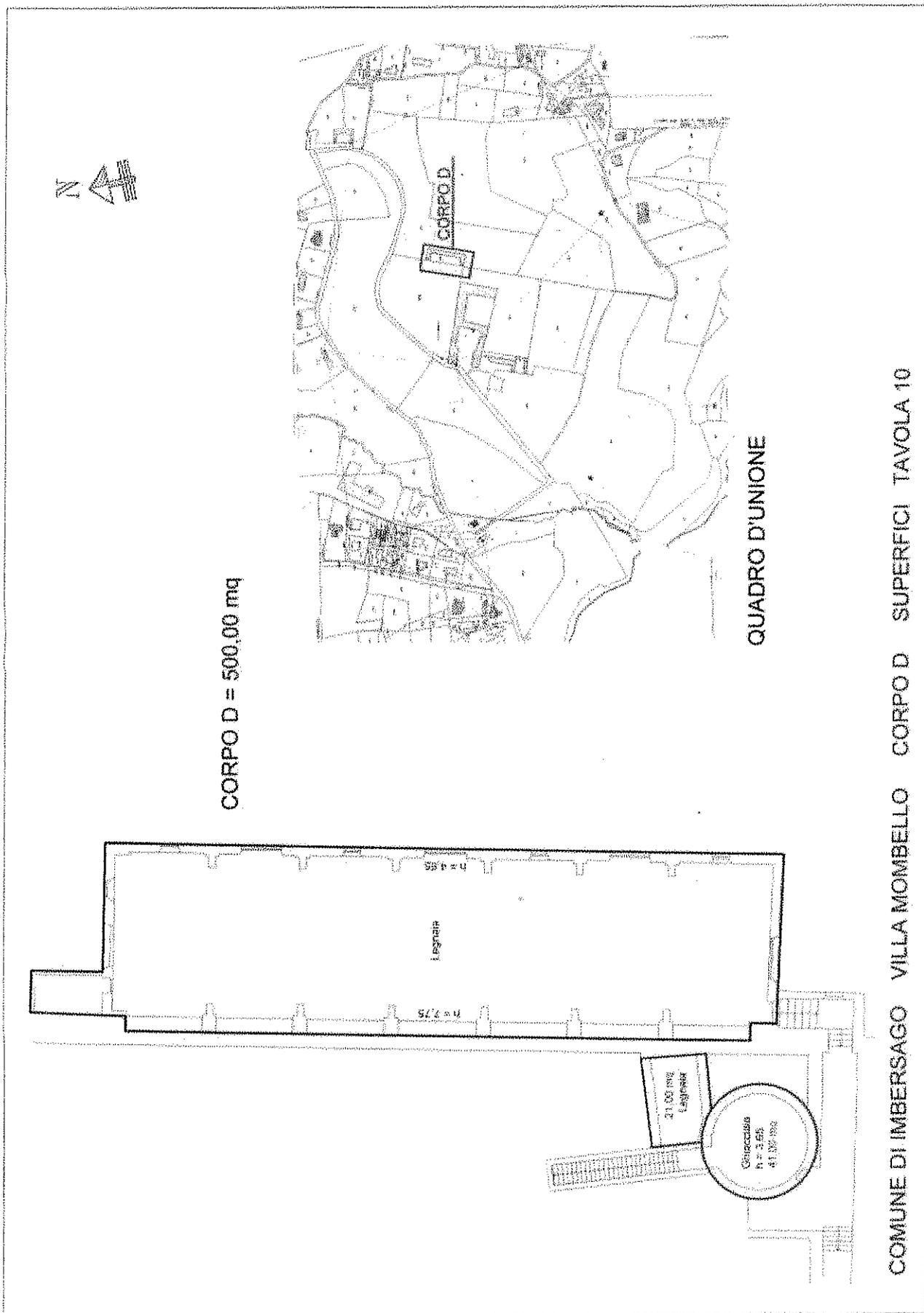
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO VILLA PIANO SECONDO SUPERFICI TAVOLA 5



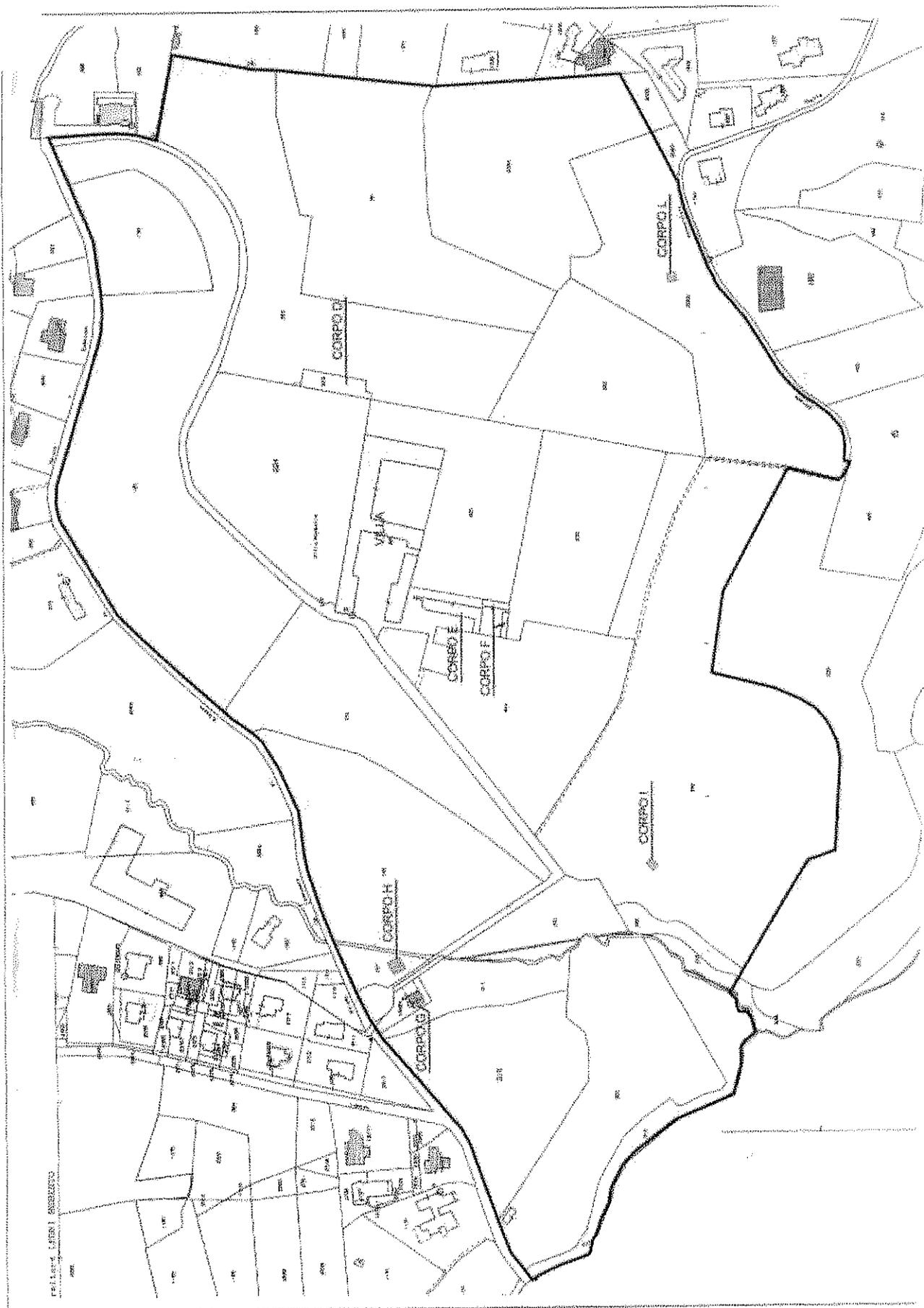
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO VILLA PIANO INTERRATO SUPERFICI TAVOLA 7

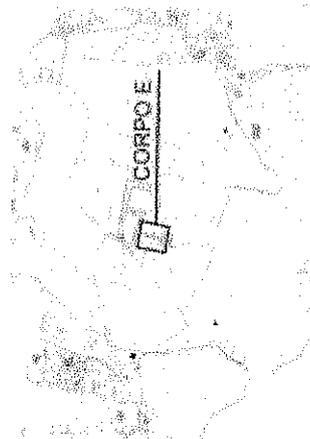


COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO TUNNEL SUPERFICI TAVOLA 9

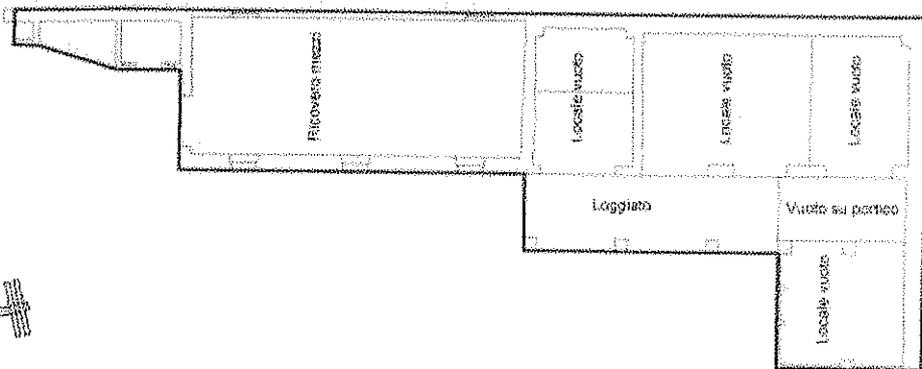


COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO D SUPERFICI TAVOLA 10

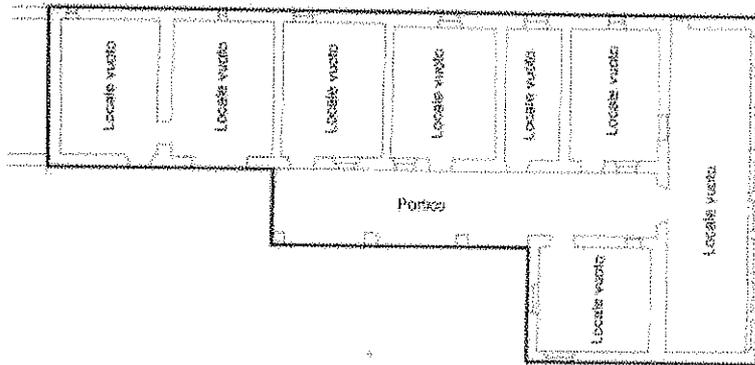




CORPO E = 690,00 mq



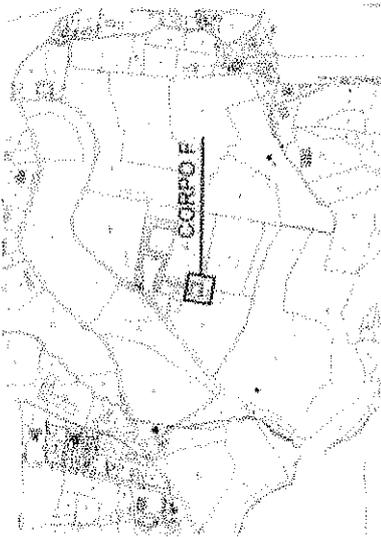
PIANO PRIMO



PIANO TERRA

QUADRO D'UNIONE

COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO E SUPERFICI TAVOLA 12

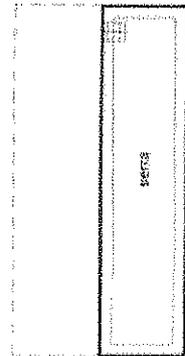


QUADRO D'UNIONE

CORPO F = 200,00 mq



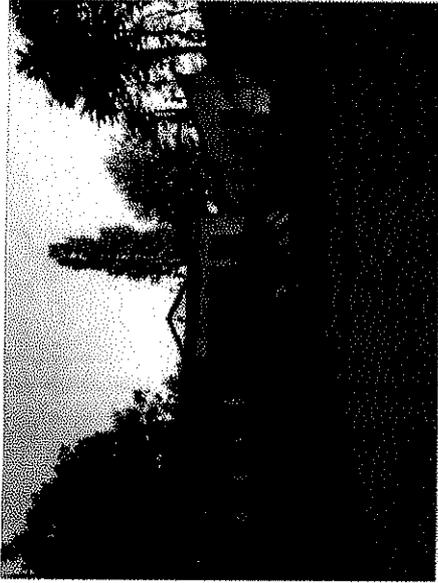
PIANO TERRA

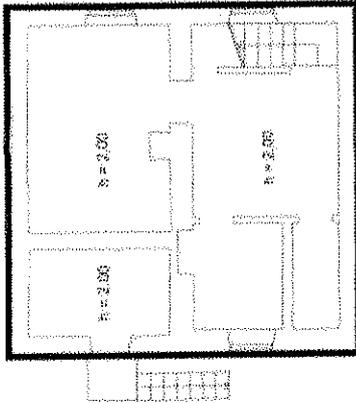


PIANO SEMINTERRATO



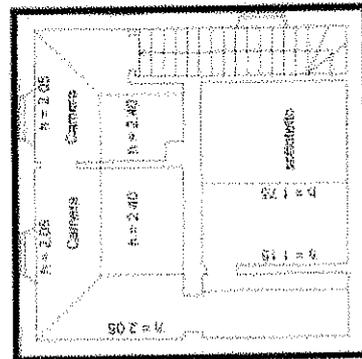
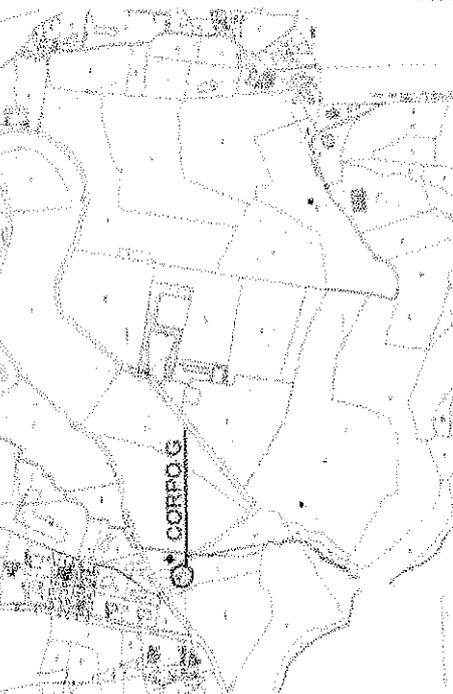
PIANO TERRA



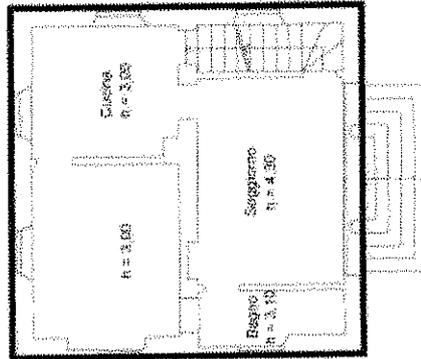


PIANO INTERRATO

CORPO G = 197,00 mq



PIANO PRIMO



PIANO RIALZATO

QUADRO D'UNIONE

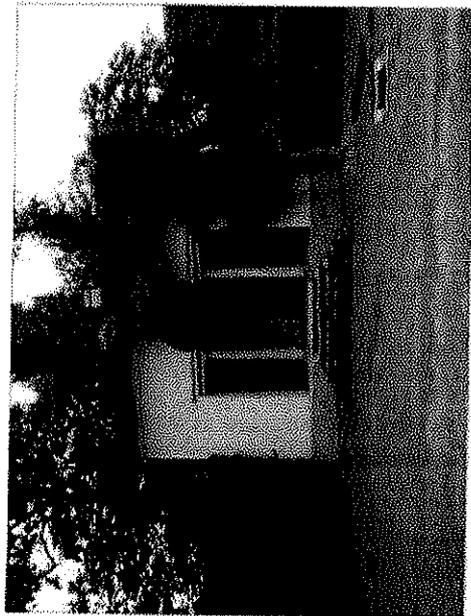
COMUNE DI MERATE

VILLA MOMBELLO

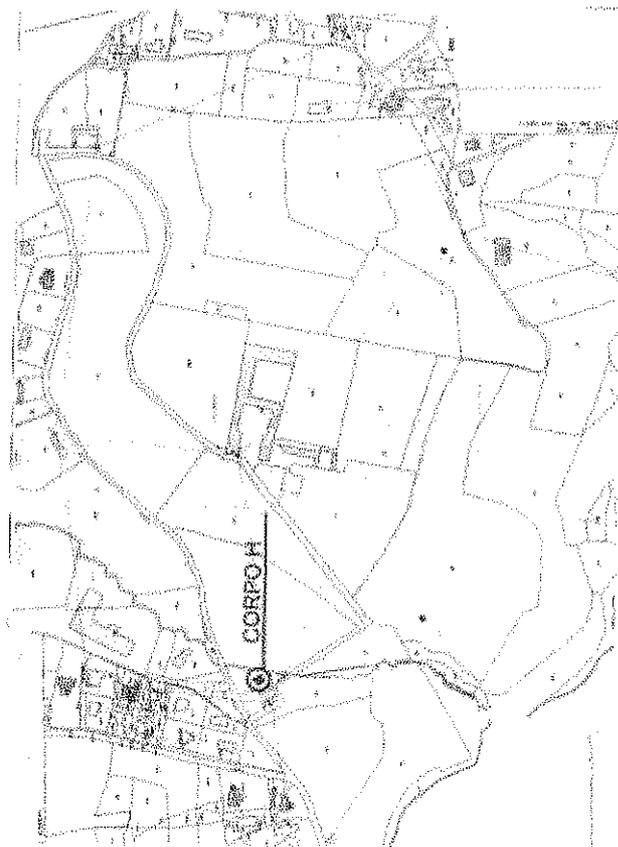
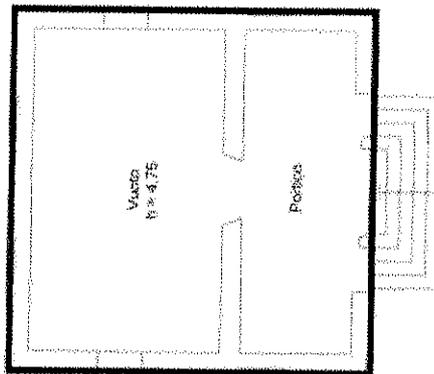
CORPO G

SUPERFICI

TAVOLA 14



CORPO H = 66,00 mq

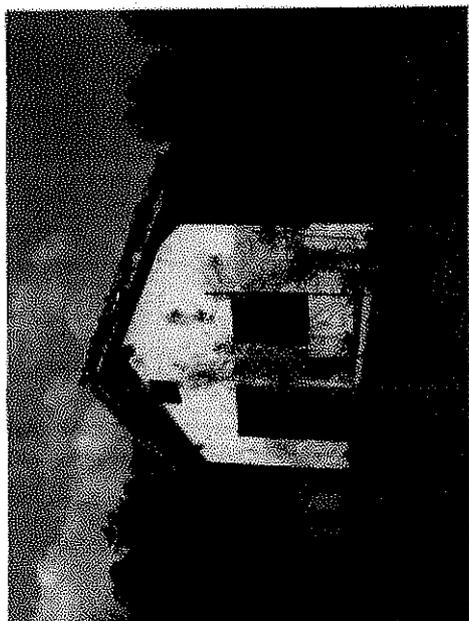


QUADRO D'UNIONE

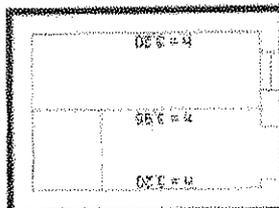


PIANO RIALZATO

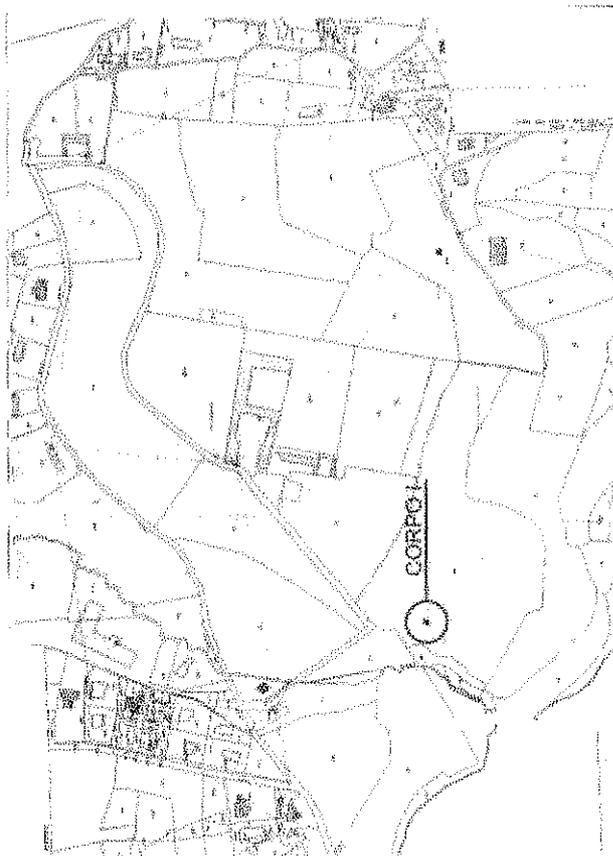
COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO H SUPERFICI TAVOLA 15



CORPO I = 28,00 mq



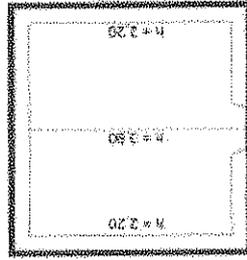
PIANO TERRA



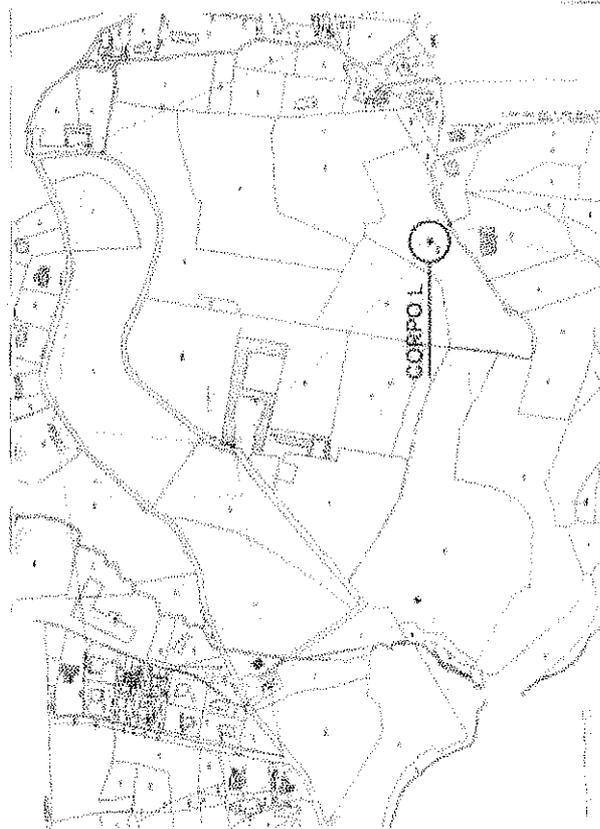
QUADRO D'UNIONE



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 Catastali

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.02.57 Fine
 Visura n.: TS4879 Fig. 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: 225

Area di enti urbani e promiscui

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Foglio	Particella	Sub	Parz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Debiti	Reddito	Dominicale	Agente
1	9	225			ENTE URBANO	75,50				
Variazione del 06/02/2014 protocollo n. 1.C0013318 in ABI del 06/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 476.12614)										

Notifica **Partita** **1**
 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 Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/03/2018

Data: 14/03/2018 - Ora: 10.00.30 Fine
 Visura n.: T5318 Pag.: 1

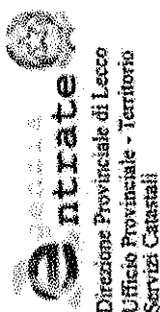
Dati della richiesta		Comune di IMBERSAGO (Codice: E287)									
		Provincia di LECCO									
Catasto Terreni		Foglio: 9 Particella: 229									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Sob.	Panz.	Quantà Classe	DATI CLASSEMENTO			Reddito	Agente	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella				Superficie(m ²)	Destat.	Dominicale			
1	9	229	-	-	ENTE URBANO	83	16				Impianto meccanografico del 09/11/1984
Nota: Partita 1											

Tributi erariali: Euro 0,981

Unità immobiliari n. 1
 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	Denominazione: 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				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Reduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	316	-	-	SEMIN ARBOR	97	89	Dominicale Euro 46,65 L. 77.690	Agrozo Euro 39,84 L. 53.266	Impianto ortocatastrale del 09/11/1984	
2	9	317	-	-	SEMIN ARBOR	26	89	Euro 13,46 L. 24.129	Euro 9,89 L. 15.760	Impianto ortocatastrale del 09/11/1984	
3	9	319	-	-	SEMINAT IVO	37	29	Euro 11,53	Euro 9,61	Tabella di variazione del 12/12/2007 preceduto n. L. 3007/493 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.362 (n. 9686/1/2007)	Annatazione
4	9	320	-	-	PRATO	1	26	Euro 57,26 L. 110.899	Euro 59,90 L. 98.568	Impianto ortocatastrale del 09/11/1984	

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

Totale: Superficie Euro 121,33 Agrario Euro 100,26



Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 11:46:43
Visura n.: T123618 Pag: 2

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

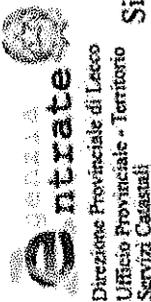
Inventarizzate degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DONDELLANE LA VALLE S.R.L. via sede ex ALMENNO SAN BARTOLOMEO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/04/2005 Protocollo n. LC065783 Valura in atti del 21/04/2005 Repertorio n. 12407 Regione: TUFANO Scab: BRESCIA Reprensazione	02106290162*	(1) Proprietà, art. 1/1
	DATI DERIVANTI DA		
	(1) Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 2984 del 26/04/2005 ATTO DI CONSERVAZIONE SCOPERSIVA In. 7167/12484		

Unità immobiliari n. 4
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Trimestaria



Data: 16/03/2018 - Ora: 11.44.29
 Visura n.: T122155 Pag: 1

Segue

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
Catasto Terreni

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

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	Variazioni dal 18/12/2015	BOFFICA IDENTIFICATIVO	CATASTALE (n. 7974/1/2015)
1	9	1048	-	-	ENTE URBANO	96,90	80				Variazioni dal 18/12/2015	BOFFICA IDENTIFICATIVO	CATASTALE (n. 7974/1/2015)

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Perz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico dal 08/11/1994		
1	9	1048	-	-	FU DACCERT	96,90	80				Impianto meccanografico dal 08/11/1994		

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

N	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI DERIVANTI DA
1	1602812/ARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENO SAN BARTOLOMEO (ISTROMENTO ATTO PUBBLICO) dal 17/04/2005 protocollo n. LC0057951 Valore di atti del 21.06/2005 Repertorio n. 122407 Roggere: TUFANO Sede: BRESCIA Repartizione: UFF. Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 3074 del 2004/2005 AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA (n. 7107/1/2005)	1602812/ARE LA VALLE S.R.L. con sede in ALMENO SAN BARTOLOMEO (ISTROMENTO ATTO PUBBLICO) dal 17/04/2005 protocollo n. LC0057951 Valore di atti del 21.06/2005 Repertorio n. 122407 Roggere: TUFANO Sede: BRESCIA Repartizione: UFF. Sede: BRESCIA Volume: 1 n. 3074 del 2004/2005 AVVERAMENTO DI CONDIZIONE SOSPENSIVA (n. 7107/1/2005)	COMUNE FISCALE 02106320162	DIRUTTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1 fine di 18/12/2015



Direzione Provinciale di Lecco
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

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

Date: 16/03/2018 - Ora: 11:44:39 Fine

Visura n.: T123155 Pag: 2

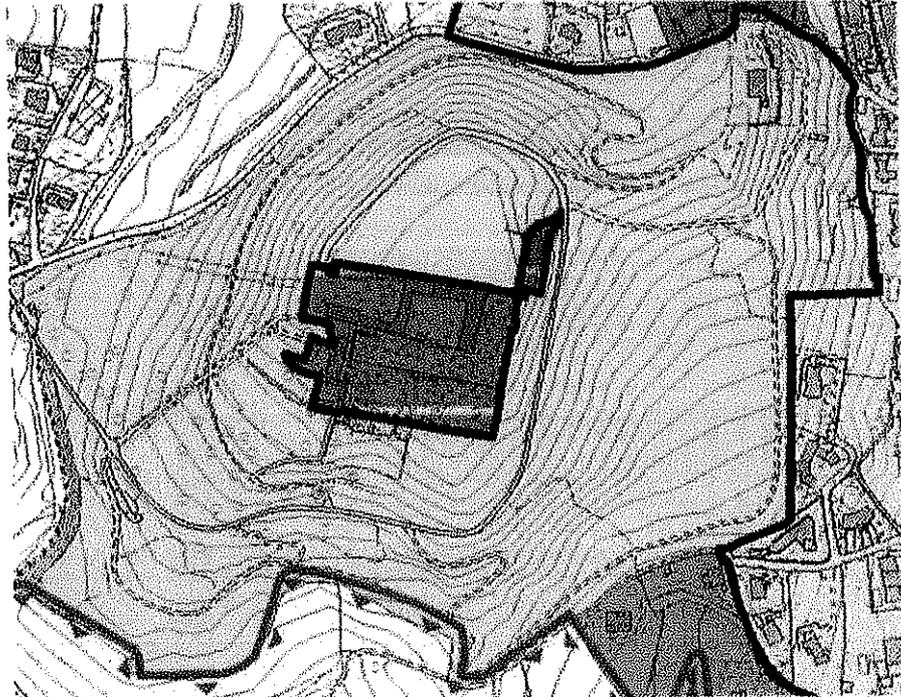
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
I	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Impianto meccanografico del 09/11/1994		(1) Proprietà per 1000/1000 Euro al 17/04/2005	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

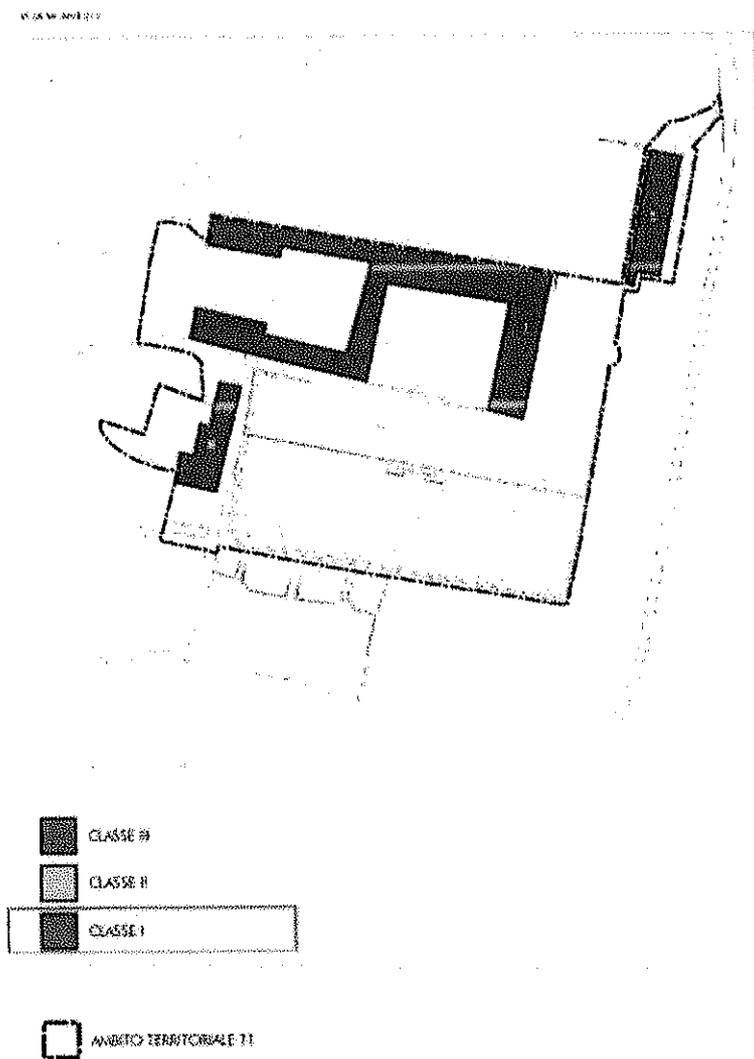
Visura tematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



- AMBITI TERRITORIALI**
- T1: SISTEMA INSERIMENTO DI NUOVO
 - T2: SISTEMA A GEOMETRIA CONSCIENTE
 - T3: SISTEMA DELLE VILLE CONTEMPORANEE
 - T4: SISTEMA DEL VILLAGGIO URBANO E DEI PAESAGGI STORICI
 - T5: SISTEMA PAESAGGI AGRARI
 - T6: DEL TERRITORIO PAESAGGI

Allegato 1. Stralcio della planimetria del Documento di Piano tav. 19.a.0 "area urbana e ambiti territoriali".

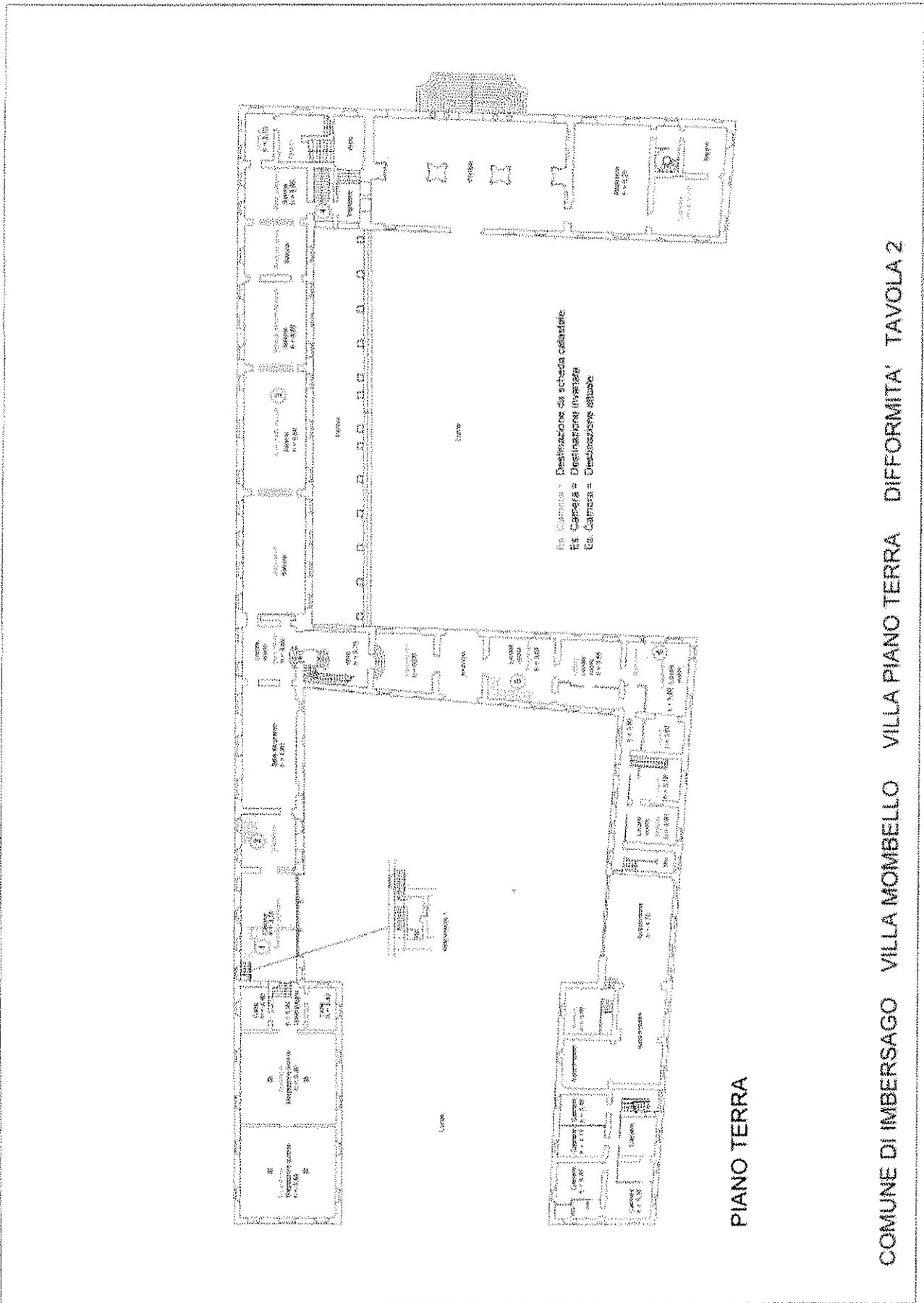


Allegato 2. Straicío della planimetria del Piano delle tav. 10.c.0 "classificazione edifici di pregio altri nuclei"

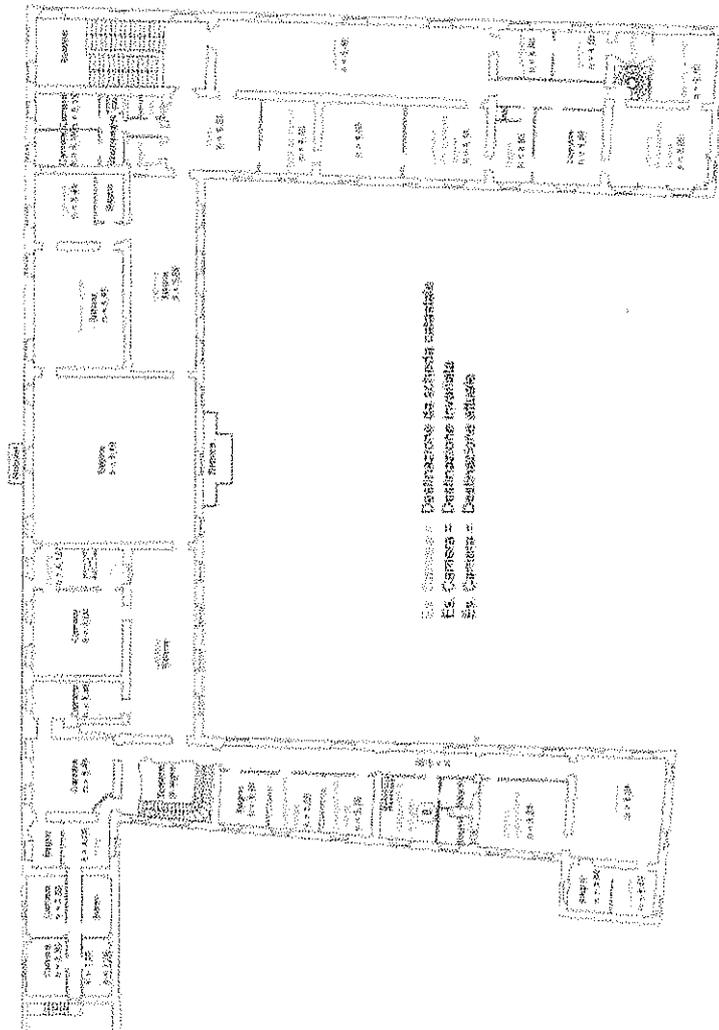


-  **USO RESIDENZIALE**
art. 13, 136 D.lgs. 42/2004
-  **USO RESIDENZIALE**
art. 142 D.lgs. 42/2004
- AREE PER IL PARCHING**
art. 136 D.lgs. 42/2004
-  **USO RESIDENZIALE**
art. 142 D.lgs. 42/2004

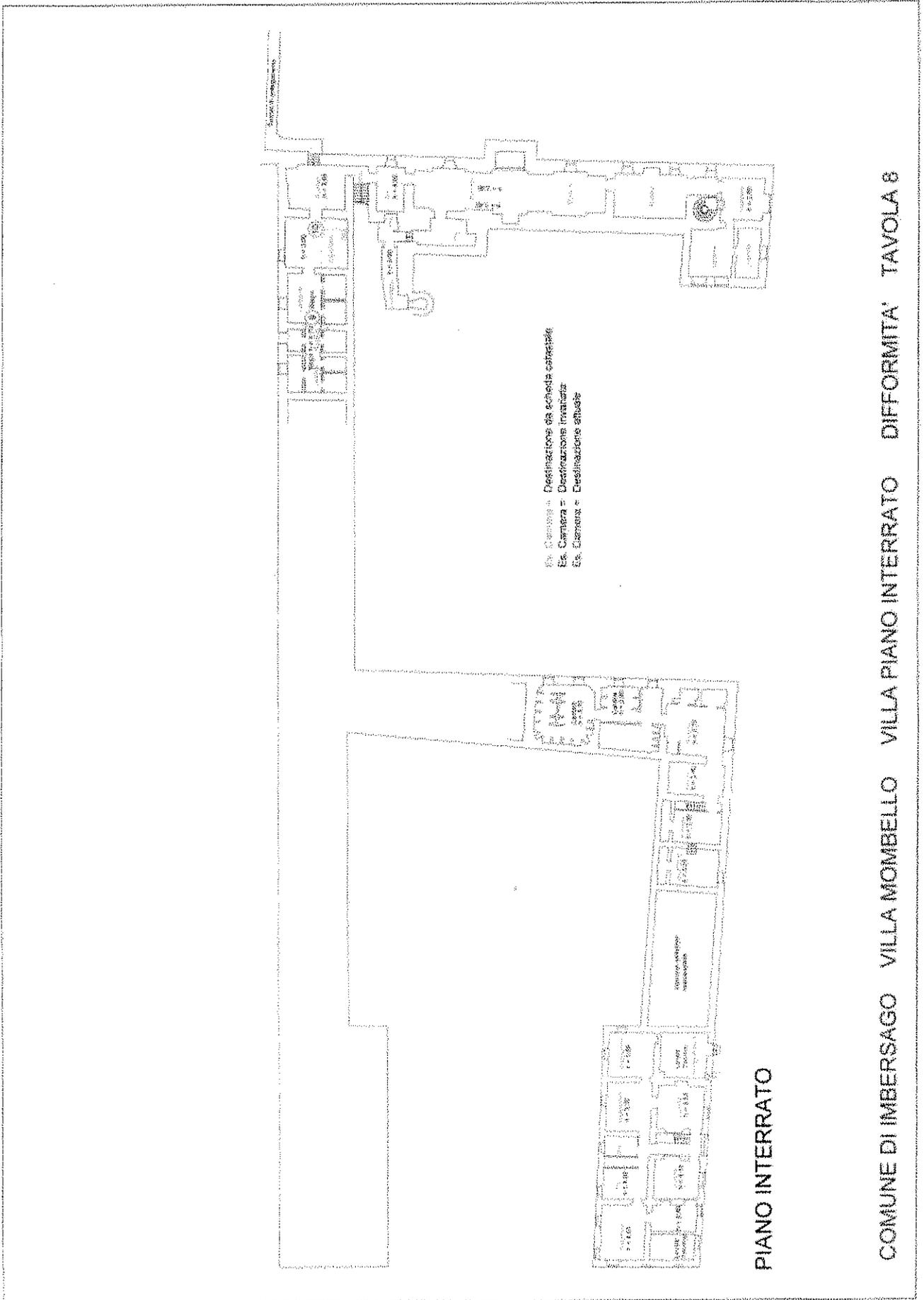
Allegato 3. Stralcio planimetria Piano delle Regole tav. 08.0 "Vincoli e Limitazioni".



PIANO TERRA

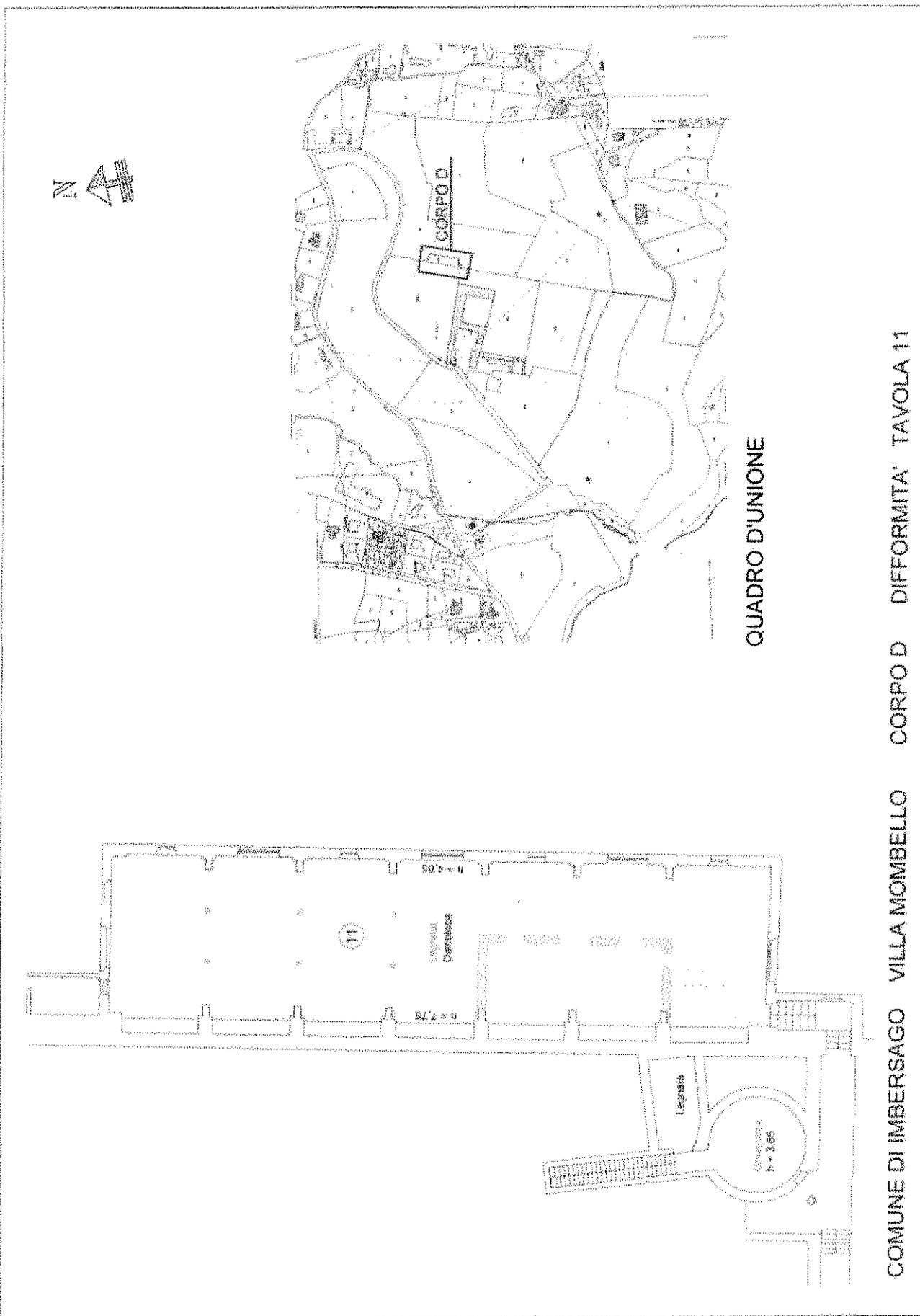


PIANO PRIMO



Quadrato = Destinazione da scheda catastale
Cerchio = Destinazione Irraziata
Triangolo = Destinazione abusiva

PIANO INTERRATO



QUADRO D'UNIONE

COMUNE DI IMBERSAGO VILLA MOMBELLO CORPO D DIFFORMITA' TAVOLA 11

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DIFFORMITA' RILEVATE

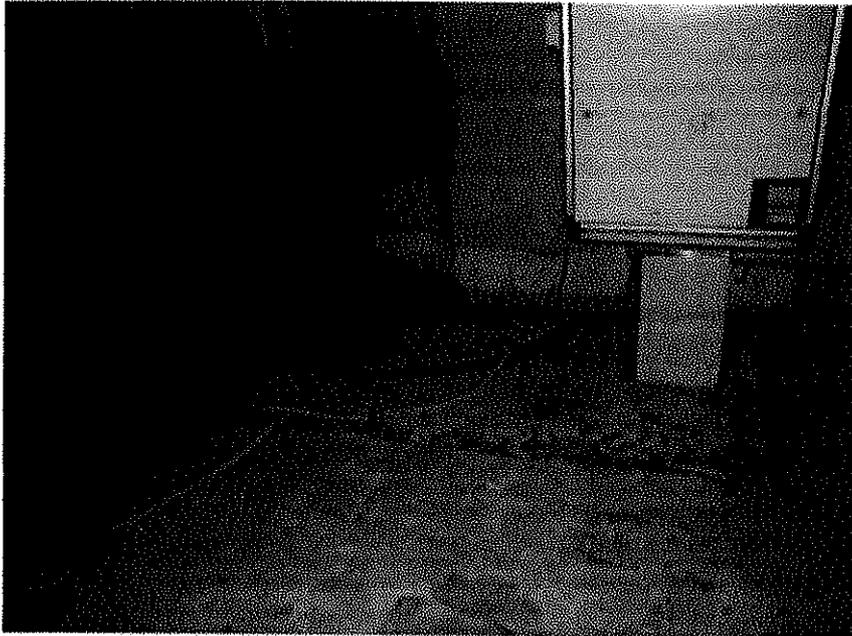
PUNTO 1

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



PUNTO 2

- Demolizione scaia di collegamento fra cucina Piano terra con locale al piano Ammezzato



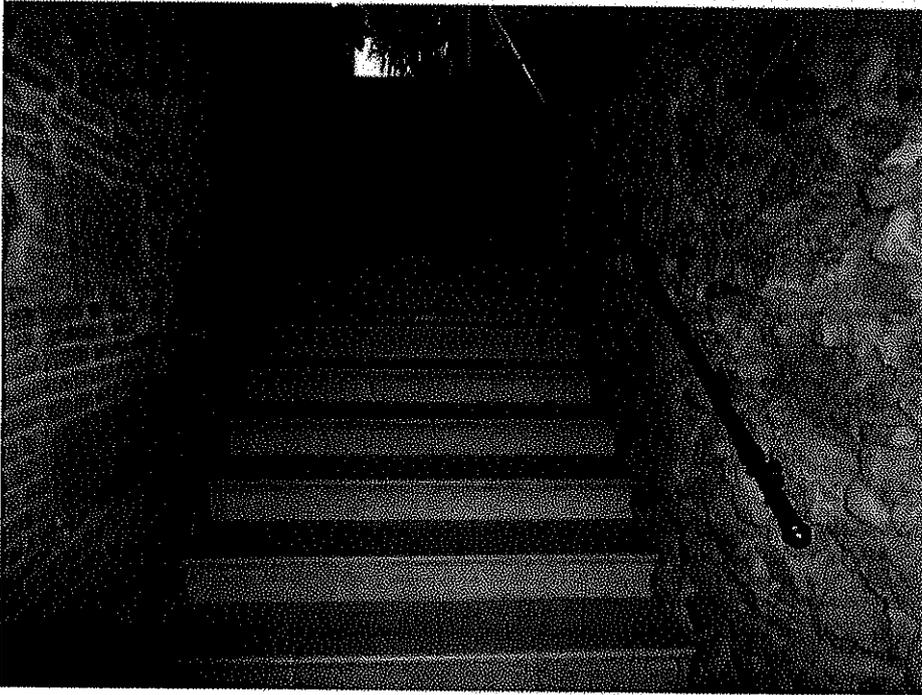
PUNTO 3

- 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



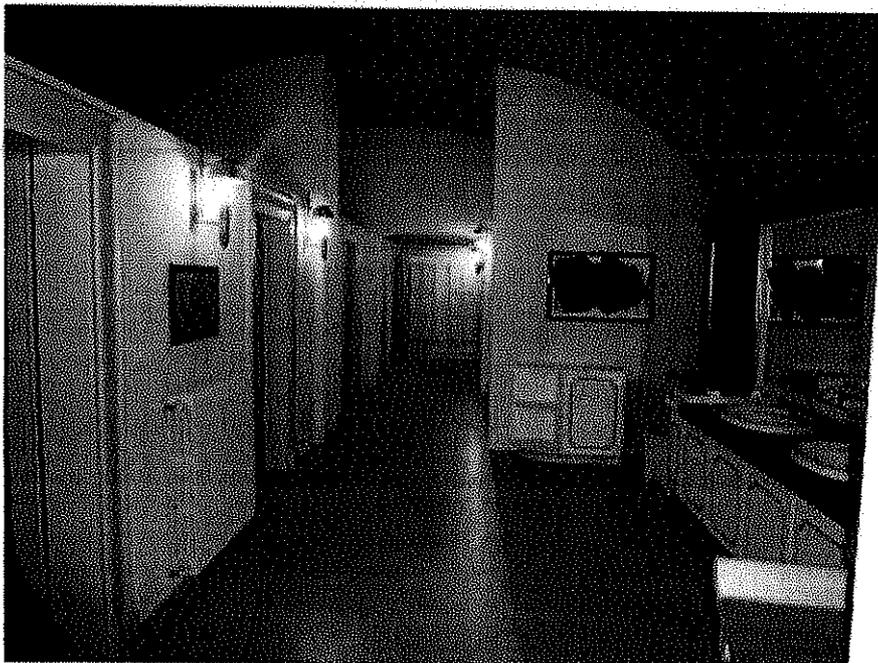
PUNTO 6

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



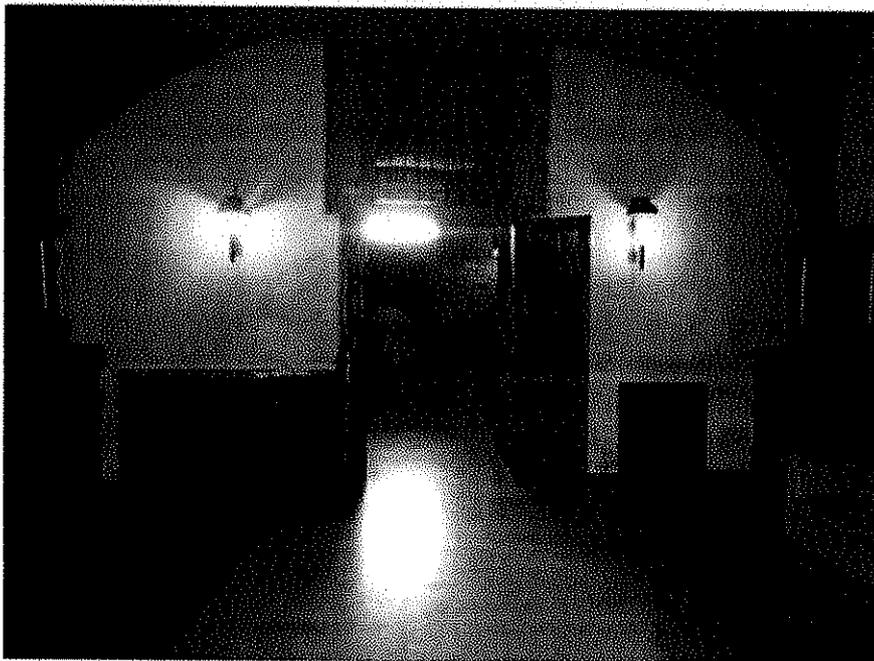
PUNTO 7

- Costruzione di tavolati interni per realizzazione servizi igienici piano interrato



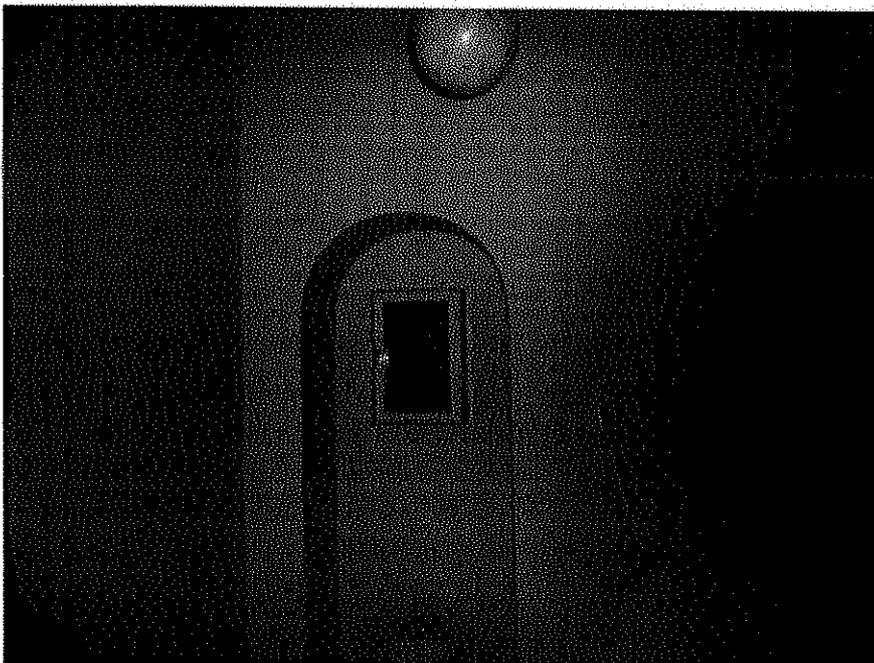
PUNTO 8

- Demolizione scala per accesso alla caldaia piano interrato



PUNTO 9

- Creazione bagni al piano primo



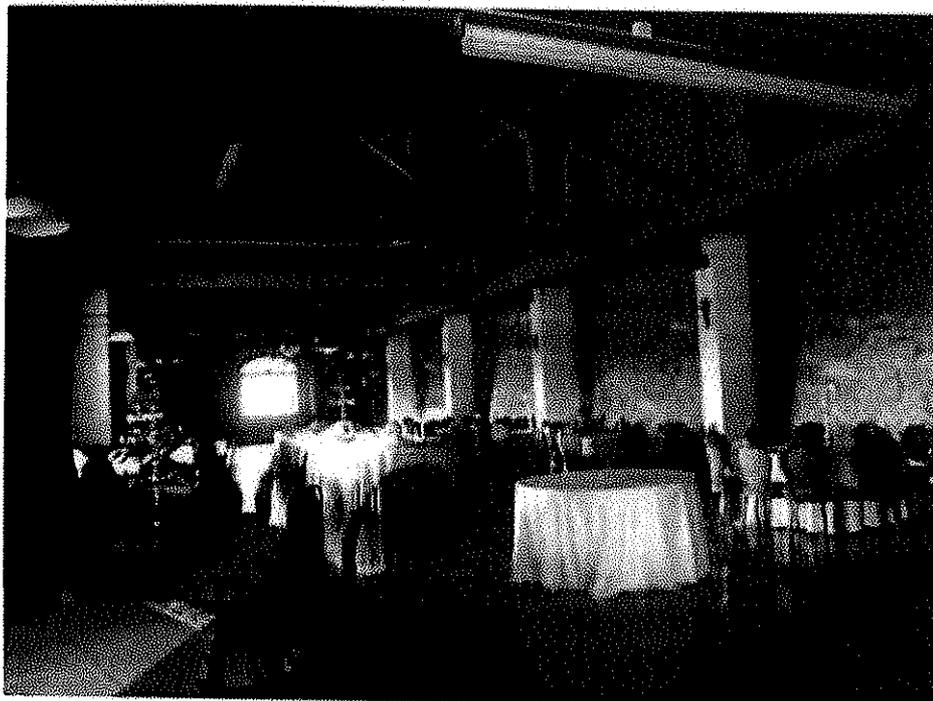
PUNTO 10

- Creazione bagno piano ammezzato



PUNTO 11

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





ALBERTO MARIA CIAMBRELLA
AGIATICE
Piazza Matteotti, 11
24122 Bergamo

CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Con il presente contratto si intende adattare 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. 13/15, capitale sociale euro 41.600,00 (quarantunomilaseicento), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02106290162, iscritta al REA n. 263220 presso la C.C.L.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;

[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

[redacted] statutariamente munito dei necessari poteri;

(di seguito "Affittuaria");

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 Imbersago (LC) e Almenno San Bartolomeo (BG), meglio conosciute come "Villa Orsini Colonna" 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 costituenti l'Azienda suddetta sono identificati a Catasto Fabbricati, come segue:

- COMUNE DI IMBERSAGO (LC), foglio 3, particelle
 - 226 sub. 1, cat. C/6, cl. U, mq. 226, RC. Euro 571,92;
 - 227 sub. 2, cat. C/6, cl. U, mq. 90, RC. Euro 227,76;
 - 227 sub. 3, cat. A/6, cl. U, vani 8, RC. Euro 190,06;
 - 229 sub. 2, cat. C/6, cl. U, mq. 75, RC. Euro 189,90;
 - 229 sub. 3, cat. A/4, cl. 2, vani 8, RC. Euro 318,14;
 - 224 sub. 501 - 225 sub. 501 - 226 sub. 501 - 229 sub. 501 (graffati), cat. A/8, cl. 2, vani 82,5, RC. Euro 7.669,38;
 - 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 9, particella 1285
 - sub. 701, cat. D/2, R.C. Euro 23.664,06;
 - sub. 703, lastrico solare, mq. 145;
 - sub. 704, cat. D/8, R.C. Euro 795,34;

REPERTORIO N. 31900

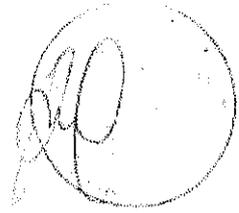
RACCOLTA N. 8025

Registrato a BERGAMO 1

10/11/2010

di n. 7304 SIT

euro 845,00



ISCRITTO AL

REGISTRO IMPRESE

di BERGAMO

il 11/11/2010

ALBERTO MARIA CIAMBRELLA - NATIATO
24122 BERGAMO - PIAZZA MATTEOTTI 11 - TEL. 035/263220 - FAX 035/263221

sub. 705, art. D.1, RC, Euro 51,65.

B. Parte dei beni mobili costituenti 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 2010 con la società

C. La società [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 idonea, 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, passività e/o rapporto non previsto in questo paragrafo 1.01, anche se relativo a tale attività ed all'esercizio della stessa.

(A.) Beni Materiali

(A.1.) Tutti i materiali, gli arredi, le attrezzature, unitamente 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) menzionati nel Paragrafo 6.03, che segue.

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

e atto
(C.)
Le p
come
esclu
mede
dei o
(D.)
Sono
le al
Deco
ed es
1.02.
1.03.
1.04.
sabot
sono.
attivi
1.05.
a sec
1.06.
3%.

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

3.01.
dell'
segu
mag
on n
alter
di p
sopri
ad l
dovi
esclt
nom
locat
3.02
gion
- 02.
- 02.
- 02.

i beni
società
cazione
società
.S.",
oggetto

che sia
attività

cquisiti
li che
Azienda
nda di

resente

resente
sioni di
di essi.
io San
VALLE
nali
lata di
attività
attività.
che se

gli altri
enti in
ingrato
no che
oltre al
dominio

anti nel

attività
nessuno
lata di
fittante
pretese
o (03)
stessa

e antecedenti alla Data di Decorrenza;

(C.) Passività, debiti ed obbligazioni

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

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

Sono esclusi espressamente dal presente contratto tutte le passività, i debiti e le obbligazioni, nessuno escluso, preesistenti e/o maturati alla Data di Decorrenza, come definita al Paragrafo 1.03, che rimarranno 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 Lavorativo": ciascun giorno di calendario ad eccezione dei sabati, delle domeniche e degli altri giorni nei quali gli enti creditizi non sono, di regola, aperti sulla piazza di Bergamo per l'esercizio della loro attività.

1.05. "Parte" o "Parti": l'una o l'altra 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 3%.

ARTICOLO 2

Affitto dell'Azienda

(a) L'Affittante concede l'Azienda in affitto all'Affittuaria, che accetta. Resta espressamente inteso che gli ammortamenti dei beni che costituiscono l'Azienda saranno effettuati, a 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'Affittuaria corrisponderà all'Affittante un importo minimo (di seguito "il Canone") pari ad Euro 80.000,00 (ottantamila) su base annua, maggiorato dell'imposta sul valore aggiunto dovuta per legge e ciò sino ad un massimo di [redacted] su base annua; per ogni ricevimento ulteriore che [redacted] effettuerà presso ogni immobile di proprietà dell'Affittante, una volta assorbito l'importo del canone fisso sopra evidenziato, l'affittuaria corrisponderà all'affittante un importo pari ad Euro 800,00 (ottocento) maggiorato dell'imposta sul valore aggiunto dovuta per legge. Nel contesto dei ricevimenti, saranno da considerarsi esclusi i branch o i pranzi con un numero limitato di coperti, organizzati normalmente di domenica per poter far visionare ai potenziali utilizzatori le locations di proprietà dell'affittante.

3.02. Il Canone verrà versato in rate trimestrali anticipate scadenti il primo giorno del mese successivo alle seguenti scadenze:

- 02.03.2011 sulla base dell'importo dovuto a consuntivo salvo conguaglio;

- 02.06.2011 sulla base dell'importo dovuto a consuntivo salvo conguaglio;

- 02.09.2011 sulla base dell'importo dovuto a consuntivo salvo conguaglio;

103.11.2011 sulla base dell'importo dovuto a consuntivo salvo conguaglio; maggiorato dell'imposta sul Valore Aggiunto dovuta per legge, con bonifico bancario alle coordinate che verranno comunicate.

Il ritardo nel pagamento anche di una sola rata di canone, protratto 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'Affittuaria, contenente l'indicazione della volontà di Immobiliare La Valle s.r.l. di avvalersi della presente clausola.

3.03. Sugli importi che, in base al Contratto, risultino dovuti dall'Affittuaria all'Affittante in conformità alle disposizioni del presente Articolo 3, decorreranno 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 recesso

4.01. Il Contratto avrà una durata di 11 (undici) mesi dalla Data di Decorrenza e si rinnoverà tacitamente 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, trascorsi i primi 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'invio della raccomandata.

4.02. Resta espressamente inteso fra le Parti che all'atto della cessazione dell'affitto, da qualunque titolo dipendente, non spettano all'Affittuaria alcun indennizzo, rimborso e/o risarcimento, ivi compreso quello per addizionali o miglioramenti apportati all'immobile, agli impianti, nonché per l'eventuale avviamento.

ARTICOLO 5

Consegna dell'Azienda

5.01.

(a) L'Affittante consegnerà all'Affittuaria i beni costituenti l'Azienda nell'attuale stato d'uso, che l'Affittuaria dichiara di ben conoscere e di ritenere idonei ed adeguati all'uso preventivato, 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 (di seguito la "Data di Consegna").

(b) Contestualmente alla consegna di cui al precedente Paragrafo (a), le Parti, in rigoroso contraddittorio fra loro: (i) procederanno all'identificazione materiale e alla analitica inventariazione di tutti i beni mobili e immobili menzionati nel Paragrafo 1.01.A.; (ii) redigeranno uno o più verbali relativi alla consegna dei beni suddetti ed alla relativa accettazione da parte dell'Affittuaria dello stato degli stessi.

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

5.03.
idone
di og
fine i
di ge
alle o
Resto
prop
dove
ogget
5.04.
pacif
5.05.
prop
vend
per i
mon
arrec
previ
loro

6.01.
(a) l
emiss
(b) l
parà
econ
insie
depe
cias
6.02
di n
sari
altre
"IM
di i
cost
imp
mig
null
tutte
dell
La
dell
di i
riso
sem
dell
avv

aglio;
benefici

per oltre
nterà per
art. 1456
ffittuaria
s.r.l. di

ffittuaria
icolo 3,
esa fra il
e ciascun
ssi abbia

Data di
rinnoverà
i, entro la
ta r.c., la
imo di 9

si i primi
a propria
a effetto

ssazione
ra alcun
dizioni o
eventuale

Azienda
re e di
ario alle
eventuali
e e senza

lo (a), le
ficazione
mobili
li relativi
da parte

nda, tutti
la stessa

5.03. L'Affittante si impegna a dare il suo assenso e/o a compiere tutti gli atti idonei a consentire la volturazione e/o l'investizione a favore dell'Affittuaria di ogni autorizzazione e/o licenza relativa all'Azienda oggetto di affitto al fine di consentire all'Affittuaria medesima di continuare a svolgere l'attività di gestione di ristorazione. Resta inteso fra le Parti che tutti i costi relativi alle operazioni di cui sopra saranno ad esclusivo carico della Affittuaria.

Resta espressamente inteso che l'Affittuaria si impegna ad ottenere - a propria cura e spese - eventuali ulteriori licenze e/o 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 ai fini di una possibile vendita dei complessi immobiliari, purché ne faccia richiesta all'Affittuaria per iscritto con un preavviso di almeno 24 (ventiquattro) ore rispetto al momento dell'accesso e l'accesso stesso si svolga con modalità tali da non arrecare disturbo e/o intralcio all'attività aziendale. Sarà, in particolar modo, previsto che gli incaricati dell'Affittante siano sempre accompagnati, nei loro sopralluoghi, da personale dell'Affittuaria allo scopo incaricato.

ARTICOLO 6

Obblighi dell'Affittuaria

6.01.

(a) L'Affittuaria dichiara di aver preso atto che la finalità dell'Affittante è eminentemente conservativa.

(b) L'Affittuaria si impegna, in funzione di quanto dichiarato al precedente paragrafo 6.01.(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 esclusivo ed integrale carico dell'Affittuaria. Quest'ultima avrà altresì il diritto e la possibilità, previa autorizzazione della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." (che potrà negarla solo in presenza di ragionevole motivazione), di intervenire sui beni e sugli impianti costituenti l'Azienda al fine di apportare agli stessi le migliorie e le implementazioni che si renderanno necessarie, utili e/o opportune al fine di migliorare e/o aumentare il rendimento e la funzionalità dell'Azienda, senza nulla pretendere dall'Affittante. Resta espressamente inteso fra le Parti che tutte le spese relative a luce, acqua, gas, telefono, ecc., sono a carico dell'Affittuaria.

La mancata esecuzione della manutenzione ordinaria da parte dell'Affittuaria, protratta 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 e.c., a mezzo di semplice comunicazione da inviarsi all'Affittuaria, contenente l'indicazione della volontà della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." di avvalersi della presente clausola.

6.03. L'Affittuaria 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'Affittuaria con conseguente corresponsione dei premi con effetto da tale data, da parte dell'Affittuaria stessa, in favore delle Compagnie Assicuratrici per la sola durata del Contratto. Qualora l'Affittante avesse anticipato la corresponsione di premi assicurativi, l'Affittuaria dovrà corrispondere all'Affittante il relativo importo pro-rata entro 15 (quindici) giorni dal perfezionamento del subentro nella polizza. Resta inteso che il beneficiario degli indennizzi eventualmente dovuti per eventi quali furti o incendi resterà la società affittante.

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

L'Affittuaria 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 duecentocinquantomila), per incendio ed eventi atmosferici con un massimale di almeno Euro 4.390.000,00 (quattromilione duecentonovantamila) per l'immobile di Almenno San Bartolomeo e di Euro 12.000.000,00 (dodicimilioni) per l'immobile di Imbersago, 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 polizza/e assicurativa/e di cui sopra da parte dell'Affittuaria 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'Affittuaria, contenente l'indicazione della volontà della società "IMMOBILIARE LA VALLE 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'Affittuaria si impegna ad assicurare che, in ogni occasione, vengano riconosciuti e rispettati i diritti dell'Affittante sui componenti dell'Azienda di proprietà della stessa, informandola 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 traggano la loro causa da 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'Affittuaria.

Costi con
generati
Contratti
del prese
7.03. In
Paragrafo
tutti i be
di propri
e/o l'opp
dell'Affi
o di part

8.01. Per
a favore
terrà co
ammont
insussist
non sian
atti, omi
non con
derivanti
dichiaraz
conform
già stati

9.01. A
Contratto
l'Azienda
stato di
tenuto a
Resta qu
cessario
per il no
9.02. L'
Contratto
ammunis
necessar
firme pe
9.03. L'
del Con
affittata.

10.01. C
(a) mai
identific
possa ve
(b) assi

stipulate
consenso
correnza,
o da tale
curatrici
cipato la
spondere
iorni dal
reficario
di resterà
al motivo

re se già
eni dalla
a per la
mo Euro
d'eventi
0.000,00
mo San
tohle di
0.000,00
a società

da parte
nerà per
art. 1456
ffittuaria,
ARE (A

u gestire
plicabile

vengano
Azienda
eventuale
essere da

atura, né
impegna,
nere e/o
o la loro
ti, debiti,
mangono

scuno dei
tre dalla
ffittuaria.

Così come saranno di esclusiva pertinenza dell'Affittuaria tutti i ricavi generati dalla gestione dell'Azienda successivi alla Data di Decorrenza del Contratto e sino alla data di scadenza o cessazione per qualsivoglia motivo del presente Contratto.

7.03. In sede di consegna dell'Azienda così come regolamentata dal Paragrafo 5.01., le Parti individueranno e, se del caso, inventarieranno anche tutti i beni, i Prodotti e gli altri beni facenti parte del Magazzino attualmente di proprietà dell'Affittante e valuteranno di comune accordo la possibilità e/o l'opportunità di accordarsi in ordine alla eventuale vendita, da parte dell'Affittante ed a favore dell'Affittuaria, 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'Affittuaria dalle applicabili disposizioni di legge, l'Affittante terrà comunque l'Affittuaria manlevata ed indenne rispetto all'intero ammontare di: (i) eventuali passività o debiti dell'Azienda (escluse eventuali insussistenze di attività) esistenti alla Data di Decorrenza o comunque che non siano 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'Affittuaria 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 già stati risarciti 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'Affittuaria cesserà di utilizzare l'Azienda restituendola all'Affittante tutti i beni componenti la stessa, nello stato di conservazione e funzionamento in cui gli sono stati consegnati, tenuto anche conto del deperimento conseguente al loro normale utilizzo. Resta quindi espressamente inteso che, alla data di scadenza o a quella di cessazione dell'efficacia del contratto, l'Affittuaria nulla dovrà all'Affittante per il normale deperimento dei beni che costituiscono l'azienda.

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

9.03. L'Affittuaria si impegna sin d'ora altresì a restituire, alla cessazione del Contratto, tutti i registri, libri, atti e documenti inediti all'Azienda affittata.

ARTICOLO 10

Riservatezza

10.01. Ciascuna delle Parti si obbliga a:

(a) mantenere riservato assolutamente a qualsiasi informazione identificata o trattata come segreta e/o riservata dall'altra Parte della quale possa venire in possesso in relazione al Contratto;

(b) assumere tutte le misure necessarie ed opportune 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

Varie

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. Parimenti, 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 Galizzi, Via Angelo Maj n. 14/D, Bergamo;

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 pattuizioni 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. 225 del 04/07/2006, convertito nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, la parte locatrice 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 della Giunta Regionale

Lomb
Fazio
preser
dal Si
vengo
atto.
11.07
autent

Per i
interp
F.to: I
" : I

REPE

Certif
iscritt
- BEI
demic
Ann
"IMV

in Ab
social
iscritti
REA
degli
dei m
setten

- MA
impre
sua qu

"VILL
capita
d'iscri

REA
del ne
della
presci

dell'al
mio
duem

F.to: ..



ALBERTO MARIA CIAMBERLA
NOTAIO

CONTRATTO DI PROROGA DI AFFITTO D'AZIENDA

REPERTORIO N. 43902

RACCOLTA N. 15610

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

- GALIZZI Angelo, nato a Bergamo il 9 dicembre 1961, residente a Bergamo, Via G.B. Maroni n. 54, dottore commercialista, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Liquidatore Giudiziario della

"IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concordato Preventivo, con sede in Alzano San Bartolomeo, Via Professor Camillo Rota, n. 13713, capitale sociale euro 41.600,00 (quarantunomilaseicento), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02106290162, iscritta al REA n. 263220 presso la C.C.I.A.A. di Bergamo, tale nominata con provvedimento del Tribunale di Bergamo - Sezione Fallimentare, con il decreto di omologa del Concordato Preventivo n. 25/10 in data 16 dicembre 2010, R.G. n. 10829/10, cron. n. 1651/10 rep. n. 5732/10;

(di seguito "Affittante");

[Redacted]

[Redacted] a carica ove appreso, il quale sottoscrive il presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] stariamente munito di tutti i necessari poteri;

(di seguito "Affittuario");

premesso:

a) - che la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concordato Preventivo, è proprietaria di un'azienda, costituita da beni immobili in Comune di Inbersago (LC) e Alzano San Bartolomeo (BG), meglio conosciute come "Villa Orsini Colonna" e "Casa

del Francese" e da attrezzature ed arredi, utilizzati per l'esecuzione di servizi di banqueting;

b) - che con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 2 dicembre 2010, rep. n. 31960/8625, registrata a Bergamo l' 10 dicembre 2010 al n. 7384 S.IT, ed iscritta al Registro delle Imprese di Bergamo in data 14 dicembre 2010, l'Affittante concedeva in affitto all'Affittataria la propria azienda commerciale come sopra descritta a far data dal 2 dicembre 2010 fino al 1 novembre 2011, con rinnovo tacito;

c) - che con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 23 maggio 2012, rep. n. 35058/10860, registrata a Bergamo l' 30 maggio 2012 al n. 6914 S.IT, 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 31 luglio 2013 e per un ulteriore periodo di 4 (quattro) mesi, e quindi sino al 30 novembre 2013, con rinnovo tacito;

d) - che con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 5 giugno 2013, rep. n. 36810/11988, registrata a Bergamo l' 13 giugno 2013 al n. 6176 S.IT, 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 faccia comunicazione all'Affittataria, a mezzo raccomandata A.R., il proprio intendimento di non rinnovare il contratto per ulteriori 4 (quattro) mesi, vale a dire dal giorno 1 settembre 2014 al 31 dicembre 2014, entro e non oltre il termine perentorio del 31 luglio 2014;

e) - che con scrittura privata autenticata nelle firme del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 12 giugno 2014, rep. n. 58315/12943, registrata a Bergamo l' 17 giugno 2014 al n. 6900 S.IT, 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 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'Affittuaria, 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 del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 29 giugno 2015 rep. n. 39770/13904, reg. ta a Bergamo l il 22 luglio 2015 al n. 24409 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 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'Affittuaria, 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 del Notaio Alberto Maria Ciambella di Bergamo in data 28 luglio 2016 rep. n. 41563/14896, reg. ta a Bergamo l il 6 agosto 2016 al n. 31662 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 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'Affittuaria, 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 31 luglio 2017;

h) - che non essendo intervenuta alcuna volontà delle parti di non rinnovare il contratto così come 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 stesso con le modalità previste nel medesimo, il contratto medesimo si deve intendere tacitamente

rinnovato sino al 31 dicembre 2017;

b) - che è interesse delle parti concordare un nuovo rinnovo di detto affitto di azienda, limitando per quanto attiene alla sua componente immobiliare il rinnovo al solo compendio sito in Comune di Imberago denominata "Villa Molsello" e in tal senso l'affittataria ha manifestato la propria disponibilità con mantenimento del corrispettivo minimo garantito all'importo di euro 85.000,00 (ottantacinquemila) annuo;

- che questa è sembrata alle parti la soluzione più adeguata per consentire il corretto utilizzo dell'insieme dei beni oggetto di contratto, in quanto consente di mantenere gli stessi in buono stato d'uso, evitando sicuri deperimenti derivanti da un'interruzione dell'attività, rimanendo a carico della parte affittataria 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 sorta di esercizio provvisorio 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 indicate e previste nella bozza allegata alla richiesta medesima e più dettagliatamente, hanno espresso parere favorevole:

_____ data 29 giugno 2017;

_____ in data 20 giugno 2017 (via mail);

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

tutto ciò premesso;

le parti convengono quanto segue:

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto;
2. Il contratto di affitto d'azienda si rinnova per un periodo di 9 (nove) mesi e quindi dal

giorno 1 gennaio 2018 sino al giorno 30 settembre 2018 e per un ulteriore periodo di 3 (tre) mesi, e quindi sino al 31 dicembre 2018, qualora l'Affittante non comunichi all'Affittuaria, 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 2018 al giorno 31 dicembre 2018, entro e non oltre il termine perentorio del 31 luglio 2018.

Il rinnovo avverrà alle medesime condizioni contrattuali tuttora in essere, con la sola eccezione della limitazione della componente immobiliare dell'azienda al solo immobile sito in Comune di Imberago e conosciuto come "Villa Mombello" (o "Villa Orsini") e più precisamente:

"l'affittuaria corrisponderà all'affittante un importo pari ad euro 1.000,00 (mille) per ogni ricevimento effettuato presso Villa Orsini, obbligandosi, in ogni caso, a corrispondere un minimo garantito pari ad euro 25.000,00 (venticinquemila) 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, accertate dall'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, eccetto da comunicarsi sempre a mezzo raccomandata A.R..

Detto anticipato recesso determina l'obbligo in capo all'Affittante di riconoscimento all'Affittuaria di una penale convenuta tra le Parti, tenuto conto del grave danno e pregiudizio che verrebbe arrecato in capo all'Affittuaria, nell'importo di euro 125.000,00 (centoventicinquemila), somma che dovrà essere versata all'Affittuaria contestualmente alla riconsegna dell'intera azienda così come affittata.

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

come prorogato dal precedente art. 2 sarà regolato da tutte le altre condizioni, nessuna esclusa, di cui al contratto in data 2 dicembre 2010 rep. n. 31960/8625 del Notaio Alberto Maria Ciambella, in premessa meglio indicata.

6. Il presente atto sarà conservato negli atti del Notaio che ne autenticherà le firme.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono poste a carico dell'Affittuario.

F.to: Angelo GALIZZI

REPERTORIO N. 41202

RACCOLTA N. 15610

AUTENTICA DI FIRME

Certifico lo sottoscritto Dottor Alberto Maria Ciambella Notaio in Bergamo, iscritto nel Ruolo del Diaretto Notarile di Bergamo che i Signori:

- GALIZZI Angelo, nato a Bergamo il 9 dicembre 1961, residente a Bergamo, Via G.B. Moroni n. 34, dottore commercialista, non in proprio ma nella sua qualità di Liquidatore Giudiziario della

"IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." in Concordato Preventivo, con sede in Almenno Saa Bartolomea, Via Professor Camillo Rota, n. 13/15, capitale sociale euro 41.000,00 (quarantamilleseficeno), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02106290162, iscritta al REA n. 263226 presso la C.C.I.A.A. di Bergamo, tale nominato con provvedimento del Tribunale di Bergamo - Sezione Fallimentare, con il decreto di omologa del Concordato Preventivo n. 21/10 in data 16 dicembre 2010, R.G. n. 10829/10, civa n. 1651/10 rep. n. 5732/10;

per la carica ove appresso, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

araneamente munito di tutti i necessari poteri;

della cui identità personale io Notaio sono certo hanno firmato in mia presenza in calce il
questo atto ed a margine dell'altro foglio, previa lettura da me Notaio datane agli stessi, in
Bergamo, nel mio studio Piazza Giacomo Matteotti n. 6, il giorno sei luglio
duemiladieciassette, alle ore dieci e minuti venticinque.

F.to: Alberta Maria CIAMBELLA

Geom. FRANCO MAGNI

Via Masone 11, 24121 BERGAMO

Tel. 035/22.02.32 - Fax. 035/21.31.79

E-mail: franco.magni@geopec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Fallimentare

Procedura di concordato preventivo N. 5/10

“IMMOBILIARE LA VALLE SRL”

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

* * *

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

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

* * *

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a:

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

UBICAZIONE, DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Ubicazione

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

Dati di identificazione catastale

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

Catasto Fabbricati:

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

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

(v. visura per soggetto, allegato 3).

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

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

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



Foto 1

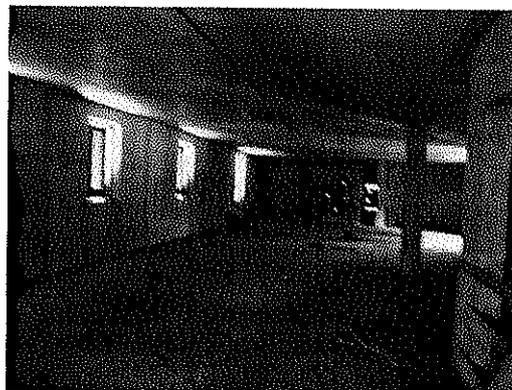


Foto 2



Lastrico solare
Parcheeggio scoperto
Parcheeggio coperto

Foto 3

Confini

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

ACCERTAMENTI EDILIZI - URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

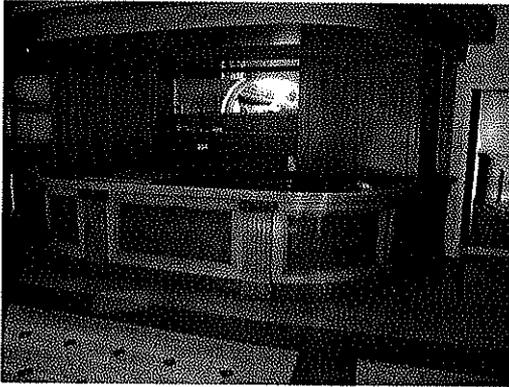


Foto 4



Foto 5



Foto 6

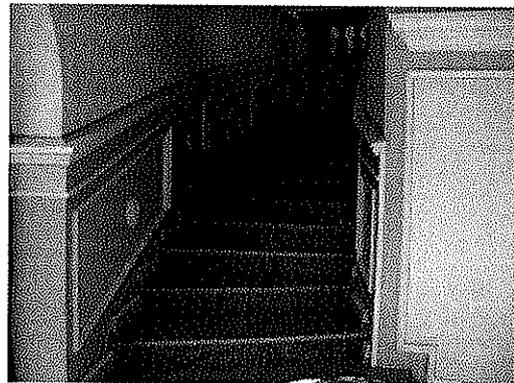


Foto 7

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

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

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

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

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

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



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

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

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

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

- Il fabbricato è privo di agibilità.

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

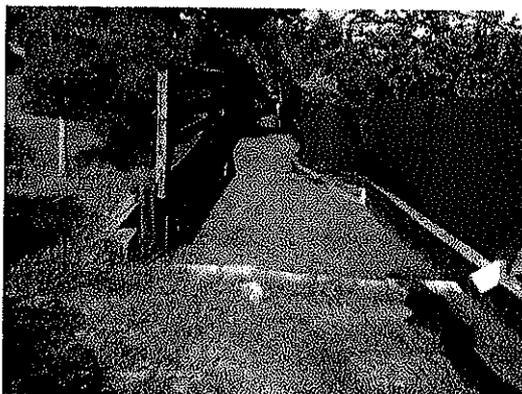


Foto 12

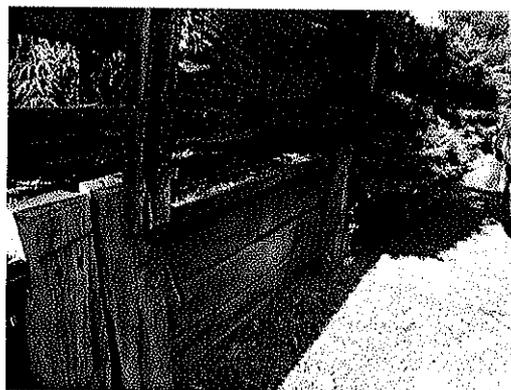


Foto 13

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

DATI METRICI – COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

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

A – Fabbricato mappale 1285 sub 701:

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

A2 - Porzione di fabbricato al rustico:

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

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

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

€ 1.906.431,00

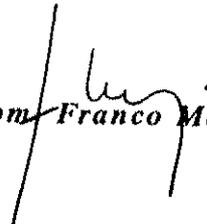
che si arrotonda a

€ **1.900.000,00**

(euro Unmilionenovecentomila/00).

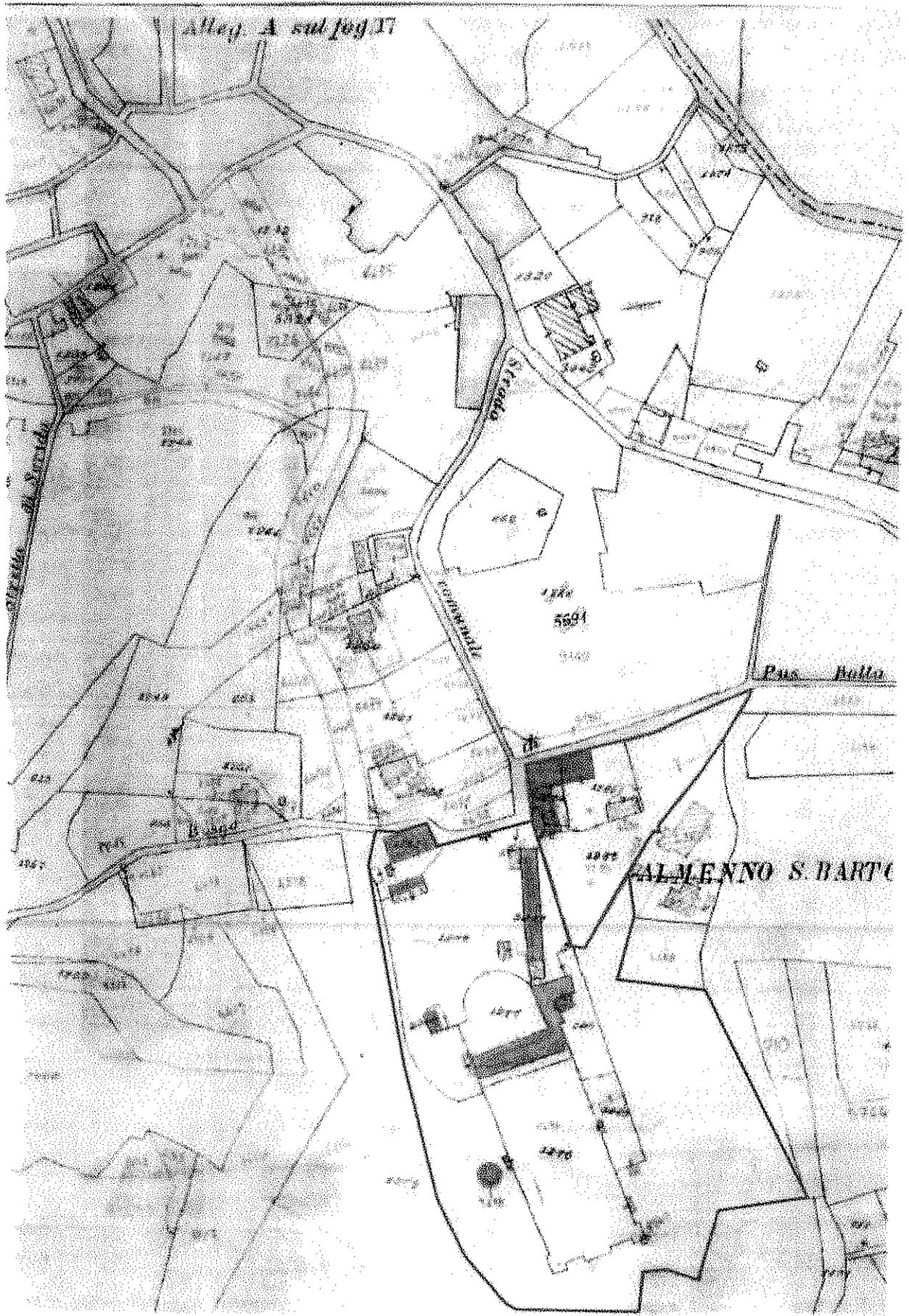
Ritenendo di aver assolto esaurientemente l’incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

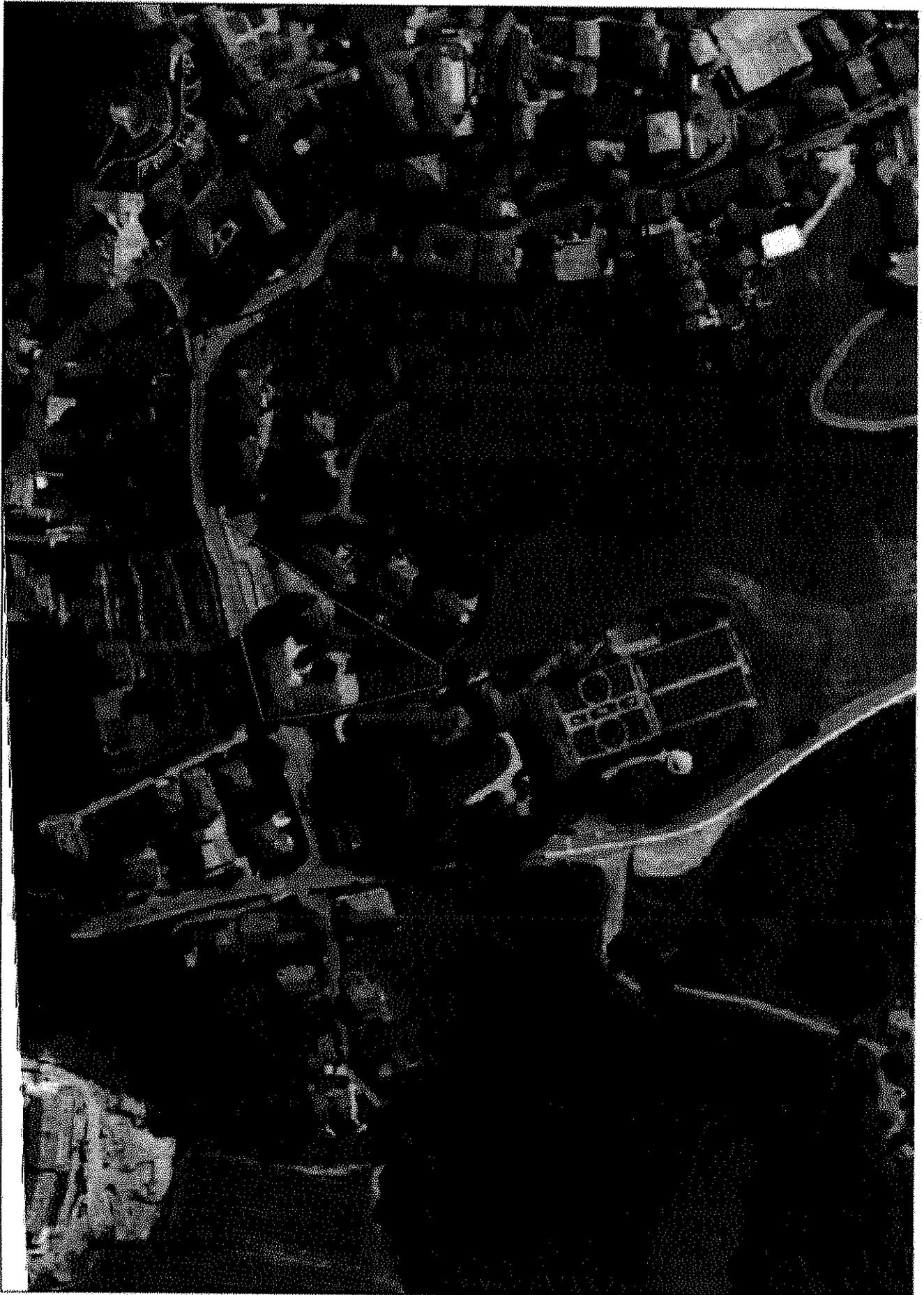
Bergamo, 17.10.2017

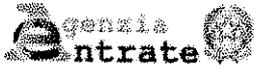

Geom. Franco Magni

DOCUMENTI ALLEGATI

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







Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

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

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47

Segue

Visura n.: T180644 Pag: 1

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

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

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

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

Totale: m² 145 Rendita: Euro 23.664,06

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

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

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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

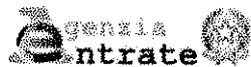
2. Unità Immobiliari site nel Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(Codice A216) - Catasto del Fabbriati

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

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

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

Totale: Rendita: Euro 846,99



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.47

Segue

Visura n.: T180644 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

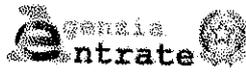
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L., con sede in ALMENNO SAN BARTOLOMEO	02106290162*	(1) Proprietà per 1000/1000

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

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

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

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



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Data: 19/09/2017 - Ora: 12.19.48

Segue

Visura n.: T1R0644 Pag: 4

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

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

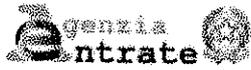
Intestazione degli immobili indicati al n. 4

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

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

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

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



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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

Fine

Visura n.: T180644 Pag: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

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

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

Unità immobiliari n 7

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

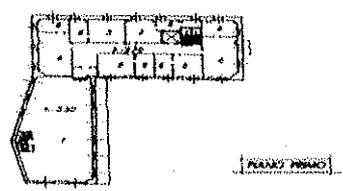
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO 4

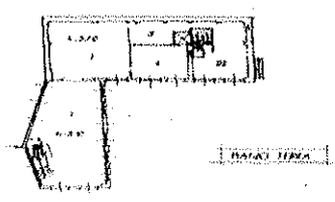
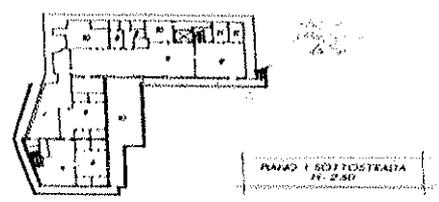
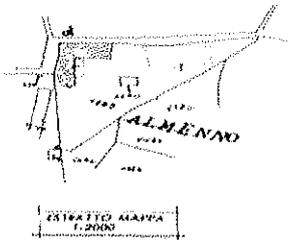
del Tribunale di Caserta n. 4126/82 - Gruppo di ALLIOTTI ROSA MARIA GIULIANA GI. in Epilogo di Esodo n. 1212 -
 PROFESSIONE CARLO COSTA n. 11 piano N.T. (1-2-3-4)


MUNICIPALITÀ DI ALMENEIO
 GIUNTA COMUNALE DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.M. 13-6-1988 n. 689)
 COMUNE DI ALMENEIO S. BARTELOMEO - CAMMIO POSTA

NE INTERVENE ING. FIORE ALBERTI 1985
 ASSUME IL FANTO IDENTIFICATIVO
 100.P. ALMENEIO 1003 SUO 701
 LA DIVERTE UNITA' IMMOBILIARE DI COMPOSIZIONE DI N. 2 SCHEMI
 DI CUI COSTA LA PRIMA



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



PROGETTISTA Ing. FIORE ALBERTI	COORDINATORE ING. FIORE ALBERTI	ARCHITETTO ING. FIORE ALBERTI	INGEGNERE ING. FIORE ALBERTI
-----------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------

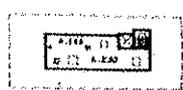
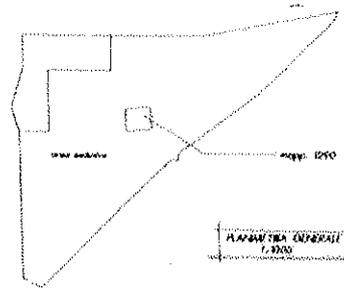
Nota di trascrizione n. 1000/1998 - Data di trascrizione 10/05/1998 - Comune di MILANO - Edilizia di abitazione - Foglio 9 Partenza 1234
 Catasto Edilizio Urbano - Foglio 9 Partenza 1234 - Edilizia di abitazione - Foglio 9 Partenza 1234
 Nota di trascrizione n. 1000/1998 - Data di trascrizione 10/05/1998 - Comune di MILANO - Edilizia di abitazione - Foglio 9 Partenza 1234
 Catasto Edilizio Urbano - Foglio 9 Partenza 1234 - Edilizia di abitazione - Foglio 9 Partenza 1234



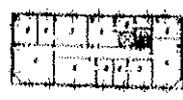
Ministero delle Finanze
 Dipartimento del Catasto
CATASTO EDILIZIO URBANO (art. 10-4-1986 n. 650)

Foglio n. 9 Partenza n. 1234 - Comune di MILANO - Edilizia di abitazione - Foglio 9 Partenza 1234

LA PRESENTE UNITA' IMMOBILIARE DI CANTIERE IN N. 5 SORELLI DA OLI QUESTA E' LA SECONDA IN ULTIMA

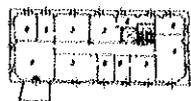


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PIANTINA GENERALE



PIANO TERZO



Nota di trascrizione n. 1000/1998 Data di trascrizione 10/05/1998 Comune di MILANO	Catasto Edilizio Urbano Foglio n. 9 Partenza n. 1234 Edilizia di abitazione	Comune di MILANO Ufficio del Catasto Direzione Provinciale Milano	Data di trascrizione 10/05/1998
------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	------------------------------------

MODULARIO
n. 22 n. 487



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

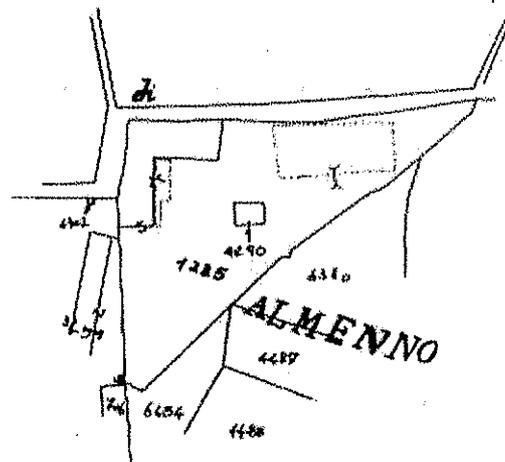
MOD. BN (L. 63)

LIRE
200

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

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

ESTRATTO MAPPA
1:2000



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

lattice solare
mq 145

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

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

ALLEGATO 6



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 30.4.1982, n. 462)



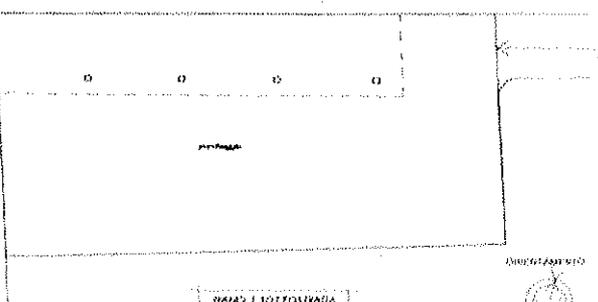
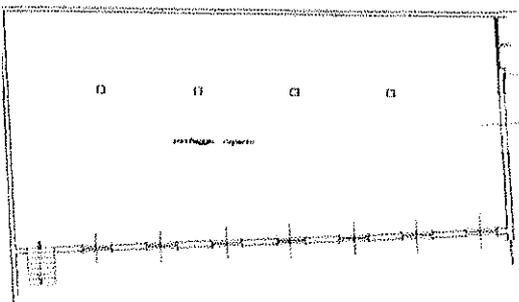
COMUNALITÀ DI A. L. in Comune di **ALMEANO** n. **CAVANO AGTA** DIV. **D**

PER FAVORE DEL FOS. P. ADAP. D.M. S.M. 257
ASLUM. E FAVO. ENTUSIASTICO
FOS. P. MAN. D.M. S.M. 257



PARAD. 2 SOTTOSTRADA
n. 523

ESTRATTO MAPPA
1:2000



PARAD. 1 SOTTOSTADA



PROF. ING. **PIROZZI**
PROF. ING. **PIROZZI**
PROF. ING. **PIROZZI**
PROF. ING. **PIROZZI**



Dati catastali: Spese di 1.700.000,00 - Spese di 2.000.000,00 - Spese di 1.500.000,00 - Spese di 1.000.000,00 - Spese di 500.000,00 - Spese di 250.000,00 - Spese di 125.000,00 - Spese di 62.500,00 - Spese di 31.250,00 - Spese di 15.625,00 - Spese di 7.812,50 - Spese di 3.906,25 - Spese di 1.953,12 - Spese di 976,56 - Spese di 488,28 - Spese di 244,14 - Spese di 122,07 - Spese di 61,04 - Spese di 30,52 - Spese di 15,26 - Spese di 7,63 - Spese di 3,81 - Spese di 1,91 - Spese di 0,95 - Spese di 0,47 - Spese di 0,24 - Spese di 0,12 - Spese di 0,06 - Spese di 0,03 - Spese di 0,01 - Spese di 0,005 - Spese di 0,0025 - Spese di 0,00125 - Spese di 0,000625 - Spese di 0,0003125 - Spese di 0,00015625 - Spese di 0,000078125 - Spese di 0,0000390625 - Spese di 0,00001953125 - Spese di 0,000009765625 - Spese di 0,0000048828125 - Spese di 0,00000244140625 - Spese di 0,000001220703125 - Spese di 0,0000006103515625 - Spese di 0,00000030517578125 - Spese di 0,000000152587890625 - Spese di 0,0000000762939453125 - Spese di 0,00000003814697265625 - Spese di 0,000000019073486328125 - Spese di 0,0000000095367431640625 - Spese di 0,00000000476837158203125 - Spese di 0,000000002384185791015625 - Spese di 0,0000000011920928955078125 - Spese di 0,00000000059604644775390625 - Spese di 0,000000000298023223876953125 - Spese di 0,0000000001490116119384765625 - Spese di 0,00000000007450580596923828125 - Spese di 0,000000000037252902984619140625 - Spese di 0,0000000000186264514923095703125 - Spese di 0,00000000000931322574615478515625 - Spese di 0,0000000000046566128730773928125 - Spese di 0,00000000000232830643653869640625 - Spese di 0,000000000001164153218269348203125 - Spese di 0,0000000000005820766091346741015625 - Spese di 0,00000000000029103830456733705078125 - Spese di 0,000000000000145519152283668525390625 - Spese di 0,0000000000000727595761418342626953125 - Spese di 0,00000000000003637978807091713134765625 - Spese di 0,000000000000018189894035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000090949470177292828369140625 - Spese di 0,000000000000004547473508864641418342626953125 - Spese di 0,0000000000000022737367544323207091713134765625 - Spese di 0,00000000000000113686837721616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000568434188608080177292828369140625 - Spese di 0,00000000000000028421709430404008864641418342626953125 - Spese di 0,000000000000000142108547152020044323207091713134765625 - Spese di 0,0000000000000000710542735760100221616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000003552713678800501108080177292828369140625 - Spese di 0,000000000000000017763568394002500544323207091713134765625 - Spese di 0,0000000000000000088817841970012500271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000004440892098500625001358080177292828369140625 - Spese di 0,000000000000000002220446049250312500067904008864641418342626953125 - Spese di 0,00000000000000000111022302462515625000339520044323207091713134765625 - Spese di 0,0000000000000000005551115123125781250001697600221616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000277555756156289062500008488001108080177292828369140625 - Spese di 0,000000000000000000138777878078144531250000424400055511151231257812500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000069388939039072265625000021220001387778780781445312500010736000169760008488001108080177292828369140625 - Spese di 0,0000000000000000000346944695195361328125000010610000693889390390722656250000536800006938893903907226562500002684000106100001387778780781445312500001317200021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000001734723475976806640625000005305000346944695195361328125000026840000346944695195361328125000013420000530500069388939039072265625000016976000106100001387778780781445312500000671600021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000867361737988403320312500000265250017347234759768066406250000134200001734723475976806640625000006716000086736173798840332031250000033580001061000013877787807814453125000001697600021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000433680868994201660156250000013262500867361737988403320312500000671600004336808689942016601562500000335800004336808689942016601562500000169760001061000013877787807814453125000000848800021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000021684043449710083007812500000066312504336808689942016601562500000335800002168404344971008300781250000016976000066312504336808689942016601562500000084880001061000013877787807814453125000000424400021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000108420217248550415003906250000003315625021684043449710083007812500000169760001084202172485504150039062500000084880000331562502168404344971008300781250000042440001061000013877787807814453125000000212200021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000054210108624275207501953125000001657812501084202172485504150039062500000169760000542101086242752075019531250000008488000165781250108420217248550415003906250000021220001061000013877787807814453125000000106100021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000000271050543121376037500976562500000082890625054210108624275207501953125000000169760000271050543121376037500976562500000084880000828906250542101086242752075019531250000010610000138777878078144531250000000530500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000001355252715606880187500488281250000004144531250271050543121376037500976562500000016976000013552527156068801875004882812500000084880004144531250271050543121376037500976562500000106100001387778780781445312500000002652500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000006776263578034400937500244140625000000207226562501355252715606880187500488281250000001697600006776263578034400937500244140625000000848800020722656250135525271560688018750048828125000001061000013877787807814453125000000013262500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000338813178901720046875001220703125000000103613281250677626357803440093750024414062500000016976000338813178901720046875001220703125000000848800010361328125067762635780344009375002441406250000010610000138777878078144531250000000066312500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000001694065894508600234375000610351562500000005180664062503388131789017200468750012207031250000001697600016940658945086002343750006103515625000000848800051806640625033881317890172004687500122070312500000106100001387778780781445312500000000331562500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000000847032947254300117187500030517578125000000025903320312501694065894508600234375000610351562500000016976000847032947254300117187500030517578125000000848800025903320312501694065894508600234375000610351562500000106100001387778780781445312500000001657812500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000042351647362715000585937500015258789062500000012951660312508470329472543001171875000305175781250000001697600042351647362715000585937500015258789062500000084880001295166031250847032947254300117187500030517578125000001061000013877787807814453125000000008289062500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000021175823681357500292968750000762939453125000000064758306562504235164736271500058593750001525878906250000001697600021175823681357500292968750000762939453125000000848800064758306562504235164736271500058593750001525878906250000010610000138777878078144531250000000041445312500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000010587911840678750014648437500003814697265625000000323791532812502117582368135750029296875000076293945312500000016976000105879118406787500146484375000038146972656250000008488000323791532812502117582368135750029296875000076293945312500000106100001387778780781445312500000000207226562500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000005293955920339375000732421875000190734863281250000001618957664062501058791184067875001464843750000381469726562500000016976000529395592033937500073242187500019073486328125000000848800016189576640625010587911840678750014648437500003814697265625000001061000013877787807814453125000000001036132812500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000000000264697796016968750003662109375000095367431640625000000809478832031250529395592033937500073242187500019073486328125000000169760002646977960169687500036621093750009536743164062500000084880008094788320312505293955920339375000732421875000190734863281250000010610000138777878078144531250000000005180664062500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000000013234889800848437500018310546875000047683715820312500000040473941603125026469779601696875000366210937500095367431640625000000169760001323488980084843750001831054687500047683715820312500000084880004047394160312502646977960169687500036621093750009536743164062500000106100001387778780781445312500000000025903320312500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000000000066174449004242187500009155273437500002384185791015625000000202369708065625013234889800848437500018310546875000476837158203125000000169760006617444900424218750000915527343750002384185791015625000000848800020236970806562501323488980084843750001831054687500047683715820312500000106100001387778780781445312500000000012951660312500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000000000033087224502121093750000457763671875000011920928955078125000000101184854031250661744490042421875000091552734375000238418579101562500000016976000330872245021210937500004577636718750001192092895507812500000084880001011848540312506617444900424218750000915527343750002384185791015625000001061000013877787807814453125000000000064758306562500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000000001654361225106046875000022888183593750000596046447753906250000005059242703125033087224502121093750000457763671875000119209289550781250000001697600016543612251060468750002288818359375000596046447753906250000008488000505924270312503308722450212109375000457763671875000119209289550781250000010610000138777878078144531250000000000323791532812500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000000082718061255302343750000114440917968750000298023223876953125000000252962235156250165436122510604687500022888183593750005960464477539062500000016976000827180612553023437500011444091796875000298023223876953125000000848800025296223515625016543612251060468750002288818359375000596046447753906250000010610000138777878078144531250000000001618957664062500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,00000000000000000000000000413590306276511718750000057220458984375000014901161193847656250000001264811175781250827180612553023437500011444091796875000298023223876953125000000169760004135903062765117187500005722045898437500014901161193847656250000008488000126481117578125082718061255302343750001144409179687500029802322387695312500000106100001387778780781445312500000000008094788320312500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,0000000000000000000000000020679515313825890625000002861022949218750000074505805969238281250000000632405587812504135903062765117187500005722045898437500014901161193847656250000001697600020679515313825890625000286102294921875000745058059692382812500000084880006324055878125041359030627651171875000057220458984375000149011611938476562500000106100001387778780781445312500000000004047394160312500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000000000001033975765691294531250000014305114746093750000372529029846191406250000003162027939062502067951531382589062500028610229492187500074505805969238281250000001697600010339757656912945312500014305114746093750003725290298461914062500000084880003162027939062502067951531382589062500286102294921875007450580596923828125000001061000013877787807814453125000000000020236970806562500021472000271616035458565673828125 - Spese di 0,000000000000000000000000000516987882845647187500000071525573730468750000186264514923828125000000258101396953125010339757656912945312500014305114746093750003725290298461914062500000016976000

MODULO A/ND
9 (17.0.99)



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

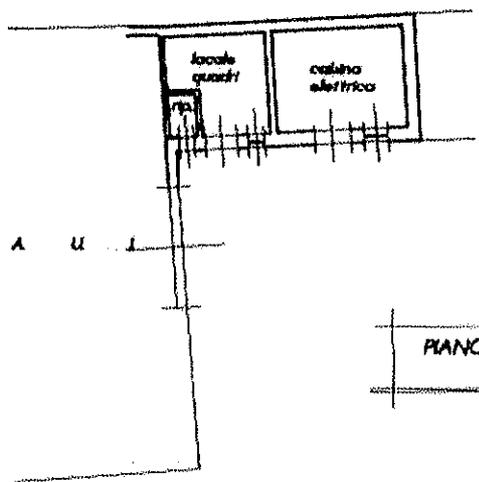
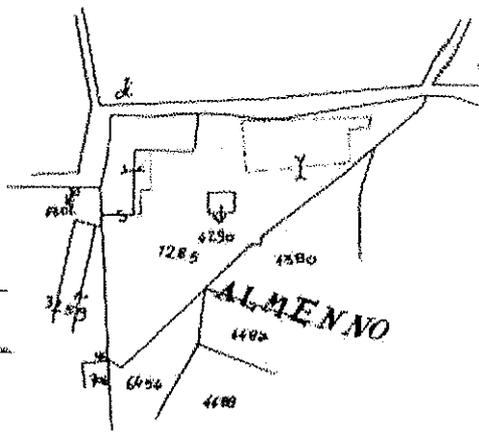
STUDIO IN (CEU)

LIRE
2000

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. 0.20

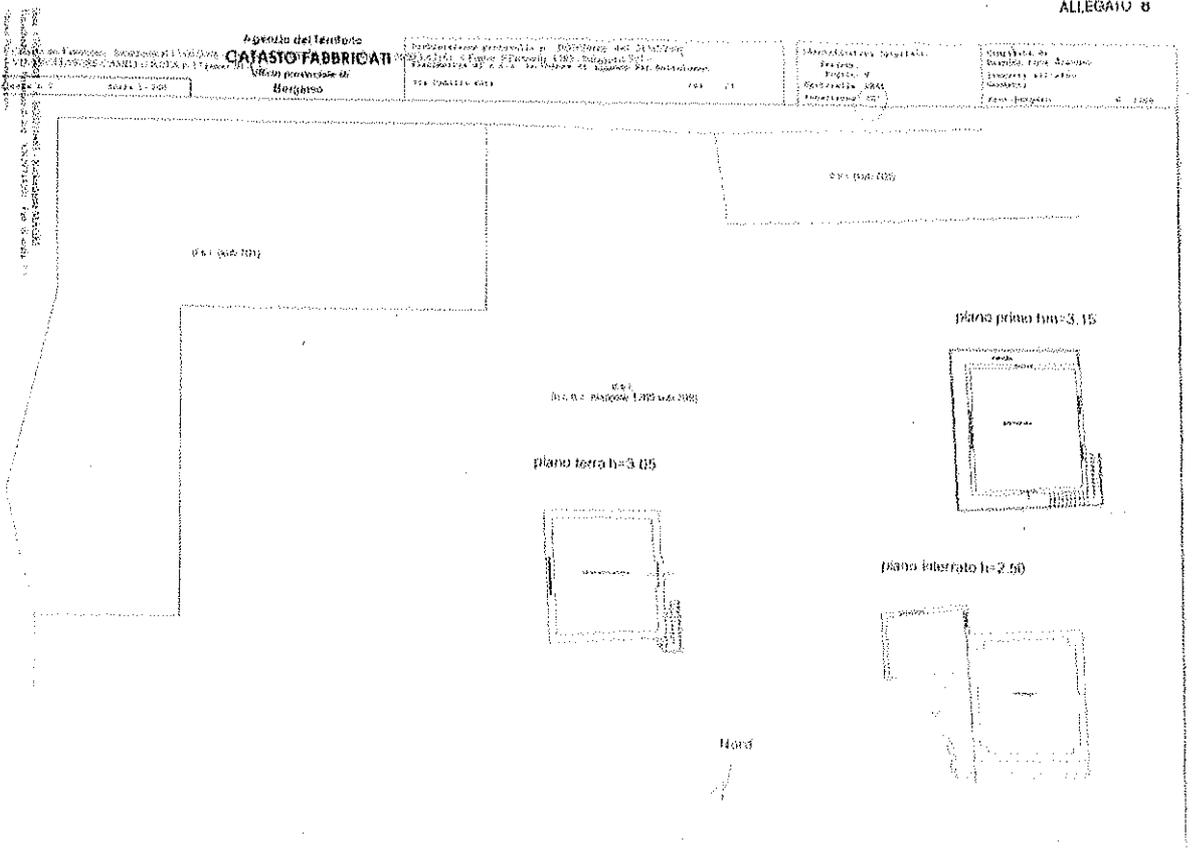
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2008 - Comune di ALMENNO SAN BARTOLOMEO(A216) - < Foglio: 9 Particella: 1285 - Subalterno 702 -
Via Camillo Rota n. 17 - Almenna S.B.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Ultima <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal INGEGNERE (Nome, cognome e nome) PROTTA AD	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 08/10/1999 - Data: 17/06/2008 - n. BO0210481	Formato di acq.: A4	INGEGNERE BERGAMO	
Particella: 1285 - sub. 705	data:	Firma:	



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

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

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

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

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

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

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

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



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

Gradi di intervento edilizio nelle zone "A"

Grado I: RESTAURO

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

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

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

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

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

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

Sono ammessi:

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



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

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

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

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne.

Sono ammessi:

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

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



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

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

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.

Sono ammessi:

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

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

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

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

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



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

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

Grado VI: DEMOLIZIONE.

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

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

Edifici non soggetti a Piano di Recupero

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

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

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

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



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

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

Edifici soggetti a Piano di Recupero (A/2)

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

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

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

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

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

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



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio 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, 3 Bergamo - tel. 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

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

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

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

VISTO il decreto-legge 23.1.1982, n.9, convertito con modifiche, nella legge 25.3.1982, n.94.

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

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

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

C O N C E D E

al Sig. [REDACTED] nella sua qualità di rappresentante legale della società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.", in premessa generalizzata; la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL. PP. 24 gennaio 1953, n.189, dei regolamenti Comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso Comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti ed altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale. Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

= denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica dell'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
= richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.

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

- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione Comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5.11.1971, n.1086, per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13.7.1966, n.615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto Comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura Comunale, in quanto esiste, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo il parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36.
- 14 - Il fabbricato sorgeerà nella zona territoriale "B2" / "B3".
- 15 - Ai sensi del 4° comma dell'art.4 della legge 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata

1354

del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere.

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

Dal Municipio, addi, 1° agosto 1992.-

IL SINDACO
(Tirolo, S. Vittoria)



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

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



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

Addi, 3 agosto 1992.-

IL MESSO COMUNALE



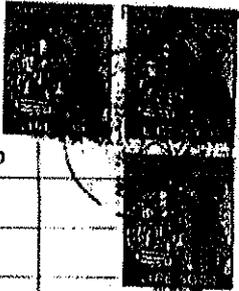
Il sottoscritto Messo Comunale dichiara aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di *lefele rappresentante*

Addi, - 8 AGO. 1992

IL RICEVENTE



IL MESSO

DON. ALESSANDRO FIECCONI NOTAIO BERGAMO Via Zamboni 8 Tel. 3481		
CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BERGAMO		
NOTA DI TRASCRIZIONE		
A FAVORE:		
COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO, codice fiscale		328173
00334080165;		
CONTRO:		
"IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L." con sede in Almenno		000163
San Bartolomeo, Via Camillo Rota n.13/15, codice		
fiscale 02106290162;		
s i c h i e d e		
la trascrizione dell'atto rep.nn. 82104-82297 in		N. 25962 d'ora N. 18270 part - 1 AGO. 1992
data 3-22 Luglio 1992 del Notaio Alessandro FIECCO-		
NI di Bergamo, in corso di registrazione, mediante		per <i>16/01</i>
il quale la società "IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L."		Imposta L. <i>16/01</i> per L. <i>16/01</i> bollo r. L. <i>16/01</i> tasse L. <i>16/01</i> Totale L. <i>16/01</i>
con sede in Almenno San Bartolomeo si è impegnata a		
realizzare la nuova attrezzatura ricettiva di tipo		
alberghiero in Comune di Almenno San Bartolomeo su		
parte dei mappali 1283 - 1284 del predetto Comune		
secondo le indicazioni del progetto depositato ne-		
gli atti del Comune quale sua parte integrante e		
sostanziale nel rispetto delle prescrizioni di ca-		
rattere estetico, edilizio e normativo che in pro-		
posito detterà il Comune di Almenno San Bartolomeo		
in sede di rilascio della relativa concessione edi-		
lizia.		
		138214

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

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

Tali opere consistono:

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

meo, come da planimetria allegata sotto la lettera

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

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

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

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

138215

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

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

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

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

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

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

138216

di urbanizzazione entro 120 giorni dalla sottoscrizione del presente atto;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

la convenzione è seguita con tutti i relativi di-

138217

ritti.

~~XXXXXXXXXX~~



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

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

Prot. n° 1216

Condono Edilizio n° 49/94

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 49

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

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

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

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

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

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

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

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

= £. 1.667.000.= in data 31.12.1994 con bollettino n. 997;
= £. 4.166.250.= in data 28.08.1998 con bollettino n. 574;

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

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

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

RILASCIA

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

Almenno S.Bartolomeo, li 8 MAG. 1999



IL SINDACO
(Rotini rag. Giampietro)

RELATA DI NOTIFICA

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

Addi, 8/05/99

IL RICEVENTE

[redacted signature]



IL MESSO COMUNALE

[redacted signature]



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

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

Prot. n° 1219

Condono Edilizio n° 52/94

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 52

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RILASCIA

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

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



IL SINDACO
(Rotini rag. Giampietro)

RELATA DI NOTIFICA

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

Addi **23 FEB. 1999**

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE





COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

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

Prot. n° 1214

Condono Edilizio n° 47/94

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 47

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RILASCIATA

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

Almenno S.Bartolomeo, li 8 maggio 1999



IL SINDACO
(Rotini rag. Rampietro)

RELATA DI NOTIFICA

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

Addi 8 maggio 1999

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

UFF. TECNICO
CONTI
N° 42/99-59/



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo

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

Prot. n° 9984

Reg. Cond. n° 25/04

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

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

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

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

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

ESEGUITI gli accertamenti ritenuti necessari al caso;

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

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

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

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

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

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

VISTI:

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

VISTE le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

RILASCIA

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

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

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

Almenno S. Bartolomeo, 28/08/2008

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

[redacted signature]

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

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

[redacted signature]



N. 276 REG. NOT.

RELATA DI NOTIFICA

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

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

IL RICEVENTE

[redacted signature]



IL RESPONSABILE

[redacted signature]



COMUNE DI ALMENNO SAN BARTOLOMEO

Prov. di Bergamo

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

Prot. n° 10004

Reg. Cond. n° 27/04

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

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

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

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

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

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

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

ESEGUITI gli accertamenti ritenuti necessari al caso;

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

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

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

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

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

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

VISTI:

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

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

VISTE le norme ed i regolamenti vigenti in materia;

RILASCIATA

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

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

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

Almenno S. Bartolomeo, 29/08/2008



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

[Redacted signature]

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



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

[Redacted signature]

N. 277 REG. NOT.

RELATA DI NOTIFICA

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

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

IL RICEVENTE

[Redacted signature]



[Redacted signature]

N. 37397 di repertorio N. 13440 di raccolta

COMPRAVENDITA

REGISTRATO
A PAVIA

REPUBBLICA ITALIANA

Il 13-11-91

N. 1418/v

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

Vol. 2

Esatto L. 28.565.000

INVIM 5.560.000

Trascriz. 3.680.000

29/10/1991

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

Gian Maria Grisi

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



Parte Venditrice:

[Redacted names and details of the selling party]

codice fiscale [Redacted]

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

[Redacted text]

DIARTINA
AVV. A.

codice fiscal [redacted]

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

Parte Acquirente:

[redacted]
[redacted]
[redacted]

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



codice fiscale 02106290162

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

Detti Componenti,

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

i signori

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

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

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Partita 211

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

Lire 1.056

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

Catasto Terreni - Partita 4349

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

Lire 34.430

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

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

Provenienza: Ai venditori i beni in oggetto sono

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

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

Mr. Rossi



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

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

PATTI E CONDIZIONI

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

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

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

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

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

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

te variazioni nei relativi strumenti urbanistici.

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

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

Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151

- il signor [REDACTED]

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

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

Richiesto

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

Scritto

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

Firmato:

Firmato:

Firmato:

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione società commerciali

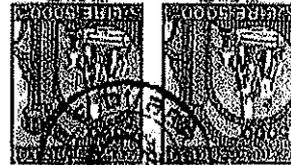
Annotazione:

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

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

Certifica

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



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

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

Amministratore unico fino a revoca o dimissioni.

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

Bergamo li 25 SET. 1991

IL DIRIGENTE LA CANCELLERIA

(R. Pizzarello, Pizzarello, Pizzarello)



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

PAVIA, li 13 dicembre 1991

[Handwritten signature]





CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 1) CONTRAENTI - Locatore:

IMMOBILIARE LA VALLE S.R.L.

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

rappresentata dall'Amministratore Unico sig. [redacted]

UFFICIO DEL REGIS
BERGAMO

[redacted] registrato il

3 MAR. 1999

[redacted] concede in

33/99

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

IL DIRETTORE
- G. Bellost

[redacted]
con sede [redacted]

Esano L. 152.000
(CENTO CINQUANTATRE

[redacted] di cui L. [redacted]

[redacted] qui rappresentata
dall'amministratore unico sig. [redacted]

per iscrizione e
PER
IL CASSIERE REGG
(Reg. Tribunale DAP)

[redacted]

[redacted]

Art. 2) OGGETTO DELLA LOCAZIONE:

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

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

dell'attività di ristorante ed albergo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

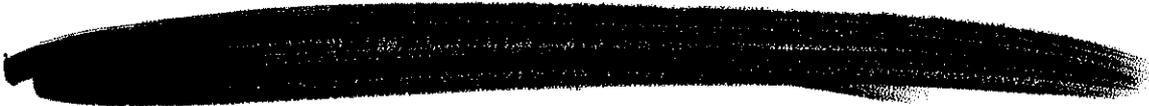
La parte conduttrice non potrà quindi richiedere in tali casi indennizzi o risarcimenti di sorta.

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

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

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

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



della Camera di Commercio di Bergamo.

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

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

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

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

Bergamo, 15 febbraio 1995

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE