

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Determinazione Valore Beni Immobili  
siti nei Comuni di Stezzano e Comun Nuovo (BG)

**I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI s.r.l.**  
(R.F. n. 4/2022)

Curatore: Dott. Emilio FLORES

Data Rapporto: marzo 2022



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni  
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo  
Tel. 035 – 24.67.21  
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**RELATIVO AI BENI IMMOBILI SITI IN  
VIALE INDUSTRIA – STEZZANO  
VIA ARTIGIANATO – STEZZANO  
VIA COMUN NUOVO – STEZZANO  
VIA A. VOLTA – STEZZANO  
VIA J.F. KENNEDY – COMUN NUOVO**

\* \* \* \* \*

Premesse:

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, veniva incaricato in data 10.03.2022 dal Giudice Delegato Dott. Luca Fuzio, su indicazione del Curatore Dott. Emilio Flores, di verificare la conformità edilizia e catastale dei beni immobili di proprietà della società IBI – Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. e determinarne il valore di mercato in un'ottica liquidatoria.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di valutazione;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali dei beni, dei manufatti e delle aree pertinenziali;
- verificarne la conformità edilizia-urbanistica e catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato dei beni;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità;
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato e attentamente valutato i contenuti della documentazione tecnica ed amministrativa prodotta dalla società, ho effettuato gli opportuni sopralluoghi sui beni al fine di determinarne la consistenza e le condizioni di manutenzione e conservazione.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.) o per accesso diretto con consultazione di quanto depositato agli atti degli uffici tecnici dei Comuni interessati dagli interventi edilizi.

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i beni immobiliari sono così allibrati:

*N.C.E.U. del Comune Censuario di Stezzano*

1. immobili a destinazione residenziale con annesse autorimesse siti in Viale Industria n. 55/59/61, catastalmente identificati al foglio n. 11:

mappale n. 6522	sub. 11	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 12	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 13	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 14	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 18	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 19	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 20	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 21	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 26	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 27	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 31	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 32	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 33	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 34	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 708	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 45	Cat. A/2	Classe 2	Rendita € 610,71
mappale n. 6522	sub. 48	Cat. A/2	Classe 2	Rendita € 610,71
mappale n. 6522	sub. 49	Cat. A/2	Classe 2	Rendita € 610,71
mappale n. 6522	sub. 52	Cat. A/2	Classe 2	Rendita € 610,71
mappale n. 6522	sub. 60	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 45,65
mappale n. 6522	sub. 61	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 45,65
mappale n. 6522	sub. 67	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 85,94
mappale n. 6522	sub. 68	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 69,83
mappale n. 6522	sub. 69	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 72,51
mappale n. 6522	sub. 70	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 42,97
mappale n. 6522	sub. 74	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 40,28
mappale n. 6522	sub. 75	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 42,97
mappale n. 6522	sub. 78	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 48,34
mappale n. 6522	sub. 80	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 59,08
mappale n. 6522	sub. 81	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 45,65
mappale n. 6522	sub. 83	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 104,74
mappale n. 6522	sub. 84	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 104,74
mappale n. 6522	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 59,08

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

mappale n. 6522	sub. 88	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	115,48
mappale n. 6522	sub. 90	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	80,57
mappale n. 6522	sub. 91	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	48,34
mappale n. 6522	sub. 96	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	104,74
mappale n. 6522	sub. 97	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6522	sub. 99	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	64,45
mappale n. 6522	sub. 101	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	104,74
mappale n. 6522	sub. 102	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	37,60
mappale n. 6522	sub. 103	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	91,31
mappale n. 6522	sub. 105	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6522	sub. 106	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6522	sub. 703	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	45,65

2. immobili a destinazione residenziale con annesse autorimesse siti in Viale Industria n. 32/56/60, catastalmente identificati al foglio n. 11:

mappale n. 6615	sub. 11	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 12	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 14	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 16	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 19	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 20	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 21	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 22	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6615	sub. 24	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	610,71
mappale n. 6615	sub. 29	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	610,71
mappale n. 6615	sub. 30	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	610,71
mappale n. 6615	sub. 33	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	610,71
mappale n. 6615	sub. 35	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	610,71
mappale n. 6615	sub. 37	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	666,23
mappale n. 6615	sub. 42	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €.	666,23
mappale n. 6615	sub. 45	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	51,03
mappale n. 6615	sub. 48	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	51,03
mappale n. 6615	sub. 53	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 54	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 55	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6615	sub. 57	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 59	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 62	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6615	sub. 63	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	72,51
mappale n. 6615	sub. 65	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	104,74
mappale n. 6615	sub. 66	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6615	sub. 67	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	45,65
mappale n. 6615	sub. 68	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	45,65
mappale n. 6615	sub. 69	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6615	sub. 70	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	107,42

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

mappale n. 6615	sub. 76	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	51,03
mappale n. 6615	sub. 78	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	53,71
mappale n. 6615	sub. 79	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	104,74
mappale n. 6615	sub. 80	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6615	sub. 81	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 83	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	102,05
mappale n. 6615	sub. 84	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	102,05
mappale n. 6615	sub. 85	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	45,65
mappale n. 6615	sub. 86	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	40,28
mappale n. 6615	sub. 88	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	99,37
mappale n. 6615	sub. 92	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	48,34

3. immobili a destinazione autorimesse e aree urbane, siti in Via Galilei n. 154/160, (catastale Via Comun Nuovo), catastalmente identificati al foglio n. 11:

mappale n. 6199	sub. 75	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	61,77
mappale n. 6199	sub. 88	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6199	sub. 93	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6199	sub. 94	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6295	sub. 51	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	59,08
mappale n. 6295	sub. 54	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	59,08
mappale n. 6295	sub. 64	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	56,40
mappale n. 6295	sub. 74	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	51,03
mappale n. 6295	sub. 75	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	41,94
mappale n. 6295	sub. 82	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	37,60
mappale n. 6295	sub. 85	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6295	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6295	sub. 90	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	42,97
mappale n. 6295	sub. 701	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	51,03
mappale n. 6295	sub. 91	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6295	sub. 93	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6295	sub. 99	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6295	sub. 100	Cat. F/1	area urbana		
mappale n. 6295	sub. 101	Cat. F/1	area urbana		

4. immobili a destinazione autorimesse siti in Via A. Volta n. 22/B, catastalmente identificati foglio n. 11:

mappale n. 5244	sub. 13	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	29,54
mappale n. 5244	sub. 15	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	27,27
mappale n. 5244	sub. 16	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	27,27
mappale n. 5244	sub. 17	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	31,81
mappale n. 5244	sub. 28	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	124,98
mappale n. 5244	sub. 30	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	27,27
mappale n. 5244	sub. 33	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	29,54
mappale n. 5244	sub. 704	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	43,18
mappale n. 5244	sub. 709	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €.	34,09

5. immobili a destinazione autorimesse e magazzino siti in Via J.F. Kennedy n. 42, catastalmente identificati al foglio n. 3:

mappale n. 1765	sub. 14	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	138,72
mappale n. 1765	sub. 15	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €.	10,48
mappale n. 1765	sub. 21	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	35,64
mappale n. 1765	sub. 22	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	24,79
mappale n. 1765	sub. 23	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €.	23,24

*N.C.T. del Comune Censuario di Stezzano*

6. aree a destinazione standard/opere di urbanizzazione site in Stezzano, catastalmente identificati al foglio n. 9:

mappale n. 5809	prato irriguo	Classe 2	mq. 120,00	R.D. €.	0,50	R.A. €.	0,81
mappale n. 6735	semin. irriguo	Classe 2	mq. 1.378,00	R.D. €.	9,96	R.A. €.	12,10
mappale n. 6736	semin. irriguo	Classe 2	mq. 176,00	R.D. €.	1,23	R.A. €.	1,55

***Si evidenzia che i mappali 6735 e 6736 costituiscono l'area a parcheggio pubblico retrostante il complesso edilizio di Viale Industria e Via Artigianato e il mappale 5809 costituisce parte del marciapiede realizzato in Via Galilei; suddette aree costituiscono standard e opere di urbanizzazione che devono essere cedute in forma gratuita al Comune di Stezzano.***

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

- 1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.**
  - 1.1 ubicazione;
  - 1.2 accertamenti catastali;
  - 1.3 titolo di provenienza, trascrizioni e iscrizioni;
  - 1.4 descrizione dei beni;
  - 1.5 dati dimensionali e verifica delle superfici;
  - 1.6 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
  - 1.7 descrizione delle difformità edilizie e catastali
- 2) VALUTAZIONI.**
  - 2.1 criteri e metodologie di stima;
  - 2.2 metodologia estimativa adottata;
  - 2.3 analisi del mercato immobiliare;
  - 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare.
- 3) RIEPILOGO.**
- 4) ALLEGATI.**
  - visure e planimetrie catastali;
  - trascrizioni/iscrizioni ipotecarie;
  - provvedimenti abilitativi;
  - documentazione fotografica.

**Cespite immobiliare n. 1 - Comune di Stezzano, immobili aventi destinazione residenziale ed autorimesse siti in Viale Industria n. 55/59/61, catastalmente identificati al foglio n. 11, mappale n. 6522 sub. 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 45, 48, 49, 52, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106 e 703.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Viale Industria, zona periferica posta a sud del territorio del Comune di Stezzano; area di frangia tra il tessuto costruito e il tessuto agricolo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

mappale n. 6522	sub. 11	Cat. F/1	area urbana
mappale n. 6522	sub. 12	Cat. F/1	area urbana
mappale n. 6522	sub. 13	Cat. F/1	area urbana
mappale n. 6522	sub. 14	Cat. F/1	area urbana
mappale n. 6522	sub. 18	Cat. F/1	area urbana

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

mappale n. 6522	sub. 19	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 20	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 21	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 26	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 27	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 31	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 32	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 33	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 34	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 708	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6522	sub. 45	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6522	sub. 48	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6522	sub. 49	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6522	sub. 52	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6522	sub. 60	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65
mappale n. 6522	sub. 61	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65
mappale n. 6522	sub. 67	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 85,94
mappale n. 6522	sub. 68	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 69,83
mappale n. 6522	sub. 69	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 72,51
mappale n. 6522	sub. 70	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6522	sub. 74	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6522	sub. 75	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6522	sub. 78	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 48,34
mappale n. 6522	sub. 80	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 59,08
mappale n. 6522	sub. 81	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65
mappale n. 6522	sub. 83	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 104,74
mappale n. 6522	sub. 84	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 104,74
mappale n. 6522	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 59,08
mappale n. 6522	sub. 88	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 115,48
mappale n. 6522	sub. 90	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 80,57
mappale n. 6522	sub. 91	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 48,34
mappale n. 6522	sub. 96	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 104,74
mappale n. 6522	sub. 97	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6522	sub. 99	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 64,45
mappale n. 6522	sub. 101	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 104,74
mappale n. 6522	sub. 102	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 37,60
mappale n. 6522	sub. 103	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 91,31
mappale n. 6522	sub. 105	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6522	sub. 106	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6522	sub. 703	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65

La piena proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data dell'interrogazione (vedi allegato) risulta intestata a I.B.I. – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI s.r.l. in liquidazione con sede in Via Tasso n. 16 – Comun Nuovo (C.F. 02364470167).



5. *Iscrizione contro del 30.06.2016 – Reg. Part. 4829* *Reg. Gen. 29111*

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – avviso accertamento esecutivo a favore di  
iscritta per somma capitale di e per somma garantita di  
gravante sui beni della società siti in Comune di:

- Comun Nuovo, catastalmente identificati al foglio 5 mappale 1765 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 28, Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 5244 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 28, 30, 33, 704 e 709 – mappale n. 6199 sub. 75 – mappale n. 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 701 – mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 – mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

6. *Trascrizione contro del 10.08.2021 – Reg. Part. 34173* *Reg. Gen. 49050*

Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili del Tribunale di Bergamo rep. n. 4379/2021 del 22.07.2021, a favore della gravante sui beni siti in Comune di Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 – mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

**1.4 - Descrizione dei beni:** Il compendio immobiliare è costituito da una serie di edifici a bassa densità edilizia (tipologia villino) realizzati nel corso degli anni 2005/2006.

Al compendio immobiliare si accede sia carralmente che pedonalmente da Viale Industria; una rampa porta al piano interrato dove sono allocate le autorimesse e i locali accessori agli edifici, mentre una serie di percorsi interni distribuisce le varie unità immobiliari che compongono il complesso.

Dal punto di vista strutturale, si tratta della tipica costruzione a telaio con elementi portanti verticali costituiti da pilastri e setti in cemento armato gettato in opera, fondazioni a trave rovescia e elementi portanti orizzontali costituiti da solai in laterocemento.

La copertura è a due falde inclinate strutturalmente realizzate con solaio in cemento armato e con sovrastante manto di copertura in cementegola; sulla copertura sono state installate una serie di finestre tipo velux ai fini dell'illuminazione dei locali sottotetto.

Le unità immobiliari oggetto di trattazione site all'interno del compendio immobiliare sono costituite da:

- quattro unità immobiliari a destinazione residenziale sviluppatasi su due piani (primo e sottotetto mansardato) così composte: ingresso, cucina, soggiorno pranzo, disimpegno notte, due camere da

letto ed un bagno, nella zona giorno una scala a chiocciola collega il piano mansardato costituito da un unico spazio aperto; completano la proprietà due balconi asserviti alle camere da letto e un ampio balcone prospettante la zona giorno.

- una serie di autorimesse poste al piano interrato;
- una serie di aree urbane costituite da spazi sottoscala, aree verdi e percorsi.

Le finiture delle unità immobiliari a destinazione residenziale sono di livello medio e tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, nello specifico le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro con camera d'aria e persiane di oscuro sempre in legno, le porte interne sono in tamburato impiallacciate sulle due facce con pannelli in legno e apertura a battente, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alle parti impiantistiche, si segnala che l'impianto elettrico è del tipo a rete di distribuzione sottotraccia, con idonei prese elettriche e punti luce ed è correttamente dimensionato in ragione della tipologia dell'immobile così come l'impianto termosantario autonomo alimentato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione bitubo con elementi radianti costituiti da termosifoni in alluminio preverniciato bianco.

Le finiture delle autorimesse sono quelle normalmente utilizzate, nello specifico pavimentazione in battuto di cemento additivato al quarzo, pareti intonacate e basculante in alluminio zincato.

***In ragione di quanto sopra esposto si può ragionevolmente dichiarare che, lo stato complessivo di manutenzione del compendio immobiliare è da ritenersi buono.***

**1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, a campione, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei coefficienti di adeguamento superficiale di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di seguito si riportano le tabelle per ogni singola unità immobiliare:

<b>Id Catasto</b>	<b>Piano</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Superficie mq.</b>	<b>Coefficiente adeguamento</b>		<b>SCV</b>
6522 sub. 11	Terra	area urbana	1,00	accessorio	0,10	0,10
6522 sub. 12	Terra	area urbana	5,00	accessorio	0,10	0,50
6522 sub. 13	Terra	area urbana	24,00	accessorio	0,10	2,40
6522 sub. 14	Terra	area urbana	24,00	accessorio	0,10	2,40
6522 sub. 18	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6522 sub. 19	Terra	area urbana	5,00	accessorio	0,10	0,50
6522 sub. 20	Terra	area urbana	15,00	accessorio	0,10	1,50
6522 sub. 21	Terra	area urbana	15,00	accessorio	0,10	1,50

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 26	Terra	area urbana	4,00	accessorio	0,10	0,40
6522 sub. 27	Terra	area urbana	12,00	accessorio	0,10	1,20
6522 sub. 31	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6522 sub. 32	Terra	area urbana	5,00	accessorio	0,10	0,50
6522 sub. 33	Terra	area urbana	17,00	accessorio	0,10	1,70
6522 sub. 34	Terra	area urbana	17,00	accessorio	0,10	1,70
6522 sub. 708	Terra	area urbana	92,00	accessorio	0,10	9,20

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 45	1°	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		sottotetto	80,00	accessorio diretto	0,50	40,00
		balconi	25,80	accessorio diretto	0,30	7,74
<b>Totale</b>						<b>127,74</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 48	1°	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		sottotetto	80,00	accessorio diretto	0,50	40,00
		balconi	25,80	accessorio diretto	0,30	7,74
<b>Totale</b>						<b>127,74</b>

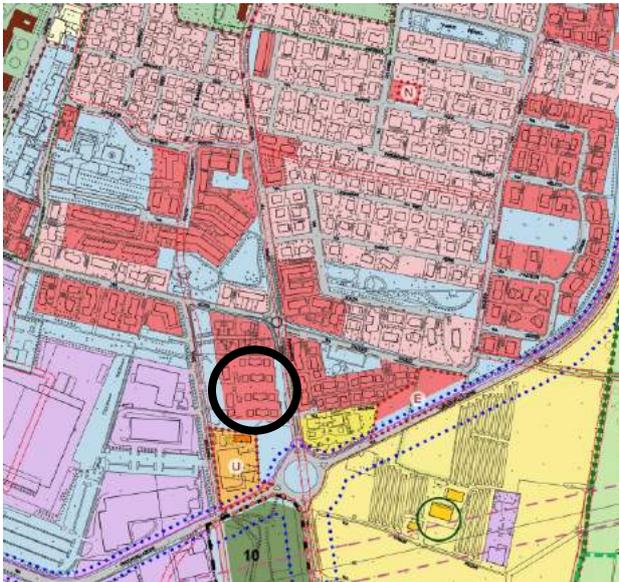
Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 49	1°	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		sottotetto	80,00	accessorio diretto	0,50	40,00
		balconi	25,80	accessorio diretto	0,30	7,74
<b>Totale</b>						<b>127,74</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 52	1°	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		sottotetto	80,00	accessorio diretto	0,50	40,00
		balconi	25,80	accessorio diretto	0,30	7,74
<b>Totale</b>						<b>127,74</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 60	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00
6522 sub. 61	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00
6522 sub. 67	Interrato	autorimessa	32,00	principale	1,00	32,00
6522 sub. 68	Interrato	autorimessa	26,00	principale	1,00	26,00
6522 sub. 69	Interrato	autorimessa	27,00	principale	1,00	27,00
6522 sub. 70	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 74	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 75	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 78	Interrato	autorimessa	18,00	principale	1,00	18,00
6522 sub. 80	Interrato	autorimessa	22,00	principale	1,00	22,00
6522 sub. 81	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00
6522 sub. 83	Interrato	autorimessa	39,00	principale	1,00	39,00
6522 sub. 84	Interrato	autorimessa	39,00	principale	1,00	39,00
6522 sub. 87	Interrato	autorimessa	22,00	principale	1,00	22,00
6522 sub. 88	Interrato	autorimessa	43,00	principale	1,00	43,00
6522 sub. 90	Interrato	autorimessa	30,00	principale	1,00	30,00
6522 sub. 91	Interrato	autorimessa	18,00	principale	1,00	18,00

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 96	Interrato	autorimessa	39,00	principale	1,00	39,00
6522 sub. 97	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 99	Interrato	autorimessa	24,00	principale	1,00	24,00
6522 sub. 101	Interrato	autorimessa	39,00	principale	1,00	39,00
6522 sub. 102	Interrato	autorimessa	14,00	principale	1,00	14,00
6522 sub. 103	Interrato	autorimessa	34,00	principale	1,00	34,00
6522 sub. 105	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 106	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 703	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00

### 1.6 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Stezzano (Variante Generale), adottato con Delibera di C.C. n. 41 del 13.12.2018 e approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 10.05.2019, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato e ricompreso i beni oggetto di trattazione, in “Ambito Residenziale di Consolidamento” le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall’art. 10.2 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

#### **Art. 10.2. Ambito residenziale di consolidamento**

1. Comprende gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, caratterizzati da interventi realizzati prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.
2. Negli ambiti di consolidamento dei tessuti esistenti, per i quali si conferma la destinazione d’uso prevalentemente residenziale, gli interventi hanno come obiettivo il riordino dei tessuti urbani nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici esistenti.
3. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d’uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento.
4. Per i soli lotti compresi nell’ambito che risultino liberi in conformità alla definizione di “area libera” di cui al precedente art. 2.29, o con un Rc inferiore al 20%, è consentita l’edificazione o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti di seguito indicati:
  - IF 1,8 mc/ mq
  - IC 30 %
  - RO 50 %
  - Dc, De, Ds v. Capo 2 articolo 3
  - H m.13.50 (np: 4 piani f.t.)
  - IP = 30%
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, non compresi in PA, e al solo scopo di rendere agibile il sottotetto, è ammesso “una tantum”, il soprizzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria

*all'abitabilità, ferma restando comunque, l'altezza massima prescritta nella norma di zona, in conformità con quanto stabilito agli articoli 63 e 64 della l.r. 12/2005 e s.m.i.*

*6. I sottotetti esistenti possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene senza soprizzo della copertura, e purché l'inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l'impianto architettonico dell'edificio.*

*7. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo art. 8.2 sul carico relazionale delle presenti norme.*

*8. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti.*

*9. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinato.*

*10. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.*

*11. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.*

*12. L'eventuale incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.*

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, si evidenzia che agli atti del Comune di Stezzano, risultano depositati:

- Denuncia Inizia attività n. 2004/097 del 01.06.2004 (*realizzazione nuovo complesso a destinazione residenziale*);
- Denuncia Inizia attività prot. n. 253 del 13.01.2005 (*variante n. 1 alla DIA 2004/97*);
- Agibilità prot. n. 1408 – Reg. abitabilità n. 263 del 15.02.2006;

### ***1.7 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica***

La disamina della documentazione agli atti del Comune di Stezzano e della competente Agenzia del Territorio nonché, le successive verifiche effettuate durante il sopralluogo dallo scrivente perito, hanno consentito di rilevare altresì quanto segue:

***regolarità edilizia urbanistica*** – la disamina dei provvedimenti abilitativi, ha consentito di appurare che per tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale (sub. 45, 48, 49 e 52) sussistono delle lievi difformità edilizie che possono essere sanate attraverso la presentazione di idonea richiesta in sanatoria; a tal proposito si specifica che i costi della sanatoria, quale somma tra costi professionali da sostenere e l'importo della sanzione, ammontano ad **€. 2.500,00** per ogni unità immobiliare.

***regolarità catastale*** – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio e la situazione reale, si segnala che tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale presentano delle difformità catastali che dovranno necessariamente essere regolarizzate mediante pratica di aggiornamento catastale; i costi complessivi della regolarizzazione catastale ammontano ad **€. 500,00** per ogni unità immobiliare.

**attestazione di prestazione energetica** – l'interrogazione telematica al catasto energetico della Regione Lombardia, ha evidenziato la mancanza dell'attestazione di prestazione energetica per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

## 2. VALUTAZIONI

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

***Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).***

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2021, relativamente agli immobili avente destinazione residenziale avente analoghe caratteristiche a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una leggera costrizione della domanda, anche se rispetto ai precedenti trimestri si rileva una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in

possesso di elevati parametri qualitativi (allocazione, panoramicità, dotazione di adeguate aree a verde, basso indice di edificabilità, impianti tecnologici di nuova generazione, efficientamento energetico). Inoltre, nel caso dei beni immobili costituenti il presente cespite immobiliare, si evidenzia che gli stessi sono assai datati (più di 15 anni) e con una dotazione impiantistica e morfologia distributiva non in linea con le richieste del mercato.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare atti di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, conseguentemente l'individuazione del valore dei beni è stata effettuata mediante ricerca presso operatori professionali del settore immobiliare e mediante interrogazione delle principali banche dati. La ricerca ha consentito di individuare dati inerenti più immobili, con conseguente possibilità di verifica dei parametri tecnici ed economici comparabili da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo**.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali nonché, la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (OMI, ANCE, ecc.) ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**  
 Provincia: BERGAMO  
 Comune: STEZZANO  
 Fascia/zona: Periferica/SUD, CENTRO COMMERCIALE, ZONA INDUSTRIALE  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1450	L	5,8	7,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1200	L	5	5,8	N
Box	Normale	600	770	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	300	380	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	6,2	7,4	N
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	7	9,1	N




*Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nell'ambito dei processi estimativi, non possono essere sostitutive di una stima puntuale e pertanto vengono qui riportate solo a titolo indicativo e come parametro di confronto con i valori delle altre banche dati.*

L'interrogazione presso le banche dati ha consentito di rilevare i seguenti valori:

• **destinazione residenziale (immobili tra i 15 e i 40 anni)**

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 1.200,00 a €. 1.450,00/mq.	da €. 1.300,00 a €. 1.450,00/mq.

Valore medio

€. 1.350,00/mq.

• **destinazione autorimesse**

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 500,00 a €. 650,00/mq.	da €. 550,00 a €. 620,00/mq.

Valore medio

€. 580,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- **destinazione residenziale (immobili tra i 15 e i 40 anni) = €. 1.350,00/mq.** (da utilizzare anche per aree urbane)
- **destinazione autorimesse = €. 580,000/mq.**

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare i coefficienti di adeguamento così come di seguito meglio specificato:

**coefficiente di adeguamento per mancanza di garanzia per vizi**

La vendita del bene immobile viene effettuata, ai sensi della legislazione di riferimento, senza prestare nessun tipo di garanzia nell'eventualità che si presentassero dei vizi anche occulti; in ragione di ciò verrà applicato al valore di mercato del bene un coefficiente riduttivo in misura del **10%**.

**coefficiente di adeguamento per vendita liquidatoria**

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo biennio.

La scelta di elaborare dati statistici e conseguenti previsioni probabilistiche su base biennale e non su un arco temporale più ampio, è essenzialmente dovuta al fatto che:

- le valutazioni espresse dai periti, sino alle annualità 2018/2019, avevano come presupposto uno scenario di imminente fine della crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2009, con conseguente stabilizzazione o aumento dei prezzi degli immobili; il risultato di tale presupposto ha comportato che sulla base delle succitate valutazioni, gli immobili sono stati alienati per il 90,00% dei casi dopo un tempo medio di 1.238 giorni e con prezzi mediamente inferiori del 57,15% rispetto ai valori di perizia.
- la trasformazione della crisi del mercato immobiliare degli immobili da "temporale" a "strutturale" nonché, la maggiore professionalità dei periti incaricati della valutazione degli asset, ha consentito negli ultimi anni di determinare valori peritali più allineati alle aspettative del mercato con

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

conseguenti minori tempi per la vendita degli immobili e con percentuali di ribasso dei prezzi inferiori rispetto a quelli rilevati per il biennio 2018/2019.

I dati disponibili per l'ultimo biennio (2020/2021), ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico promosso dall'Università di Bergamo, fotografano una situazione migliore rispetto al passato con tempi medi di vendita di 564 giorni e prezzi mediamente inferiori del 23,65% rispetto ai valori di perizia.

Considerato che per parte dei beni sono state presentate proposte di acquisto, si ritiene corretto determinare nella misura del **10%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita liquidatoria. Si provvede quindi a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è **da considerarsi a corpo**, così come di seguito specificato suddiviso per lotto di vendita:

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
Lotto 01	6522/11	area urbana	mq. 0,10	€. 1.350,00	€. 135,00	----	€. 27,00	€. 108,00
	6522/12	area urbana	mq. 0,50	€. 1.350,00	€. 675,00	----	€. 135,00	€. 540,00
	6522/13	area urbana	mq. 2,40	€. 1.350,00	€. 3.240,00	----	€. 648,00	€. 2.592,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 3.240,00</b>
Lotto 02	6522/14	area urbana	mq. 2,40	€. 1.350,00	€. 3.240,00	----	€. 648,00	€. 2.590,00
Lotto 03	6522/18	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	----	€. 54,00	€. 216,00
	6522/19	area urbana	mq. 0,50	€. 1.350,00	€. 675,00	----	€. 135,00	€. 540,00
	6522/20	area urbana	mq. 1,50	€. 1.350,00	€. 2.025,00	----	€. 405,00	€. 1.620,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 2.380,00</b>
Lotto 04	6522/21	area urbana	mq. 1,50	€. 1.350,00	€. 2.025,00	----	€. 405,00	€. 1.620,00
Lotto 05	6522/31	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	----	€. 54,00	€. 216,00
	6522/32	area urbana	mq. 0,50	€. 1.350,00	€. 675,00	----	€. 135,00	€. 540,00
	6522/33	area urbana	mq. 1,70	€. 1.350,00	€. 2.295,00	----	€. 459,00	€. 1.836,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 2.590,00</b>
Lotto 06	6522/34	area urbana	mq. 1,70	€. 1.350,00	€. 2.295,00	----	€. 459,00	€. 1.840,00
Lotto 07	6522/45	appartamento	mq. 127,74	€. 1.350,00	€. 172.449,00	€. 17.244,90	€. 17.244,90	€. 137.959,20
	6522/80	autorimessa	mq. 22,00	€. 580,00	€. 12.760,00	€. 1.276,00	€. 1.276,00	€. 10.208,00
	6522/81	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 986,00	€. 7.888,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 153.000,00</b>
Lotto 08	6522/48	appartamento	mq. 127,74	€. 1.350,00	€. 172.449,00	€. 17.244,90	€. 17.244,90	€. 137.959,20
	6522/87	autorimessa	mq. 22,00	€. 580,00	€. 12.760,00	€. 1.276,00	€. 1.276,00	€. 10.208,00
	6522/703	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 986,00	€. 7.888,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 153.000,00</b>
Lotto 09	6522/49	appartamento	mq. 127,74	€. 1.350,00	€. 172.449,00	€. 17.244,90	€. 17.244,90	€. 137.959,20
	6522/88	autorimessa	mq. 43,00	€. 580,00	€. 24.940,00	€. 2.494,00	€. 2.494,00	€. 19.952,00
	6522/90	autorimessa	mq. 30,00	€. 580,00	€. 17.400,00	€. 1.740,00	€. 1.740,00	€. 13.920,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 169.000,00</b>
Lotto 10	6522/52	appartamento	mq. 127,74	€. 1.350,00	€. 172.449,00	€. 17.244,90	€. 17.244,90	€. 137.959,20
	6522/96	autorimessa	mq. 39,00	€. 580,00	€. 22.620,00	€. 2.262,00	€. 2.262,00	€. 18.096,00
	6522/97	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.424,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 160.000,00</b>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 11</b>	6522/60	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 986,00	€. 7.900,00
<b>Lotto 12</b>	6522/61	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 986,00	€. 7.900,00
<b>Lotto 13</b>	6522/67	autorimessa	mq. 32,00	€. 580,00	€. 18.560,00	€. 1.856,00	€. 1.856,00	€. 14.800,00
<b>Lotto 14</b>	6522/68	autorimessa	mq. 26,00	€. 580,00	€. 15.080,00	€. 1.508,00	€. 1.508,00	€. 12.000,00
<b>Lotto 15</b>	6522/69	autorimessa	mq. 27,00	€. 580,00	€. 15.660,00	€. 1.566,00	€. 1.566,00	€. 12.500,00
<b>Lotto 16</b>	6522/70	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.500,00
<b>Lotto 17</b>	6522/74	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 7.000,00
<b>Lotto 18</b>	6522/75	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.500,00
<b>Lotto 19</b>	6522/78	autorimessa	mq. 18,00	€. 580,00	€. 10.440,00	€. 1.044,00	€. 1.044,00	€. 8.300,00
<b>Lotto 20</b>	6522/83	autorimessa	mq. 39,00	€. 580,00	€. 22.620,00	€. 2.262,00	€. 2.262,00	€. 18.000,00
<b>Lotto 21</b>	6522/84	autorimessa	mq. 39,00	€. 580,00	€. 22.620,00	€. 2.262,00	€. 2.262,00	€. 18.000,00
<b>Lotto 22</b>	6522/91	autorimessa	mq. 18,00	€. 580,00	€. 10.440,00	€. 1.044,00	€. 1.044,00	€. 8.300,00
<b>Lotto 23</b>	6522/99	autorimessa	mq. 24,00	€. 580,00	€. 13.920,00	€. 1.392,00	€. 1.392,00	€. 11.000,00
<b>Lotto 24</b>	6522/101	autorimessa	mq. 39,00	€. 580,00	€. 22.620,00	€. 2.262,00	€. 2.262,00	€. 18.000,00
<b>Lotto 25</b>	6522/102	autorimessa	mq. 14,00	€. 580,00	€. 8.120,00	€. 812,00	€. 812,00	€. 6.500,00
<b>Lotto 26</b>	6522/103	autorimessa	mq. 34,00	€. 580,00	€. 19.720,00	€. 1.972,00	€. 1.972,00	€. 15.800,00
<b>Lotto 27</b>	6522/105	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 7.000,00
<b>Lotto 28</b>	6522/106	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 7.000,00
<b>Totale complessivo Cespite 1</b>								<b>€. 844.260,00</b>

*I subalterni 26, 27 di complessivi mq. 16,00 risultano conglobati nella confinante proprietà di cui al mappale n. 6615 sub. 705; si dovrebbe verificare se esiste un atto di trasferimento di suddetti, specificando che il loro valore è pari ad €. 2.160,00.*

*Il subalterno 708 è costituito da area condominiale; in quanto tale e in ragione delle sue caratteristiche suddetto bene non viene valorizzato, se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.*

**Cespite immobiliare n. 2 - Comune di Stezzano, immobili aventi destinazione residenziale ed autorimesse siti in Viale Industria n. 32/56/60, catastalmente identificati al foglio n. 11, mappale n. 6615 sub. 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 45, 48, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Artigianato (catastale) anche se nella costituzione si connota come comparto edilizio unitario con gli immobili di cui al precedente cespite n. 1

La zona di allocazione è la stessa, nella periferia posta a sud del territorio del Comune di Stezzano che costituisce area di frangia tra il tessuto costruito e il tessuto agricolo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

mappale n. 6615	sub. 11	Cat. F/1	area urbana
mappale n. 6615	sub. 12	Cat. F/1	area urbana
mappale n. 6615	sub. 14	Cat. F/1	area urbana

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

mappale n. 6615	sub. 16	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6615	sub. 19	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6615	sub. 20	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6615	sub. 21	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6615	sub. 22	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6615	sub. 24	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6615	sub. 29	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6615	sub. 30	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6615	sub. 33	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6615	sub. 35	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 610,71
mappale n. 6615	sub. 37	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 666,23
mappale n. 6615	sub. 42	Cat. A/2	Classe 2	Rendita €. 666,23
mappale n. 6615	sub. 45	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 51,03
mappale n. 6615	sub. 48	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 51,03
mappale n. 6615	sub. 53	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 54	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 55	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6615	sub. 57	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 59	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 62	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6615	sub. 63	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 72,51
mappale n. 6615	sub. 65	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 104,74
mappale n. 6615	sub. 66	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6615	sub. 67	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65
mappale n. 6615	sub. 68	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65
mappale n. 6615	sub. 69	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6615	sub. 70	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 107,42
mappale n. 6615	sub. 76	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 51,03
mappale n. 6615	sub. 78	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 53,71
mappale n. 6615	sub. 79	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 104,74
mappale n. 6615	sub. 80	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 42,97
mappale n. 6615	sub. 81	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 83	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 102,05
mappale n. 6615	sub. 84	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 102,05
mappale n. 6615	sub. 85	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 45,65
mappale n. 6615	sub. 86	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 87	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 40,28
mappale n. 6615	sub. 88	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 99,37
mappale n. 6615	sub. 92	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 48,34

La piena proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data dell'interrogazione (vedi allegato) risulta intestata a I.B.I. – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI s.r.l. in liquidazione con sede in Via Tasso n. 16 – Comun Nuovo (C.F. 02364470167).

**1.3 - Titolo di provenienza:** per quanto attiene ai titoli di provenienza, alle iscrizioni/trascrizioni del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

*1. Trascrizione a favore*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 09.09.2000 rep. n. 27747 e racc. n. 6421, in forza del quale la società I.B.I. Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. comprava dall'area edificabile sita in Comune di Stezzano catastalmente identificata al N.C.T. foglio 9 mappale 4926.

*2. Trascrizione a favore del 27.02.2022 – Reg. Part. 6603 Reg. Gen. 8969*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 22.02.2002 rep. n. 32784 e racc. n. 8199, in forza del quale la società I.B.I. Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. comprava dall'area edificabile sita in Comune di Stezzano catastalmente identificata al N.C.T. foglio 9 mappale 5638.

*3. Annotazione del 29.10.2007 – Reg. Part. 11061 Reg. Gen. 65813*

Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 15.02.2007 rep. n. 44037, a favore e inerente gli immobili siti in Comune di Stezzano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 11 mappale 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

*4. Iscrizione contro del 01.03.2013 – Reg. Part. 1267 Reg. Gen. 8889*

Ipoteca volontaria a garanzia di contratto di mutuo iscritta per somma capitale di e per somma garantita di a favore della durata del contratto di mutuo con scadenza ipoteca gravante sui beni immobili siti in Stezzano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 11 mappale 6522 sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 e mappale 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

*Annotazione del 02.10.2015 – Reg. Part. 5526 Reg. Gen. 38664 (restrizione di beni)*

*5. Annotazione del 11.03.2013 – Reg. Part. 1282 Reg. Gen. 10069*

Annotazione a iscrizione per restrizione dei beni, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 26.02.2013 rep. n. 51910/19437, a favore e inerente gli immobili siti in

Comune di Stezzano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 11 mappale 6522 sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 e mappale 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

6. *Trascrizione contro del 10.11.2015 – Reg. Part. 31094*

*Reg. Gen. 44753*

Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili del Tribunale di Bergamo rep. n. 10480/2015 del 23.10.2015, a favore dei gravante sui beni siti in Comune di Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37 e 42.

*Annotazione del 21.04.2016 – Reg. Part. 3286      Reg. Gen. 17153 (cancellazione)*

7. *Iscrizione contro del 30.06.2016 – Reg. Part. 4829*

*Reg. Gen. 29111*

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – avviso accertamento esecutivo a favore di  
iscritta per somma capitale di e per somma garantita di  
gravante sui beni della società siti in Comune di:

- Comun Nuovo, catastalmente identificati al foglio 5 mappale 1765 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 28, Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 5244 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 28, 30, 33, 704 e 709 – mappale n. 6199 sub. 75 – mappale n. 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 701 – mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 – mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

8. *Trascrizione contro del 10.08.2021 – Reg. Part. 34173*

*Reg. Gen. 49050*

Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili del Tribunale di Bergamo rep. n. 4379/2021 del 22.07.2021, a favore della gravante sui beni siti in Comune di Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 – mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

**1.4 - Descrizione dei beni:** Il compendio immobiliare è costituito da una serie di edifici a bassa densità edilizia (tipologia villino) realizzati nel corso degli anni 2005/2006.

Al compendio immobiliare si accede sia carralmente che pedonalmente da Viale Industria; una rampa porta al piano interrato dove sono allocate le autorimesse e i locali accessori agli edifici, mentre una serie di percorsi interni distribuisce le varie unità immobiliari che compongono il complesso.

Dal punto di vista strutturale, si tratta della tipica costruzione a telaio con elementi portanti verticali costituiti da pilastri e setti in cemento armato gettato in opera, fondazioni a trave rovescia e elementi portanti orizzontali costituiti da solai in laterocemento.

La copertura è a due falde inclinate strutturalmente realizzate con solaio in cemento armato e con sovrastante manto di copertura in cementegola; sulla copertura sono state installate una serie di finestre tipo velux ai fini dell'illuminazione dei locali sottotetto.

Le unità immobiliari oggetto di trattazione site all'interno del compendio immobiliare sono costituite da:

- sei unità immobiliari a destinazione residenziale sviluppantesi su due piani (interrato e terra) così composte: ingresso, cucina, soggiorno pranzo, disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno, nella zona giorno una scala a chiocciola collega il piano interrato dove trovano allocazione una cantina e una lavanderia; dalla cantina attraverso un disimpegno/filtro si accede all'autorimessa pertinenziale, completano la proprietà due aree verdi pertinenziali e aree urbane accessorie.
- un'unità immobiliari a destinazione residenziale sviluppantesi su due piani (interrato e terra) così composte: ingresso, cucina, soggiorno pranzo, disimpegno notte, due camere da letto ed un bagno, nella zona giorno una scala a chiocciola collega il piano mansardato costituito da un unico spazio aperto; completano la proprietà due balconi asserviti alle camere da letto e un ampio balcone prospettante la zona giorno.
- una serie di autorimesse poste al piano interrato.

Le finiture delle unità immobiliari a destinazione residenziale sono di livello medio e tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, nello specifico le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in ceramica, i serramenti esterni sono in legno con interposta lastra in doppio vetro con camera d'aria e persiane di oscuro sempre in legno, le porte interne sono in tamburato impiallacciate sulle due facce con pannelli in legno e apertura a battente, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con tempera di colore bianco.

Per quanto attiene alle parti impiantistiche, si segnala che l'impianto elettrico è del tipo a rete di distribuzione sottotraccia, con idonei prese elettriche e punti luce ed è correttamente dimensionato in ragione della tipologia dell'immobile così come l'impianto termosantario autonomo alimentato con caldaia a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, rete di distribuzione bitubo con elementi radianti costituiti da termosifoni in alluminio preverniciato bianco.

Le finiture delle autorimesse sono quelle normalmente utilizzate, nello specifico pavimentazione in battuto di cemento additivato al quarzo, pareti intonacate e basculante in alluminio zincato.

***In ragione di quanto sopra esposto si può ragionevolmente dichiarare che, lo stato complessivo di manutenzione del compendio immobiliare è da ritenersi buono.***

**1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, a campione, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei coefficienti di adeguamento superficiale di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di seguito si riportano le tabelle per ogni singola unità immobiliare:

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 11	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6615 sub. 12	Terra	area urbana	52,00	accessorio	0,10	5,20
6615 sub. 14	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6615 sub. 16	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6615 sub. 19	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6615 sub. 20	Terra	area urbana	36,00	accessorio	0,10	3,60
6615 sub. 21	Terra	area urbana	2,00	accessorio	0,10	0,20
6615 sub. 22	Terra	area urbana	36,00	accessorio	0,10	3,60

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 24	Int./Terra	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		cantina-lavanderia	45,80	accessorio diretto	0,50	22,90
		giardino	150,00	accessorio diretto	0,10	15,00
<b>Totale</b>						<b>117,90</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 29	Int./Terra	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		cantina-lavanderia	45,80	accessorio diretto	0,50	22,90
		giardino	210,00	accessorio diretto	0,10	21,00
<b>Totale</b>						<b>123,90</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 30	Int./Terra	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		cantina-lavanderia	45,80	accessorio diretto	0,50	22,90
		giardino	126,00	accessorio diretto	0,10	12,60
<b>Totale</b>						<b>115,50</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 33	Int./Terra	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		cantina-lavanderia	45,80	accessorio diretto	0,50	22,90
		giardino	126,00	accessorio diretto	0,10	12,60
<b>Totale</b>						<b>115,50</b>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

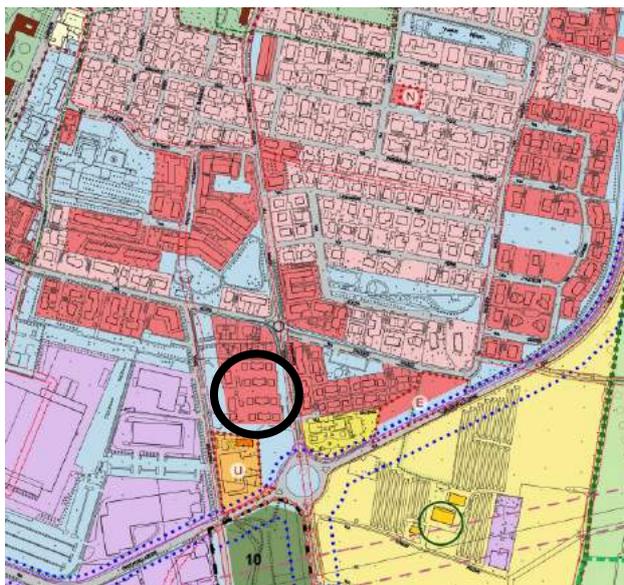
Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 35	1°	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		sottotetto	80,00	accessorio diretto	0,50	40,00
		balconi	25,80	accessorio diretto	0,30	7,74
<b>Totale</b>						<b>127,74</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 37	Int./Terra	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		cantina-lavanderia	45,80	accessorio diretto	0,50	22,90
		giardino	102,00	accessorio diretto	0,10	10,20
<b>Totale</b>						<b>113,10</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6615 sub. 42	Int./Terra	appartamento	80,00	principale	1,00	80,00
		cantina-lavanderia	45,80	accessorio diretto	0,50	22,90
		giardino	102,00	accessorio diretto	0,10	10,20
<b>Totale</b>						<b>113,10</b>

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6522 sub. 45	Interrato	autorimessa	19,00	principale	1,00	19,00
6522 sub. 48	Interrato	autorimessa	19,00	principale	1,00	19,00
6522 sub. 53	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 54	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 55	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 57	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 59	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 62	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 63	Interrato	autorimessa	27,00	principale	1,00	27,00
6522 sub. 65	Interrato	autorimessa	39,00	principale	1,00	39,00
6522 sub. 66	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 67	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00
6522 sub. 68	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00
6522 sub. 69	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 70	Interrato	autorimessa	40,00	principale	1,00	40,00
6522 sub. 76	Interrato	autorimessa	19,00	principale	1,00	19,00
6522 sub. 78	Interrato	autorimessa	20,00	principale	1,00	20,00
6522 sub. 79	Interrato	autorimessa	39,00	principale	1,00	39,00
6522 sub. 80	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6522 sub. 81	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 83	Interrato	autorimessa	38,00	principale	1,00	38,00
6522 sub. 84	Interrato	autorimessa	38,00	principale	1,00	38,00
6522 sub. 85	Interrato	autorimessa	17,00	principale	1,00	17,00
6522 sub. 86	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 87	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00
6522 sub. 88	Interrato	autorimessa	37,00	principale	1,00	37,00
6522 sub. 92	Interrato	autorimessa	18,00	principale	1,00	18,00

### 1.6 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Stezzano (Variante Generale), adottato con Delibera di C.C. n. 41 del 13.12.2018 e approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 10.05.2019, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato e ricompreso i beni oggetto di trattazione, in "Ambito Residenziale di Consolidamento" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 10.2 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

#### **Art. 10.2. Ambito residenziale di consolidamento**

1. Comprende gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, caratterizzati da interventi realizzati prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.
2. Negli ambiti di consolidamento dei tessuti esistenti, per i quali si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, gli interventi hanno come obiettivo il riordino dei tessuti urbani nella salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici esistenti.
3. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento.
4. Per i soli lotti compresi nell'ambito che risultino liberi in conformità alla definizione di "area libera" di cui al precedente art. 2.29, o con un Rc inferiore al 20%, è consentita l'edificazione o la sostituzione totale di quelli esistenti nei limiti di seguito indicati:
  - IF 1,8 mc/ mq
  - IC 30 %
  - RO 50 %
  - Dc, De, Ds v. Capo 2 articolo 3
  - H m.13.50 (np: 4 piani f.t.)
  - IP = 30%
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, non compresi in PA, e al solo scopo di rendere agibile il sottotetto, è ammesso "una tantum", il sopralzo fino al raggiungimento della minima altezza necessaria all'abitabilità, ferma restando comunque, l'altezza massima prescritta nella norma di zona, in conformità con quanto stabilito agli articoli 63 e 64 della l.r. 12/2005 e s.m.i.
6. I sottotetti esistenti possono essere utilizzati come locali di abitazione od accessori in deroga ai rapporti planivolumetrici ed ai limiti di altezza di zona, qualora sia possibile raggiungere le condizioni minime di agibilità previste dal Regolamento di Igiene senza sopralzo della copertura, e purché l'inserimento delle eventuali nuove aperture risulti coerente con l'impianto architettonico dell'edificio.
7. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo art. 8.2 sul carico relazionale delle presenti norme.
8. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti.

9. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinato.

10. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

11. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto; sulle aree soggette a tale tutela è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.

12. L'eventuale incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, si evidenzia che agli atti del Comune di Stezzano, risultano depositati:

- Denuncia Inizia attività n. 2004/097 del 01.06.2004 (realizzazione nuovo complesso a destinazione residenziale);
- Denuncia Inizia attività prot. n. 12114 del 29.12.2006 (variante n. 2 alla DIA 2004/97);
- Agibilità prot. n. 147 – Reg. abitabilità n. 315 del 28.12.2007;

### **1.7 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica**

La disamina della documentazione agli atti del Comune di Stezzano e della competente Agenzia del Territorio nonché, le successive verifiche effettuate durante il sopralluogo dallo scrivente perito, hanno consentito di rilevare altresì quanto segue:

**regolarità edilizia urbanistica** – la disamina dei provvedimenti abilitativi, ha consentito di appurare che per tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale (sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37 e 42) sussistono delle lievi difformità edilizie che possono essere sanate attraverso la presentazione di idonea richiesta in sanatoria, si segnala inoltre la presenza nei locali sottotetto di alcune finestre in facciata che non sono state autorizzate e la cui possibilità di sanatoria deve essere verificata; a tal proposito si specifica che i costi della sanatoria, quale somma tra costi professionali da sostenere e l'importo della sanzione, ammontano ad **€. 2.500,00** per ogni unità immobiliare.

**regolarità catastale** – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio e la situazione reale, si segnala che tutte le unità immobiliari a destinazione residenziale presentano delle difformità catastali che dovranno necessariamente essere regolarizzate mediante pratica di aggiornamento catastale; i costi complessivi della regolarizzazione catastale ammontano ad **€. 500,00** per ogni unità immobiliare.

**attestazione di prestazione energetica** – l'interrogazione telematica al catasto energetico della Regione Lombardia, ha evidenziato la mancanza dell'attestazione di prestazione energetica per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

## 2. VALUTAZIONI

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezzari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

***Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).***

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2021, relativamente agli immobili avente destinazione residenziale avente analoghe caratteristiche a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una leggera costrizione della domanda, anche se rispetto ai precedenti trimestri si rileva una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (allocazione, panoramicità, dotazione di adeguate aree a verde, basso indice di edificabilità, impianti tecnologici di nuova generazione, efficientamento energetico).

Inoltre, nel caso dei beni immobili costituenti il presente cespite immobiliare, si evidenzia che gli stessi sono assai datati (più di 15 anni) e con una dotazione impiantistica e morfologia distributiva non in linea con le richieste del mercato.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare atti di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, conseguentemente l'individuazione del valore dei beni è stata effettuata mediante ricerca presso operatori professionali del settore immobiliare e mediante interrogazione delle principali banche dati.

La ricerca ha consentito di individuare dati inerenti più immobili, con conseguente possibilità di verifica dei parametri tecnici ed economici comparabili da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo**.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali nonché, la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (OMI, ANCE, ecc.) ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: STEZZANO

Fascia/zona: Periferica/SUD, CENTRO COMMERCIALE, ZONA INDUSTRIALE

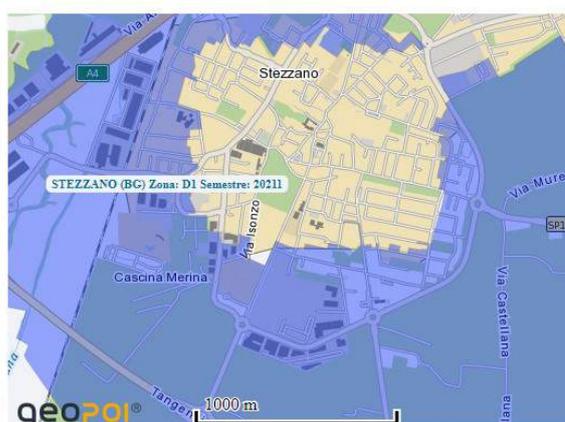
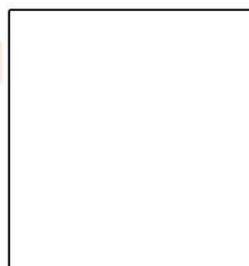
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1450	L	5,8	7,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1200	L	5	5,8	N
Box	Normale	600	770	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	300	380	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	6,2	7,4	N
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	7	9,1	N



*Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nell'ambito dei processi estimativi, non possono essere sostitutive di una stima puntuale e pertanto vengono qui riportate solo a titolo indicativo e come parametro di confronto con i valori delle altre banche dati.*

L'interrogazione presso le banche dati ha consentito di rilevare i seguenti valori:

• **destinazione residenziale (immobili tra i 15 e i 40 anni)**

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 1.200,00 a €. 1.450,00/mq.	da €. 1.300,00 a €. 1.450,00/mq.

Valore medio

€. 1.350,00/mq.

• **destinazione autorimesse**

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 500,00 a €. 650,00/mq.	da €. 550,00 a €. 620,00/mq.

Valore medio

€. 580,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- **destinazione residenziale (immobili tra i 15 e i 40 anni) = €. 1.350,00/mq.** (da utilizzare anche per aree urbane)
- **destinazione autorimesse = €. 580,000/mq.**

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare i coefficienti di adeguamento così come di seguito meglio specificato:

**coefficiente di adeguamento per mancanza di garanzia per vizi**

La vendita del bene immobile viene effettuata, ai sensi della legislazione di riferimento, senza prestare nessun tipo di garanzia nell'eventualità che si presentassero dei vizi anche occulti; in ragione di ciò verrà applicato al valore di mercato del bene un coefficiente riduttivo in misura del **10%**.

**coefficiente di adeguamento per vendita liquidatoria**

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo biennio.

La scelta di elaborare dati statistici e conseguenti previsioni probabilistiche su base biennale e non su un arco temporale più ampio, è essenzialmente dovuta al fatto che:

- le valutazioni espresse dai periti, sino alle annualità 2018/2019, avevano come presupposto uno scenario di imminente fine della crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2009, con conseguente stabilizzazione o aumento dei prezzi degli immobili; il risultato di tale presupposto ha comportato che sulla base delle succitate valutazioni, gli immobili sono stati alienati per il 90,00% dei casi dopo un tempo medio di 1.238 giorni e con prezzi mediamente inferiori del 57,15% rispetto ai valori di perizia.
- la trasformazione della crisi del mercato immobiliare degli immobili da "temporale" a "strutturale" nonché, la maggiore professionalità dei periti incaricati della valutazione degli asset, ha consentito negli ultimi anni di determinare valori peritali più allineati alle aspettative del mercato con

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

conseguenti minori tempi per la vendita degli immobili e con percentuali di ribasso dei prezzi inferiori rispetto a quelli rilevati per il biennio 2018/2019.

I dati disponibili per l'ultimo biennio (2020/2021), ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico promosso dall'Università di Bergamo, fotografano una situazione migliore rispetto al passato con tempi medi di vendita di 564 giorni e prezzi mediamente inferiori del 23,65% rispetto ai valori di perizia.

Considerato che per parte dei beni sono state presentate proposte di acquisto, si ritiene corretto determinare nella misura del **10%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita liquidatoria. Si provvede quindi a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo**, così come di seguito specificato suddiviso per lotto di vendita:

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
Lotto 01	6615/24	appartamento	mq. 117,90	€. 1.350,00	€. 159.165,00	€. 15.916,50	€. 15.916,50	€. 127.332,00
	6615/11	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	----	€. 27,00	€. 243,00
	6615/12	area urbana	mq. 5,20	€. 1.350,00	€. 7.020,00	----	€. 702,00	€. 6.318,00
	6615/53	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 6.960,00
	6615/54	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 6.960,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 145.000,00</b>
Lotto 02	6615/29	appartamento	mq. 123,90	€. 1.350,00	€. 167.265,00	€. 16.726,50	€. 16.726,50	€. 133.812,00
	6615/62	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.424,00
	6615/63	autorimessa	mq. 27,00	€. 580,00	€. 15.660,00	€. 1.566,00	€. 1.566,00	€. 12.528,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 151.000,00</b>
Lotto 03	6615/30	appartamento	mq. 115,50	€. 1.350,00	€. 155.925,00	€. 15.592,50	€. 15.592,50	€. 124.740,00
	6615/14	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	----	€. 27,00	€. 243,00
	6615/66	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.424,00
	6615/67	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 986,00	€. 7.888,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 137.000,00</b>
Lotto 04	6615/33	appartamento	mq. 115,50	€. 1.350,00	€. 155.925,00	€. 15.592,50	€. 31.185,00	€. 124.740,00
	6615/16	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	----	€. 54,00	€. 243,00
	6615/68	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 1.972,00	€. 7.888,00
	6615/69	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 1.856,00	€. 7.424,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 137.000,00</b>
Lotto 05	6615/35	appartamento	mq. 127,74	€. 1.350,00	€. 172.449,00	€. 17.244,90	€. 17.244,90	€. 137.959,20
	6615/70	autorimessa	mq. 40,00	€. 580,00	€. 23.200,00	€. 2.320,00	€. 2.320,00	€. 18.560,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 153.000,00</b>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 06</b>	6615/37	appartamento	mq. 113,10	€. 1.350,00	€. 152.685,00	€. 15.268,50	€. 15.268,50	€. 122.148,00
	6615/19	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	-----	€. 27,00	€. 243,00
	6615/20	area urbana	mq. 3,60	€. 1.350,00	€. 4.860,00	-----	€. 486,00	€. 4.374,00
	6615/80	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.424,00
	6615/81	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 6.960,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 138.000,00</b>
<b>Lotto 07</b>	6615/42	appartamento	mq. 113,10	€. 1.350,00	€. 152.685,00	€. 15.268,50	€. 15.268,50	€. 122.148,00
	6615/21	area urbana	mq. 0,20	€. 1.350,00	€. 270,00	-----	€. 27,00	€. 243,00
	6615/22	area urbana	mq. 3,60	€. 1.350,00	€. 4.860,00	-----	€. 486,00	€. 4.374,00
	6615/86	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 6.960,00
	6615/87	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 6.960,00
A detrarre costi regolarizzazione edilizia/catastale								€. 3.000,00
<b>Totale arrotondato</b>								<b>€. 138.000,00</b>
<b>Lotto 08</b>	6615/45	autorimessa	mq. 19,00	€. 580,00	€. 11.020,00	€. 1.102,00	€. 1.102,00	€. 8.800,00
<b>Lotto 09</b>	6615/48	autorimessa	mq. 19,00	€. 580,00	€. 11.020,00	€. 1.102,00	€. 1.102,00	€. 8.800,00
<b>Lotto 10</b>	6615/55	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.400,00
<b>Lotto 11</b>	6615/57	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 7.000,00
<b>Lotto 12</b>	6615/59	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	€. 7.000,00
<b>Lotto 13</b>	6615/65	autorimessa	mq. 39,00	€. 580,00	€. 22.620,00	€. 2.262,00	€. 2.262,00	€. 18.000,00
<b>Lotto 14</b>	6615/76	autorimessa	mq. 19,00	€. 580,00	€. 11.020,00	€. 1.102,00	€. 1.102,00	€. 8.800,00
<b>Lotto 15</b>	6615/78	autorimessa	mq. 20,00	€. 580,00	€. 11.600,00	€. 1.160,00	€. 1.160,00	€. 9.300,00
<b>Lotto 16</b>	6615/79	autorimessa	mq. 39,00	€. 580,00	€. 22.620,00	€. 2.262,00	€. 2.262,00	€. 18.000,00
<b>Lotto 17</b>	6615/83	autorimessa	mq. 38,00	€. 580,00	€. 22.040,00	€. 2.204,00	€. 2.204,00	€. 17.600,00
<b>Lotto 18</b>	6615/84	autorimessa	mq. 38,00	€. 580,00	€. 22.040,00	€. 2.204,00	€. 2.204,00	€. 17.600,00
<b>Lotto 19</b>	6615/85	autorimessa	mq. 17,00	€. 580,00	€. 9.860,00	€. 986,00	€. 986,00	€. 7.900,00
<b>Lotto 20</b>	6522/88	autorimessa	mq. 37,00	€. 580,00	€. 21.460,00	€. 2.146,00	€. 2.146,00	€. 17.000,00
<b>Lotto 21</b>	6522/92	autorimessa	mq. 18,00	€. 580,00	€. 10.440,00	€. 1.044,00	€. 1.044,00	€. 8.300,00
<b>Totale complessivo Cespite 2</b>								<b>€. 1.160.500,00</b>

**Cespite immobiliare n. 3 - Comune di Stezzano, immobili aventi destinazione autorimesse siti in Via Galilei n. 154/160, catastalmente identificati al foglio n. 11, mappale n. 6199 sub. 75, 88, 93 e 94 – mappale n. 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 91, 93, 99, 100, 101, 701.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Galileo Galilei (catastale Via Comun Nuovo), zona periferica posta a sud del territorio del Comune di Stezzano; area di frangia tra il tessuto costruito e il tessuto agricolo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

mappale n. 6199	sub. 75	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 61,77
mappale n. 6199	sub. 88	Cat. F/1	area urbana	
mappale n. 6199	sub. 93	Cat. F/1	area urbana	



comprava dai \_\_\_\_\_ l'area edificabile sita in Comune di Stezzano  
catastalmente identificata al N.C.T. foglio 9 mappale 5741.

4. *Trascrizione a favore del 07.08.2001 – Reg. Part. 24330/24331 Reg. Gen. 33187/33188*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 03.08.2001 rep. n. 31338 e racc. n. 7584, in forza del quale la società I.B.I. Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. comprava dal \_\_\_\_\_ l'area edificabile sita in Comune di Stezzano catastalmente identificata al N.C.T. foglio 9 mappale 5742.

5. *Annotazione del 06.03.2009 – Reg. Part. 3597 Reg. Gen. 11699*

Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 24.12.2003 rep. n. 37695, a favore \_\_\_\_\_ e inerente gli immobili siti in Comune di Stezzano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 11 mappale 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 91, 93, 99, 100, 101 e 701.

6. *Annotazione del 16.04.2009 – Reg. Part. 5757 Reg. Gen. 20741*

Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 24.06.2003 rep. n. 36782, a favore \_\_\_\_\_ e inerente gli immobili siti in Comune di Stezzano, catastalmente identificati al N.C.E.U. foglio 11 mappale 6199 sub. 75, 88, 93 e 94.

7. *Iscrizione contro del 30.06.2016 – Reg. Part. 4829 Reg. Gen. 29111*

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – avviso accertamento esecutivo a favore di \_\_\_\_\_ iscritta per somma capitale di \_\_\_\_\_ e per somma garantita di \_\_\_\_\_ gravante sui beni della società siti in Comune di:

- Comun Nuovo, catastalmente identificati al foglio 5 mappale 1765 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 28, Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 5244 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 28, 30, 33, 704 e 709 – mappale n. 6199 sub. 75 – mappale n. 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 701 – mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 – mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

**1.4 - Descrizione dei beni:** Il compendio immobiliare è costituito da una serie di edifici a bassa densità edilizia (tipologia villino) realizzati nel corso dell'anno 2002.

Al compendio immobiliare si accede sia carralmente che pedonalmente da Via Galileo Galilei (catastalmente Via Comun Nuovo); una rampa porta al piano interrato dove sono allocate le autorimesse oggetto di trattazione.

Le finiture delle autorimesse sono quelle normalmente utilizzate, nello specifico pavimentazione in battuto di cemento additivato al quarzo, pareti intonacate e basculante in alluminio zincato.

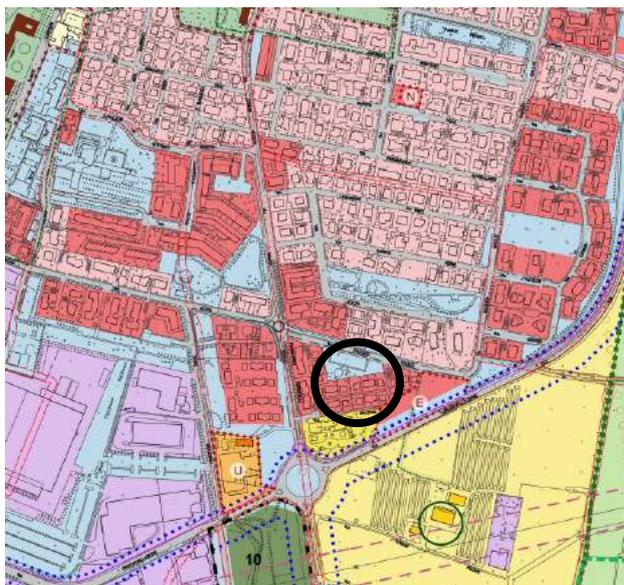
**Lo stato complessivo di manutenzione del compendio immobiliare è da ritenersi buono.**

**1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, a campione, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei coefficienti di adeguamento superficiale di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di seguito si riportano le tabelle per ogni singola unità immobiliare:

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
6199 sub. 88	Terra	area urbana	7,00	accessorio	0,10	0,70
6199 sub. 93	Terra	area urbana-cabina enel	27,00	accessorio	0,10	2,70
6199 sub. 94	Terra	area urbana-strada	158,00	accessorio	0,10	15,80
6295 sub. 91	Terra	area urbana	7,00	accessorio	0,10	0,70
6295 sub. 93	Terra	area urbana	22,00	accessorio	0,10	2,20
6295 sub. 99	Terra	area urbana	11,00	accessorio	0,10	1,10
6295 sub. 100	Terra	area urbana	12,00	accessorio	0,10	1,20
6295 sub. 101	Terra	area urbana	158,00	accessorio	0,10	15,80
6199 sub. 75	Interrato	autorimessa	23,00	principale	1,00	23,00
6295 sub. 51	Interrato	autorimessa	22,00	principale	1,00	22,00
6295 sub. 54	Interrato	autorimessa	22,00	principale	1,00	22,00
6295 sub. 64	Interrato	autorimessa	21,00	principale	1,00	21,00
6295 sub. 74	Interrato	autorimessa	19,00	principale	1,00	19,00
6295 sub. 75	Interrato	cantina/sottoscala	14,00	principale	1,00	14,00
6295 sub. 82	Interrato	autorimessa	14,00	principale	1,00	14,00
6295 sub. 85	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6295 sub. 87	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6295 sub. 90	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
6295 sub. 701	Interrato	autorimessa	19,00	principale	1,00	19,00

### **1.6 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:**



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Stezzano (Variante Generale), adottato con Delibera di C.C. n. 41 del 13.12.2018 e approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 10.05.2019, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato e ricompreso i beni oggetto di trattazione, in “Ambito Residenziale di Consolidamento” le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall’art. 10.2 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell’immobile, si evidenzia che agli atti del Comune di Stezzano, risultano depositati:

- Concessione Edilizia n. 196 del 18.02.2002 (*realizzazione nuovo complesso a destinazione residenziale*);
- Agibilità prot. n. 98/04 del 05.02.1998;

### **1.7 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica**

La disamina della documentazione agli atti del Comune di Stezzano e della competente Agenzia del Territorio nonché, le successive verifiche effettuate durante il sopralluogo dallo scrivente perito, hanno consentito di rilevare altresì quanto segue:

**regolarità edilizia urbanistica** – la disamina dei provvedimenti abilitativi, ha consentito di appurare che per tutte le unità immobiliari sussiste la conformità edilizia ed urbanistica.

**regolarità catastale** – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell’Agenzia del Territorio e la situazione reale, si segnala che tutte le unità immobiliari sono conformi alla situazione dei beni riscontrata in sede di sopralluogo.

## **2. VALUTAZIONI**

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l’individuazione dell’aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L’individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell’approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare

quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

***Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzata).***

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2021, relativamente agli immobili avente destinazione residenziale e relative pertinenze (cantine, autorimesse e locali accessori) avente analoghe caratteristiche a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una leggera costrizione della domanda, anche se rispetto ai precedenti trimestri si rileva una stabilizzazione dei prezzi.; segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (allocazione, panoramicità, dotazione di adeguate aree a verde, basso indice di edificabilità, impianti tecnologici di nuova generazione, efficientamento energetico).

Inoltre, nel caso dei beni immobili costituenti il presente cespite immobiliare, si evidenzia che gli stessi sono assai datati (più di 15 anni) e con una dotazione impiantistica e morfologia distributiva non in linea con le richieste del mercato.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare atti di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, conseguentemente l'individuazione del valore dei beni è stata effettuata mediante ricerca presso operatori professionali del settore immobiliare e mediante interrogazione delle principali banche dati.

La ricerca ha consentito di individuare dati inerenti più immobili, con conseguente possibilità di verifica dei parametri tecnici ed economici comparabili da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo**.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali nonché, la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (OMI, ANCE, ecc.) ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BERGAMO

Comune: STEZZANO

Fascia/zona: Periferica/SUD, CENTRO COMMERCIALE, ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1450	L	5,8	7,1	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1200	L	5	5,8	N
Box	Normale	600	770	L	2,5	3,3	N
Posti auto scoperti	Normale	300	380	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	Normale	1400	1600	L	6,2	7,4	N
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L	7	9,1	N



Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nell'ambito dei processi estimativi, non possono essere sostitutive di una stima puntuale e pertanto vengono qui riportate solo a titolo indicativo e come parametro di confronto con i valori delle altre banche dati.

• **destinazione autorimesse**

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 500,00 a €. 650,00/mq.	da €. 550,00 a €. 620,00/mq.

**Valore medio**  
**€. 580,00/mq.**

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- **destinazione autorimesse = €. 580,000/mq.**
- **destinazione cantina = €. 400,000/mq. (30% di €. 580,00)**

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare i coefficienti di adeguamento così come di seguito meglio specificato:

***coefficiente di adeguamento per mancanza di garanzia per vizi***

La vendita del bene immobile viene effettuata, ai sensi della legislazione di riferimento, senza prestare nessun tipo di garanzia nell'eventualità che si presentassero dei vizi anche occulti; in ragione di ciò verrà applicato al valore di mercato del bene un coefficiente riduttivo in misura del **10%**.

***coefficiente di adeguamento per vendita liquidatoria***

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo biennio.

La scelta di elaborare dati statistici e conseguenti previsioni probabilistiche su base biennale e non su un arco temporale più ampio, è essenzialmente dovuta al fatto che:

- le valutazioni espresse dai periti, sino alle annualità 2018/2019, avevano come presupposto uno scenario di imminente fine della crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2009, con conseguente stabilizzazione o aumento dei prezzi degli immobili; il risultato di tale presupposto ha comportato che sulla base delle succitate valutazioni, gli immobili sono stati alienati per il 90,00% dei casi dopo un tempo medio di 1.238 giorni e con prezzi mediamente inferiori del 57,15% rispetto ai valori di perizia.
- la trasformazione della crisi del mercato immobiliare degli immobili da "temporale" a "strutturale" nonché, la maggiore professionalità dei periti incaricati della valutazione degli asset, ha consentito negli ultimi anni di determinare valori peritali più allineati alle aspettative del mercato con conseguenti minori tempi per la vendita degli immobili e con percentuali di ribasso dei prezzi inferiori rispetto a quelli rilevati per il biennio 2018/2019. I dati disponibili per l'ultimo biennio (2020/2021), ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico promosso dall'Università di Bergamo, fotografano una situazione migliore rispetto al passato con tempi medi di vendita di 564 giorni e prezzi mediamente inferiori del 23,65% rispetto ai valori di perizia.

Considerato che per parte dei beni sono state presentate proposte di acquisto, si ritiene corretto determinare nella misura del **10%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita liquidatoria.

Si provvede quindi a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo**, così come di seguito specificato suddiviso per lotto di vendita:

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 01</b>	6199/75	autorimessa	mq. 23,00	€. 580,00	€. 13.340,00	€. 1.334,00	€. 1.334,00	<b>€. 10.600,00</b>
<b>Lotto 02</b>	6295/51	autorimessa	mq. 22,00	€. 580,00	€. 12.760,00	€. 1.276,00	€. 1.276,00	<b>€. 10.200,00</b>

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 03</b>	6295/54	autorimessa	mq. 22,00	€. 580,00	€. 12.760,00	€. 1.276,00	€. 1.276,00	€. 10.200,00
<b>Lotto 04</b>	6295/64	autorimessa	mq. 21,00	€. 580,00	€. 12.180,00	€. 1.218,00	€. 1.218,00	€. 9.700,00
<b>Lotto 05</b>	6295/74	autorimessa	mq. 19,00	€. 580,00	€. 11.020,00	€. 1.102,00	€. 1.102,00	€. 8.800,00
<b>Lotto 06</b>	6295/82	autorimessa	mq. 14,00	€. 580,00	€. 8.120,00	€. 812,00	€. 812,00	€. 6.500,00
<b>Lotto 07</b>	6295/85	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.500,00
<b>Lotto 08</b>	6295/87	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.500,00
<b>Lotto 09</b>	6295/90	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	€. 7.500,00
<b>Lotto 10</b>	6295/701	autorimessa	mq. 19,00	€. 580,00	€. 11.020,00	€. 1.102,00	€. 1.102,00	€. 8.800,00
<b>Lotto 11</b>	6199/88	area urbana	mq. 0,70	€. 1.350,00	€. 945,00	----	€. 94,50	€. 850,00
<b>Lotto 12</b>	6295/91	area urbana	mq. 0,70	€. 1.350,00	€. 945,00	----	€. 94,50	€. 850,00
<b>Lotto 13</b>	6295/93	area urbana	mq. 2,20	€. 1.350,00	€. 2.970,00	----	€. 297,00	€. 2.700,00
<b>Lotto 14</b>	6295/99	area urbana	mq. 1,10	€. 1.350,00	€. 1.485,00	----	€. 148,50	€. 1.400,00
<b>Lotto 15</b>	6295/100	area urbana	mq. 1,20	€. 1.350,00	€. 1.620,00	----	€. 162,00	€. 1.400,00
<b>Totale complessivo Cespite 3</b>								<b>€. 94.500,00</b>

***Il mappale 6199 sub. 93 (area urbana – cabina enel) in ragione della sua destinazione d’uso non viene valorizzato; se ne consiglia l’assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.***

***Il mappale 6199 sub. 94 (area urbana – strada) in ragione della sua destinazione d’uso non viene valorizzato; se ne consiglia l’assegnazione in modo proporzionale su base millesimale o in alternativa la cessione in forma gratuita al Comune di Stezzano.***

***Il mappale 6295 sub. 101 (area urbana a verde) in ragione della sua allocazione all’interno del compendio immobiliare non viene valorizzato; se ne consiglia l’assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.***

***Il mappale 6295 sub. 75 (sottoscala piano interrato) in ragione della sua allocazione all’interno del compendio immobiliare non viene valorizzato; se ne consiglia l’assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.***

**Cespite immobiliare n. 4 - Comune di Stezzano, immobili aventi destinazione autorimesse siti in Via A. Volta n. 22/B, catastalmente identificati al foglio n. 11, mappale n. 5244 sub. 13, 15, 16, 17, 28, 30, 33, 704 e 709.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via A. Volta, zona periferica posta a sud del territorio del Comune di Stezzano; area di frangia tra il tessuto costruito e il tessuto agricolo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

mappale n. 5244	sub. 13	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €. 29,54
mappale n. 5244	sub. 15	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €. 27,27
mappale n. 5244	sub. 16	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €. 27,27
mappale n. 5244	sub. 17	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €. 31,81
mappale n. 5244	sub. 28	Cat. C/6	Classe 1	Rendita €. 124,98



4. *Annotazione del 23.10.2006 – Reg. Part. 10825* *Reg. Gen. 65386*  
Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio  
in data 07.07.2006 rep. n. 43119, a favore \_\_\_\_\_ e gravante sulle  
seguenti unità immobiliari di proprietà della società:  
- Comune di Stezzano - Via A. Volta, catastalmente identificate al foglio 11 mappale 5244 sub. 13, 15,  
16, 17, 25, 28, 33 e 709.  
- Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy, catastalmente identificate al foglio 5 mappale 1765  
sub. 14, 21, 22 e 23.
5. *Annotazione del 24.05.2013 – Reg. Part. 3391* *Reg. Gen. 21071*  
Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio  
in data 22.11.1999 rep. n. 25764, a favore \_\_\_\_\_ e gravante sulle unità  
immobiliari di proprietà della società site in Comune di Stezzano - Via A. Volta, catastalmente  
identificate al foglio 11 mappale 5244 sub. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,  
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36.
6. *Iscrizione contro del 30.06.2016 – Reg. Part. 4829* *Reg. Gen. 29111*  
Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – avviso accertamento esecutivo a favore di  
\_\_\_\_\_ iscritta per somma capitale di €. \_\_\_\_\_ e per somma garantita di €.  
gravante sui beni della società siti in Comune di:  
- Comun Nuovo, catastalmente identificati al foglio 5 mappale 1765 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 28,  
Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 5244 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 28, 30, 33,  
704 e 709 – mappale n. 6199 sub. 75 – mappale n. 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 701 –  
mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60,  
61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 –  
mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55,  
57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.
7. *Trascrizione contro del 07.01.2022 – Reg. Part. 367* *Reg. Gen. 640*  
Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili del Tribunale di Bergamo rep. n. 7348 del  
18.11.2021, a favore della \_\_\_\_\_ gravante sulle seguenti unità immobiliari di  
proprietà della società:  
- Comune di Stezzano - Via A. Volta, catastalmente identificate al foglio 11 mappale 5244 sub. 13, 15,  
16, 17, 25, 28, 33 e 709.  
- Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy, catastalmente identificate al foglio 5 mappale 1765  
sub. 14, 21, 22 e 23.

**1.4 - Descrizione dei beni:** Il compendio immobiliare è costituito da un edificio tipologia a schiera a bassa densità edilizia (tipologia villino) realizzato nel corso dell'anno 1999.

Al compendio immobiliare si accede sia carralmente che pedonalmente dalla Via A. Volta; una rampa porta al piano interrato dove sono allocate le autorimesse oggetto di trattazione.

Le finiture delle autorimesse sono quelle normalmente utilizzate, nello specifico pavimentazione in battuto di cemento additivato al quarzo, pareti intonacate e basculante in alluminio zincato.

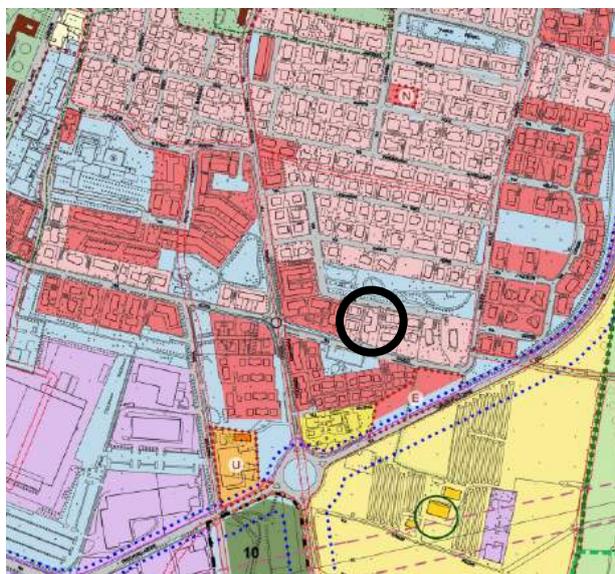
**Lo stato complessivo di manutenzione del compendio immobiliare è da ritenersi buono.**

**1.5 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, a campione, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei coefficienti di adeguamento superficiale di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di seguito le tabelle di ogni unità immobiliare:

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
5244 sub. 13	Interrato	autorimessa	13,00	principale	1,00	13,00
5244 sub. 15	Interrato	autorimessa	12,00	principale	1,00	12,00
5244 sub. 16	Interrato	autorimessa	12,00	principale	1,00	12,00
5244 sub. 17	Interrato	autorimessa	14,00	principale	1,00	14,00
5244 sub. 28	Interrato	autorimessa	55,00	principale	1,00	55,00
5244 sub. 30	Interrato	autorimessa	12,00	principale	1,00	12,00
5244 sub. 33	Interrato	autorimessa	13,00	principale	1,00	13,00
5244 sub. 704	Interrato	autorimessa	13,00	principale	1,00	13,00
5244 sub. 709	Interrato	autorimessa	19,00	principale	1,00	19,00

**1.6 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:**



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Stezzano (Variante Generale), adottato con Delibera di C.C. n. 41 del 13.12.2018 e approvato con Delibera di C.C. n. 12 del 10.05.2019, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato e ricompreso i beni oggetto di trattazione, in "Ambito Residenziale di Riquilificazione Morfologica" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 10.4 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

**Art. 10.4. Ambito residenziale di riqualificazione morfologica**

1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche.

2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia.

3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate.

4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001.

5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2.

6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti.

7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata.

8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):

10.4.1. Regime ordinario:

1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- IF 1,6 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>
- RO 50%
- H m.10,50 (3 piani f.t.).
- IP 30%

2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento.

4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento.

5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, si evidenzia che agli atti del Comune di Stezzano, risultano depositati:

- Concessione Edilizia n. 63/98 del 22.12.1998 (realizzazione edificio residenziale all'interno del P.L. Roccolo);
- Concessione Edilizia n. 31/99 del 09.07.1999 (variante n. 1 alla C.E. 63/98);
- Comunicazione Inizio Lavori del 07.09.1999 (variante n. 2 alla C.E. 63/98 e alla C.E. 31/99);
- Abitabilità prot. n. 12719 del 24.11.1999;

### **1.7 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica**

La disamina della documentazione agli atti del Comune di Stezzano e della competente Agenzia del Territorio nonché, le successive verifiche effettuate durante il sopralluogo dallo scrivente perito, hanno consentito di rilevare altresì quanto segue:

**regolarità edilizia urbanistica** – la disamina dei provvedimenti abilitativi, ha consentito di appurare che per tutte le unità immobiliari sussiste la conformità edilizia ed urbanistica.

**regolarità catastale** – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell’Agenzia del Territorio e la situazione reale, si segnala che tutte le unità immobiliari sono conformi alla situazione dei beni riscontrata in sede di sopralluogo.

## **2. VALUTAZIONI**

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l’individuazione dell’aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L’individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell’approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l’approccio di mercato, che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato;
- \* l’approccio tecnico, che permette di apprezzare l’aspetto economico del valore di costo;
- \* l’approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall’attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l’aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l’esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più

fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

***Si evidenzia inoltre che la valutazione richiesta allo scrivente perito dovrà essere determinata nell'ambito di una procedura fallimentare, con limitati tempi di vendita del bene (vendita forzosa).***

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2021, relativamente agli immobili avente destinazione residenziale e relative pertinenze (cantine, autorimesse

e locali accessori) avente analoghe caratteristiche a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una leggera costrizione della domanda, anche se rispetto ai precedenti trimestri si rileva una stabilizzazione dei prezzi.; segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (allocazione, panoramicità, dotazione di adeguate aree a verde, basso indice di edificabilità, impianti tecnologici di nuova generazione, efficientamento energetico).

Inoltre, nel caso dei beni immobili costituenti il presente cespite immobiliare, si evidenzia che gli stessi sono assai datati (più di 15 anni) e con una dotazione impiantistica e morfologia distributiva non in linea con le richieste del mercato.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare atti di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, conseguentemente l'individuazione del valore dei beni è stata effettuata mediante ricerca presso operatori professionali del settore immobiliare e mediante interrogazione delle principali banche dati. La ricerca ha consentito di individuare dati inerenti più immobili, con conseguente possibilità di verifica dei parametri tecnici ed economici comparabili da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il **metodo comparativo**.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali nonché, la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (OMI, ANCE, ecc.) ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

• **destinazione autorimesse**

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 500,00 a €. 650,00/mq.	da €. 550,00 a €. 620,00/mq.
<b>Valore medio</b>	
<b>€. 580,00/mq.</b>	

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- **destinazione autorimesse = €. 580,000/mq.**

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare i coefficienti di adeguamento così come di seguito meglio specificato:

***coefficiente di adeguamento per mancanza di garanzia per vizi***

La vendita del bene immobile viene effettuata, ai sensi della legislazione di riferimento, senza prestare nessun tipo di garanzia nell'eventualità che si presentassero dei vizi anche occulti; in ragione di ciò verrà applicato al valore di mercato del bene un coefficiente riduttivo in misura del **10%**.

***coefficiente di adeguamento per vendita liquidatoria***

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo biennio.

La scelta di elaborare dati statistici e conseguenti previsioni probabilistiche su base biennale e non su un arco temporale più ampio, è essenzialmente dovuta al fatto che:

- le valutazioni espresse dai periti, sino alle annualità 2018/2019, avevano come presupposto uno scenario di imminente fine della crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2009, con conseguente stabilizzazione o aumento dei prezzi degli immobili; il risultato di tale presupposto ha comportato che sulla base delle succitate valutazioni, gli immobili sono stati alienati per il 90,00% dei casi dopo un tempo medio di 1.238 giorni e con prezzi mediamente inferiori del 57,15% rispetto ai valori di perizia.
- la trasformazione della crisi del mercato immobiliare degli immobili da "temporale" a "strutturale" nonché, la maggiore professionalità dei periti incaricati della valutazione degli asset, ha consentito negli ultimi anni di determinare valori peritali più allineati alle aspettative del mercato con conseguenti minori tempi per la vendita degli immobili e con percentuali di ribasso dei prezzi inferiori rispetto a quelli rilevati per il biennio 2018/2019. I dati disponibili per l'ultimo biennio (2020/2021), ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico promosso dall'Università di Bergamo, fotografano una situazione migliore rispetto al passato con tempi medi di vendita di 564 giorni e prezzi mediamente inferiori del 23,65% rispetto ai valori di perizia.

Considerato che per parte dei beni sono state presentate proposte di acquisto, si ritiene corretto determinare nella misura del **10%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita liquidatoria.

Si provvede quindi a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo**, così come di seguito specificato suddiviso per lotto di vendita:

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 01</b>	5244/13	autorimessa	mq. 13,00	€. 580,00	€. 7.540,00	€. 754,00	€. 754,00	€. <b>6.000,00</b>
<b>Lotto 02</b>	5244/15	autorimessa	mq. 12,00	€. 580,00	€. 6.960,00	€. 696,00	€. 696,00	€. <b>5.500,00</b>
<b>Lotto 03</b>	5244/16	autorimessa	mq. 12,00	€. 580,00	€. 6.960,00	€. 696,00	€. 696,00	€. <b>5.500,00</b>
<b>Lotto 04</b>	5244/17	autorimessa	mq. 14,00	€. 580,00	€. 8.120,00	€. 812,00	€. 812,00	€. <b>6.500,00</b>
<b>Lotto 05</b>	5244/28	autorimessa	mq. 55,00	€. 580,00	€. 31.900,00	€. 3.190,00	€. 3.190,00	€. <b>25.500,00</b>
<b>Lotto 06</b>	5244/30	autorimessa	mq. 12,00	€. 580,00	€. 6.960,00	€. 696,00	€. 696,00	€. <b>5.500,00</b>

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**  
 SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
 R.F. N. 4/2022

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 07</b>	5244/33	autorimessa	mq. 13,00	€. 580,00	€. 7.540,00	€. 754,00	€. 1.508,00	€. <b>6.000,00</b>
<b>Lotto 08</b>	5244/704	posto auto	mq. 13,00	€. 300,00	€. 3.900,00	€. 390,00	€. 780,00	€. <b>3.100,00</b>
<b>Lotto 09</b>	5244/709	autorimessa	mq. 19,00	€. 580,00	€. 11.020,00	€. 1.102,00	€. 2.204,00	€. <b>8.800,00</b>
<b>Totale complessivo Cespite 4</b>								€. <b>72.400,00</b>

***Il mappale 5244 sub. 704 sopra evidenziato in giallo, è costituito da un posto auto posizionato antistante due autorimesse sub. 705 e 706 di proprietà di terzi; in considerazione della allocazione e della conseguente servitù di fatto costituita a favore dei succitati sub. 705 e 706, la commerciabilità del bene risulta limitata.***

**Cespite immobiliare n. 5 - Comune di Comun Nuovo, immobili aventi destinazione autorimesse siti in Via J.F. Kennedy n. 42, catastalmente identificati al foglio n. 3, mappale n. 1765 sub. 14, 15, 21, 22 e 23.**

## 1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

**1.1 - Ubicazione:** il compendio immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via J.F. Kennedy, zona periferica posta ad ovest del territorio del Comune di Comun Nuovo.

L'ambito territoriale di riferimento è caratterizzato dalla prevalenza di edifici a destinazione residenziale, risulta adeguatamente urbanizzato e dotato dei principali servizi di interesse pubblico; risulta altresì allocato in prossimità della principale viabilità comunale sovracomunale.



**1.2 - Accertamenti catastali:** attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Stezzano, i beni immobili sono catastalmente identificati al foglio 11 nel seguente modo:

mappale n. 1765	sub. 14	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €. 138,72
mappale n. 1765	sub. 15	Cat. C/2	Classe 2	Rendita €. 10,48
mappale n. 1765	sub. 21	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 35,64
mappale n. 1765	sub. 22	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 24,79
mappale n. 1765	sub. 23	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 23,24

La piena proprietà delle succitate particelle immobiliari, alla data dell'interrogazione (vedi allegato) risulta intestata a I.B.I. – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI s.r.l. in liquidazione con sede in Via Tasso n. 16 – Comun Nuovo (C.F. 02364470167).

**1.3 - Titolo di provenienza:** per quanto attiene ai titoli di provenienza, alle iscrizioni/trascrizioni del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

1. *Trascrizione a favore del 20.06.1995 – Reg. Part. 13711* *Reg. Gen. 18765*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 07.06.1995 rep. n. 10958 e racc. n. 929, in forza del quale la società I.B.I. Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. acquistava dalla le aree edificabili site in Comune di Comun Nuovo, catastalmente identificate al N.C.T. foglio 9 mappale 1607 e 599.

2. *Trascrizione a favore del 26.07.1996 – Reg. Part. 17769* *Reg. Gen. 23703*

Atto di compravendita stipulato avanti Notaio Dott. Rodolfo Foglieni in data 20.07.1996 rep. n. 8422 e racc. n. 3527, in forza del quale la società I.B.I. Iniziative Bergamasche Immobiliari s.r.l. acquistava dai l'area edificabile sita in Comune di Comun Nuovo, catastalmente identificate al N.C.T. foglio 9 mappale 1730.

3. *Iscrizione contro del 13.04.2006 – Reg. Part. 5486* *Reg. Gen. 22899*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di  
iscritta per somma capitale di e per somma garantita di gravante sulle  
seguenti unità immobiliari di proprietà della società:

- Comune di Stezzano - Via A. Volta, catastalmente identificate al foglio 11 mappale 5244 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 25, 28, 33 e 709.

- Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy, catastalmente identificate al foglio 5 mappale 1765 sub. 14, 21, 22 e 23.

*Annotazione del 23.10.2006 – Reg. Part. 10825* *Reg. Gen. 65386 (frazionamento in quota)*

*Annotazione del 19.12.2007 – Reg. Part. 13268* *Reg. Gen. 78236 (restrizione di beni)*

4. *Annotazione del 23.10.2006 – Reg. Part. 10825* *Reg. Gen. 65386*

Annotazione a iscrizione per frazionamento in quota, stipulata avanti Notaio Dott. Giannetta Antonio in data 07.07.2006 rep. n. 43119, a favore e gravante sulle  
seguenti unità immobiliari di proprietà della società:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

- Comune di Stezzano - Via A. Volta, catastalmente identificate al foglio 11 mappale 5244 sub. 13, 15, 16, 17, 25, 28, 33 e 709.
- Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy, catastalmente identificate al foglio 5 mappale 1765 sub. 14, 21, 22 e 23.

5. *Iscrizione contro del 30.06.2016 – Reg. Part. 4829* *Reg. Gen. 29111*

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione – avviso accertamento esecutivo a favore di

iscritta per somma capitale di e per somma garantita di

gravante sui beni della società siti in Comune di:

- Comun Nuovo, catastalmente identificati al foglio 5 mappale 1765 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 28, Stezzano, catastalmente identificati al foglio 11 mappale n. 5244 sub. 13, 14, 15, 16, 17, 28, 30, 33, 704 e 709 – mappale n. 6199 sub. 75 – mappale n. 6295 sub. 51, 54, 64, 74, 75, 82, 85, 87, 90, 701 – mappale n. 6522 sub. sub. 45, 48, 49, 52, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 708, 60, 61, 67, 68, 69, 70, 74, 75, 78, 80, 81, 83, 84, 87, 88, 90, 91, 96, 97, 99, 101, 102, 103, 105, 106, 703 – mappale n. 6615 sub. 24, 29, 30, 33, 35, 37, 42, 11, 12, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 45, 48, 50, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88 e 92.

6. *Trascrizione contro del 07.01.2022 – Reg. Part. 367* *Reg. Gen. 640*

Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili del Tribunale di Bergamo rep. n. 7348 del 18.11.2021, a favore della gravante sulle seguenti unità immobiliari di proprietà della società:

- Comune di Stezzano - Via A. Volta, catastalmente identificate al foglio 11 mappale 5244 sub. 13, 15, 16, 17, 25, 28, 33 e 709.
- Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy, catastalmente identificate al foglio 5 mappale 1765 sub. 14, 21, 22 e 23.

**1.4 - Descrizione dei beni:** Il compendio immobiliare è costituito da un edificio tipologia a schiera a bassa densità edilizia (tipologia villino) realizzato nel corso dell'anno 1999.

Al compendio immobiliare si accede sia carralmente che pedonalmente dalla Via A. Volta; una rampa porta al piano interrato dove sono allocate le autorimesse oggetto di trattazione.

Le finiture delle autorimesse sono quelle normalmente utilizzate, nello specifico pavimentazione in battuto di cemento additivato al quarzo, pareti intonacate e basculante in alluminio zincato.

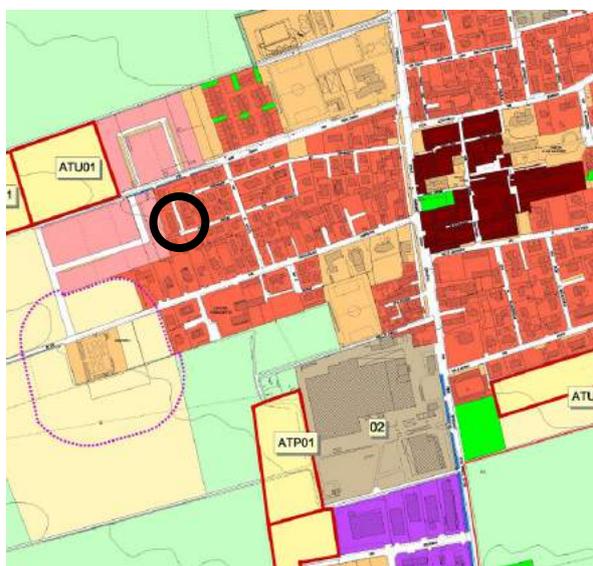
**Lo stato complessivo di manutenzione del compendio immobiliare è da ritenersi buono.**

**1.4 - Dati dimensionali e verifica delle superfici:** in sede di sopralluogo, a campione, sulla scorta delle planimetrie catastali e mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della si sono effettuate le misurazioni dei locali costituenti le varie unità immobiliari.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei coefficienti di adeguamento superficiale di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari e dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998, di seguito le tabelle di ogni unità immobiliare:

Id Catasto	Piano	Descrizione	Superficie mq.	Coefficiente adeguamento		SCV
1765 sub. 14	Interrato	magazzino	79,00	principale	1,00	79,00
1765 sub. 15	Interrato	cantina	7,00	principale	1,00	7,00
1765 sub. 21	Interrato	autorimessa	23,00	principale	1,00	23,00
1765 sub. 22	Interrato	autorimessa	16,00	principale	1,00	16,00
1765 sub. 23	Interrato	autorimessa	15,00	principale	1,00	15,00

### 1.6 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Comun Nuovo (Variante 3), adottato con Delibera di C.C. n. 10 del 10.05.2017 e approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 22.09.2017, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L., ha individuato e ricompreso i beni oggetto di trattazione, in “Ambito Residenziale di Riquilibratura Morfologica” le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall’art. 12 delle Norme tecniche del Piano delle Regole, che di seguito si riporta.

#### **Art. 12 -Destinazioni d’uso**

*Nelle zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.*

*Sono tuttavia ammessi edifici con destinazioni funzionali non residenziali nei seguenti casi:*

- a) alberghi e ristoranti;*
- b) teatri e cinematografi;*
- c) sedi dia attività assistenziali e culturali e di associazione.*

*Negli edifici a prevalente destinazione residenziale non sono ammesse le seguenti destinazioni:*

- a) attività commerciali di media distribuzione, salvo che siano previste da specifiche destinazioni di zona;*
- b) attività commerciali di grande distribuzione;*
- c) attività artigianali non di servizio allocate ai piani dell’edificio superiori al piano terra e comunque che superino una s.l.p. complessiva di mq. 300;*
- d) gli insediamenti artigianali che non abbiano superato la valutazione di compatibilità delle presenti norme Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio di pertinenza.*

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, si evidenzia che agli atti del Comune di Comun Nuovo, risultano depositati:

- Concessione Edilizia n. 95/25 del 09.10.1995 (*realizzazione edificio residenziale*);
- Concessione Edilizia n. 96/02 del 17.04.1996 (*variante alla C.E. 95/25*);

### **1.7 - Difformità edilizie, urbanistiche, catastali – attestazioni prestazione energetica**

La disamina della documentazione agli atti del Comune di Stezzano e della competente Agenzia del Territorio nonché, le successive verifiche effettuate durante il sopralluogo dallo scrivente perito, hanno consentito di rilevare altresì quanto segue:

**regolarità edilizia urbanistica** – la disamina dei provvedimenti abilitativi, ha consentito di appurare che per tutte le unità immobiliari sussiste la conformità edilizia ed urbanistica.

**regolarità catastale** – dal confronto tra gli elaborati planimetrici catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio e la situazione reale, si segnala che tutte le unità immobiliari sono conformi alla situazione dei beni riscontrata in sede di sopralluogo.

## **2. VALUTAZIONI**

**2.1 - Criteri e metodologie di stima:** il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- \* l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- \* l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- \* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del

mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi;

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare, l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato;

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

È appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

**2.2 - Analisi del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare, anche nel quarto trimestre del 2021, relativamente agli immobili avente destinazione residenziale e relative pertinenze (cantine, autorimesse e locali accessori) avente analoghe caratteristiche a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare una leggera costrizione della domanda, anche se rispetto ai precedenti trimestri si rileva una stabilizzazione dei prezzi.; segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (allocazione, panoramicità, dotazione di adeguate aree a verde, basso indice di edificabilità, impianti tecnologici di nuova generazione, efficientamento energetico). Inoltre, nel caso dei beni immobili costituenti il presente cespite immobiliare, si evidenzia che gli stessi sono assai datati (più di 15 anni) e con una dotazione impiantistica e morfologia distributiva non in linea con le richieste del mercato.

**2.3 – Metodologia estimativa adottata:** le indagini da noi effettuate non hanno consentito di individuare atti di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli oggetto di trattazione, conseguentemente l'individuazione del valore dei beni è stata effettuata mediante ricerca presso operatori professionali del settore immobiliare e mediante interrogazione delle principali banche dati. La ricerca ha consentito di individuare dati inerenti più immobili, con conseguente possibilità di verifica dei parametri tecnici ed economici comparabili da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il metodo comparativo.

**2.4 – Determinazione del valore del cespite immobiliare:** le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali nonché, la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (OMI, ANCE, ecc.) ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

Operatori Professionali	Banche dati immobiliari
da €. 500,00 a €. 650,00/mq.	da €. 550,00 a €. 620,00/mq.

**Valore medio**  
**€. 580,00/mq.**

In considerazione di quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore del presente cespite immobiliare, i valori unitari da utilizzare risultano essere i seguenti:

- **destinazione autorimessa = €. 580,000/mq.**
- **destinazione cantina/magazzino = €. 400,000/mq. (30% di €. 580,00)**

specificando che i valori sono riferiti alle condizioni attuali in cui si trovano i beni, comprese le incidenze dovute a parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti.

Una volta individuati i parametri tecnici ed economici, si provvede a determinare i coefficienti di adeguamento così come di seguito meglio specificato:

***coefficiente di adeguamento per mancanza di garanzia per vizi***

La vendita del bene immobile viene effettuata, ai sensi della legislazione di riferimento, senza prestare nessun tipo di garanzia nell'eventualità che si presentassero dei vizi anche occulti; in ragione di ciò verrà applicato al valore di mercato del bene un coefficiente riduttivo in misura del **10%**.

***coefficiente di adeguamento per vendita liquidatoria***

La determinazione del coefficiente è di tipo probabilistico essendo effettuata sui dati disponibili delle vendite effettuate dal Tribunale di Bergamo nel corso dell'ultimo biennio.

La scelta di elaborare dati statistici e conseguenti previsioni probabilistiche su base biennale e non su un arco temporale più ampio, è essenzialmente dovuta al fatto che:

- le valutazioni espresse dai periti, sino alle annualità 2018/2019, avevano come presupposto uno scenario di imminente fine della crisi del mercato immobiliare iniziata nel 2009, con conseguente stabilizzazione o aumento dei prezzi degli immobili; il risultato di tale presupposto ha comportato che sulla base delle succitate valutazioni, gli immobili sono stati alienati per il 90,00% dei casi dopo un tempo medio di 1.238 giorni e con prezzi mediamente inferiori del 57,15% rispetto ai valori di perizia.
- la trasformazione della crisi del mercato immobiliare degli immobili da "temporale" a "strutturale" nonché, la maggiore professionalità dei periti incaricati della valutazione degli asset, ha consentito negli ultimi anni di determinare valori peritali più allineati alle aspettative del mercato con conseguenti minori tempi per la vendita degli immobili e con percentuali di ribasso dei prezzi inferiori rispetto a quelli rilevati per il biennio 2018/2019. I dati disponibili per l'ultimo biennio (2020/2021), ancorché non pubblicati in quanto oggetto di un progetto didattico promosso dall'Università di Bergamo, fotografano una situazione migliore rispetto al passato con tempi medi di vendita di 564 giorni e prezzi mediamente inferiori del 23,65% rispetto ai valori di perizia.

Considerato che per parte dei beni sono state presentate proposte di acquisto, si ritiene corretto determinare nella misura del **10%** il coefficiente di adeguamento da utilizzare per la vendita liquidatoria. Si provvede quindi a determinare il valore di mercato dei beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà **è da considerarsi a corpo**, così come di seguito specificato suddiviso per lotto di vendita:

Lotto	Id Catasto	Destinazione	SCV	Valore U.	Valore	Coefficiente vizi 10%	Coefficiente vendita liquidatoria 10%	Valore arrotondato
<b>Lotto 01</b>	1765/14	magazzino	mq. 79,00	€. 400,00	€. 31.600,00	€. 3.160,00	€. 3.160,00	<b>€. 27.400,00</b>
	1765/15	cantina	mq. 7,00	€. 400,00	€. 2.800,00	€. 280,00	€. 280,00	
<b>Lotto 02</b>	1765/21	autorimessa	mq. 23,00	€. 580,00	€. 13.340,00	€. 1.344,00	€. 1.344,00	<b>€. 10.600,00</b>
<b>Lotto 03</b>	1765/22	autorimessa	mq. 16,00	€. 580,00	€. 9.280,00	€. 928,00	€. 928,00	<b>€. 7.500,00</b>
<b>Lotto 04</b>	1765/23	autorimessa	mq. 15,00	€. 580,00	€. 8.700,00	€. 870,00	€. 870,00	<b>€. 7.000,00</b>
<b>Totale complessivo Cespite 5</b>								<b>€. 52.500,00</b>

### 3. RIEPILOGO

A conclusione dell'incarico conferitomi e ai fini di una migliore definizione dei valori accertati, di seguito si riportano i valori determinati suddivisi per cespite e per lotto di vendita, rimandando alla relazione per una lettura di dettaglio.

**Cespite immobiliare n. 1** - Comune di Stezzano – Viale Industria n. 55/59/61

Lotto 01	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6522 sub. 11, 12 e 13	€.	3.240,00
Lotto 02	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6522 sub. 14	€.	2.590,00
Lotto 03	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6522 sub. 18, 19, 20	€.	2.380,00
Lotto 04	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6522 sub. 21	€.	1.620,00
Lotto 05	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6522 sub. 31, 32 e 33	€.	2.590,00
Lotto 06	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6522 sub. 34	€.	1.840,00
Lotto 07	Appartamento e n. 02 autorimesse, catastalmente identificati al mapp. n. 6522 sub. 45, 80 e 81	€.	153.000,00
Lotto 08	Appartamento e n. 02 autorimesse, catastalmente identificati al mapp. n. 6522 sub. 48, 87 e 703	€.	153.000,00
Lotto 09	Appartamento e n. 02 autorimesse, catastalmente identificati al mapp. n. 6522 sub. 49, 88 e 90	€.	169.000,00
Lotto 10	Appartamento e n. 02 autorimesse, catastalmente identificati al mapp. n. 6522 sub. 52, 96 e 97	€.	160.000,00
Lotto 11	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 60	€.	7.900,00
Lotto 12	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 61	€.	7.900,00
Lotto 13	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 67	€.	14.800,00
Lotto 14	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 68	€.	12.000,00
Lotto 15	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 69	€.	12.500,00
Lotto 16	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 70	€.	7.500,00
Lotto 17	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 74	€.	7.000,00
Lotto 18	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 75	€.	7.500,00
Lotto 19	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 78	€.	8.300,00
Lotto 20	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 83	€.	18.000,00
Lotto 21	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 84	€.	18.000,00
Lotto 22	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 91	€.	8.300,00
Lotto 23	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 99	€.	11.000,00
Lotto 24	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 101	€.	18.000,00
Lotto 25	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 102	€.	6.500,00
Lotto 26	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 103	€.	15.800,00
Lotto 27	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 105	€.	7.000,00
Lotto 28	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6522 sub. 106	€.	7.000,00
<b>Totale Cespite Immobiliare n. 01</b>			<b>€. 844.260,00</b>

*I subalterni 26, 27 di complessivi mq. 16,00 risultano conglobati nella confinante proprietà di cui al mappale n. 6615 sub. 705; si dovrebbe verificare se esiste un atto di trasferimento di suddetti, specificando che il loro valore è pari ad €. 2.160,00.*

*Il subalterno 708 è costituito da area condominiale; in quanto tale e in ragione delle sue caratteristiche suddetto bene non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.*

**Cespite immobiliare n. 2** - Comune di Stezzano – (catastale Via Artigiano) - Viale Industria n. 32/56/60

Lotto 01	Appartamento, aree urbane e n. 02 autorimesse, catasto mapp. n. 6615 sub. 24, 11, 12, 53 e 54	€.	145.000,00
Lotto 02	Appartamento e n. 02 autorimesse, catasto mapp. n. 6615 sub. 29, 62 e 63	€.	151.000,00
Lotto 03	Appartamento, aree urbane e n. 02 autorimesse, catasto mapp. n. 6615 sub. 30, 14, 66 e 67	€.	137.000,00
Lotto 04	Appartamento, aree urbane e n. 02 autorimesse, catasto mapp. n. 6615 sub. 33, 16, 68 e 69	€.	137.000,00
Lotto 05	Appartamento, aree urbane e n. 01 autorimessa, catasto mapp. n. 6615 sub. 35 e 70	€.	153.000,00
Lotto 06	Appartamento, aree urbane e n. 02 autorimesse, catasto mapp. n. 6615 sub. 37, 19, 20, 80 e 81	€.	138.000,00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

SITI NEI COMUNI DI STEZZANO – COMUN NUOVO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' IBI – INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.  
R.F. N. 4/2022

Lotto 07	Appartamento, aree urbane e n. 02 autorimesse, catasto mapp. n. 6615 sub. 42, 21, 22, 86 e 87	€.	138.000,00
Lotto 08	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 45	€.	8.800,00
Lotto 09	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 48	€.	8.800,00
Lotto 10	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 55	€.	7.400,00
Lotto 11	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 57	€.	7.000,00
Lotto 12	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 59	€.	7.000,00
Lotto 13	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 65	€.	18.000,00
Lotto 14	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 76	€.	8.800,00
Lotto 15	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 78	€.	9.300,00
Lotto 16	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 79	€.	18.000,00
Lotto 17	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 83	€.	17.600,00
Lotto 18	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 84	€.	17.600,00
Lotto 19	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 85	€.	7.900,00
Lotto 20	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 88	€.	17.000,00
Lotto 21	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6615 sub. 92	€.	8.300,00
<b>Totale Cespite Immobiliare n. 02</b>			<b>€. 1.160.500,00</b>

**Cespite immobiliare n. 3** - Comune di Stezzano – (catastale Via Comun Nuovo) – Via G. Galilei n. 154/160

Lotto 01	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6199 sub. 75	€.	10.600,00
Lotto 02	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6199 sub. 51	€.	10.200,00
Lotto 03	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 54	€.	10.200,00
Lotto 04	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 64	€.	9.700,00
Lotto 05	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 74	€.	8.800,00
Lotto 06	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 82	€.	6.500,00
Lotto 07	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 85	€.	7.500,00
Lotto 08	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 87	€.	7.500,00
Lotto 09	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 90	€.	7.500,00
Lotto 10	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 6295 sub. 701	€.	8.800,00
Lotto 11	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6199 sub. 88	€.	850,00
Lotto 12	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6199 sub. 91	€.	850,00
Lotto 13	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6199 sub. 93	€.	2.700,00
Lotto 14	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6199 sub. 99	€.	1.400,00
Lotto 15	Aree urbane, catastalmente identificate mapp. n. 6199 sub. 100	€.	1.400,00
<b>Totale Cespite Immobiliare n. 03</b>			<b>€. 94.500,00</b>

*Il mappale 6199 sub. 93 (area urbana – cabina enel) in ragione della sua destinazione d'uso non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.*

*Il mappale 6199 sub. 94 (area urbana – strada) in ragione della sua destinazione d'uso non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale o in alternativa la cessione in forma gratuita al Comune di Stezzano.*

*Il mappale 6295 sub. 101 (area urbana a verde) in ragione della sua allocazione all'interno del compendio immobiliare non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.*

*Il mappale 6295 sub. 75 (sottoscala piano interrato) in ragione della sua allocazione all'interno del compendio immobiliare non viene valorizzato; se ne consiglia l'assegnazione in modo proporzionale su base millesimale.*

**Cespite immobiliare n. 4** - Comune di Stezzano – Via A. Volta n. 22/B

Lotto 01	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 13	€.	6.000,00
Lotto 02	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 15	€.	5.500,00
Lotto 03	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 16	€.	5.500,00

Lotto 04	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 17	€.	6.500,00
Lotto 05	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 28	€.	25.500,00
Lotto 06	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 30	€.	5.500,00
Lotto 07	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 33	€.	6.000,00
Lotto 08	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 704	€.	3.100,00
Lotto 09	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 5244 sub. 709	€.	8.800,00
<b>Totale Cespite Immobiliare n. 04</b>			<b>€. 72.400,00</b>

*Il mappale 5244 sub. 704 sopra evidenziato in giallo, è costituito da un posto auto posizionato antistante due autorimesse sub. 705 e 706 di proprietà di terzi; in considerazione della allocazione e della conseguente servitù di fatto costituita a favore dei succitati sub. 705 e 706, la commerciabilità del bene risulta limitata.*

**Cespite immobiliare n. 5** - Comune di Comun Nuovo – Via J.F. Kennedy n. 42

Lotto 01	Magazzino e cantina collegata, catastalmente identificati al mapp. n. 1765 sub. 14 e 15	€.	27.400,00
Lotto 02	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 1765 sub. 21	€.	10.600,00
Lotto 03	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 1765 sub. 22	€.	7.500,00
Lotto 04	Autorimessa, catastalmente identificata al mapp. n. 1765 sub. 23	€.	7.000,00
<b>Totale Cespite Immobiliare n. 05</b>			<b>€. 52.500,00</b>

Bergamo, li 29 marzo 2022

firmato  


Lo scrivente perito ritiene opportuno evidenziare che le conclusioni alle quali lo stesso è pervenuto, debbano essere lette in considerazione del mandato conferitogli e specificatamente in ragione delle seguenti limitazioni:

- l'accertamento della conformità edilizia e urbanistica degli immobili è stata effettuata sulla base degli atti depositati presso i vari Comuni; non si assumono pertanto responsabilità in ordine all'esistenza di altre istanze che in sede di accesso agli atti non siano state prodotte dagli enti interessati.
- le valutazioni sono state determinate in un'ottica di vendita forzosa dei beni, con limitati tempi di vendita.
- l'analisi dei singoli beni ha riguardato la loro conformità edilizia, urbanistica e catastale, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche relative:
  - alla staticità dei beni;
  - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni (antincendio, barriere architettoniche, antisismica, ecc.);
  - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi degli edifici;
- mancanza di una garanzia per eventuali vizi e difetti costruttivi.

Bergamo, li 29 marzo 2022

firmato  


## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.32  
Visura n.: T242039 Page: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L.</b> <b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO C.F.: 02364470167</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di COMUN NUOVO(Codice C937) - 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 derivanti da	Dati ulteriori
1		3	1765	14			C/2	2	79 m <sup>2</sup>	Totale: 87 m <sup>2</sup>	Euro 138,72	VIA I. F. KENNEDY n. SN pianor. S1; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)	Annotatione
2		3	1765	22			C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 24,79	VIA I. F. KENNEDY n. SN pianor. S1; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)	Annotatione
3		3	1765	21			C/6	2	23 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 35,64	VIA I. F. KENNEDY n. SN pianor. S1; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)	Annotatione
4		3	1765	23			C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 23,24	VIA I. F. KENNEDY n. SN pianor. S1; VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)	Annotatione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

5	3	1765	15		C/2	1	7 m <sup>2</sup>	Totale: 8 m <sup>2</sup>	Euro 10,48	Annotazione
										VIA J. F. KENNEDY n. SN piano: S1: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 42/2021)

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Immobile 3: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Immobile 4: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Immobile 5: Annotazione:** di stadio: proviene per variazione territoriale dal foglio 5

**Totale: m<sup>2</sup> 140 Rendita: Euro 232,87**

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO				02364470167*	(1) Proprietà

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	II	5244	13			C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 29,54 L. 57.200	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		II	5244	15			C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 27,27 L. 52.800	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.32

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 3

3	II	5244	16		C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 27,27 L. 52.800	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4	II	5244	17		C/6	1	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 31,81 L. 61.600	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5	II	5244	28		C/6	1	55 m <sup>2</sup>	Totale: 55 m <sup>2</sup>	Euro 124,98 L. 242.000	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6	II	5244	30		C/6	1	12 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 27,27 L. 52.800	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7	II	5244	33		C/6	1	13 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 29,54 L. 57.200	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Immobile 6: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Immobile 7: Annotazione:** classamento proposto con decori i termini di cui all'art 1 comma3 (d.n. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 131 Rendita: Euro 297,68**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 12/07/1999 in atti dal 12/07/1999 Registrazione: (n. C01673.1/1999)						

### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - 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 derivanti da	Dati ulteriori
1		11	5244	704			C/6	1	19 m <sup>2</sup>		Euro 43,18 L. 83,600	VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 protocollo n. 381170 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12759.1/2001)	

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprietà	

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

### 4) Servizi Fabbricati siti nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - 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	Urbana	11	5244	709	Cens. Zona		C/6	1	15 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 34,09 L. 66,000	Dati derivanti da VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN piano: S1: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 protocollo n. 381170 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12759.1/2001)	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorri i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO	02364470167*	(1) Proprietà`

### 5. Immobili siti nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori			
1	9	5809		-	PRATO IRRIG	2		ha are ca 01 20	IMIA	Dominicale Euro 0,50 L. 960	Agrario Euro 0,81 L. 1.560	FRAZIONAMENTO del 31/10/2001 protocollo n. 294018 in atti dal 31/10/2001 (n. 294018.1/2001)	

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.32  
 Segue

Direzione Provinciale di Bergamo  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
**Intestazione degli immobili indicati al n. 5**

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.32  
 Visura n.: T242039 Pag: 6

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	02364470167*	(1) Proprietà per 1/1		
I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO del 31/10/2001 protocollo n. 294018 Frazionamento in atti dal 31/10/2001 (n. 294018.1/2001)					
DATI DERIVANTI DA					

### 6. Immobili siti nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	6735		-	SEM IRR ARB	13 78	IH9A	Euro 9,96	Euro 12,10	FRAZIONAMENTO del 03/09/2007 protocollo n. BCG0278870 in atti dal 03/09/2007 (n. 278870.1/2007)

### Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO			02364470167*		(1) Proprietà per 1/1	

### 7. Immobili siti nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	6736		-	SEM IRR ARB	01 76	IM1A	Euro 1,23 Agrario Euro 1,55	FRAZIONAMENTO del 03/09/2007 protocollo n. BCG0278870 in atti dal 03/09/2007 (n. 278870.1/2007)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO	02364470167*	(1) Proprietà per 1/1

#### 8. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice 1951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	11	6199	75			C/6	2	23 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 61,77	Dati derivanti da VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	6199	88			area urbana		7 m <sup>2</sup>			VIA COMUN NUOVO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 13/05/2003 protocollo n. 134890 in atti dal 13/05/2003 COSTITUZIONE (n. 1467.1/2003)	
3		11	6199	93			area urbana		27 m <sup>2</sup>			VIA COMUN NUOVO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 13/05/2003 protocollo n. 134890 in atti dal 13/05/2003 COSTITUZIONE (n. 1467.1/2003)	
4		11	6199	94			area urbana		158 m <sup>2</sup>			VIA COMUN NUOVO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 13/05/2003 protocollo n. 134890 in atti dal 13/05/2003 COSTITUZIONE (n. 1467.1/2003)	

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 215 Rendita: Euro 61,77**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33  
Visura n.: T242039 Pag: 8

Segue

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	1.B.1. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO	02364470167*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 13/05/2003 protocollo n. 134890 in atti dal 13/05/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1467.1/2003)			

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	11	6295	51			C/6	2	22 m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 59,08	Dati derivanti da VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		11	6295	54			C/6	2	22 m <sup>2</sup>	Totale: 27 m <sup>2</sup>	Euro 59,08	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		11	6295	64			C/6	2	21 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 56,40	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		11	6295	74			C/6	2	19 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	Euro 51,03	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		11	6295	75			C/2	2	14 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 41,94	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		11	6295	82			C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 37,60	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		11	6295	85			C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		11	6295	87			C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		11	6295	90			C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10		11	6295	91			area urbana		7 m <sup>2</sup>			VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; COSTITUZIONE del 19/11/2003 protocollo n. 344638 in atti dal 19/11/2003 COSTITUZIONE (n. 3691.1/2003)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 9

11	11	6295	93		area urbana	22 m <sup>2</sup>	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; COSTITUZIONE del 19/11/2003 protocollo n. 344638 in atti dal 19/11/2003 COSTITUZIONE (n. 3691.1/2003)
12	11	6295	99		area urbana	11 m <sup>2</sup>	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; COSTITUZIONE del 19/11/2003 protocollo n. 344638 in atti dal 19/11/2003 COSTITUZIONE (n. 3691.1/2003)
13	11	6295	100		area urbana	12 m <sup>2</sup>	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; COSTITUZIONE del 19/11/2003 protocollo n. 344638 in atti dal 19/11/2003 COSTITUZIONE (n. 3691.1/2003)
14	11	6295	101		area urbana	158 m <sup>2</sup>	VIA COMUN NUOVO n. SN piano: T- S1: COSTITUZIONE del 19/11/2003 protocollo n. 344638 in atti dal 19/11/2003 COSTITUZIONE (n. 3691.1/2003)

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 2: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 3: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 4: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 5: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 6: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 7: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 8: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Immobile 9: Annotazione:** classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

**Totale: m<sup>2</sup> 370 Rendita: Euro 434,04**

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33  
Visura n.: T242039 Pag: 10

Segue

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/11/2003 protocollo n. 344638 in atti dal 19/11/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3691.1/2003)						

#### 10. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - 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		11	6295	701			C/6	2	19 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	Euro 51,03	Dati derivanti da VIA COMUN NUOVO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

**Immobile 1: Annotazione:** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprietà per 1000/1000	

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

19-Via C. Cantabiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 11

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	II	6522	II			area urbana		1 m <sup>2</sup>			Dati derivanti da VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
2		II	6522	12			area urbana		5 m <sup>2</sup>			VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
3		II	6522	13			area urbana		24 m <sup>2</sup>			VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
4		II	6522	14			area urbana		24 m <sup>2</sup>			VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
5		II	6522	18			area urbana		2 m <sup>2</sup>			VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
6		II	6522	19			area urbana		5 m <sup>2</sup>			VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
7		II	6522	20			area urbana		15 m <sup>2</sup>			VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 12

8	II	6522	21		area urbana	15 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
9	II	6522	26		area urbana	4 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
10	II	6522	27		area urbana	12 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
11	II	6522	31		area urbana	2 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
12	II	6522	32		area urbana	5 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
13	II	6522	33		area urbana	17 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
14	II	6522	34		area urbana	17 m <sup>2</sup>		VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)	
15	II	6522	45		A/2	5,5 vani	<b>Totale: 116 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 116 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 610,71</b> VIALE INDUSTRIA n. SN piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33  
Visura n.: T242039 Pag: 13

Segue

16	II	6522	48		A/2	2	5,5 vani	Totale: 116 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 116 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
17	II	6522	49		A/2	2	5,5 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 117 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
18	II	6522	52		A/2	2	5,5 vani	Totale: 117 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 117 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
19	II	6522	60		C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
20	II	6522	61		C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
21	II	6522	67		C/6	2	32 m <sup>2</sup>	Totale: 36 m <sup>2</sup>	Euro 85,94	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
22	II	6522	68		C/6	2	26 m <sup>2</sup>	Totale: 28 m <sup>2</sup>	Euro 69,83	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
23	II	6522	69		C/6	2	27 m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 72,51	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
24	II	6522	70		C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
25	II	6522	74		C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
26	II	6522	75		C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
27	II	6522	78		C/6	2	18 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 48,34	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
28	II	6522	80		C/6	2	22 m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 59,08	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
29	II	6522	81		C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.33  
Visura n.: T242039 Pag: 14

Segue

30	II	6522	83		C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 104,74	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
31	II	6522	84		C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 43 m <sup>2</sup>	Euro 104,74	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
32	II	6522	87		C/6	2	22 m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 59,08	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
33	II	6522	88		C/6	2	43 m <sup>2</sup>	Totale: 48 m <sup>2</sup>	Euro 115,48	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
34	II	6522	90		C/6	2	30 m <sup>2</sup>	Totale: 33 m <sup>2</sup>	Euro 80,57	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
35	II	6522	91		C/6	2	18 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 48,34	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
36	II	6522	96		C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 104,74	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
37	II	6522	97		C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
38	II	6522	99		C/6	2	24 m <sup>2</sup>	Totale: 25 m <sup>2</sup>	Euro 64,45	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
39	II	6522	101		C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 104,74	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
40	II	6522	102		C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 37,60	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
41	II	6522	103		C/6	2	34 m <sup>2</sup>	Totale: 37 m <sup>2</sup>	Euro 91,31	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
42	II	6522	105		C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
43	II	6522	106		C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

**Immobile 15: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 16: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 17: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 18: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 19: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 20: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 21: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 22: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 23: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 24: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 25: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 26: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 27: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 28: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 29: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 30: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 31: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 32: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 33: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 34: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 35: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 36: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 37: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 38: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 39: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 16

**Immobile 40: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 41: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 42: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Immobile 43: Annotazione:** classamento e rendita validati (d.m. 701/94)  
**Totale: vani 22 m<sup>2</sup> 758 Rendita: Euro 4.081,03**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio		
1	LB.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO	02364470167*	(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 19/10/2005 protocollo n. BG0229206 in atti dal 19/10/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3960.1/2005)				

#### 12. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	11	6522	703			C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIALE INDUSTRIA n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

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

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO							02364470167*	(1) Proprietà per 1000/1000

### 13. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	11	6615	11			area urbana		2 m <sup>2</sup>			Dati derivanti da VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	
2		11	6615	12			area urbana		52 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	
3		11	6615	14			area urbana		2 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	
4		11	6615	16			area urbana		2 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	
5		11	6615	19			area urbana		2 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	
6		11	6615	20			area urbana		36 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34  
Visura n.: T242039 Pag: 18

Segue

7	II	6615	24	A/2	2	5,5 vani	Totale: 112 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 103 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8	II	6615	29	A/2	2	5,5 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 103 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9	II	6615	30	A/2	2	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10	II	6615	33	A/2	2	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 100 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11	II	6615	35	A/2	2	5,5 vani	Totale: 114 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 114 m <sup>2</sup>	Euro 610,71	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	II	6615	37	A/2	2	6 vani	Totale: 110 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 102 m <sup>2</sup>	Euro 666,23	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
13	II	6615	42	A/2	2	6 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 666,23	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T- S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
14	II	6615	45	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 51,03	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15	II	6615	48	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 51,03	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
16	II	6615	53	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
17	II	6615	54	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
18	II	6615	55	C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
19	II	6615	57	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
20	II	6615	59	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34  
Visura n.: T242039 Pag: 19

Segue

21	II	6615	62	C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
22	II	6615	63	C/6	2	27 m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 72,51	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
23	II	6615	65	C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 104,74	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
24	II	6615	66	C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
25	II	6615	67	C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
26	II	6615	68	C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
27	II	6615	69	C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
28	II	6615	70	C/6	2	40 m <sup>2</sup>	Totale: 43 m <sup>2</sup>	Euro 107,42	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
29	II	6615	76	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 51,03	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
30	II	6615	78	C/6	2	20 m <sup>2</sup>	Totale: 21 m <sup>2</sup>	Euro 53,71	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
31	II	6615	79	C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 46 m <sup>2</sup>	Euro 104,74	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
32	II	6615	80	C/6	2	16 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 42,97	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
33	II	6615	81	C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
34	II	6615	83	C/6	2	38 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 102,05	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34  
Visura n.: T242039 Pag: 20

Segue

35	II	6615	84		C/6	2	38 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 102,05	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
36	II	6615	85		C/6	2	17 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 45,65	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
37	II	6615	86		C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
38	II	6615	87		C/6	2	15 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 40,28	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
39	II	6615	88		C/6	2	37 m <sup>2</sup>	Totale: 47 m <sup>2</sup>	Euro 99,37	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
40	II	6615	92		C/6	2	18 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	Euro 48,34	VIA ARTIGIANATO n. SN piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
41	II	6615	21		area urbana		2 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	
42	II	6615	22		area urbana		36 m <sup>2</sup>			VIA ARTIGIANATO n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BG0220630 in atti dal 16/10/2006 COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)	

**Immobile 7: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 8: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 9: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 10: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 11: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 12: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 13: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 21

- Immobile 14: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 15: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 16: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 17: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 18: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 19: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 20: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 21: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 22: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 23: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 24: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 25: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 26: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 27: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 28: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 29: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 30: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 31: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 32: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 33: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 34: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 35: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 36: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 37: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
- Immobile 38: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34

Segue

Visura n.: T242039 Pag: 22

**Immobile 39: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Immobile 40: Annotazione:** classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Totale: vani 39,5 m<sup>2</sup> 723 Rendita: Euro 5.967,79**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 13

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BGO220630 in atti dal 16/10/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3294.1/2006)						

#### 14. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	II	6522	708			area urbana		92 m <sup>2</sup>			Dati derivanti da VIALE INDUSTRIA n. SN piano: T; VARIAZIONE del 16/10/2006 protocollo n. BGO220660 in atti dal 16/10/2006 DIVISIONE- FUSIONE (n. 22505.1/2006)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 14

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprietà per 1000/1000	

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34  
Visura n.: T242039 Pag: 23

Segue

### 15. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	11	6746				area urbana		127 m <sup>2</sup>			Dati derivanti da VIA COMUN NUOVO n. SN piano: T; DIVISIONE del 05/09/2007 protocollo n. BG0281865 in atti dal 05/09/2007 DIVISIONE (n. 18074.1/2007)	

### Intestazione degli immobili indicati al n. 15

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO		02364470167*		(1) Proprieta` per 1000/1000	

### 16. Unità Immobiliari site nel Comune di STEZZANO(Codice I951) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	11	6742				area urbana		14 m <sup>2</sup>			Dati derivanti da VIA COMUN NUOVO n. SN piano: T; VARIAZIONE del 05/09/2007 protocollo n. BG0281885 in atti dal 05/09/2007 DIVISIONE- FUSIONE (n. 18077.1/2007)	

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2022

Data: 22/02/2022 - Ora: 13.43.34

Fine

Visura n.: T242039 Pag: 24

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.B.I. INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in COMUN NUOVO	02364470167*	(1) Proprietà per 1000/1000

**Totale Generale: vani 61,5 m² 2640 Rendita: Euro 11.249,13**

**Totale Generale: Superficie 16,74 Redditi: Dominicale Euro 11,69 Agrario Euro 14,46**

Unità immobiliari n. 125 Tributi erariali: Euro 11,70

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI SITI IN  
VIALE INDUSTRIA – STEZZANO**



Vista ingresso carrale e pedonale corpo A-B-F



Vista autorimesse piano interrato



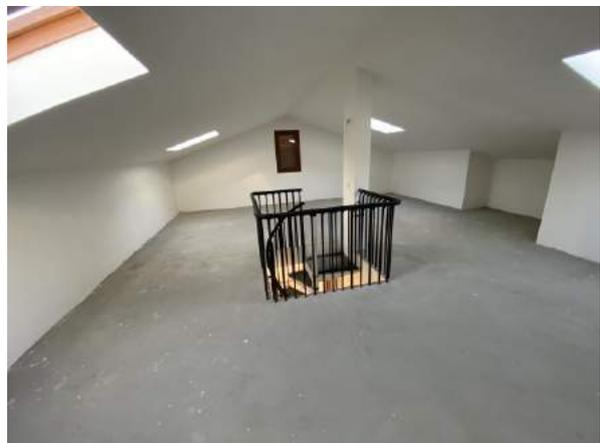
Vista esterna immobili



Vista interna appartamento tipo piano primo



Vista interna appartamento tipo piano primo

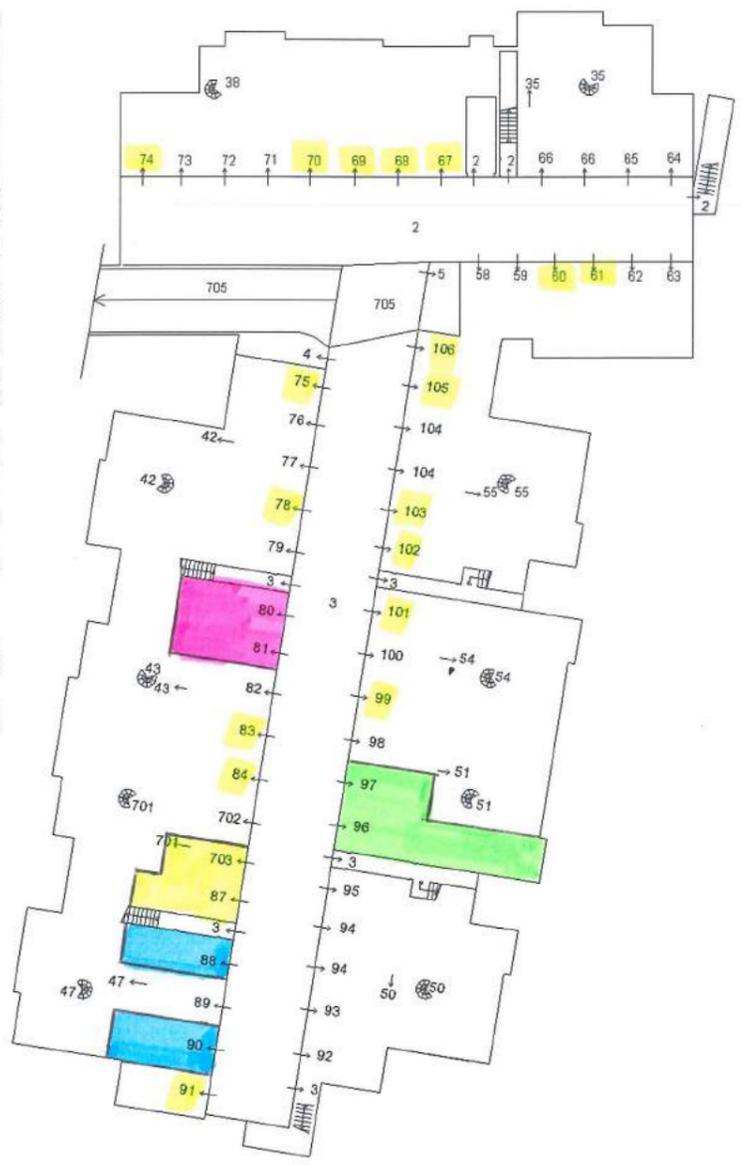


Vista interna appartamento tipo sottotetto

Data: 22/02/2022 - n. T400518 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
Ultima planimetria in atti

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

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Teani Marco	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 2352
Comune di Stezzano	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 6522	Protocollo n. BG0281885 del 05/09/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 278870 del 03/09/2007 Scala 1 : 500	



**PIANTA PIANO INTERRATO**



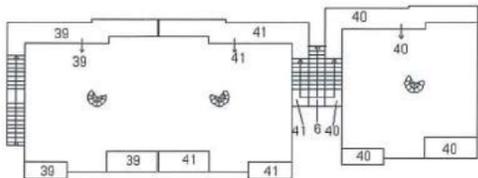
**PIANTA PIANO TERRA**

Data: 22/02/2022 - n. T400518 - Richiedente: Telematico

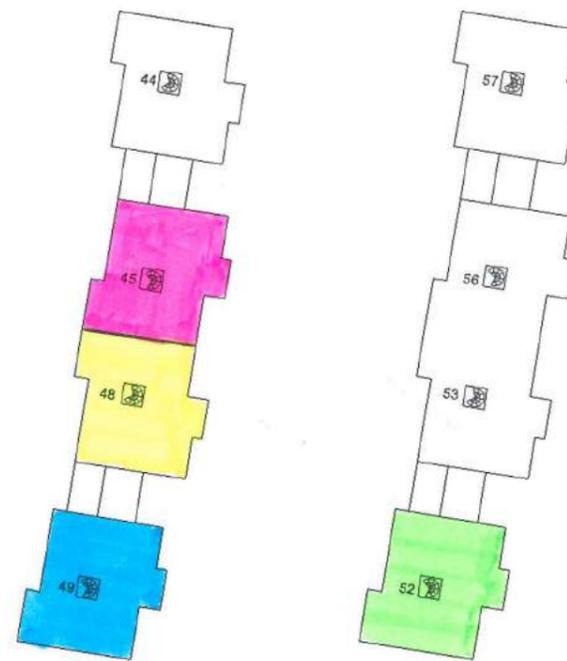
Data: 22/02/2022 - n. T400518 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
Ultima planimetria in atti

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

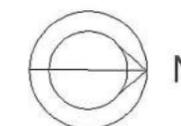
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Teani Marco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 2352
Comune di Stezzano	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 6522	Protocollo n. BG0281885 del 05/09/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 278870 del 03/09/2007 Scala 1 : 500	



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Data: 22/02/2022 - n. T400518 - Richiedente: Telematico

~~ORIGINALE~~/COPIA

AL COMUNE DI STEZZANO  
SETTORE IV  
Tel. 0354545341-2-4  
Fax 0354540357  
urbanistica@comune.stezzano.bg.it  
Piazza Libertà, 27  
Stezzano -BG-

Pratica n. 1

COMUNE DI STEZZANO			
PROTOCOLLO GENERALE			
cal.	cl.	UOR	cc.
Visto il Sindaco	1 GIU 2004		Visto il Segretario
PROT. N. 005496			
<input type="checkbox"/> NON SOGGETTO A PROTOCOLLO			
<input checked="" type="checkbox"/> GIA' Pervenuto a mezzo			

PROTOCOLLO U.T.  
Pervenuto il  
01 GIU 2004  
COMUNE DI STEZZANO  
UFFICIO EDILIZIA-URBANISTICA

## Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.4.3 della Legge Regionale 22/1999

Il/ La sottoscritto/a Soc. IBI INIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI sml.

codice fiscale/partita IVA 

0	2	3	6	4	4	7	0	1	6	7				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

residente /con sede in COMUN NUOVO via T. TASSO n. 16

CAP 24050 tel. \_\_\_\_\_ con domicilio in \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

nella persona di \_\_\_\_\_ nella sua veste di (1) \_\_\_\_\_

in qualità di:  proprietario  
 avente titolo con delega della proprietà in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Dati del proprietario:

nome e cognome \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

### denuncia

- a partire dal trentesimo giorno dalla presentazione della DIA  
 a partire dal ..... (compilare in caso di data diversa). L'inizio dovrà comunque avvenire entro un anno a decorrere dal trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia.

- 1) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
 Ristrutturazione edilizia Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).  
 Recupero abitativo di sottotetto L.R. 15/96
- 2) MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
 Sopralzo (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).  
 Ampliamento (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 3)  RICOSTRUZIONE EDILIZIA (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 4)  NUOVA EDIFICAZIONE (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 5)  VARIANTE ESSENZIALE al progetto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.
- 6)  VARIANTE NON ESSENZIALE al progetto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.
- 7)  COSTRUZIONE PARCHEGGI NON PERTINENZIALI che non prevedano deroga urbanistica

da eseguirsi sull'area/sull'immobile sito in: STEZZANO

via DELLE INDUSTRIE / COMUN NUOVO n. 16

identificato al N.C.E.U./C.T. al foglio 9 mappale 4926 sub 1

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

## DICHIARA CHE

- a)  non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi sull'area/immobile oggetto dell'intervento
- b)  le opere comportano modifiche in locali **NON** interessati da domanda di **CONDONO** edilizio ex lege 47/85 e/o L.724/94 e successive modifiche
- le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di **CONDONO** edilizio ex lege 47/85 e/o L.724/94 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno \_\_\_\_ per il quale si allega copia del relativo modello di richiesta di sanatoria atti n. \_\_\_\_\_ ed eventuali allegati
- le opere comportano modifiche in locali oggetto di concessione a sanatoria ex lege 47/85 e L.724/94 e successive modifiche n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- c)  essendo previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna ad ottenere, entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente
- d) Intende affidare la direzione e l'esecuzione lavori a:

### DIRETTORE DEI LAVORI

(Da compilare se diverso dall'asseverante; in caso di mancata compilazione la direzione lavori è ritenuta assunta dall'asseverante.)

COGNOME e NOME \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente /con studio in \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de GEOMETRI

prov. di BESENGO 10-GEAL/2352

che sottoscrive per accettazione: (timbro e firma)

### ASSUNTORE DEI LAVORI

(Si ricorda la comunicazione del nominativo dell'assuntore è **obbligatoria** ai sensi dell'ART. 2.60.8 bis L

DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente /con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de C.C.I.AA. BG

prov. di BESENGO al n. 238415

che sottoscrive per accettazione: (timbro e firma)

e) alla presente denuncia sono allegati:

- la relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato, che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- gli elaborati progettuali previsti per questa tipologia di intervento, firmati dal progettista abilitato e dal sottoscritto;
- il calcolo del contributo concessorio, firmato da un progettista abilitato e controfirmato dal sottoscritto;
- la delega originale rilasciata dal proprietario dell'area/immobile;
- la scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area;
- il certificato urbanistico;
- altro.....

f) si impegna a versare l'eventuale contributo concessorio nel modo seguente:

oneri di urbanizzazione:

unica soluzione: pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente;

costo di costruzione:

unica soluzione: pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente *(scelta obbligatoria in caso di varianti per le quali la documentazione allegata abbia determinato necessità di aggiornamento del contributo).*



rateizzazione:

- 1) il 50% entro 30 gg dalla consegna della presente;
- 2) 25% entro 30 + 180 gg dalla data di presentazione della presente.
- 3) 25% entro 30 + entro 60gg dalla data di ultimazione dei lavori o entro 730 gg dalla data di presentazione della presente.

Dovrà comunque essere presentata polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'esatto e regolare pagamento delle rate.

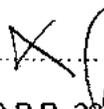
Il Proprietario o avente titolo dichiara che nel caso di mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Smaltimento rifiuti:

pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente.

Il sottoscritto si impegna a comunicare la data di fine lavori, nonché a produrre un certificato di collaudo finale, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Firma del Proprietario/Avente titolo



Ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 28

.....  
della verifica dell'autenticità delle

sottoscrizioni, copia di Documento d'identità del proprietario e/o dell'avente titolo.

Al riguardo si richiamano le sanzioni previste all'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Spazio riservato ad eventuali autentiche o dichiarazioni

ORIGINALE/COPIA

AL COMUNE DI STEZZANO  
SETTORE IV  
Tel. 0354545341-2-4  
Fax 0354540357  
urbanistica@comune.stezzano.bg.it  
Piazza Libertà, 27  
Stezzano -BG-

Pratica n. \_\_\_\_\_

COMUNE DI STEZZANO			
PROTOCOLLO GENERALE			
cat.	el.	col.	co.
Viso Il Sindaco		Viso Il Segretario	
13 GEN 2006			
PROT. N. 00000253			
<input type="checkbox"/> NON SOGGETTO A PROTOCOLLO			
<input type="checkbox"/> VISI PREVENIBILI A MEZZO			

PROTOCOLLO U.T.

### Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.4.3 della Legge Regionale 22/1999

Il/ La sottoscritto/a SOC. IBI INIZIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI SRL

codice fiscale/partita IVA 

0	2	3	6	4	4	7	0	1	6	7				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

residente /con sede in CORTON NUOVO via T. TASSO n. 16

CAP 24060 tel. \_\_\_\_\_ micilio in \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

nella persona di \_\_\_\_\_ nella sua veste di (1) \_\_\_\_\_

in qualità di:  proprietario  
 avente titolo con delega della proprietà in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Dati del proprietario:  
nome e cognome \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

#### denuncia

a partire dal trentesimo giorno dalla presentazione della DIA  
 a partire dal \_\_\_\_\_ (compilare in caso di data diversa). L'inizio dovrà comunque avvenire entro un anno a decorrere dal trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia.

- 1) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
  - Ristrutturazione edilizia Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998)
  - Recupero abitativo di sottotetto L.R. 15/96
- 2) MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
  - Sopralzo (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
  - Ampliamento (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 3)  RICOSTRUZIONE EDILIZIA (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 4)  NUOVA EDIFICAZIONE (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998)
- 5)  VARIANTE ESSENZIALE al progetto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- 6)  VARIANTE NON ESSENZIALE al progetto n. 2004/097 del 01/06/04
- 7)  COSTRUZIONE PARCHEGGI NON PERTINENZIALI che non prevedano deroga urbanistica

da eseguirsi sull'area/sull'immobile sito in: STEZZANO  
via DELL'INDUSTRIE n. 50  
identificato al N.C.E.U./C.T. al foglio 91 mappale 6522 sub 1

(1) nel caso di Società/Personne giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

**DICHIARA CHE**

- a)  non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi sull'area/immobile oggetto dell'intervento
- b)  le opere comportano modifiche in locali **NON** interessati da domanda di **CONDONO** edilizio ex lege 47/85 e/o L.724/94 e successive modifiche
  - le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di **CONDONO** edilizio ex lege 47/85 e/o L.724/94 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno \_\_\_\_ per il quale si allega copia del relativo modello di richiesta di sanatoria atti n. \_\_\_\_\_ ed eventuali allegati
  - le opere comportano modifiche in locali oggetto di concessione a sanatoria ex lege 47/85 e L.724/94 e successive modifiche n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_
- c)  essendo previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna ad ottenere, entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente
- d)  Intende affidare la direzione e l'esecuzione lavori a:

**DIRETTORE DEI LAVORI**

*(Da compilare se diverso dall'asseverante; in caso di mancata compilazione la direzione lavori è ritenuta assunta dall'asseverante.)*

COGNOME e NOME \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente /con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de GEOMETRI prov. di BERGAMO 352

che sottoscrive per accettazione: (timbro e firma)

X

**ASSUNTORE DEI LAVORI**

*(Si ricorda la comunicazione del nominativo dell'assuntore è obbligatoria ai sensi dell'ART 2.60.8 bis Legge 23-12-1998 n. 462)*

DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente /con sede in \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ fa: \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de CCIAA prov. di BERGAMO al n. 238415

che sottoscrive per accettazione: (timbro e firma)

X

e) alla presente denuncia sono allegati:

- 1.  la relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato a realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed a delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; re da spetto
- 2.  gli elaborati progettuali previsti per questa tipologia di intervento, firmati dal progettista abilitato e dal sottoscritto;
- 3.  il calcolo del contributo concessorio, firmato da un progettista abilitato e controfirmato dal sottoscritto;
- 4.  la delega originale rilasciata dal proprietario dell'area/immobile;
- 5.  la scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area;
- 6.  il certificato urbanistico;
- 7.  altro .....

f) si impegna a versare l'eventuale contributo concessorio nel modo seguente:

oneri di urbanizzazione:

unica soluzione: pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente;

costo di costruzione:

unica soluzione: pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente (*scelta obbligatoria in caso di varianti per le quali la documentazione allegata abbia determinato necessità di aggiornamento del contributo*).

rateizzazione:

- 1) il 50% entro 30 gg dalla consegna della presente;
- 2) 25% entro 30 + 180 gg dalla data di presentazione della presente.
- 3) 25% entro 30 + entro 60gg dalla data di ultimazione dei lavori o entro 730 gg dalla data di presentazione della presente.

Dovrà comunque essere presentata polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'esatto e regolare pagamento delle rate.

Il Proprietario o avente titolo dichiara che nel caso di mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Smaltimento rifiuti:

pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente

Il sottoscritto si impegna a comunicare la data di fine lavori, nonché a produrre un certificato di collaudo finale, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Firma del Proprietario/Avente titolo 

Ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.F

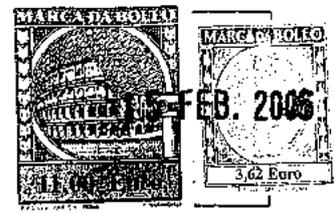
sottoscrizioni, copia di Documento d'identità del proprietario e/o dell'avente titolo.

Al riguardo si richiamano le sanzioni previste all'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Spazio riservato ad eventuali autentiche o dichiarazioni

..... alla verifica dell'autenticità delle

COMUNE DI STEZZANO UFFICIO EDILIZIA PRIVATA			
CAI	CF	COM	CD
Uso Il Sostituto	19 FEB 2006		Uso Il Sostituto
PROG. N. 00000000000000000000			
LI NON SOGGETTO A PRODUZIONE E CON PLURIMETRO A MEZZO			



*[Handwritten signature]*

Spett.le  
Comune di STEZZANO (BG)  
Settore Edilizia Privata

DOMANDA DI AGIBILITA' (D.P.R. N.380/2001)

Il sottoscritto (nome) \_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_

Ragione fiscale (nel caso in cui trattasi di una ditta) \_\_\_\_\_

Codice Fiscale (ovvero P.Iva) 02364470167

Titolare del ~~Permesso di Costruire~~/Denuncia di Inizio Attività n° 2004/097 prot.n° 5496 DEL 01/06/04

Oggetto di interventi edilizi di (descrizione) Costruzione nuovi edifici ad  
USO ABITATIVO

relativi all'unità immobiliare situata in (via/piazza) INDUSTRIA n° 57

DICHIARA di aver presentato comunicazione di ultimazione dei lavori in data 14/02/2006

CHIEDE

Alla S.V. il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Allegasi documentazione prevista in elenco (All. A) e B).

(EDIFICI A-B-F PRIMO BLOCCO)

INDIRZZO PER EVENTUALI COMUNICAZIONI

Nominativo Soc. FBI srl

Via \_\_\_\_\_

Città \_\_\_\_\_

Rec: \_\_\_\_\_

Distinti saluti

IN FEDE

X \_\_\_\_\_

P.

## SETTORE EDILIZIA PRIVATA

### RICHIESTA DI AGIBILITA'

#### Documentazione da allegare:

- copia ~~permesso di costruire~~/denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti;
- dichiarazione del richiedente attestante la conformità delle opere al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (art. 25, lett. b), D.P.R. 380/2001);
- dichiarazione del richiedente attestante la conformità delle opere al progetto approvato (art. 25, lett. b), D.P.R. 380/2001; art. 3.1.8. comma 1 R.L.I.)
- copia collaudo strutture in cemento armato o dichiarazione del Direttore Lavori attestante la non esecuzione delle stesse ( art. 25, comma 3, lett. a) e art. 67 D.P.R. n. 380/2001; art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
- copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco o dichiarazione di inizio attività redatta ai sensi del D.M. 04.05.1998 firmata dal Committente o dichiarazione sottoscritta dal Direttore Lavori attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato (art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
- dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato attestante l'esecuzione delle opere in conformità alla normativa sull'eliminazione ed abbattimento delle barriere architettoniche (art. 25, comma 3 lett. d) e art. 77 D.P.R. n. 380/2001);
- dichiarazione dell'Impresa Installatrice a norma dell'art. 1 Legge 10/91 in caso di nuova costruzione o ristrutturazione (art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati (elettrico - idraulico - impianto di sollevamento - condizionamento) a norma di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di attuazione della Legge 05.03.1990 N. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" sottoscritta dalle ditte installatrici e redatte su modello ministeriale;
- copia "Autorizzazione allo scarico in fognatura" nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione;
- copia delle dichiarazioni presentate per l'iscrizione al N.C.E.U. con attestazione di avvenuta presentazione (Art. 24 D.P.R. n. 380/2001);
- parere Azienda Sanitaria Locale od autodichiarazione (art. 25, comma 4, D.P.R. n. 380/2001)
- compilazione scheda descrizione fabbricato (Allegato A).

N.B.: Le domande complete di tutta la documentazione richiesta dovranno essere presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia.

## SCHEMA DESCRIZIONE FABBRICATO

Tipo di intervento (1) NUOVE COSTRUZIONI (A-B-F)

Ubicato in Via INDUSTRIE

Identificazione catastale: Mappale 6522 Com. Cens. STEZZANO (BG)

Superficie coperta mq ..... Cubatura mc ..... Piani fuori terra n. 2

Concessione / Autorizzazione Edilizia n. 2004/097 del 01/06/2004

Progettista: ..... Direttore Lavori: .....

Impresa costruttrice: .....

SPECCHIO RIASSUNTIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE

PIANO										TOTALE APPARTAMENTI
T	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	
<u>12</u>	<u>11</u>									<u>23</u>

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE (2)

- Capannoni n. .... mq .....
- Laboratori n. .... mq .....
- Magazzini / depositi n. .... mq .....
- Uffici n. .... mq .....
- Negozi n. .... mq .....
- Autorimesse collettive n. .... mq .....
- ..... n. .... mq .....
- ..... n. .... mq .....

1) nuova costruzione / ampliamento / ristrutturazione / opere interne;

2) indicare il numero delle unità immobiliari e la superficie netta compresi gli spazi di servizio;

3) devono considerarsi vani di abitazione quelli esclusivamente o prevalentemente adibiti a tale uso ( camere da letto, soggiorno, sala da pranzo, etc.) comprese le cucine. Non sono da considerarsi vani di abitazione quelli accessori ( bagni, ripostigli, corridoi, etc.).



Comune di STEZZANO

OPERE DI IMPIANTO TERMICO

Lavori di CONSTRUZIONE EDIFICIO USO RESIDENZIALE (A-B-F)  
 In via INDUSTRIE n. 512  
 Di proprietà SOC. FBI s.r.l.

DICHIARAZIONE CONGIUNTA SULLE NORME DI ISOLAMENTO A NORMA DELL'ART. 28 LEGGE 10/91  
 ( art. 3.1.8. comma 3 R.L.I. )

I sottoscritti: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, in qualità di Progettista  
 \_\_\_\_\_, in qualità di Direttore Lavori  
 \_\_\_\_\_, in qualità di Costruttore  
 a seguito del completamento dei lavori di isolamento termico pertinenti le opere su indicate, dichiarano congiuntamente, ciascuno per gli obblighi che gli competono, e con il presente atto

CERTIFICANO

Sotto la loro propria e rispettiva responsabilità che i lavori di isolamento termico sono stati eseguiti in conformità alla documentazione depositata presso codesto Ufficio Tecnico Comunale in data 01-06-2004

Confermano pertanto che:

per i muri perimetrali è stata adottata la seguente coibentazione:

ISOVER CON CARTA KRAFT spessore 4+5+6 cm  
 \_\_\_\_\_ spessore \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ spessore \_\_\_\_\_

per gli orizzontamenti è stata adottata la seguente coibentazione:

solaio P.T. / 1° PIANO spessore ARGILLA ESPUSA cm 4  
 solaio \_\_\_\_\_ spessore ISOVER cm 2  
 solaio \_\_\_\_\_ spessore \_\_\_\_\_

per i serramenti esterni: VETRATE 4+12+4

In fede  
Comuni Nuovo il 15-02-2006

  
 IL PROGETTISTA

  
 IL DIRETTORE LAVORI

  
 IL COSTRUTTORE

AL SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
DEL COMUNE DI STEZZANO (BG)

OGGETTO: Lavori di isolamento termico nell'edificio di proprietà di Soc. IBI srl  
(EDIFICI A-B-F)

Ubicato in via INDUSTRIALE sn (STEZZANO) n. ....

Dichiarazione di conformità dei lavori al progetto depositato. Art. 28 Legge 10/91 ( art. 3.1.8 comma 3 R.L.I. )

- I sottoscritti:
- COMMITTENTE: Soc. IBI srl  
CODICE FISCALE 02364470167  
RESIDENTE IN .....
  - PROGETTISTA:  
CODICE FISCALE ..  
RESIDENTE IN .....
  - DIRETTORE LAVORI: (Lo STESSO)  
CODICE FISCALE ..  
RESIDENTE IN ..... VIA ..... N. ....
  - COSTRUTTORE: ..  
CODICE FISCALE ..  
RESIDENTE IN .....

Dei lavori di isolamento termico nell'edificio in oggetto individuato, il cui progetto è stato depositato presso il Comune al n. 5524 PLOT in data 04-06-2004

DICHIARANO

Che i lavori di isolamento termico sono stati ultimati in data MAGGIO/GIUGNO 2005

CERTIFICANO

Per quanto di competenza e secondo la propria responsabilità, che i lavori di isolamento termico dell'edificio stesso, dotato di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare di 2000 kcal/h, rispondono perfettamente alla documentazione come sopra depositata all'Ufficio comunale a norma dell'art. 28 della Legge 09/01/91 n. 10.

Comuni Nuovo, li 15-02-2006

IL COMMITTENTE

X

IL PROGETTISTA

IL COSTRUTTORE

X



**COMUNE DI STEZZANO**  
Piazza Libert  27 - 24040 Stezzano (BG)  
Direzione Assetto del Territorio  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
Tel 035/4545342 - 344 - 341 Fax 0354540357

Stezzano, 15 marzo 2006

Pratica edilizia n. 2004/097  
Richiesta di abitabilit  presentata il  
n. prot.1408  
Reg. agibilit  n.263  
(da citare nella risposta)



Spett.  
Soc. I.B.I. srl  
Via T.Tasso  
24040 COMUN NUOVO (BG)

**RACCOMANDATA R.R.**

**OGGETTO: agibilit  edificio in via Industria  
Richiesta di integrazione documenti.**

In riferimento alla richiesta in oggetto, si sospende il rilascio del certificato di agibilit , relativo alla costruzione dell'edificio in via Industria di cui alla pratica edilizia indicata a margine, in attesa che venga prodotta la seguente documentazione:

- ◊ parere dell'Azienda Sanitaria Locale, ovvero:
  - autodichiarazione, ai sensi di legge a del committente e del Direttore dei Lavori circa l'ultimazione dei lavori in ogni loro parte, la non sussistenza di cause di insalubrit  e il rispetto di tutte le norme contenute nel Regolamento di Igiene Locale
- ◊ dichiarazione che le opere realizzate rispettano le norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela di inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
- ◊ dichiarazione che gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri per la salute umana e conformi alle norme vigenti del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265 e al Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975, nonch  alle restanti norme sanitarie nazionali e regionali ed ai regolamenti comunali vigenti in materia
- ◊ copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco o dichiarazione di inizio attivit  redatta ai sensi del D.M. 04.05.1998 firmata dal Committente o dichiarazione sottoscritta dal Direttore Lavori attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato (art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
- ◊ dichiarazione di conformit  o certificato di collaudo degli impianti installati (elettrico - idraulico - impianto di sollevamento - condizionamento) a norma di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di attuazione della Legge 05.03.1990 N. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" sottoscritta dalle ditte installatrici e redatte su modello ministeriale;
- ◊ copia "Autorizzazione allo scarico in fognatura";
- ◊ dichiarazione di rispetto dei parametri di isolamento acustico previsti dal DPCM 05/12/1997 e dall'art. 10 del regolamento di attuazione del piano di zonizzazione acustica (requisiti passivi degli edifici);
- ◊ dimostrazione avvenuta comunicazione all'Ufficio tributi ai fini ICI e TARSU divisa per unit  immobiliari;

Si comunica, inoltre, che ai sensi dell'art. 4 della convenzione, sottoscritta tra il Comune di Stezzano e la Soc. I.B.I. in data 17/5/2004 notaio Antonio Giannetta, il rilascio dei certificati di agibilit  sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e al loro collaudo.

Distinti saluti.



**IL RESPONSABILE DI SETTORE**

Geom. Carlo Lizzola

COMUNE DI STEZZANO  
UFFICIO PROTOCOLLO

cat.	cl.	DDA	cc.
Visto il Sindaco	13 GIU 2006		Visto il Segretario
PROT. N. 5664			
<input type="checkbox"/> NON SOGGETTO A PROTOCOLLO <input type="checkbox"/> GIÀ Pervenuto a mezzo			

SA 101

Spett.le  
UFFICIO TECNICO  
del COMUNE di STEZZANO

Oggetto: integrazione documentazione agibilità

La sottoscritta Soc. I.B.I. srl, con sede in via T. Tasso n°16 a Comun Nuovo, intestataria della richiesta di Agibilità relativa a "COSTRUZIONE EDIFICI AD USO RESIDENZIALE", siti in via delle Industrie sn, presentata il 15/02/2006, Pratica edilizia n° 2004/097, prot. n° 1408 Reg. agibilità n° 263 ;

**t r a s m e t t e**

alla SV. la presente, allegando la documentazione come da Vs. richiesta del 15/03/2006:

- autodichiarazione committente e direttore lavori
- dichiarazione rispetto normativa vigente
- dichiarazione rispetto normativa R.L.I.
- dichiarazione di inizio attività V.V.F.
- dichiarazione impiantisti (ELETTR. - IDRAULICO)
- copia autorizzazione scarico in fognatura
- dichiarazione di rispetto dei parametri acustici

- ABITAZIONI  
- PARTI COMUNI  
- ANTINCENDIO

Con l'occasione porgo distinti saluti  
Comun Nuovo, 12 Giugno 2006

In Fede  
Soc. I.B.I. srl

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 45

Compilata da:

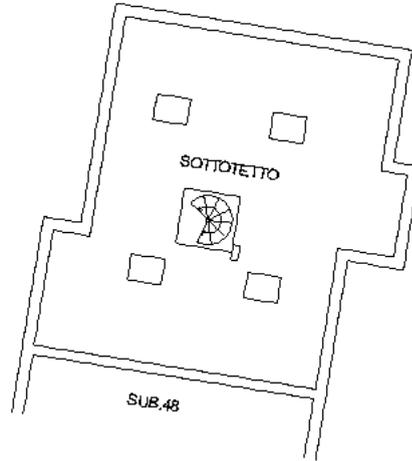
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

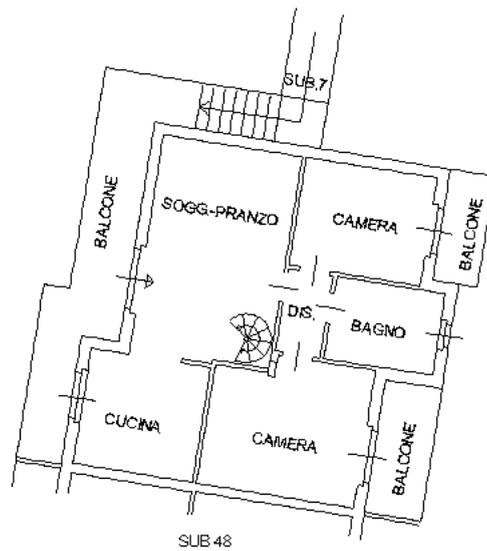
N. 2352

Scheda n. 1

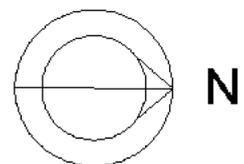
Scala 1:200



PIANO SECONDO H mt. 1.90



PIANO PRIMO H mt. 2,70



Ultima planimetria in atti

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 48

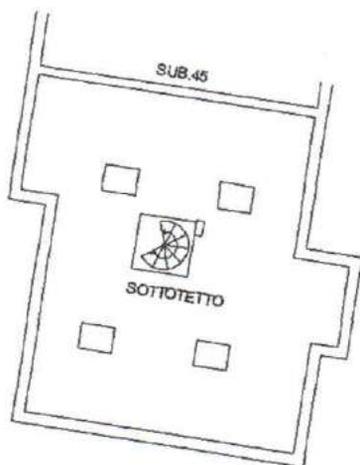
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

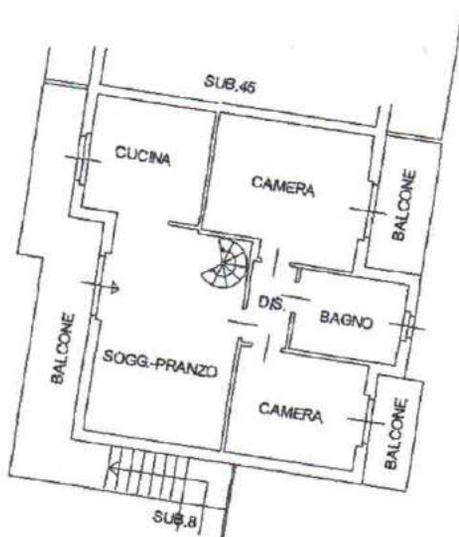
Prov. Bergamo

N. 2352

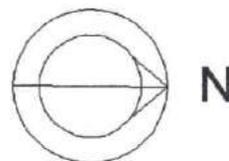
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO SECONDO H mt. 1.90



PIANO PRIMO H mt. 2,70



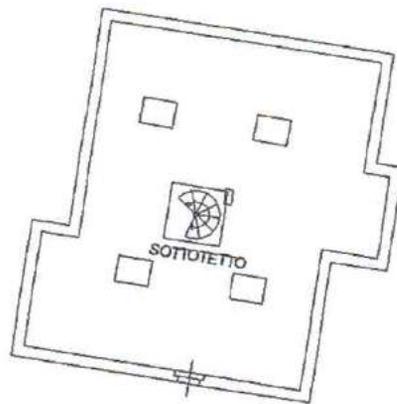
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano  
Viale Industria \_\_\_\_\_ civ. SN

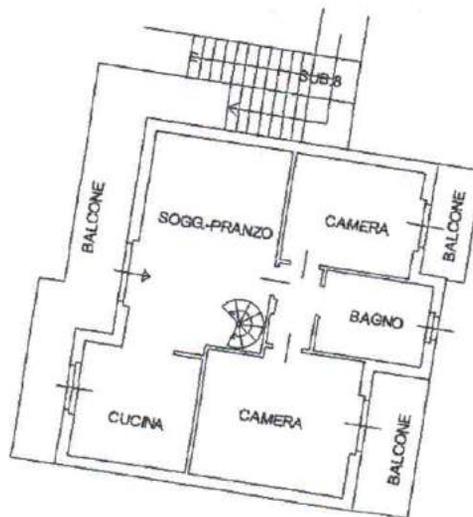
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 49

Compilata da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2352

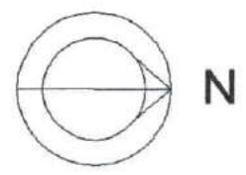
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO SECONDO H mt. 1,90



PIANO PRIMO H mt. 2,70



Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano  
Viale Industria \_\_\_\_\_

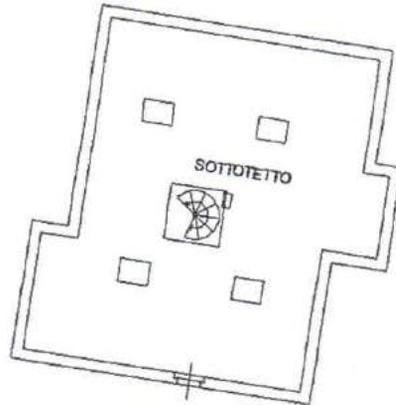
civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 52

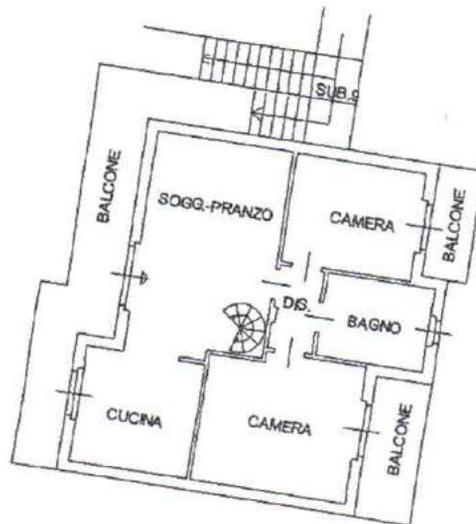
Compilata da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo

N. 2352

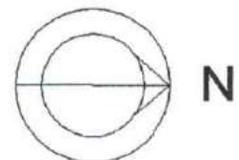
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO SECONDO H mt. 1.90



PIANO PRIMO H mt. 2,70



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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 60

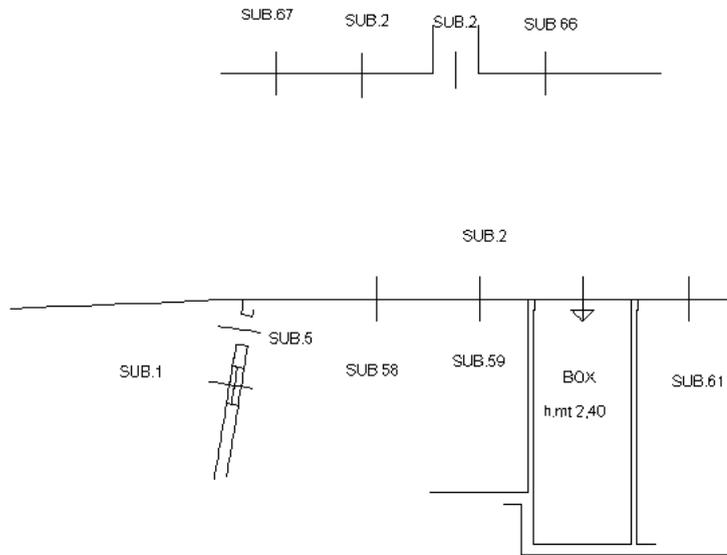
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

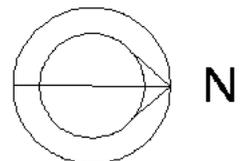
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 61

Compilata da:  
Teani Marco

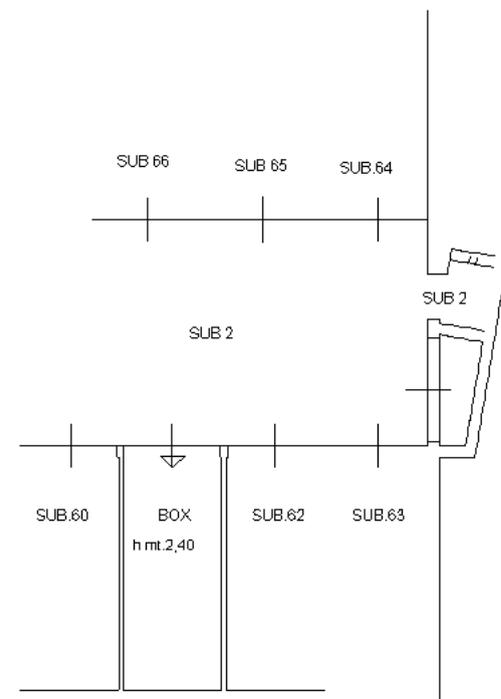
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

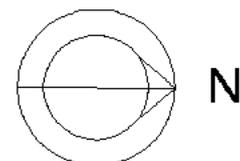
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 67

Compilata da:  
Teani Marco

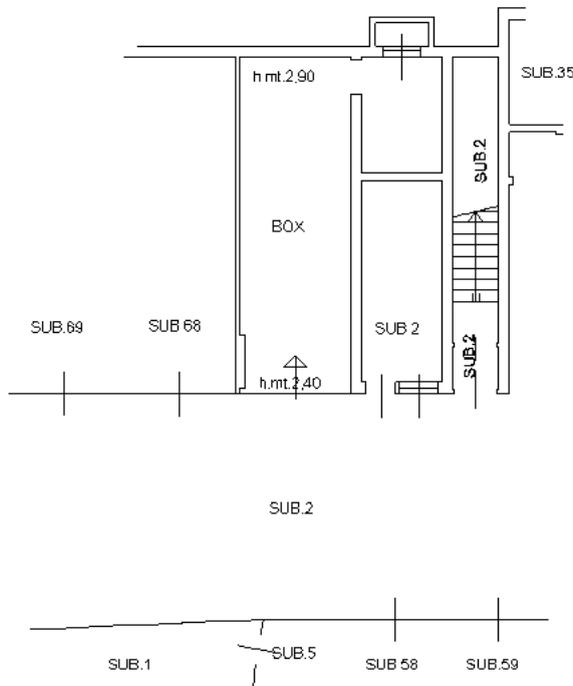
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

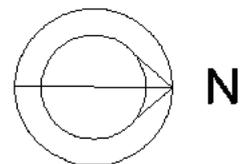
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 68

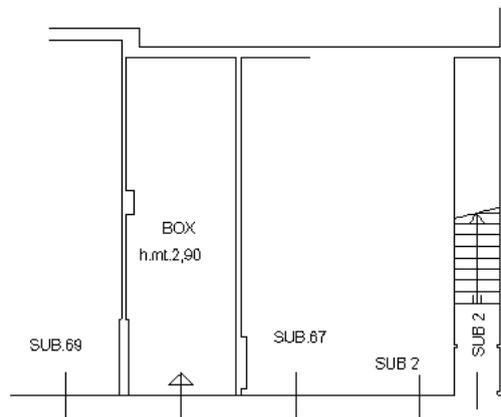
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

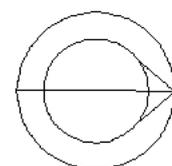
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 69

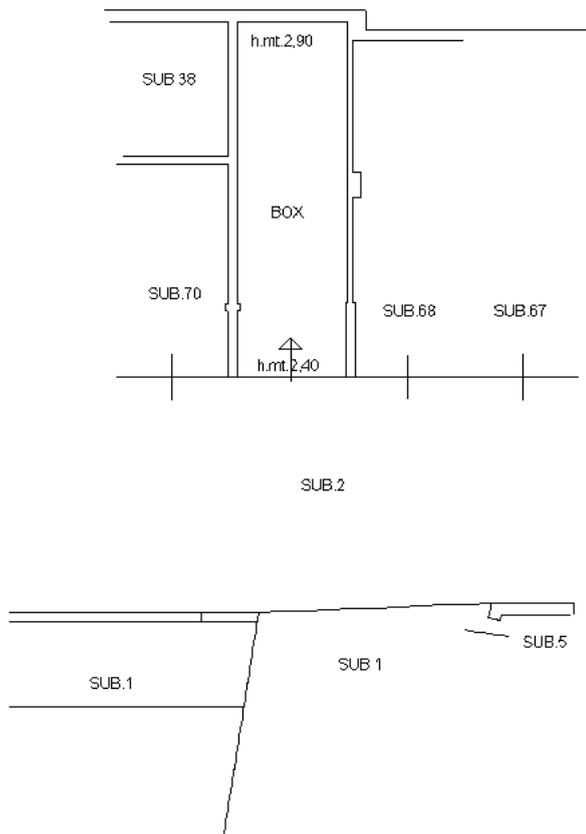
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

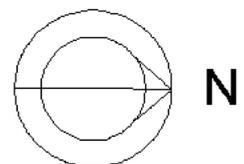
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 70

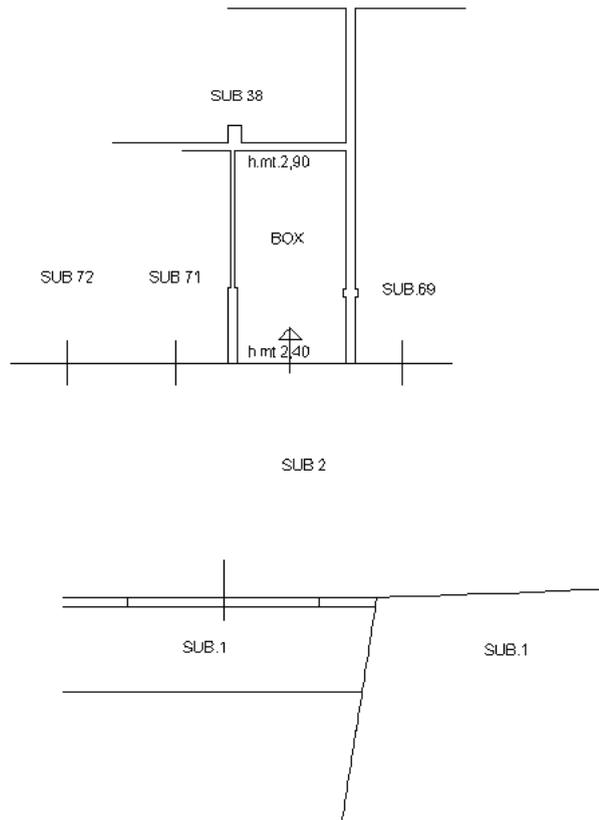
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

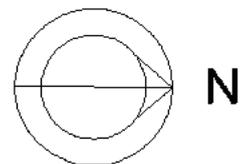
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6522 - Subalterno 70 >  
VIALE INDUSTRIA n. SN Piano S1

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6522

Subalterno: 74

Compilata da:

Teani Marco

Iscritto all'albo:

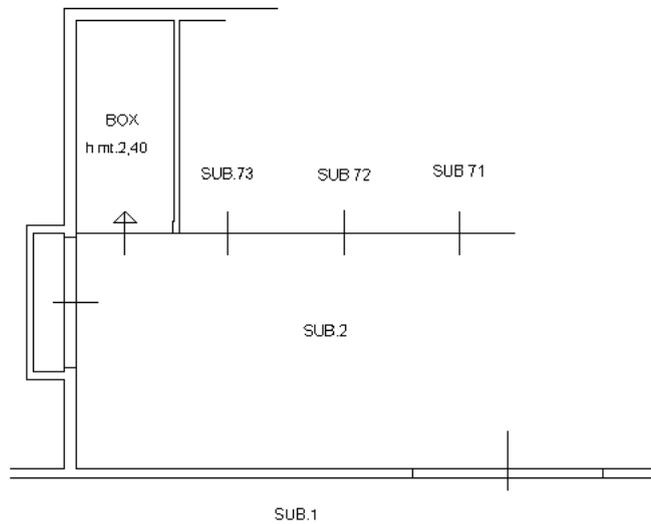
Geometri

Prov. Bergamo

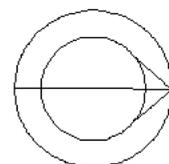
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



**N**

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6522

Subalterno: 75

Compilata da:

Teani Marco

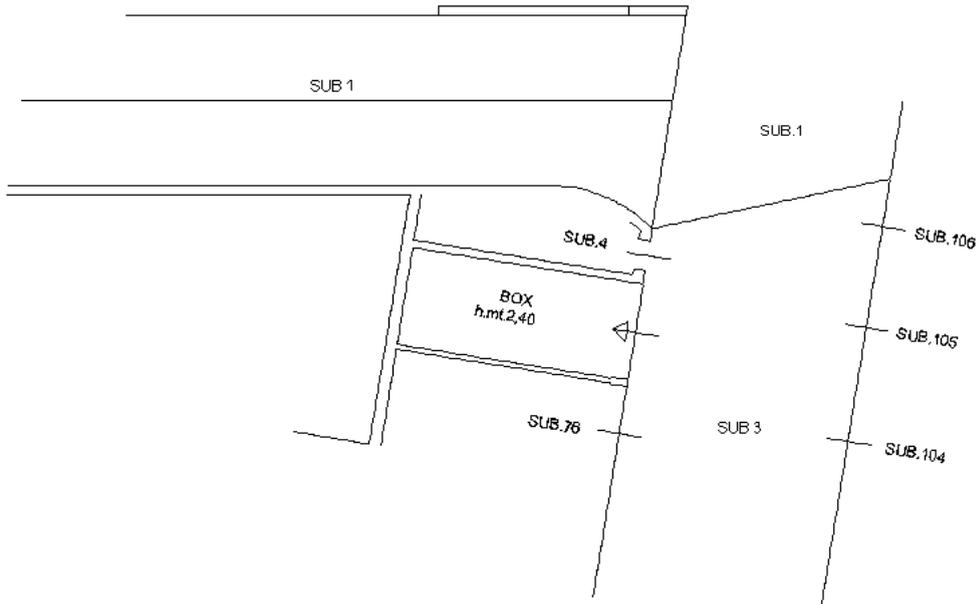
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

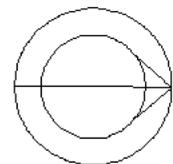
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



**N**

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 78

Compilata da:

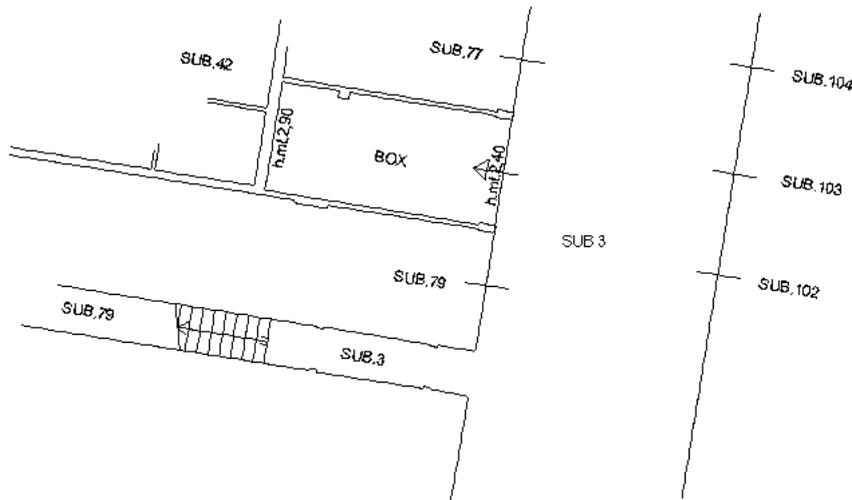
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

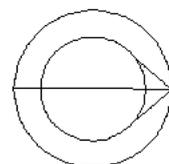
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



N

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 80

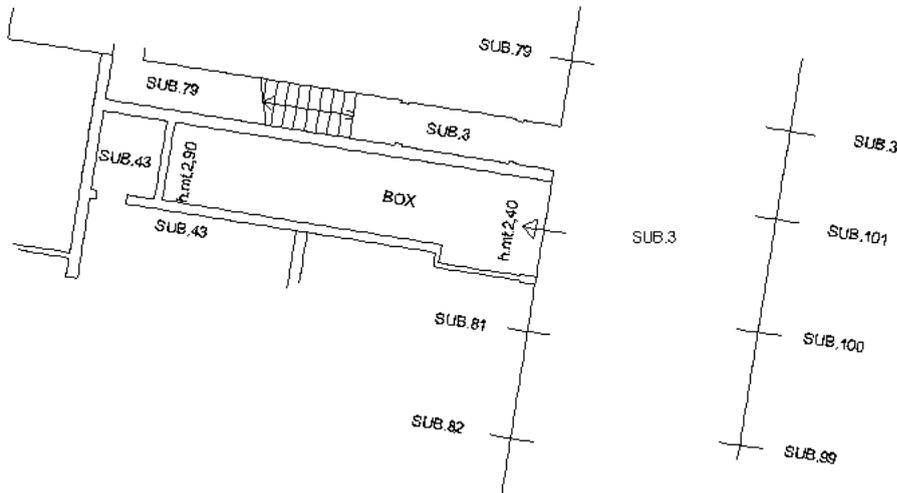
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

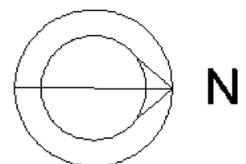
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 81

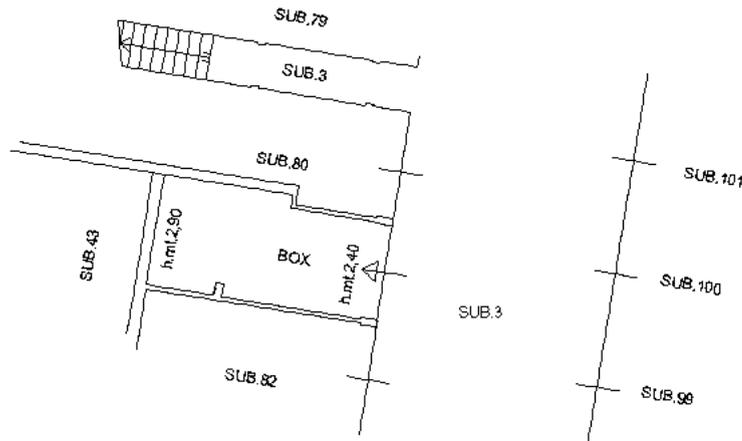
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

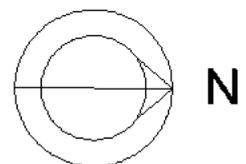
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 83

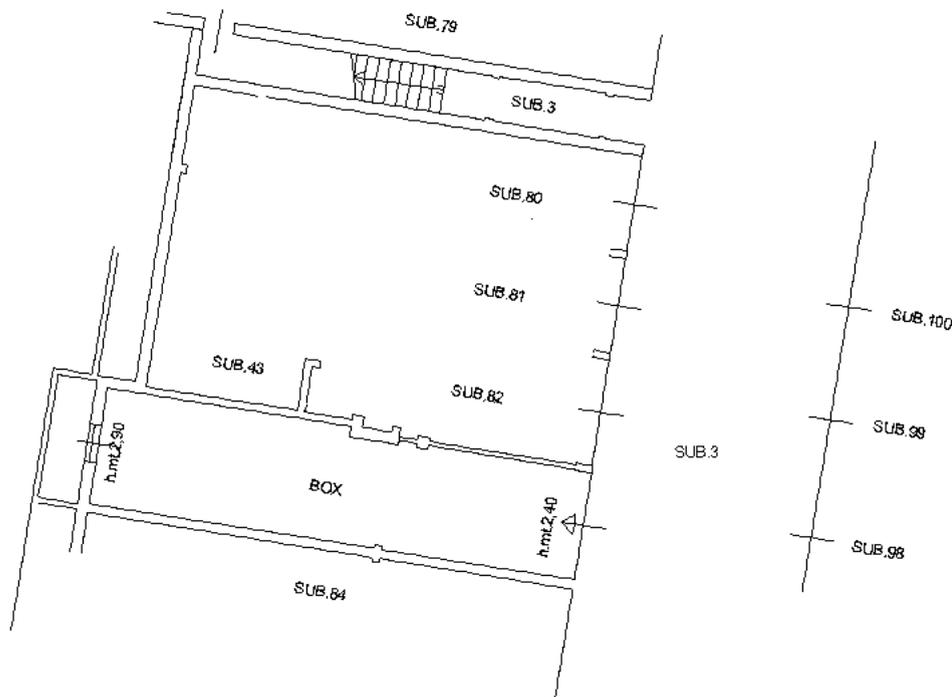
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

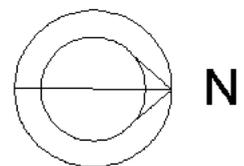
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 84

Compilata da:

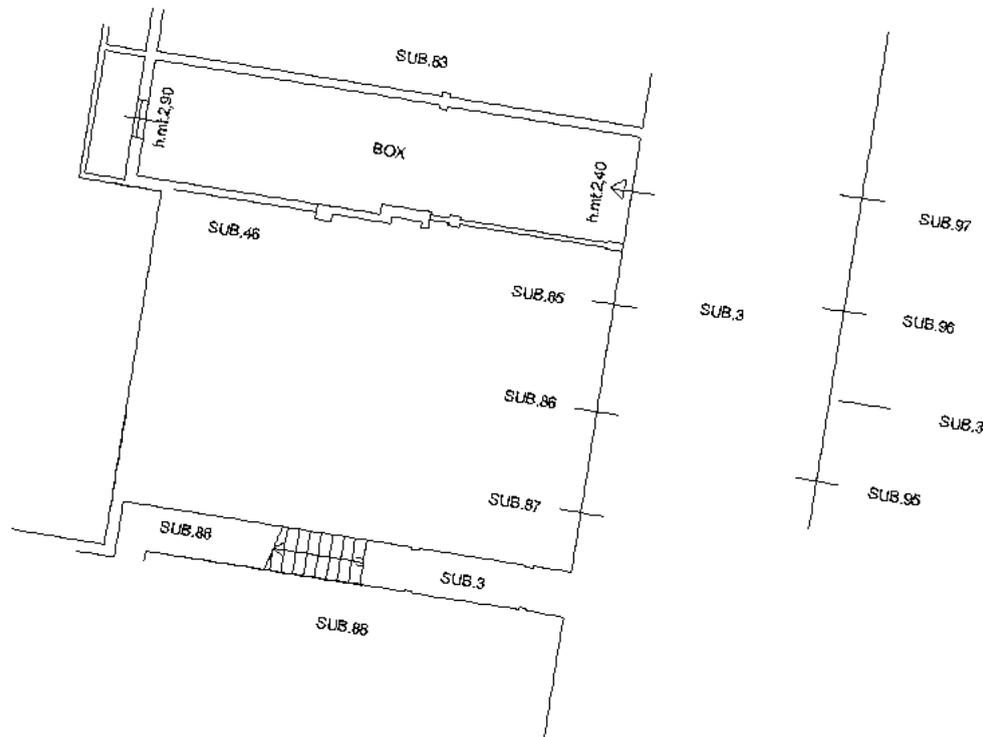
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

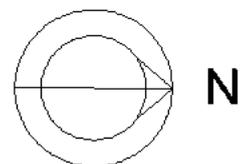
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 87

Compilata da:

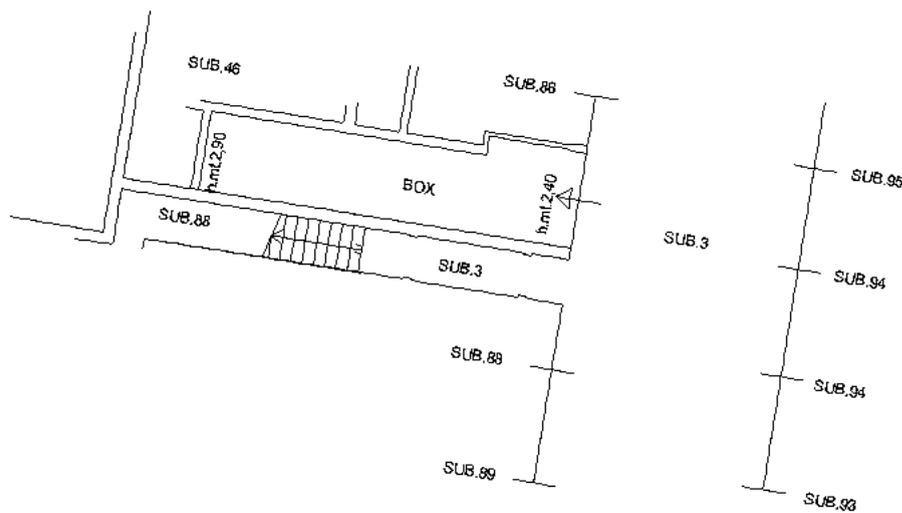
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

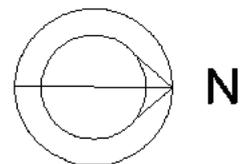
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 88

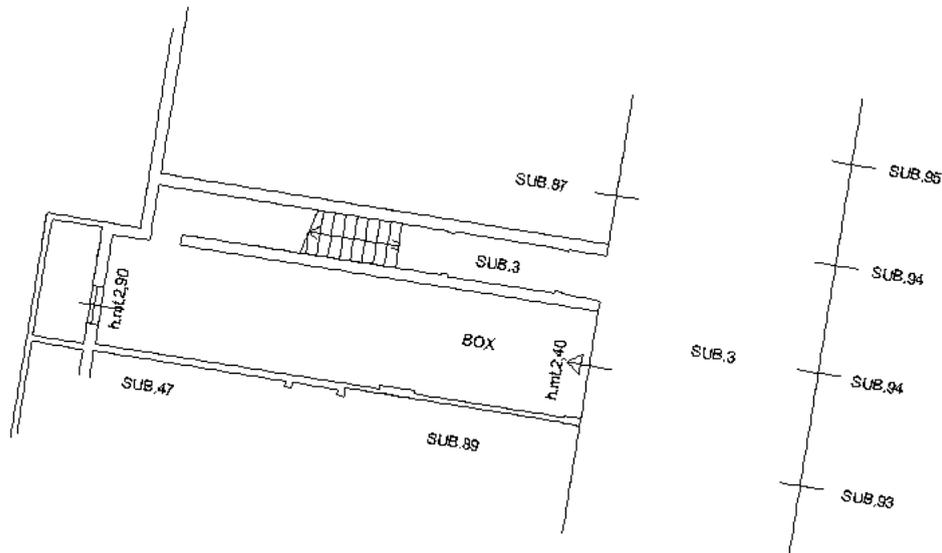
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

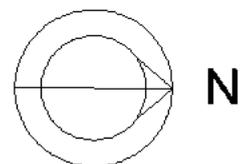
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 90

Compilata da:

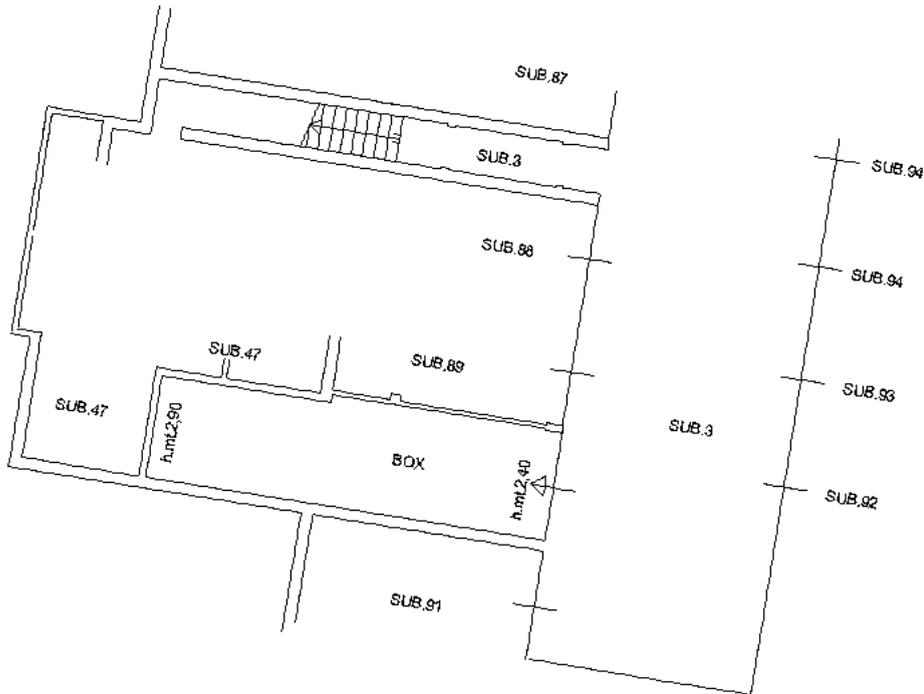
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

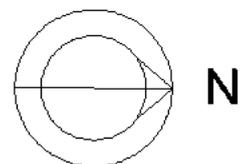
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 91

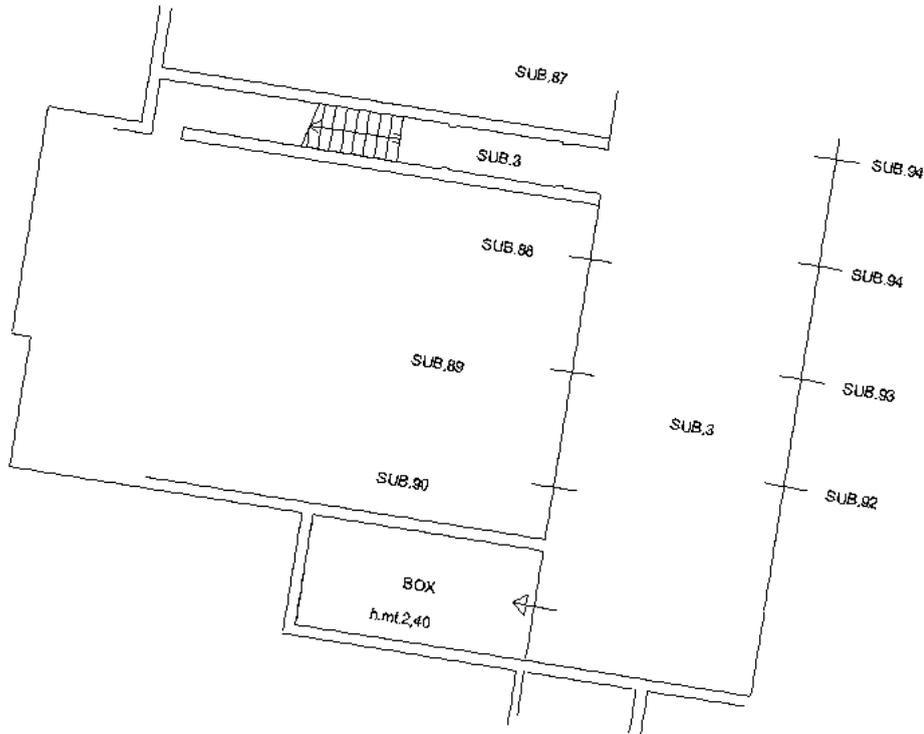
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

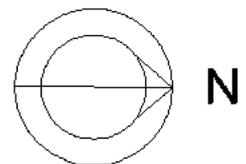
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 96

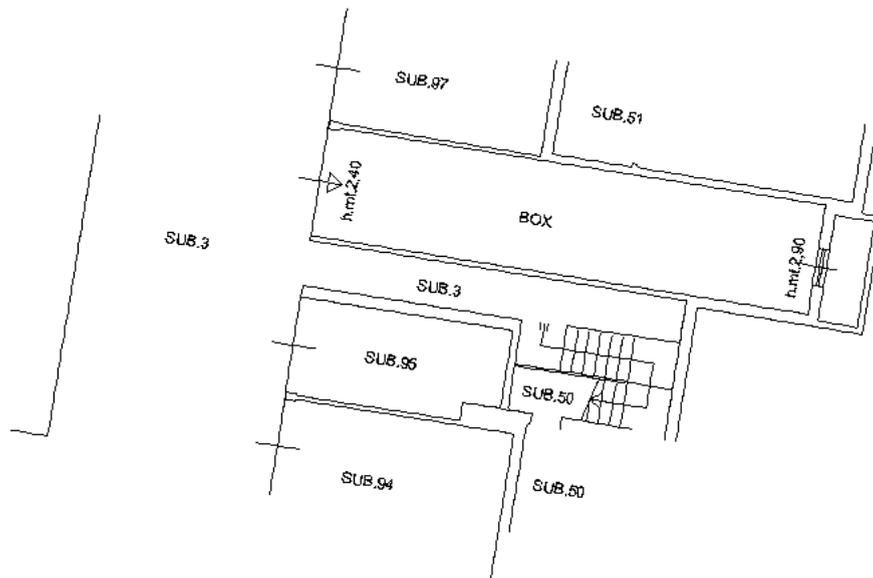
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

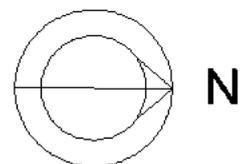
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 97

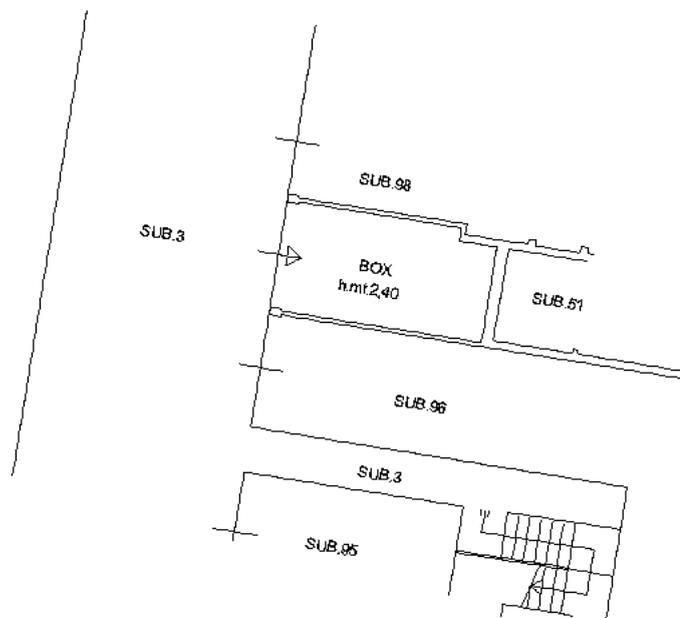
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

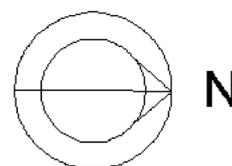
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 99

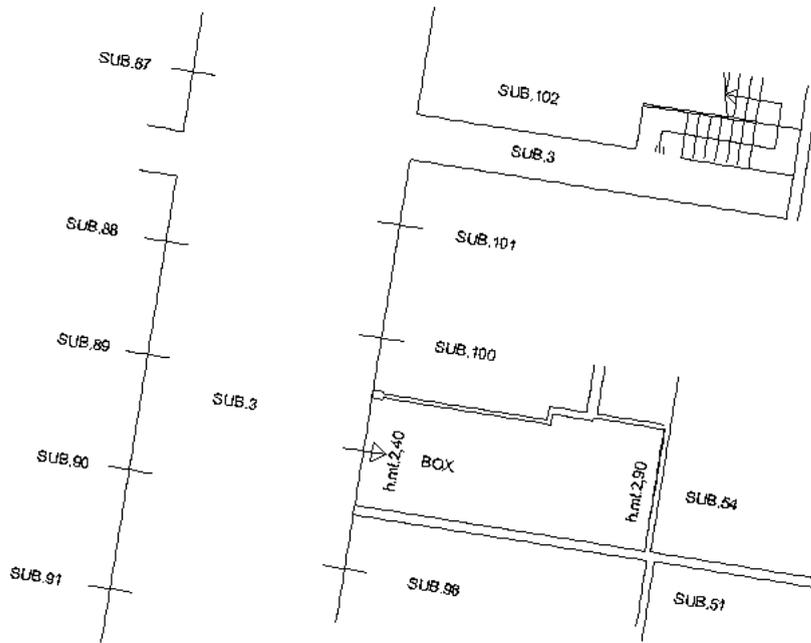
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

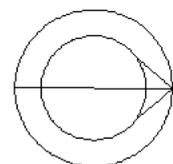
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 101

Compilata da:

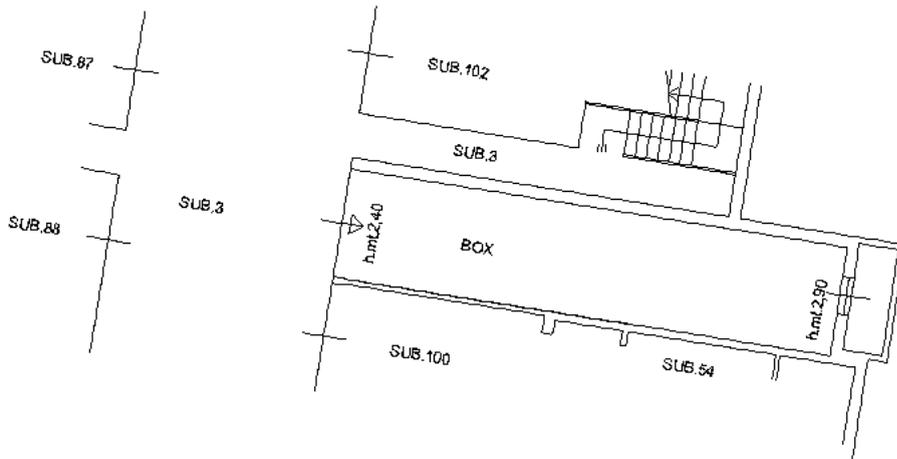
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

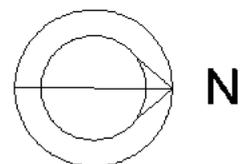
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 102

Compilata da:  
Teani Marco

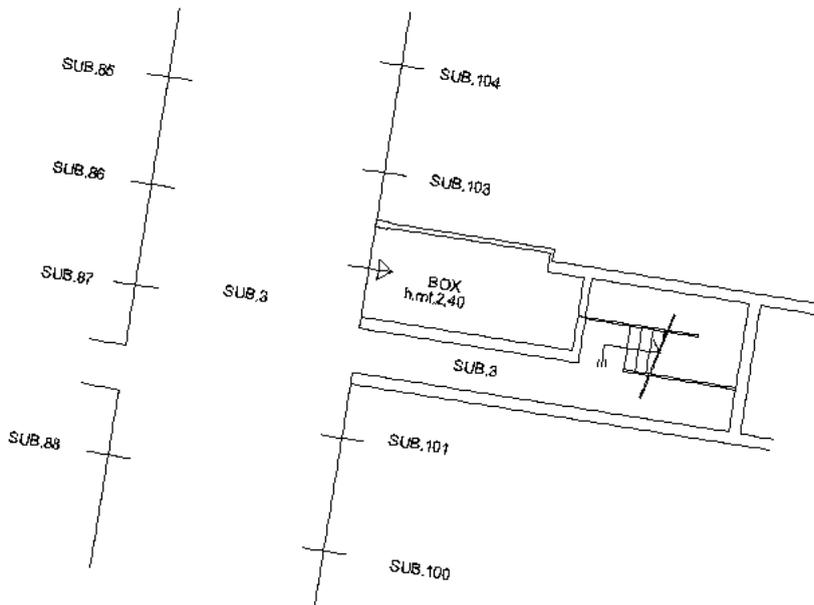
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

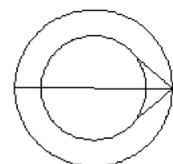
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



N

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 103

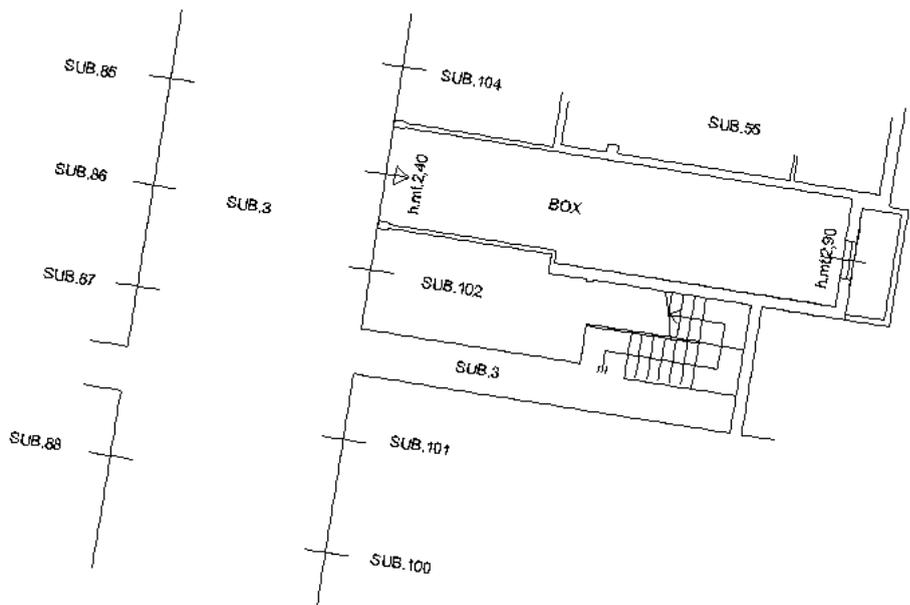
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

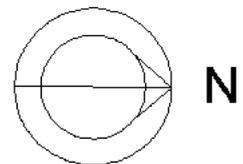
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 105

Compilata da:  
Teani Marco

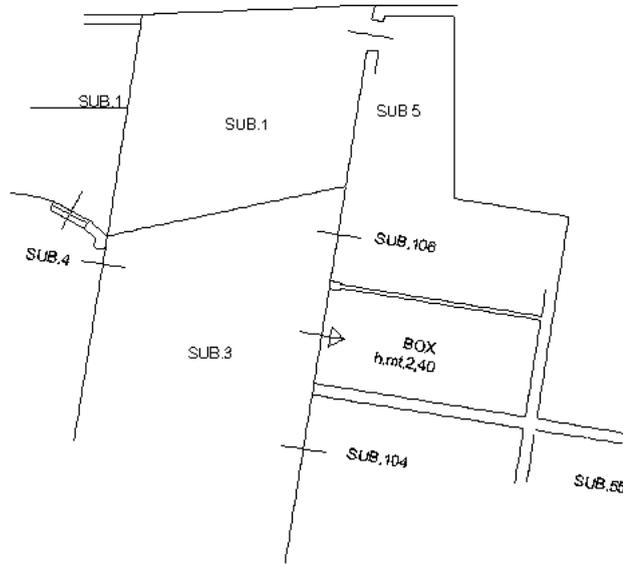
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

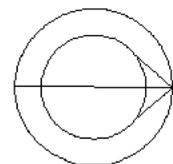
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0229206 del 19/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 106

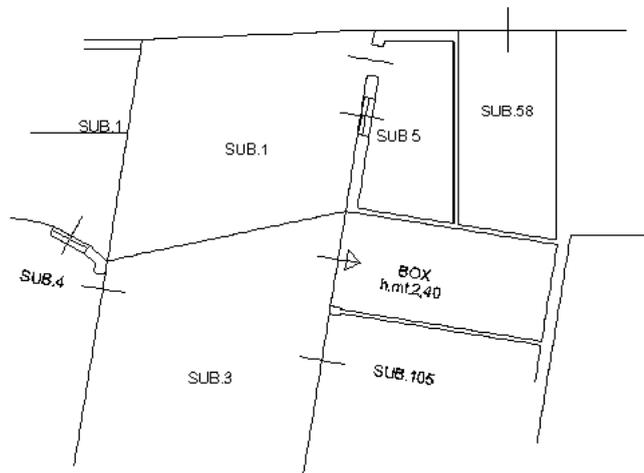
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

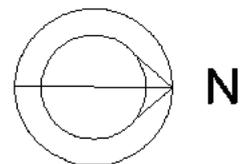
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0252299 del 14/11/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Viale Industria

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6522  
Subalterno: 703

Compilata da:

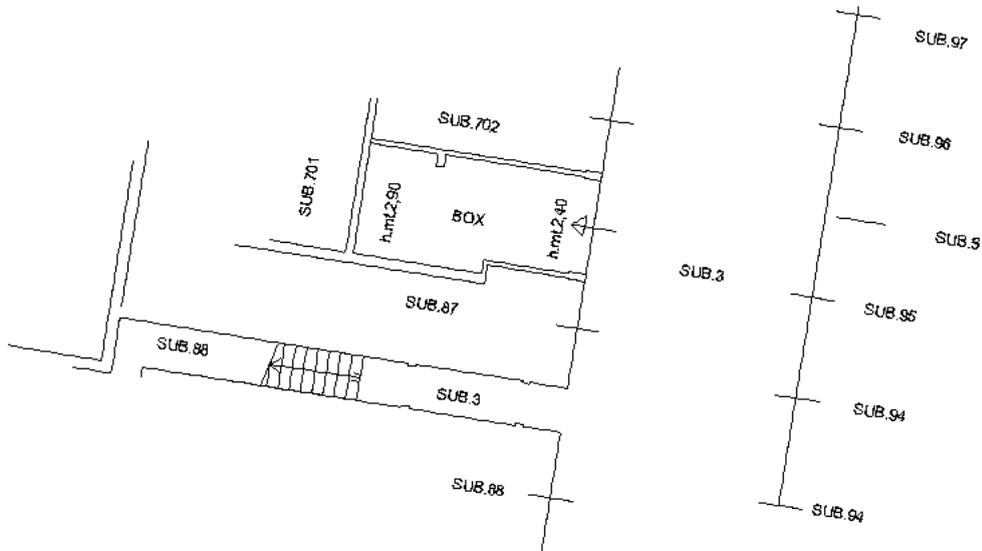
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

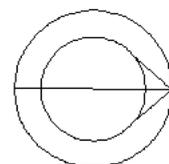
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI SITI IN  
VIA ARTIGIANATO – STEZZANO**



Vista esterna immobili corpo C-D-E



Vista interna appartamento tipo piano terra



Vista interna appartamento tipo piano terra



Vista interna appartamento tipo piano terra



Vista interna appartamento tipo piano interrato



Vista autorimesse piano interrato

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2352

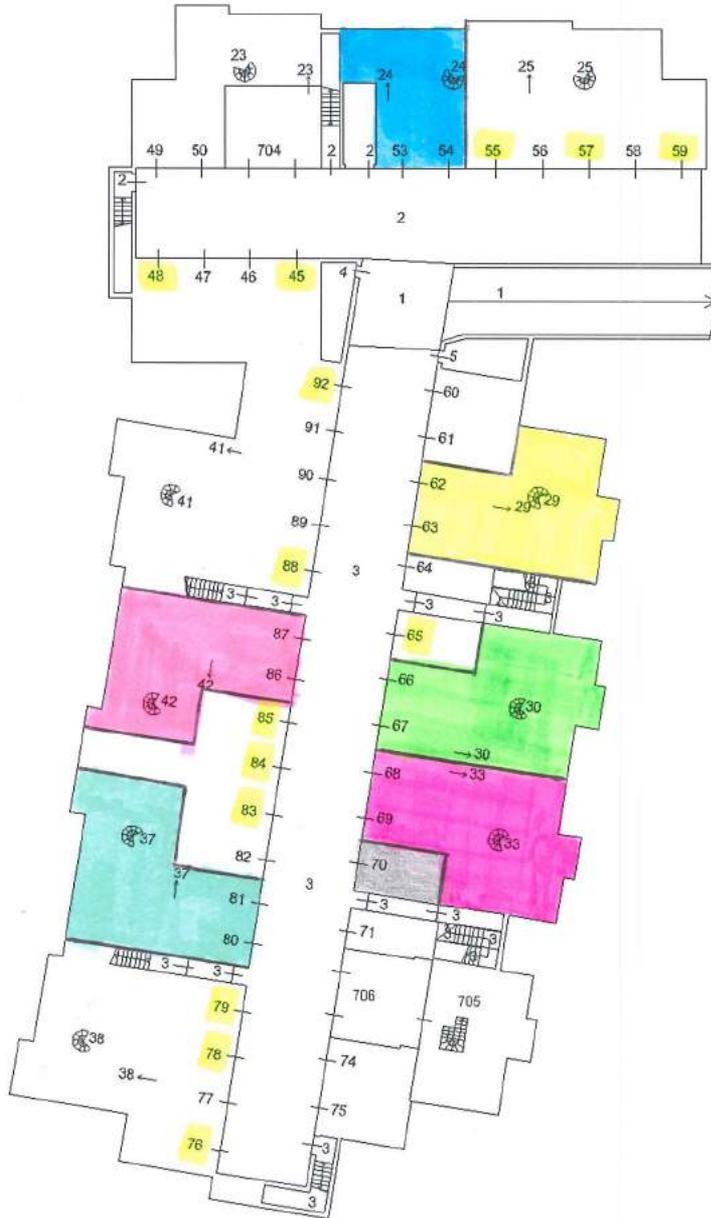
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Comune di Stezzano  
Sezione: Foglio: 11 Particella: 6615

Protocollo n. BG0113255 del 03/07/2014  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO INTERRATO**



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo

N. 2352

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Comune di Stezzano

Sezione: Foglio: 11

Particella: 6615

Protocollo n. BG0113255 del 03/07/2014

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO TERRA**



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2352

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Comune di Stezzano

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6615

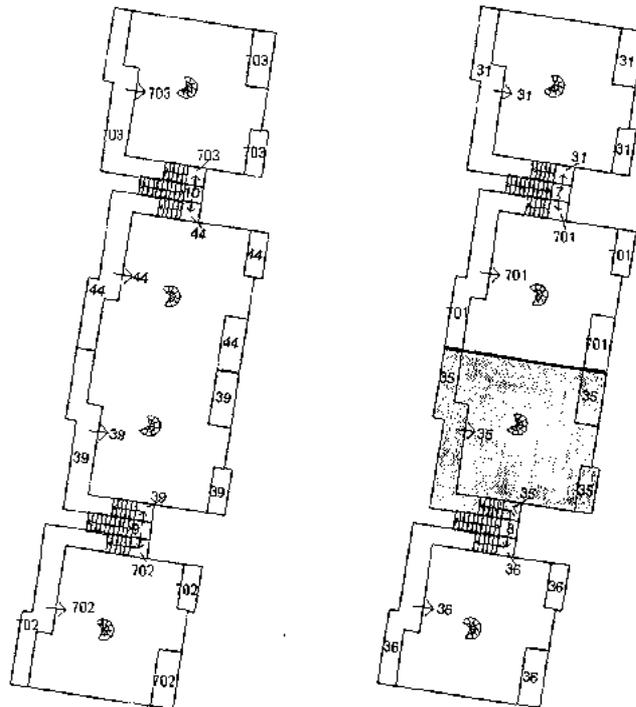
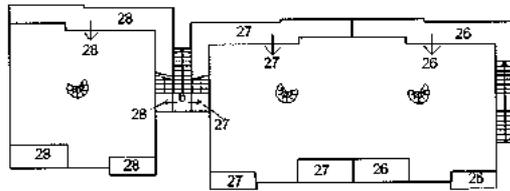
Protocollo n. BG0113255 del 03/07/2014

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO PRIMO**



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo

N. 2352

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Comune di Stezzano

Protocollo n. BG0113255 del 03/07/2014

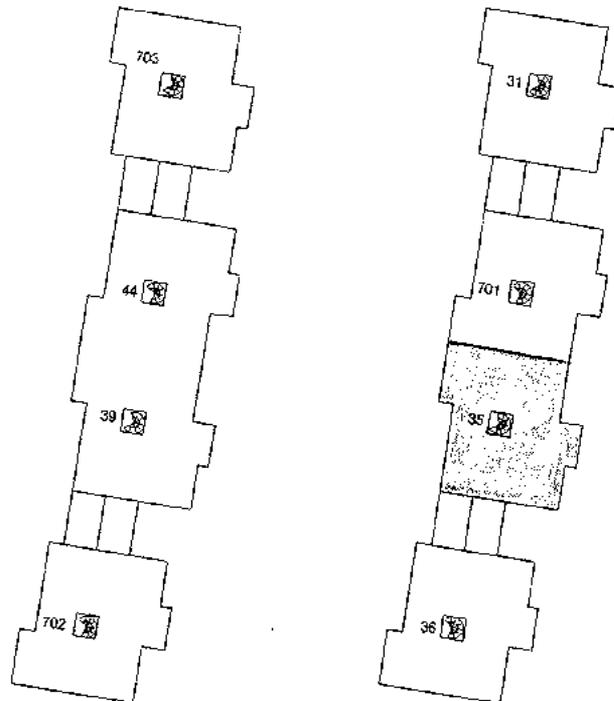
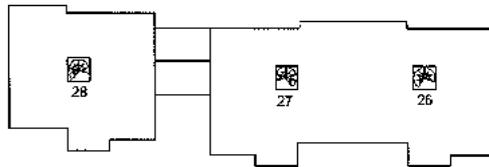
Sezione: Foglio: 11

Particella: 6615

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



**PIANO SECONDO**



~~ORIGINALE~~/COPIA

AL COMUNE DI STEZZANO  
SETTORE IV  
Tel. 0354545341-2-4  
Fax 0354540357  
urbanistica@comune.stezzano.bg.it  
Piazza Libertà, 27  
Stezzano -BG-

Pratica n. 1

COMUNE DI STEZZANO			
PROTOCOLLO GENERALE			
cal.	cl.	UOR	cc.
Visto il Sindaco	1 GIU 2004		Visto il Segretario
PROT. N. 005496			
<input type="checkbox"/> NON SOGGETTO A PROTOCOLLO			
<input checked="" type="checkbox"/> GIA' Pervenuto a mezzo			

PROTOCOLLO U.T.  
1 GIU 2004  
COMUNE DI STEZZANO  
UFFICIO EDILIZIA-URBANISTICA

## Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.4.3 della Legge Regionale 22/1999

Il/ La sottoscritto/a Soc. IBI INIATIVE BERGAMASCHE IMMOBILIARI sml.

codice fiscale/partita IVA 

0	2	3	6	4	4	7	0	1	6	7				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

residente /con sede in COMUN NUOVO via T. TASSO n. 16

CAP 24050 tel \_\_\_\_\_ con domicilio in \_\_\_\_\_ presso \_\_\_\_\_

via \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

nella persona di \_\_\_\_\_ nella sua veste di (1) \_\_\_\_\_

in qualità di:  proprietario  
 avente titolo con delega della proprietà in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Dati del proprietario:

nome e cognome \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

### denuncia

a partire dal trentesimo giorno dalla presentazione della DIA  
 a partire dal ..... (compilare in caso di data diversa). L'inizio dovrà comunque avvenire entro un anno a decorrere dal trentesimo giorno dalla presentazione della Denuncia.

- 1) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
 Ristrutturazione edilizia Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).  
 Recupero abitativo di sottotetto L.R. 15/96
- 2) MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
 Sopralzo (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).  
 Ampliamento (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 3)  RICOSTRUZIONE EDILIZIA (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 4)  NUOVA EDIFICAZIONE (Allegato A alla Deliberazione Giunta Regionale n.6/38573 del 25/9/1998).
- 5)  VARIANTE ESSENZIALE al progetto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.
- 6)  VARIANTE NON ESSENZIALE al progetto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.
- 7)  COSTRUZIONE PARCHEGGI NON PERTINENZIALI che non prevedano deroga urbanistica

da eseguirsi sull'area/sull'immobile sito in: STEZZANO

via DELLE INDUSTRIE / COMUN NUOVO n. 16

identificato al N.C.E.U./C.T. al foglio 9 mappale 4926 sub 1

(1) nel caso di Società/Persone giuridiche indicare il titolo giuridico del firmatario: carica sociale, procuratore, delega, ecc.

## DICHIARA CHE

- a)  non sono in corso di trattazione altri progetti edilizi sull'area/immobile oggetto dell'intervento
- b)  le opere comportano modifiche in locali **NON** interessati da domanda di **CONDONO** edilizio ex lege 47/85 e/o L.724/94 e successive modifiche
- le opere comportano modifiche in locali interessati da domanda di **CONDONO** edilizio ex lege 47/85 e/o L.724/94 e successive modifiche per opere ultimate nell'anno \_\_\_\_ per il quale si allega copia del relativo modello di richiesta di sanatoria atti n. \_\_\_\_\_ ed eventuali allegati
- le opere comportano modifiche in locali oggetto di concessione a sanatoria ex lege 47/85 e L.724/94 e successive modifiche n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_
- c)  essendo previsti interventi su parti degli edifici contenenti fibre di amianto, si impegna ad ottenere, entro l'inizio dei lavori, le prescritte autorizzazioni da parte della A.S.L. competente
- d) Intende affidare la direzione e l'esecuzione lavori a:

### DIRETTORE DEI LAVORI

(Da compilare se diverso dall'asseverante; in caso di mancata compilazione la direzione lavori è ritenuta assunta dall'asseverante.)

COGNOME e NOME \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente /con studio in \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de GEOMETRI

prov. di BESENGO 10-GEAL 2352

che sottoscrive per accettazione: (timbro e firma)

### ASSUNTORE DEI LAVORI

(Si ricorda la comunicazione del nominativo dell'assuntore è **obbligatoria** ai sensi dell'ART. 2.60.8 bis Leg

DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

codice fiscale \_\_\_\_\_

residente /con sede in \_\_\_\_\_

con domicilio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

iscritto all'albo de C.C.I.A.A. BG

prov. di BESENGO al n. 238415

che sottoscrive per accettazione: (timbro e firma)

e) alla presente denuncia sono allegati:

- la relazione tecnica, firmata da un progettista abilitato che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- gli elaborati progettuali previsti per questa tipologia di intervento, firmati dal progettista abilitato e dal sottoscritto;
- il calcolo del contributo concessorio, firmato da un progettista abilitato e controfirmato dal sottoscritto;
- la delega originale rilasciata dal proprietario dell'area/immobile;
- la scrittura privata unilaterale concernente lo sfruttamento edilizio dell'area;
- il certificato urbanistico;
- altro.....

f) si impegna a versare l'eventuale contributo concessorio nel modo seguente:

oneri di urbanizzazione:

unica soluzione: pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente;

costo di costruzione:

unica soluzione: pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente *(scelta obbligatoria in caso di varianti per le quali la documentazione allegata abbia determinato necessità di aggiornamento del contributo).*



rateizzazione:

- 1) il 50% entro 30 gg dalla consegna della presente;
- 2) 25% entro 30 + 180 gg dalla data di presentazione della presente.
- 3) 25% entro 30 + entro 60gg dalla data di ultimazione dei lavori o entro 730 gg dalla data di presentazione della presente.

Dovrà comunque essere presentata polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a garanzia dell'esatto e regolare pagamento delle rate.

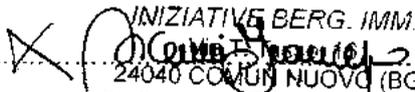
Il Proprietario o avente titolo dichiara che nel caso di mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente.

Smaltimento rifiuti:

pagamento dell'intera somma entro 30gg dalla consegna della presente.

Il sottoscritto si impegna a comunicare la data di fine lavori, nonché a produrre un certificato di collaudo finale, a firma di un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

Firma del Proprietario/Avente titolo

  
INIZIATIVE BERG. IMM.  
24040 COMUN NUOVO (BG)  
Partita IVA 02364470167

Ai sensi degli artt. 38, 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 si allega ai fini della verifica dell'autenticità delle sottoscrizioni, copia di Documento d'identità del proprietario e/o dell'avente titolo.

Al riguardo si richiamano le sanzioni previste all'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

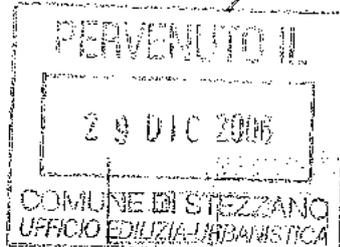
Spazio riservato ad eventuali autentiche o dichiarazioni



COMUNE DI STEZZANO

Provincia di Bergamo  
Piazza Libertà 27 -  
Direzione Assetto  
Settore Urbanistic  
Tel 035/4545342 - 344 - 34

spazio per protocollo



D.I.A. IN  
VARIANTE  
LOTTI C/D/E

DENU (articc (54) 29/12/06

IVITA el 2001)

R. Stezzano

29 DIC 2006

PROT. N. 12114

12114

- ordinaria per interventi di cui alla successiva tabella B (articolo 22, commi 1 e 2, d.P.R. n. 380 del 2001; articolo 41 legge regionale n. 12 del 2005) (1)
- sostitutiva del permesso di costruire per interventi di cui alla successiva tabella A (articolo 22, commi 3 e 4, d.P.R. n. 380 del 2001; articolo 41 legge regionale n. 12 del 2005) (2)

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia del Comune di STEZZANO

.../... sottoscritt... residente in nat... a il via/piazza n. codice fiscale tel. / fax per conto:  
 proprio  
 proprio e de... soggett... elencat... nell'allegata tabella C  
 della ditta SOC. IBI SRL cod. fisc. 02364470167  
con sede in COMUN NUOVO via/piazza TASSO n. 16  
che rappresenta in qualità di (3)

avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività in quanto:  
 proprietario esclusivo  
 comproprietario con i... soggett... elencat... nell'allegata tabella C  
 in forza de... (5) (4) (a tale scopo autorizzato da... proprietari... elencat... nell'allegata tabella C)

de... immobil... in via/piazza n. individuat... a... mappal... numero 6615 foglio 11 classificat...  
 in zona: PP n° 9/b nello strumento urbanistico generale vigente  
 in zona: nello strumento urbanistico generale in salvaguardia  
 in zona non pianificata (vincolo decaduto articolo 9 d.P.R. n. 380 del 2001 e articolo 9 d.P.R. n. 327 del 2001)  
 non interessato da alcun piano attuativo vigente  
 interno al Piano di PROGETTO denominato CONVENZIONE DEL 17/05/04  
approvato con deliberazione C.C. n. (6) del del e convenzionato con atto notaio del del rep.

- non soggetto a vincoli
- soggetto a... seguent... vincol... :
  - storico architettonico parte II decreto legislativo n. 42 del 2004
  - paesistico ambientale parte III decreto legislativo n. 42 del 2004
  - idrogeologico R.D. n. 3267 del 1923
  - zona di recupero articolo 27 legge n. 457 del 1978
  - fascia rispetto:  stradale  ferroviario  cimiteriale
  - fascia rispetto:  reticolo idrico  acquedotto
  - (altro)

COMUNICA

che trascorsi trenta giorni dalla data di acquisizione della presente al protocollo ed entro 12 mesi dalla data medesima, ovvero presumibilmente il giorno    -    - 2007 darà inizio ai lavori di seguito indicati:

Ferme restando le definizioni individuate nelle seguenti tabelle A e B, l'intervento consiste, in sintesi, in:

VARIANTE n°2 ALLA DIA n° 2004/097 DEL 02/06/2004

con destinazione urbanistica:  Residenziale;  Direzionale;  Commerciale;  Turistico/ricettiva  Agricola; (7)  
 Industriale;  Artigianale;  (altra)

e destinazione d'uso specifica: RESIDENZIALE

**TABELLA A Interventi previsti dall'articolo 10 del d.P.R. n. 380 del 2001**

- nuova costruzione:
  - disciplinata da piani attuativi con precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in sede di approvazione
  - in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche
- costruzione di manufatti edilizi
- ampliamento di manufatti edilizi esistenti all'esterno della sagoma
- interventi di urbanizzazione:  primaria  secondaria ( )
- infrastrutture e impianti comportanti la trasformazione permanente del suolo inedificato
- torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione
- manufatti leggeri, strutture di qualsiasi genere, non temporanee, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili <sup>(8)</sup>
  - prefabbricati
  - in opera
- pertinenze con esecuzione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale
- trasformazione permanente del suolo inedificato mediante:
  - depositi di merci
  - impianti per attività produttive all'aperto
- (altro) \_\_\_\_\_
- ristrutturazione edilizia con
  - aumento delle unità immobiliari
  - modifiche di:  volume;  sagoma;  prospetti;  superfici;  sedime;
- ristrutturazione urbanistica

**TABELLA B Interventi previsti all'articolo 22, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001**

- interventi non compresi nella tabella A
  - manutenzione straordinaria
  - restauro e risanamento conservativo
  - pertinenze con esecuzione di un volume inferiore al 20% di quello dell'edificio principale
  - opere interne: \_\_\_\_\_
  - recinzioni, muri di cinta, cancellate
  - (altro) \_\_\_\_\_
  - ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, sagoma, prospetti e superfici, né (se in zona omogenea A) mutamenti di destinazione d'uso e:
    - con demolizione e ricostruzione fedele
    - senza demolizione e ricostruzione

variante postuma a: (articolo 22, comma 2)  permesso di costruire numero \_\_\_\_\_  denuncia di inizio attività prot. 2004/97 in data 01-06-2004 che non incide sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non cambia la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non altera la sagoma e non viola le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire; costituisce parte integrante dell'intervento principale di cui all'atto sopraindicato - In deroga all'articolo 23, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività:  sono ancora da eseguire;  sono in corso di esecuzione;  sono già stati eseguiti.

senza cambio di destinazione d'uso;  con cambio di destinazione da \_\_\_\_\_ <sup>(9)</sup>

L'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività è:  
 gratuito e non è dovuto il contributo di cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto:
 

- trattasi di intervento previsto dall'articolo 17, comma 3, lettera ..... <sup>(10)</sup> del d. P.R. n. 380 del 2001;
- trattasi di intervento diverso da quelli previsti dagli articoli 10 e 22, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- oneroso, e allega il prospetto di proposta di determinazione del contributo di costruzione cui agli articoli 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001. Il versamento verrà effettuato con la modalità e nei termini previsti dal Comune.

allega alla presente denuncia i documenti previsti dal Regolamento edilizio e dalle istruzioni predisposte dallo Sportello unico per l'edilizia e ai fini delle rispettive responsabilità dichiara l'intervento dei seguenti soggetti:

con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  Progettista  
 iscritto all' \_\_\_\_\_ de. n. SEC  Direttore Lavori  
 Timbro e firma per assenso: \_\_\_\_\_ ESARO al n. 2352

con studio in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  Progettista  
 iscritto all' \_\_\_\_\_ de... \_\_\_\_\_ della prov. di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_  Direttore Lavori  
 Timbro e firma per assenso: \_\_\_\_\_

con sede in \_\_\_\_\_  Esecutore  
 iscritto alla Camera di Commercio in \_\_\_\_\_  
 Timbro e firma per assenso: \_\_\_\_\_ Vis T. \_\_\_\_\_

Corum Nuovo li \_\_\_\_\_

Il denunciante:

**IRI SRL**  
 INIZIATIVE BERG. IMM  
 via \_\_\_\_\_  
 24040 CORUM NUOVO (24)  
 Partita IVA 02264470167

## ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA'

Il sottoscritto GEOMETRA

progettista dell'intervento di cui alla presente denuncia di inizio attività, come individuato in precedenza, titolare della redazione degli elaborati tecnici e grafici allegati, consapevole della propria **responsabilità penale** che assume ai sensi dell'articolo 481 del codice penale e dell'articolo 76 del T.U. approvato con d.P.R. n. 445 del 2000, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità degli atti,

### ASSEVERA

La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati, al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La presente asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione allegata alla presente denuncia di inizio attività, che ne costituisce parte integrante, individuata nell'elenco di cui alla tabella F;

### DICHIARA

La veridicità, la esattezza e la completezza degli elaborati tecnici allegati alla presente denuncia; e inoltre

**in relazione alla normativa in materia di prevenzione incendi, che:**

- il progetto non è soggetto al **parere dei Vigili del Fuoco**;
- richiede che il **parere dei Vigili del Fuoco** sia acquisito direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 5, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato ottenuto il **parere dei Vigili del Fuoco**, di cui si allega copia;
- è già stato richiesto il **parere dei Vigili del Fuoco**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio del predetto parere la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

**in relazione alla disciplina in materia di vincoli paesistici, che:**

- l'intervento non è soggetto ad **autorizzazione paesistica** di cui alla parte III decreto legislativo n. 42 del 2004;
- richiede che la **autorizzazione paesistica** sia acquisita direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stata ottenuta la **autorizzazione paesistica**, di cui si allega copia;
- è già stata richiesta la **autorizzazione paesistica**, come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al rilascio della predetta autorizzazione la presente denuncia di inizio attività è priva di effetti;

**in relazione alla presenza di altri vincoli, che:**

- l'intervento non è interessato da altri vincoli oltre a quelli indicati nella presente denuncia;
- richiede che il/la ..... sia acquisito/a direttamente dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'articolo 23, comma ....., del d.P.R. n. 380 del 2001;
- è già stato/a ottenuto/a il/la ....., di cui si allega copia;
- è già stato/a richiesto/a il/la ....., come da domanda che si allega in copia, fermo restando che fino al suo rilascio i termini per l'efficacia della presente denuncia non decorrono;

**in relazione alle norme civilistiche e alla disciplina dei rapporti di vicinato, che l'intervento richiesto:**

- è conforme alle norme del **Codice Civile** e alle norme integrative dello stesso e non lede alcun diritto di terzi;
- è stato ottenuto l'assenso del terzo controinteressato
  - come risulta da assenso scritto di cui alla tabella D;
  - come risulta dalla scrittura privata che si allega alla presente denuncia di inizio attività.

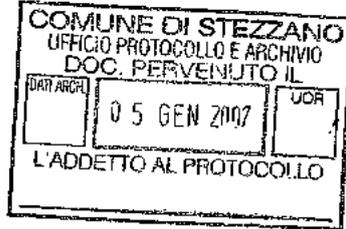
In fede.

Il progettista (timbro)

RICHIEDE  
AGIBILITÀ DA  
SOTTOSCRITTORE



**COMUNE DI STEZZANO**  
Direzione Assetto del Territorio  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
Tel 035/4545342 - 344 - 341 Fax 4540357  
E mail : [sportello.stezzano@tin.it](mailto:sportello.stezzano@tin.it)



Spett.le  
**Comune di STEZZANO**  
Settore Edilizia Privata

**DOMANDA DI AGIBILITA' (D.P.R. N.380/2001)**

Il sottoscritto (nome) \_\_\_\_\_ (cognome) \_\_\_\_\_

Ragione fiscale (nel caso in cui trattasi di una ditta) ART. BE SOC. IBI SRL

Codice Fiscale (ovvero P.Iva) 02364470167

Titolare del Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività n° 2004/097 prot.n° 5496 DEL 01/06/04

Oggetto di interventi edilizi di (descrizione) CONSTRUZIONE EDIFICI AD USO ABITATIVO

relativi all'unità immobiliare situata in (via/piazza) INDUSTRIALE n° 17

DICHIARA di aver presentato comunicazione di ultimazione dei lavori in data \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

Alla S.V. il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Allegasi documentazione prevista in elenco (All. A) e B)).

(EDIFICI C-D-E - SECONDO BLOCCO)

**INDIRZZO PER EVENTUALI COMUNICAZIONI**

Nominativo SOC. IBI SRL

Via T. TASSO 16

Città GRUM NUOVO cap 26040

Recapito telefonico 035/595801

Distinti saluti

IN FEDE

[Signature]

PROV. PAVIA  
PUBBL. ED. SETTORIO



**COMUNE DI STEZZANO**  
Direzione Assetto del Territorio  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
Tel 035/4545342 - 344 - 341 Fax 4540357  
E mail : [sportello.stezzano@tin.it](mailto:sportello.stezzano@tin.it)

## RICHIESTA DI AGIBILITA'

### Documentazione da allegare:

- richiesta di agibilità, in bollo, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 su apposito stampato predisposto dall'ufficio;
- copia permesso di costruire/denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti con ricevute dei versamenti effettuati degli oneri concessori;
  - ◊ copia dichiarazione di inizio lavori;
- copia dichiarazione di ultimazione lavori;
- dichiarazione del richiedente attestante la conformità delle opere al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (art. 25, lett. b), D.P.R. 380/2001);
  - ◊ dichiarazione del richiedente e del direttore dei lavori attestante la conformità al Regolamento di Igiene;
  - ◊ dichiarazione che le opere realizzate rispettano le norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela di inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
- copia collaudo strutture in cemento armato o dichiarazione del Direttore Lavori attestante la non esecuzione delle stesse (art. 25, comma 3, lett. a) e art. 67 D.P.R. n. 380/2001; art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.
  - ◊ copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco o dichiarazione di inizio attività redatta ai sensi del D.M. 04.05.1998 firmata dal Committente o dichiarazione sottoscritta dal Direttore Lavori attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato (art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
- dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato attestante l'esecuzione delle opere in conformità alla normativa sull'eliminazione ed abbattimento delle barriere architettoniche (art. 25, comma 3 lett. d) e art. 77 D.P.R. n. 380/2001);
  - ◊ dichiarazione dell'impresa Installatrice a norma dell'art. 1 Legge 10/91 in caso di nuova costruzione o ristrutturazione (art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
  - ◊ dichiarazione di conformità o certificato "originale" di collaudo degli impianti installati (elettrico - idraulico - impianto di sollevamento - condizionamento) a norma di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di attuazione della Legge 05.03.1990 N. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" sottoscritta dalle ditte installatrici e redatte su modello ministeriale;
- copia "Autorizzazione allo scarico in fognatura" nel caso di nuova costruzione o ristrutturazione;
  - ◊ dichiarazione di rispetto dei parametri di isolamento acustico previsti dal DPCM 05/12/1997 e dall'art. 10 del regolamento di attuazione del piano di zonizzazione acustica (requisiti passivi degli edifici);
- copia delle dichiarazioni presentate per l'iscrizione al N.C.E.U. con attestazione di avvenuta presentazione (Art. 24 D.P.R. n. 380/2001);
- compilazione scheda descrizione fabbricato (Allegato A).
  - ◊ dimostrazione avvenuta comunicazione all'Ufficio tributi ai fini ICI e TARSU divisa per unità immobiliari;

**N.B.:** Le domande complete di tutta la documentazione richiesta dovranno essere presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia.

SCHEMA DESCRIZIONE FABBRICATO

ALLEGATO A

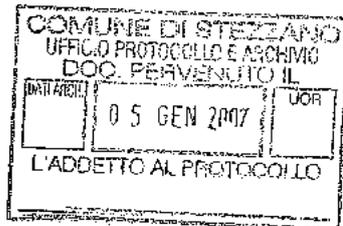
Tipo di intervento (1) NUOVE COSTRUZIONI (C-D-E)  
 Ubicato in Stezzano INDUSTRIE SN  
 Identificazione catastale: Mappale 6615 Com. Cens. STEZANO  
 Superficie coperta mq ..... Cubatura mq ..... Piani fuori terra n. 2  
 Concessione / Autorizzazione Edilizia n. 2004/097 del 04/06/2004  
 Progettista: ..... Direttore Lavori .....  
 Impresa costruttrice.....

SPECCHIO RIASSUNTIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE

PIANO										TOTALE APPARTAMENTI
T	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	
11	11									22

DESCRIZIONE DELLE PORZIONI IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE (2)

- Capannoni n. .... mq .....
- Laboratori n. .... mq .....
- Magazzini / depositi n. .... mq .....
- Uffici n. .... mq .....
- Negozi n. .... mq .....
- Autorimesse collettive n. .... mq .....
- ..... n. .... mq .....
- ..... n. .... mq .....



1) nuova costruzione / ampliamento / ristrutturazione / opere interne;  
 2) indicare il numero delle unità immobiliari e la superficie netta compresi gli spazi di servizio;  
 3) devono considerarsi vani di abitazione quelli esclusivamente o prevalentemente adibiti a tale uso ( camere da letto, soggiorno, sala da pranzo, etc.) comprese le cucine. Non sono da considerarsi vani di abitazione quelli accessori (=bagni, ripostigli, corridoi, etc.).





**COMUNE DI STEZZANO**  
Piazza Libertà 27 - 24040 Stezzano (BG)  
Direzione Assetto del Territorio  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
Tel. 035/4545342 - 344 - 341 Fax 0354540357

Stezzano, 29/1/2007

Pratica edilizia n. 2004/097  
Richiesta di abitabilità presentata il  
5/1/2007 n. prot. 147  
Reg. agibilità n. 315  
(da citare nella risposta)

Spett.  
Soc. I.B.I. srl  
Via T. Tasso  
24040 COMUN NUOVO (BG)

**RACCOMANDATA R.R.**

**OGGETTO: agibilità edificio in via Industria  
Richiesta di integrazione documenti.**

In riferimento alla richiesta in oggetto, si sospende il rilascio del certificato di agibilità, relativo alla costruzione degli edifici "C - D - E secondo blocco" in via Industria di cui alla pratica edilizia indicata a margine, in attesa che venga prodotta la seguente documentazione:

- ◇ dichiarazione che le opere realizzate rispettano le norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela di inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato;
- ◇ dichiarazione che gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri per la salute umana e conformi alle norme vigenti del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265 e al Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975, nonché alle restanti norme sanitarie nazionali e regionali ed ai regolamenti comunali vigenti in materia
- ◇ copia certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco o dichiarazione di inizio attività redatta ai sensi del D.M. 04.05.1998 firmata dal Committente o dichiarazione sottoscritta dal Direttore Lavori attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato (art. 3.1.8 comma 3 R.L.I.);
- ◇ dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati (elettrico - idraulico - impianto di sollevamento - condizionamento) a norma di quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento di attuazione della Legge 05.03.1990 N. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" sottoscritta dalle ditte installatrici e redatte su modello ministeriale;
- ◇ copia "Autorizzazione allo scarico in fognatura";
- ◇ dichiarazione di rispetto dei parametri di isolamento acustico previsti dal DPCM 05/12/1997 e dall'art. 10 del regolamento di attuazione del piano di zonizzazione acustica (requisiti passivi degli edifici);
- ◇ dimostrazione avvenuta comunicazione all'Ufficio tributi ai fini ICI e TARSU divisa per unità immobiliari;

Si comunica, inoltre, che ai sensi dell'art. 4 della convenzione, sottoscritta tra il Comune di Stezzano e la Soc. I.B.I. in data 17/5/2004 notaio Antonio Giannetta, il rilascio dei certificati di agibilità sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e al loro collaudo.

Distinti saluti.



**IL RESPONSABILE DI SETTORE**

Carlo Lizzola

RECEIVED  
29 DIC 2007  
UFFICIO TECNICO

Spett.le

UFFICIO TECNICO

del COMUNE di STEZZANO

COMUNE DI STEZZANO		
UFFICIO PROTOCOLLO E ARCHIVIO		
DOC. PERVENUTO IL		
DATA ARCH.	29 DIC 2007	UFF.
L'ADDETTO AL PROTOCOLLO		

Oggetto: integrazione documentazione agibilità

La sottoscritta Soc. I.B.I. srl, con sede in via T. Tasso n°16 a Comun Nuovo, intestataria della richiesta di Agibilità relativa a "COSTRUZIONE EDIFICI AD USO RESIDENZIALE", siti in via delle Industrie sn, presentata il 05/01/2007, Pratica edilizia n° 2004/097, prot. n° 147 Reg. Agibilità n° 315;

**t r a s m e t t e**

alla SV. la presente, allegando la documentazione come da Vs. richiesta del 29/01/2007.

- dichiarazione rispetto normativa vigente
- dichiarazione rispetto locali salubri
- dichiarazione di inizio attività VV.F.
- dichiarazione impiantisti
- copia autorizzazione scarico in fognatura
- dichiarazione di rispetto dei parametri acustici
- dichiarazione comunicazione ufficio tributi I.C.I.

Con l'occasione porgo distinti saluti

Comun Nuovo, 05 Novembre 2007

In Fede

Soc. I.B.I. srl

X

SRL

10

00100, ITAL.

010

1000, 10

1000

1000000000

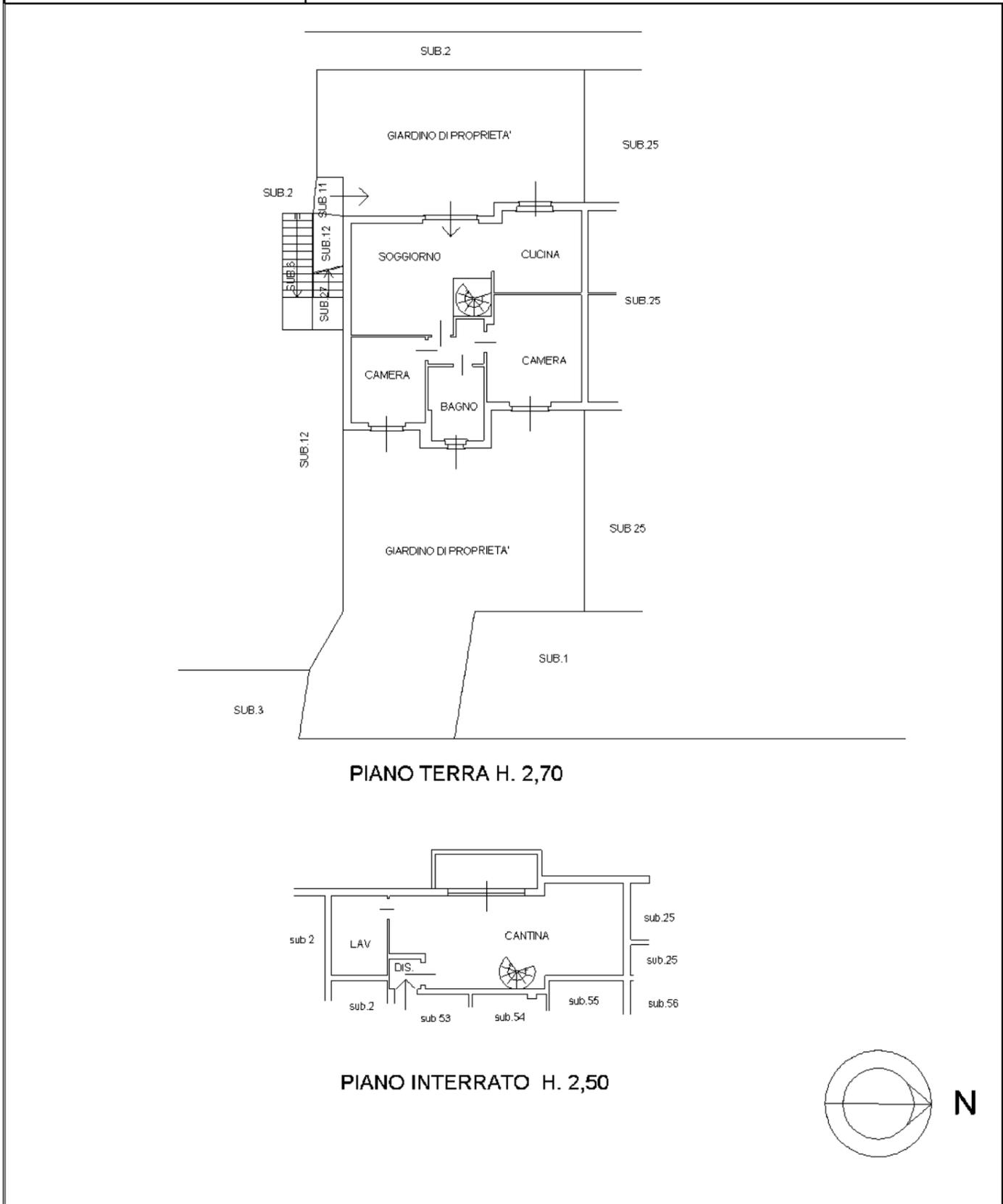
1000000000

V

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano	
Via Artigianato	civ. SN
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Teani Marco
Foglio: 11	Isritto all'albo: Geometri
Particella: 6615	Prov. Bergamo
Subalterno: 24	N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n.   
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano  
Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 29

Compilata da:  
Teani Marco

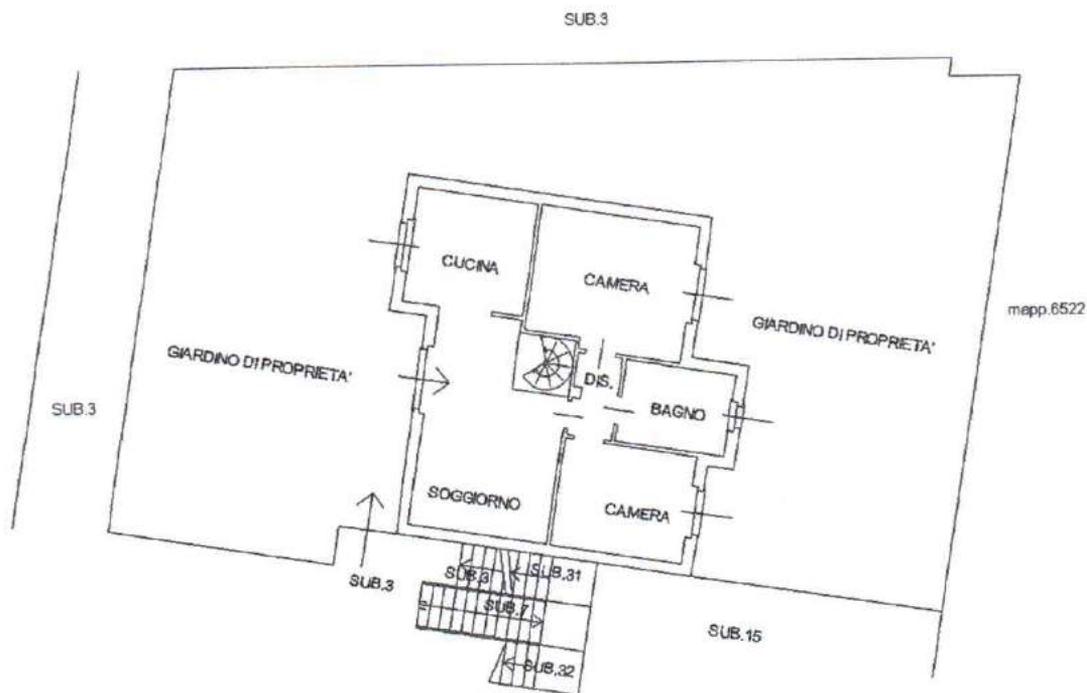
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

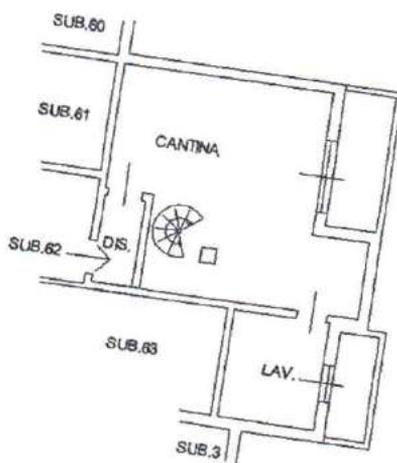
N. 2352

Scheda n. 1

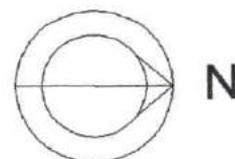
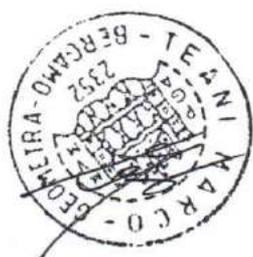
Scala 1:200



PIANO TERRA H. 2,70



PIANO INTERRATO H. 2,50



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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano  
Via Artigianato \_\_\_\_\_ civ. SN \_\_\_\_\_

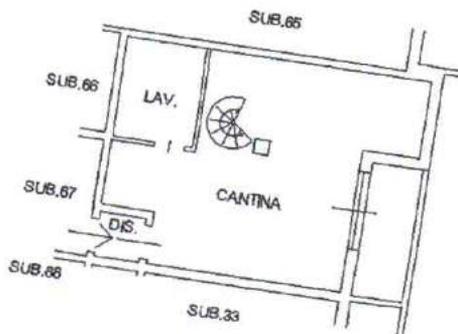
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 30

Compilata da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2352

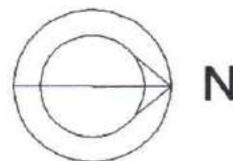
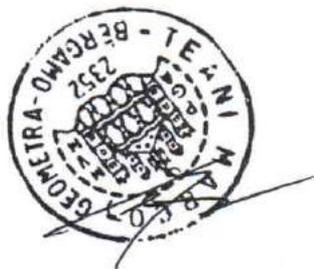
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA H. 2,70



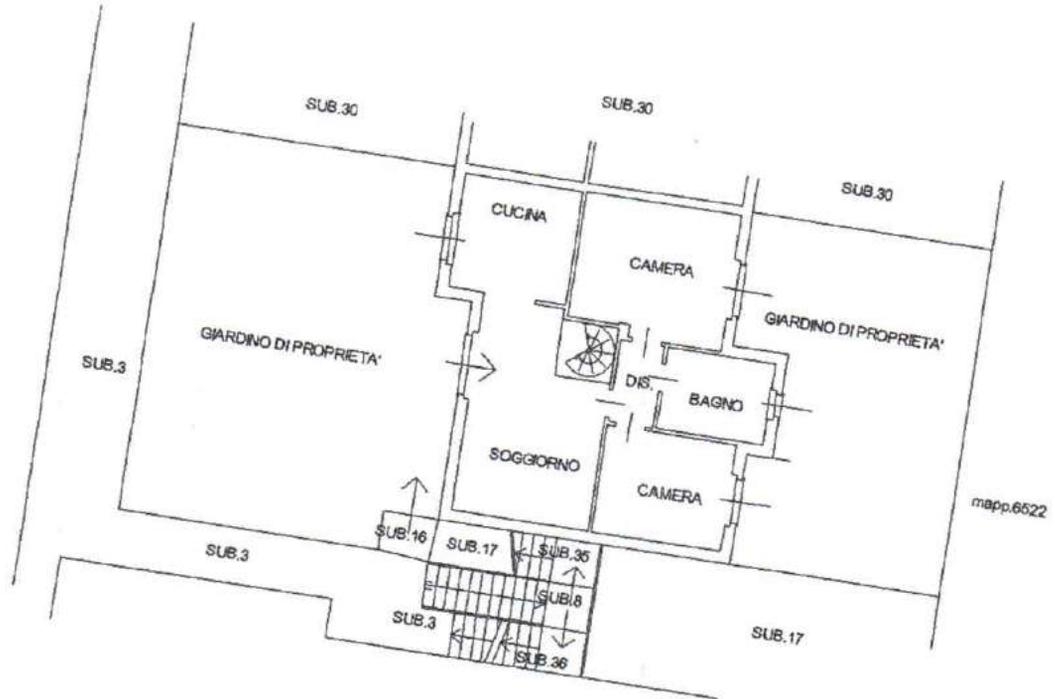
PIANO INTERRATO H. 2,50



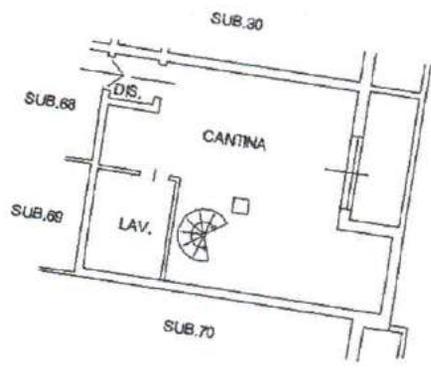
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano .	
Via Artigianato _____ civ. SN _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Teani Marco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 11	Prov. Bergamo
Particella: 6615	N. 2352
Subalterno: 33	

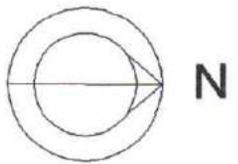
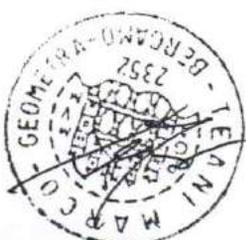
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA H. 2,70



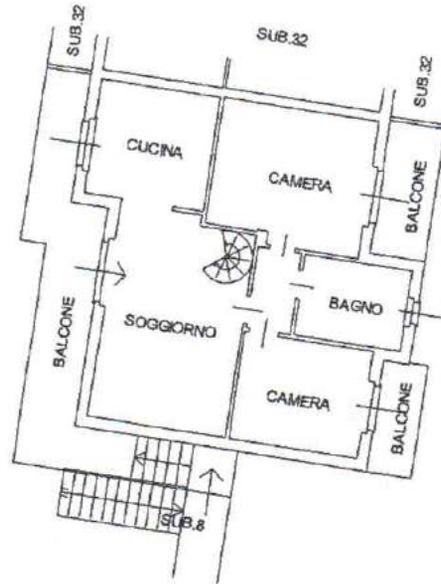
PIANO INTERRATO H. 2,50



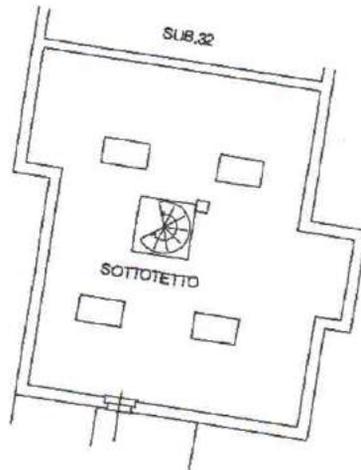
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 35

Compilata da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2352

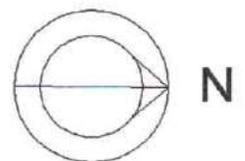
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO H. 2,70



PIANO SECONDO Hm mt. 1.90





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

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano  
Via Artigianato

civ. SN

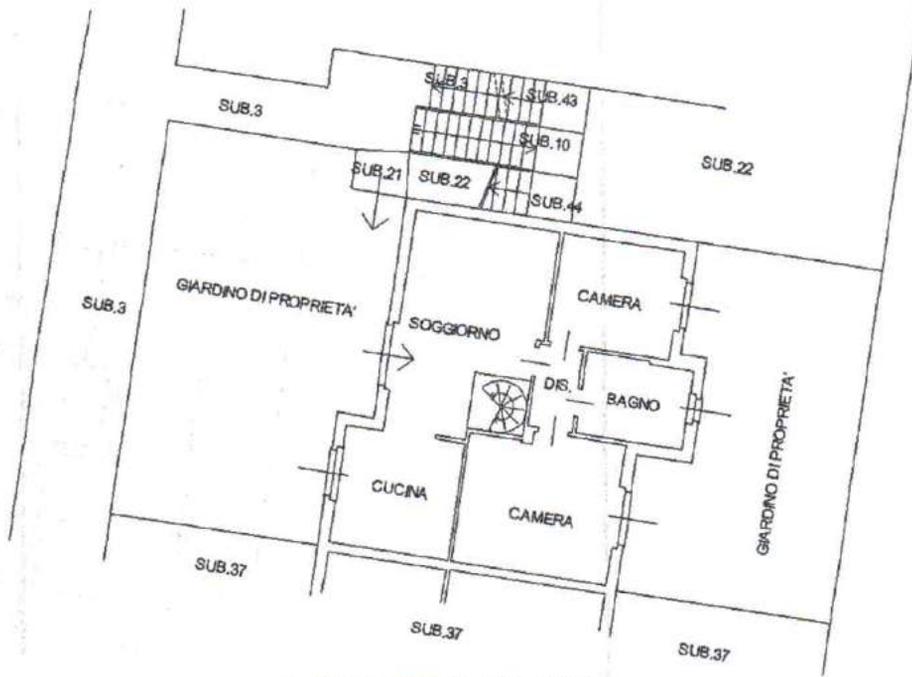
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 42

Compilata da:  
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo

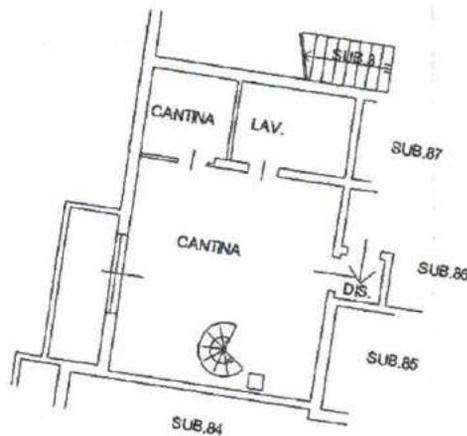
N. 2352

Scheda n. 1

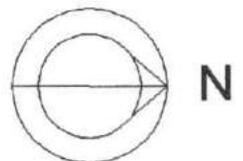
Scala 1:200



PIANO TERRA H. 2,70



PIANO INTERRATO H. 2,50



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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 88

Compilata da:  
Teani Marco

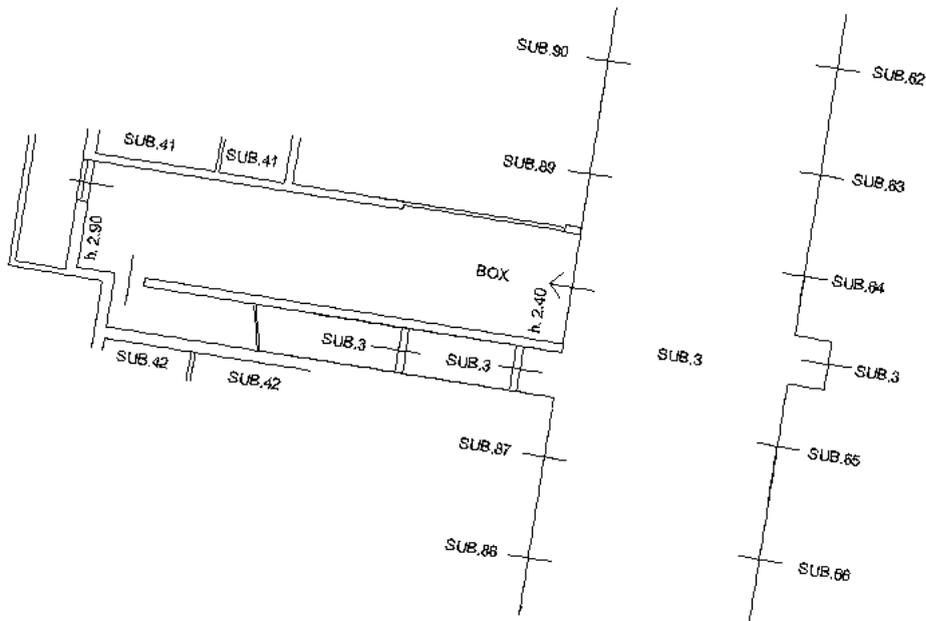
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

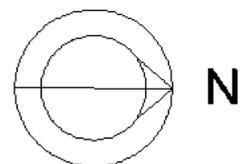
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 92

Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

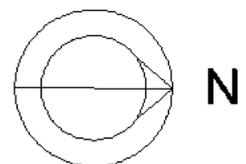
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 45

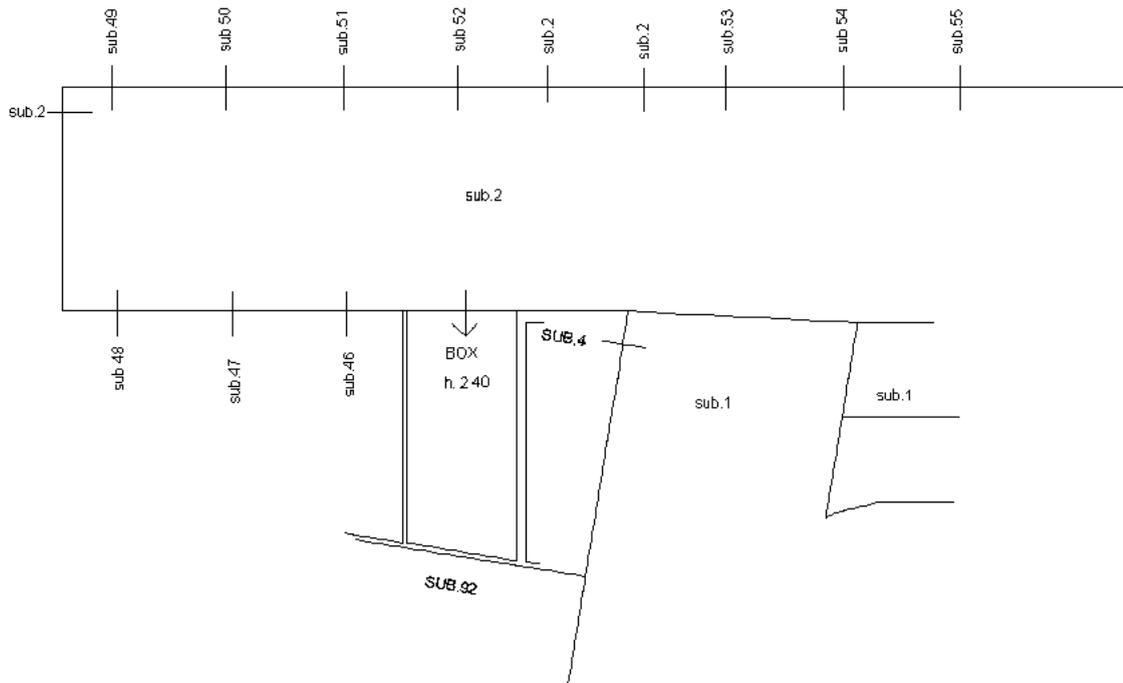
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

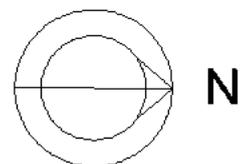
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 48

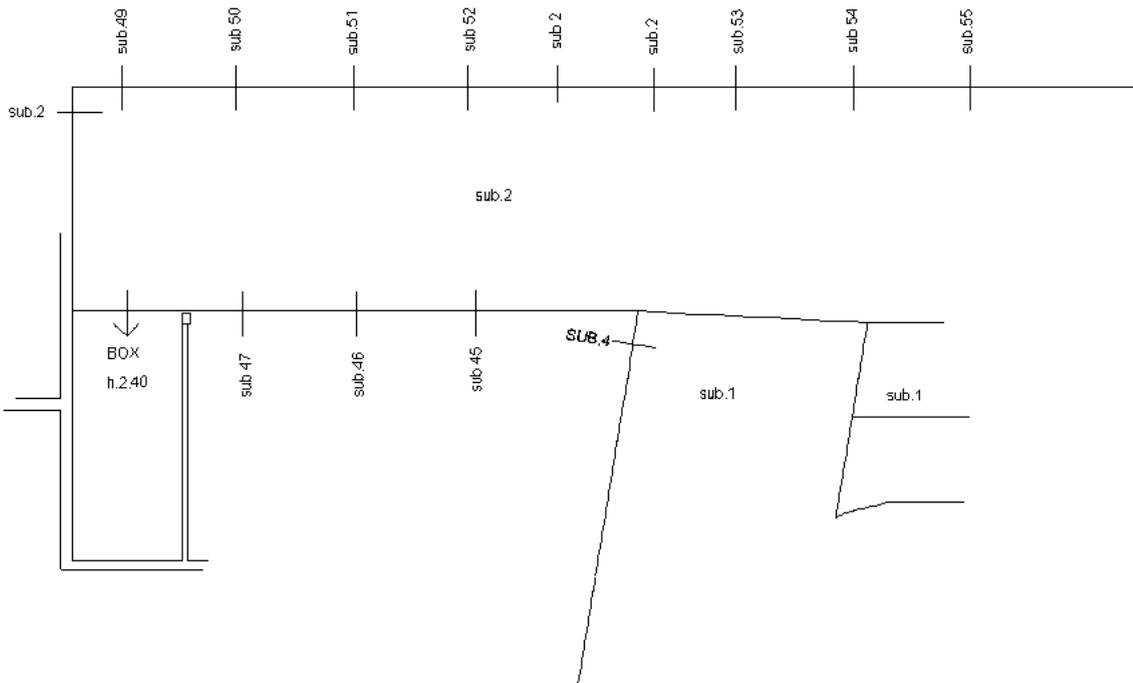
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

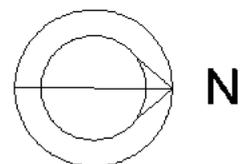
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 53

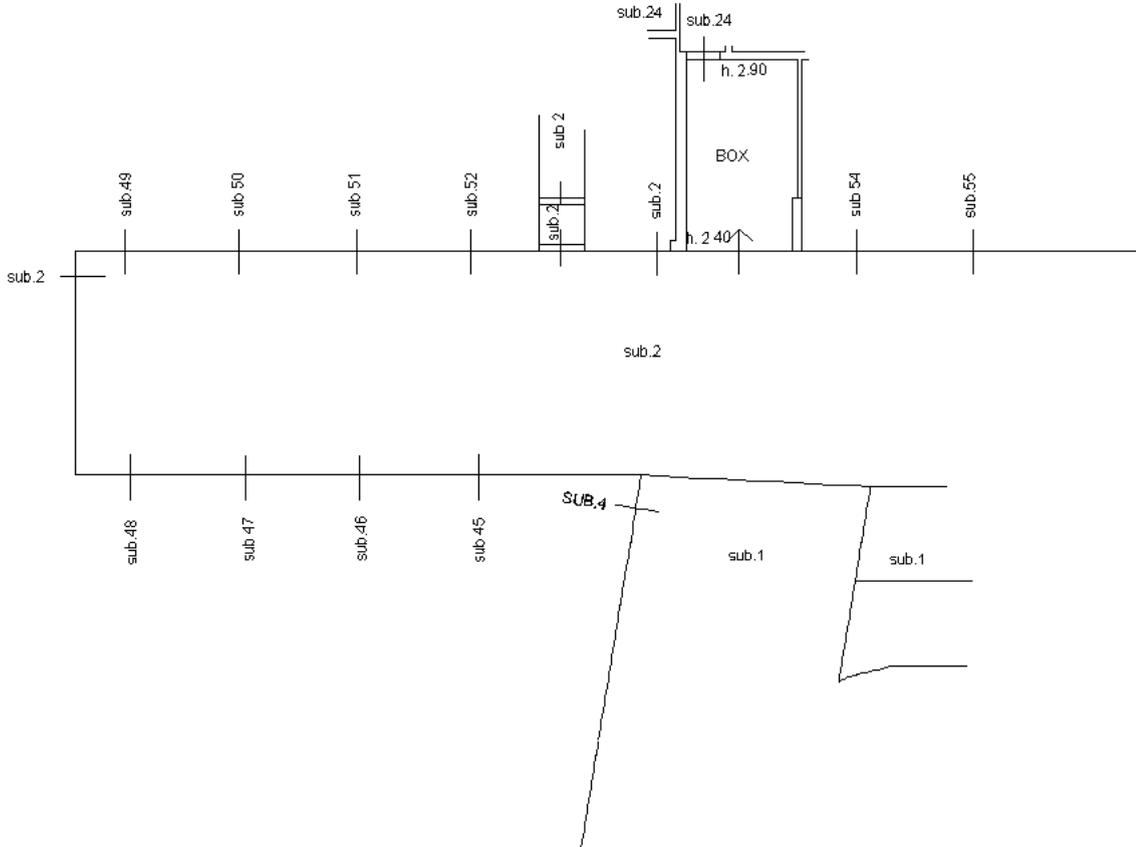
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

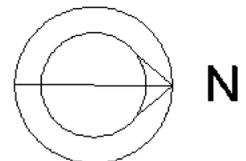
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 54

Compilata da:  
Teani Marco

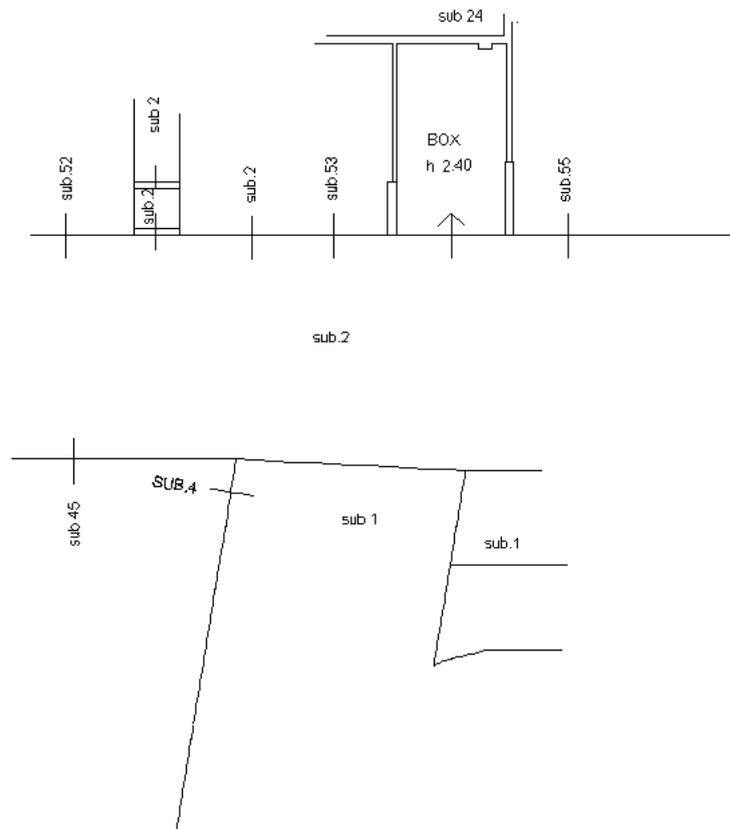
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

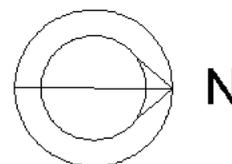
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 55

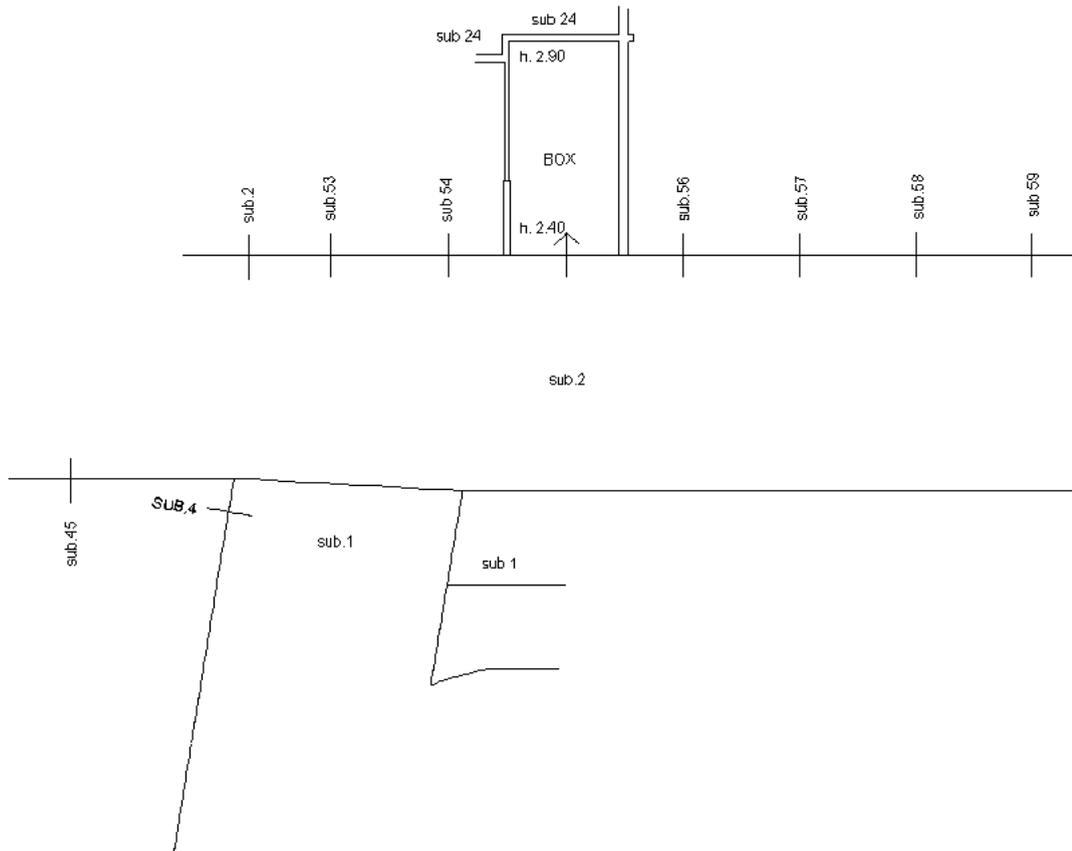
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

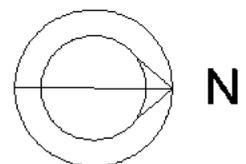
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 57

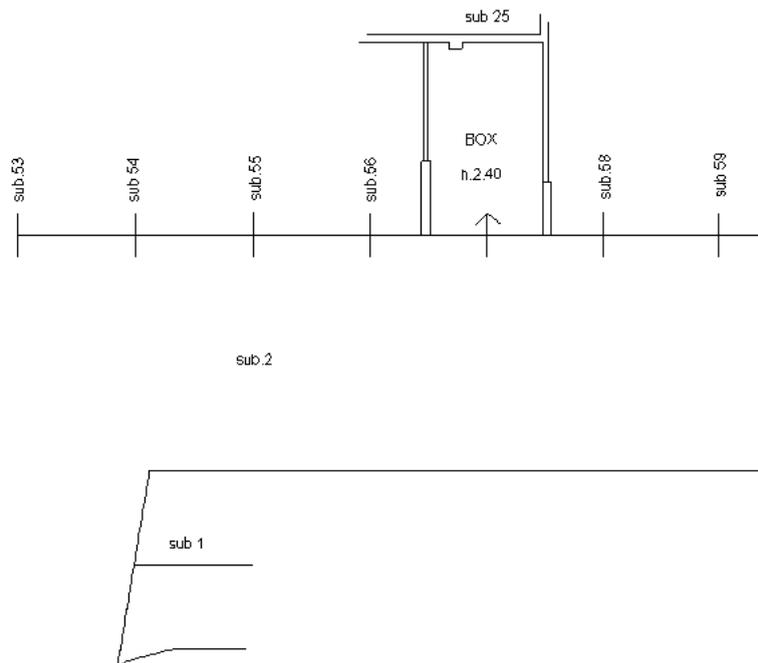
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

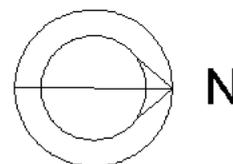
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 59

Compilata da:  
Teani Marco

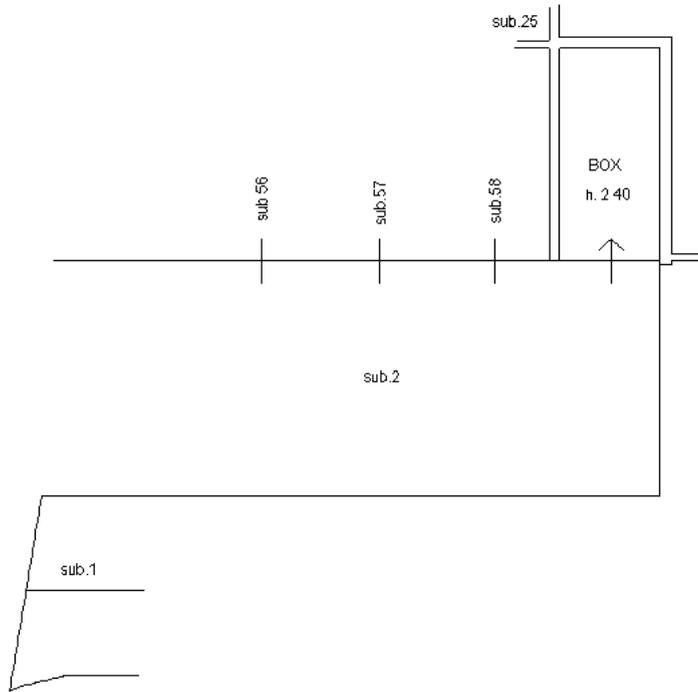
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

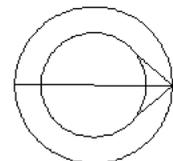
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 62

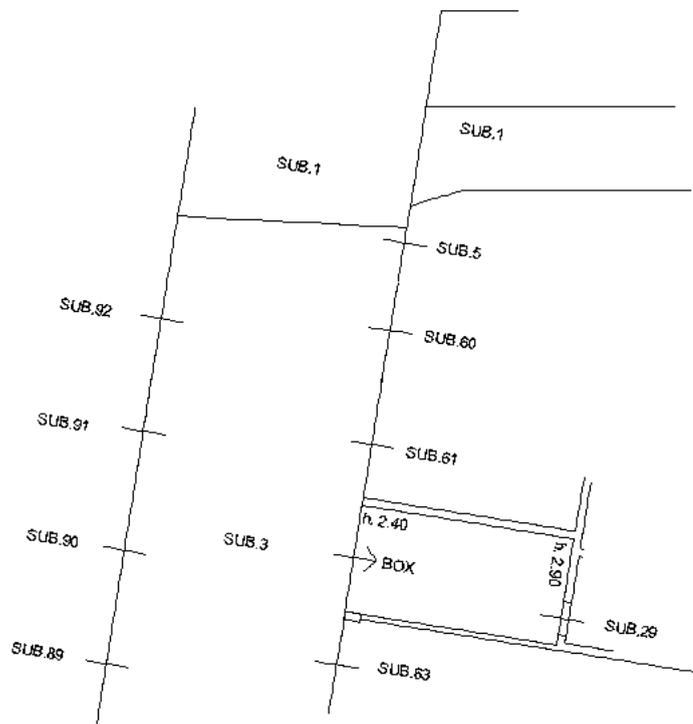
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

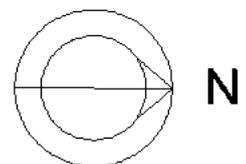
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 63

Compilata da:  
Teani Marco

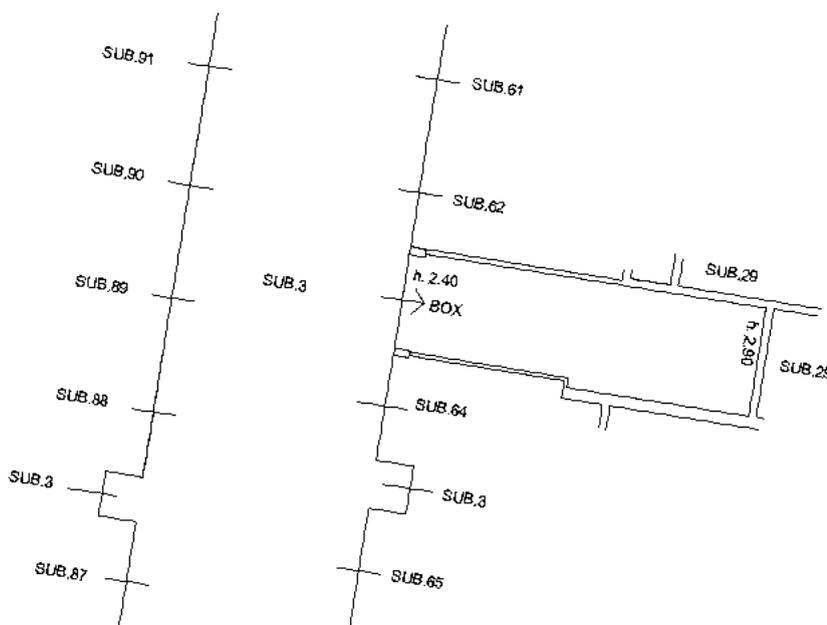
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

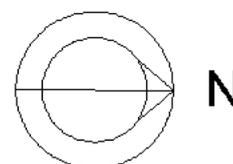
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 65

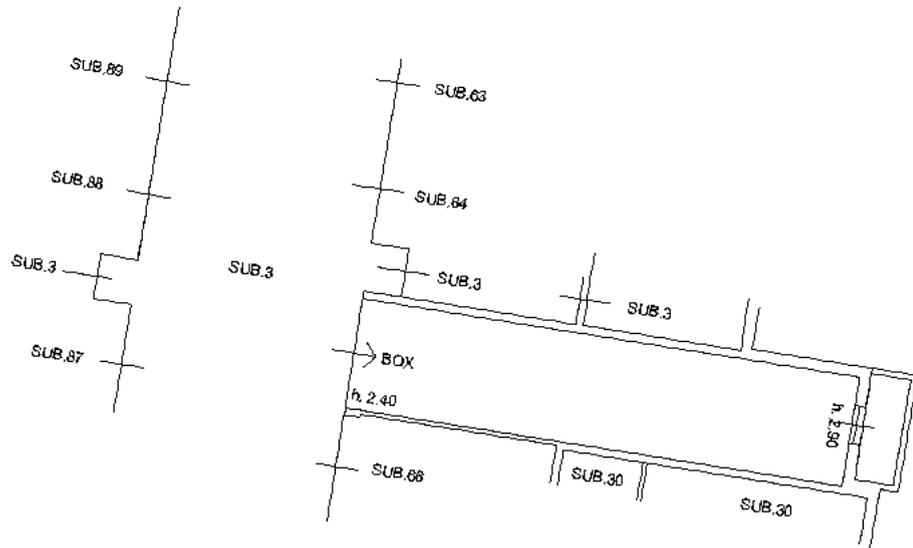
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

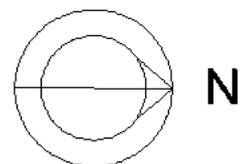
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 66

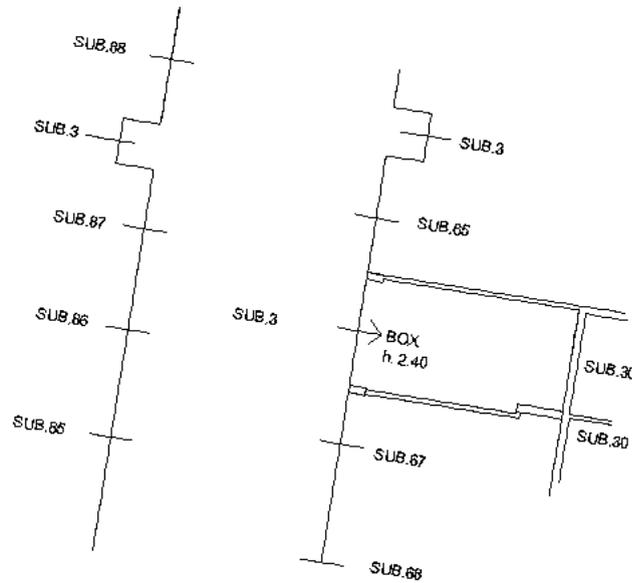
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

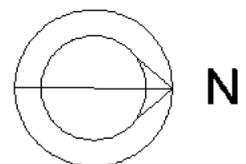
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 67

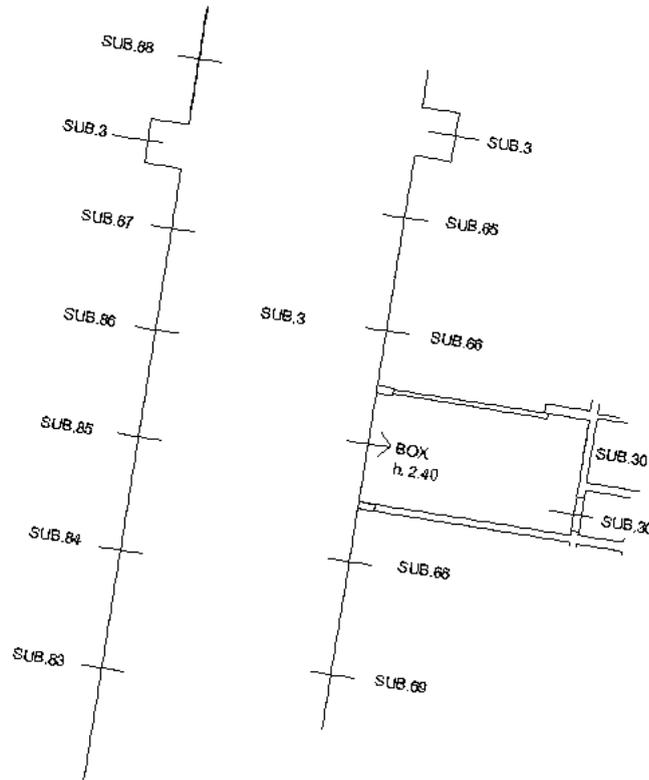
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

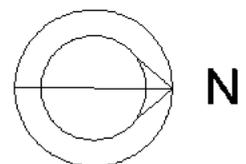
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 68

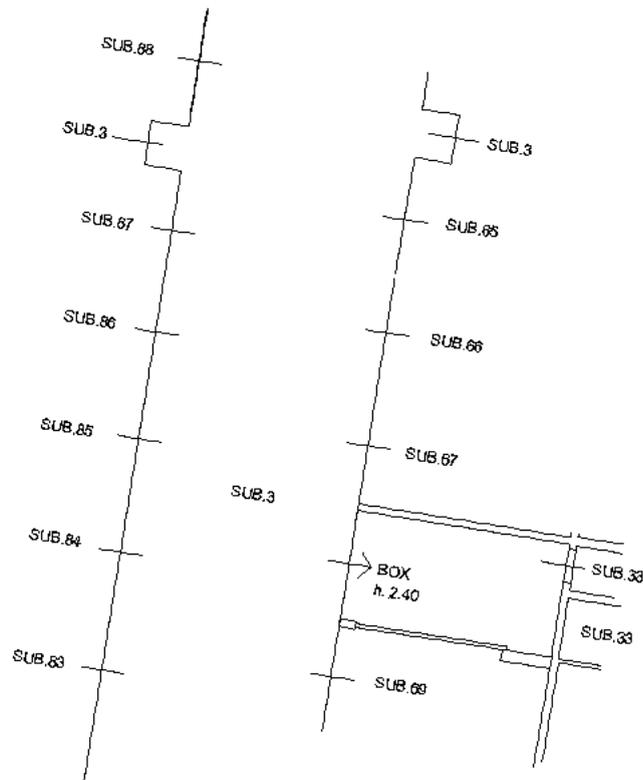
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

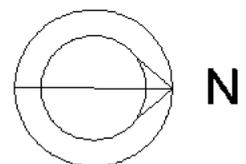
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 69

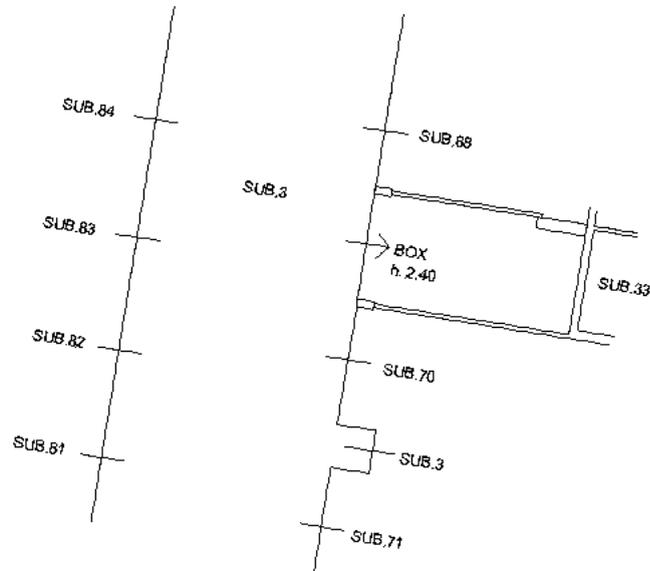
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

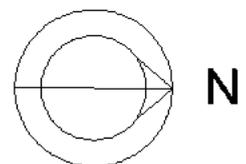
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 70

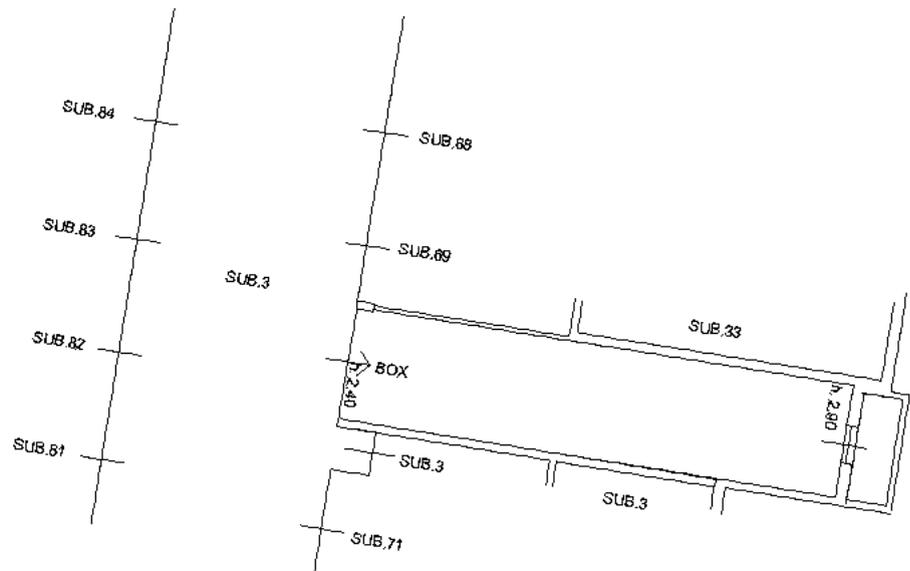
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

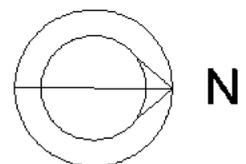
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 76

Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

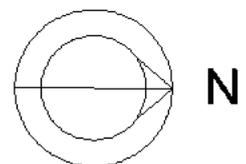
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 78

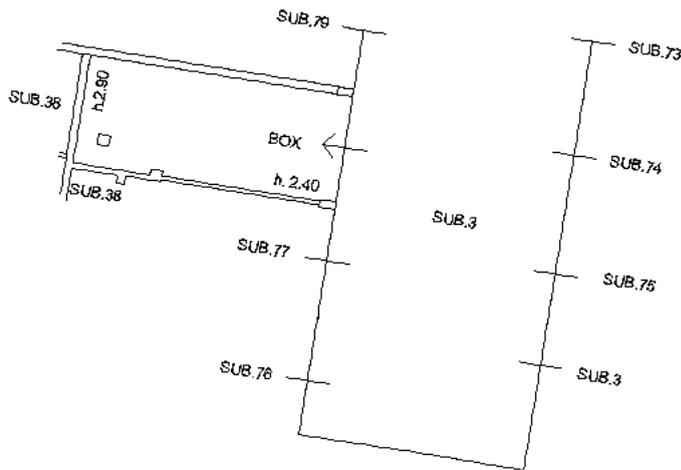
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

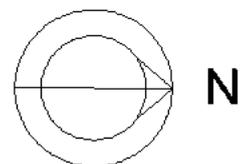
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 79

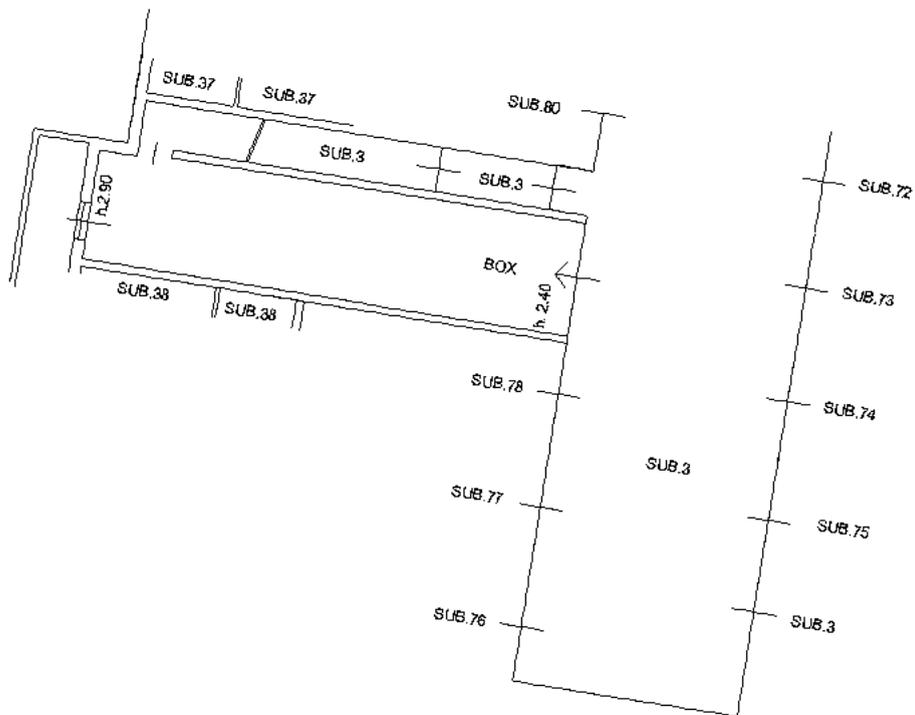
Compilata da:  
Teani Marco

Iscritto all'albo:  
Geometri

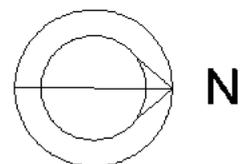
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 80

Compilata da:  
Teani Marco

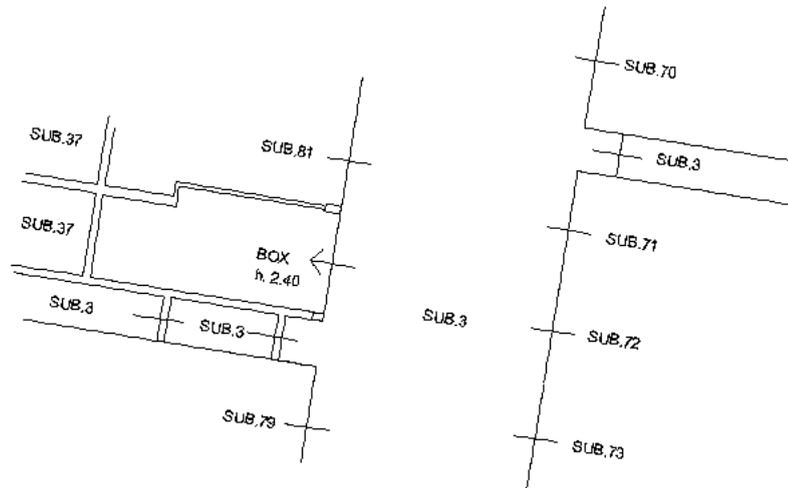
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

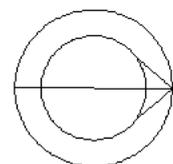
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6615

Subalterno: 81

Compilata da:

Teani Marco

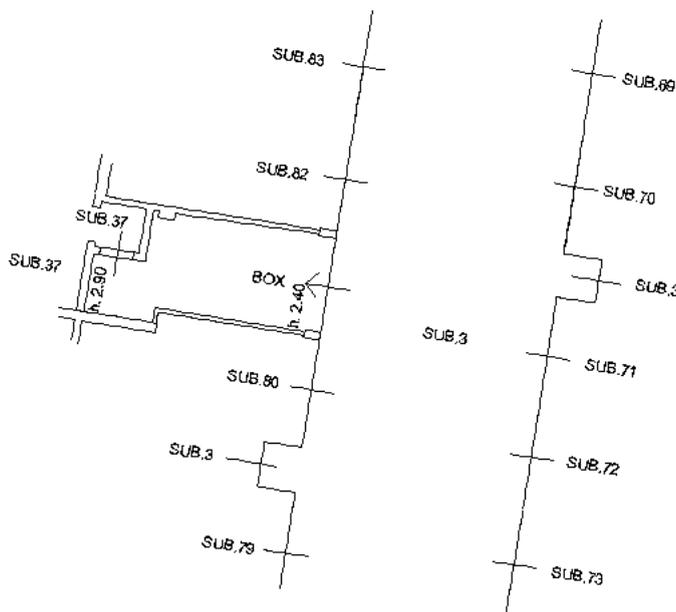
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

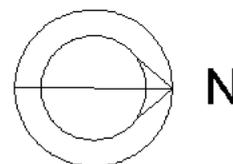
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 83

Compilata da:

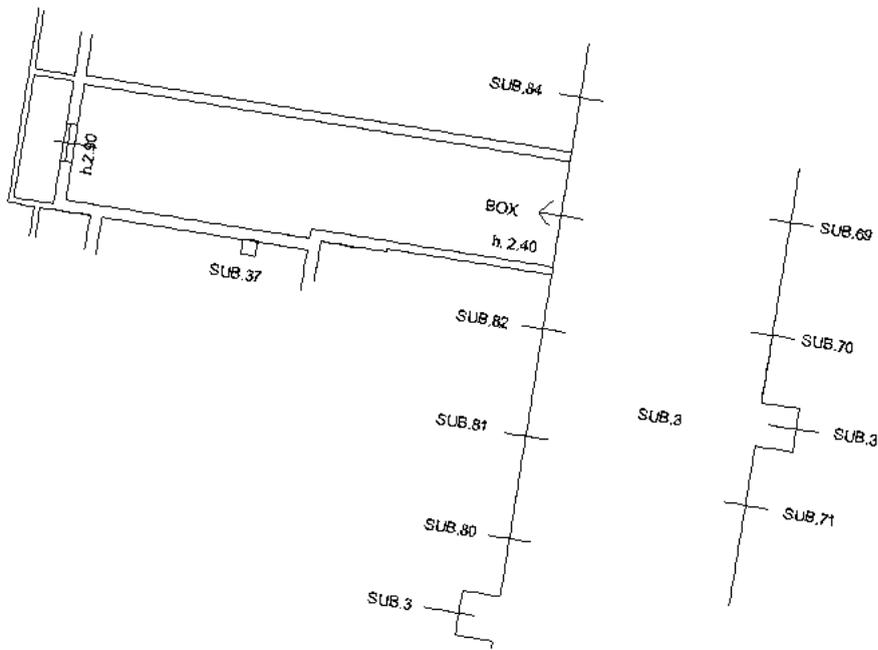
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

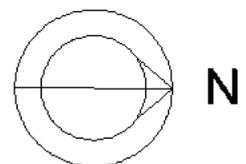
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 84

Compilata da:

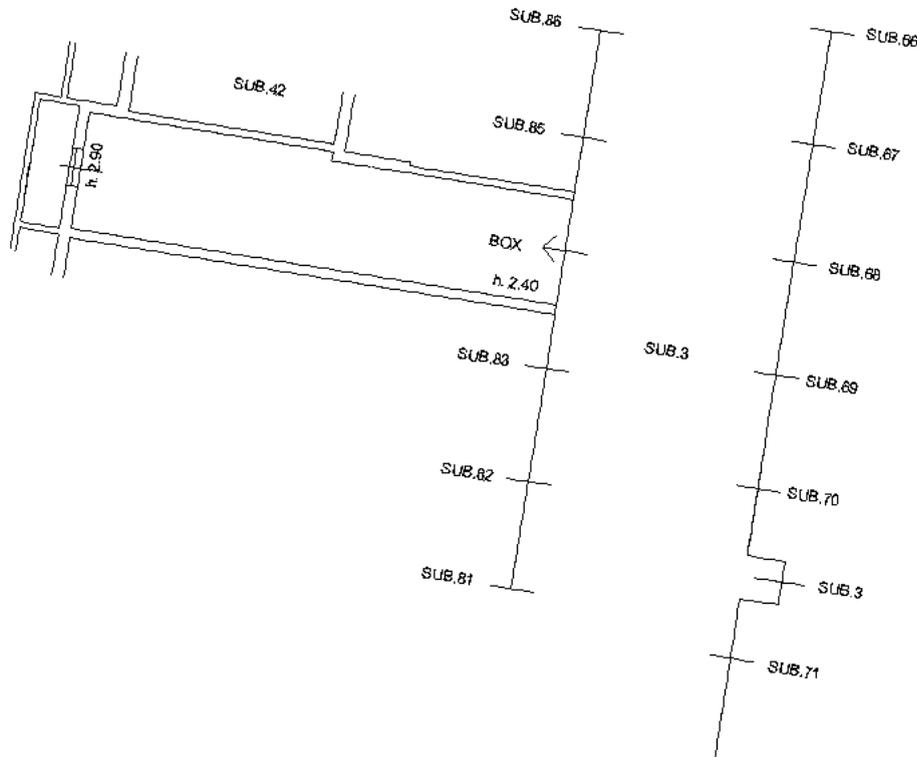
Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

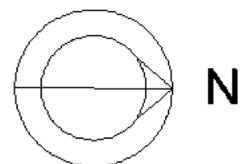
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6615

Subalterno: 85

Compilata da:

Teani Marco

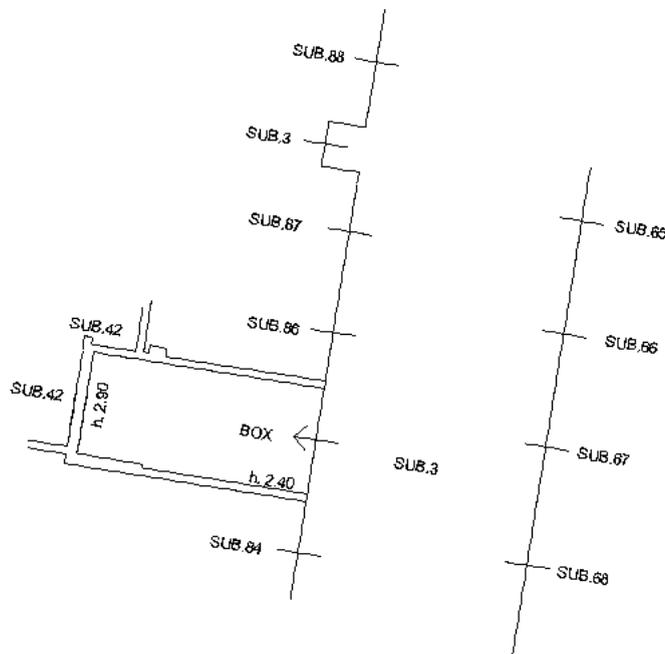
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

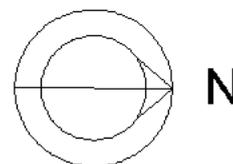
N. 2352

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 86

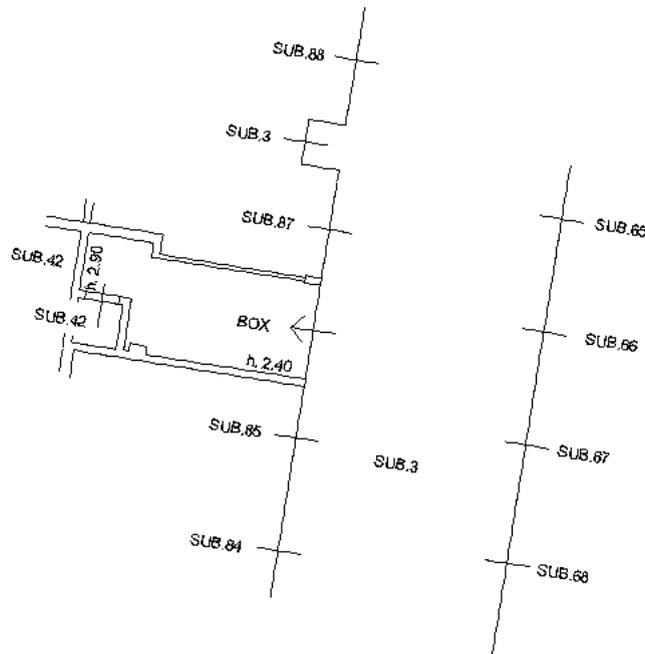
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

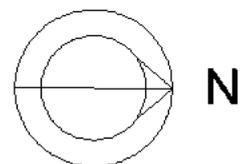
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0220630 del 16/10/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Artigianato

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 11  
Particella: 6615  
Subalterno: 87

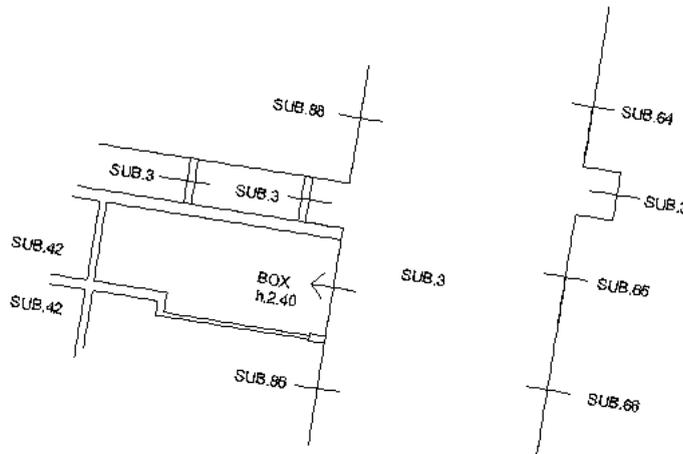
Compilata da:

Teani Marco  
Iscritto all'albo:  
Geometri

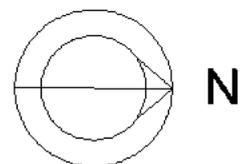
Prov. Bergamo

N. 2352

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO**



Ultima planimetria in atti

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI SITI IN  
VIA COMUN NUOVO / VIA GALILEI – STEZZANO**



Vista esterna ingresso carrale



Vista corsello piano interrato



Vista autorimesse piano interrato



Vista autorimesse piano interrato



Vista autorimesse tipo piano interrato



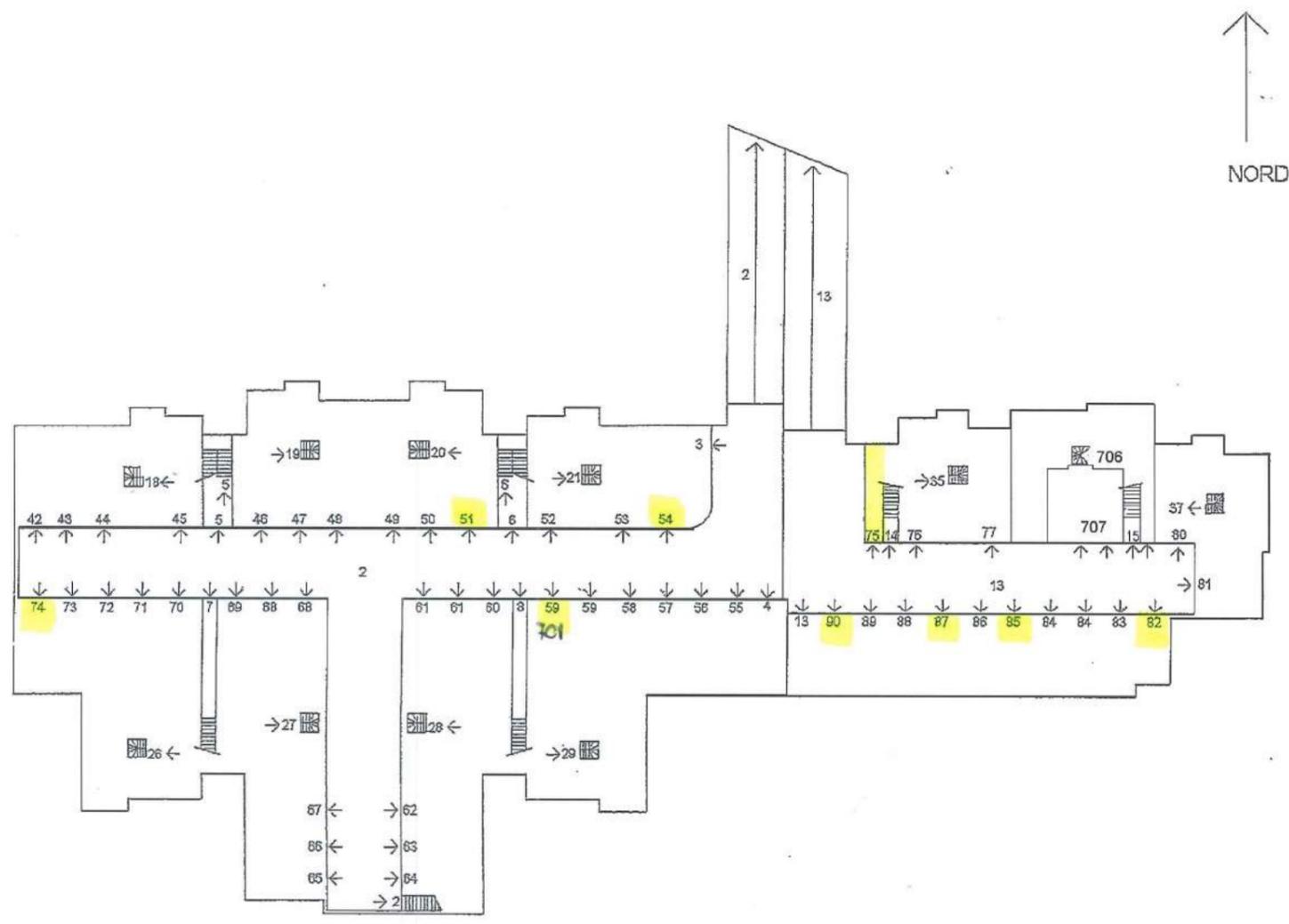
Vista autorimessa tipo piano interrato

**ELABORATO PLANIMETRICO**      **Compilato da: Tonon Matteo**      **Iscritto all'albo: Geometri**      **Prov. Bergamo**      **N. 03054**

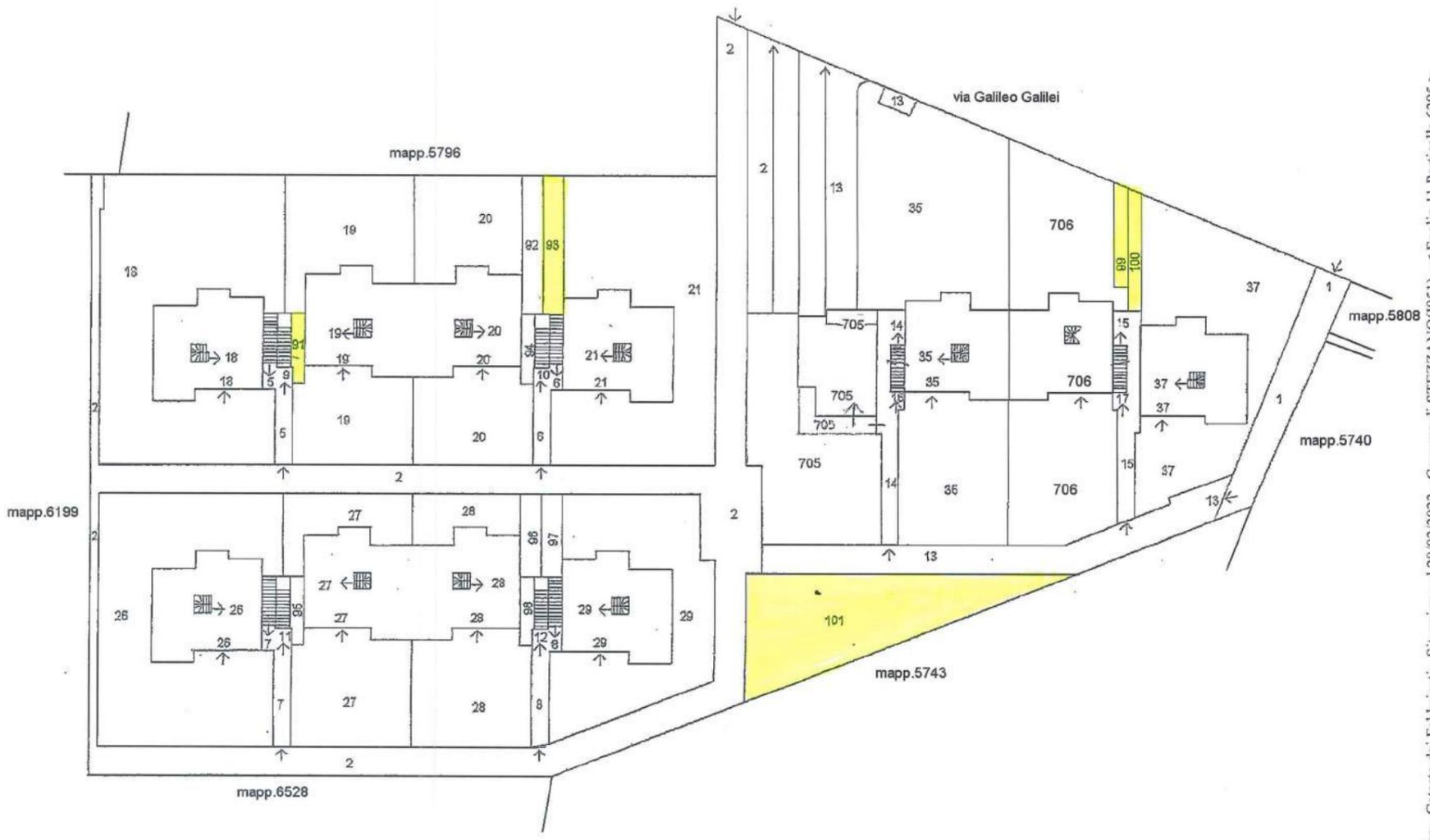
**Comune di Stezzano**      **Sezione:**      **Foglio: 11**      **Particella: 6295**      **Protocollo n. BG0082460**      **del 29/06/2016**

**Dimostrazione grafica dei subalterni**      **Tipo Mappale n. del**      **Scala 1 : 500**

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio provinciale di Bergamo**



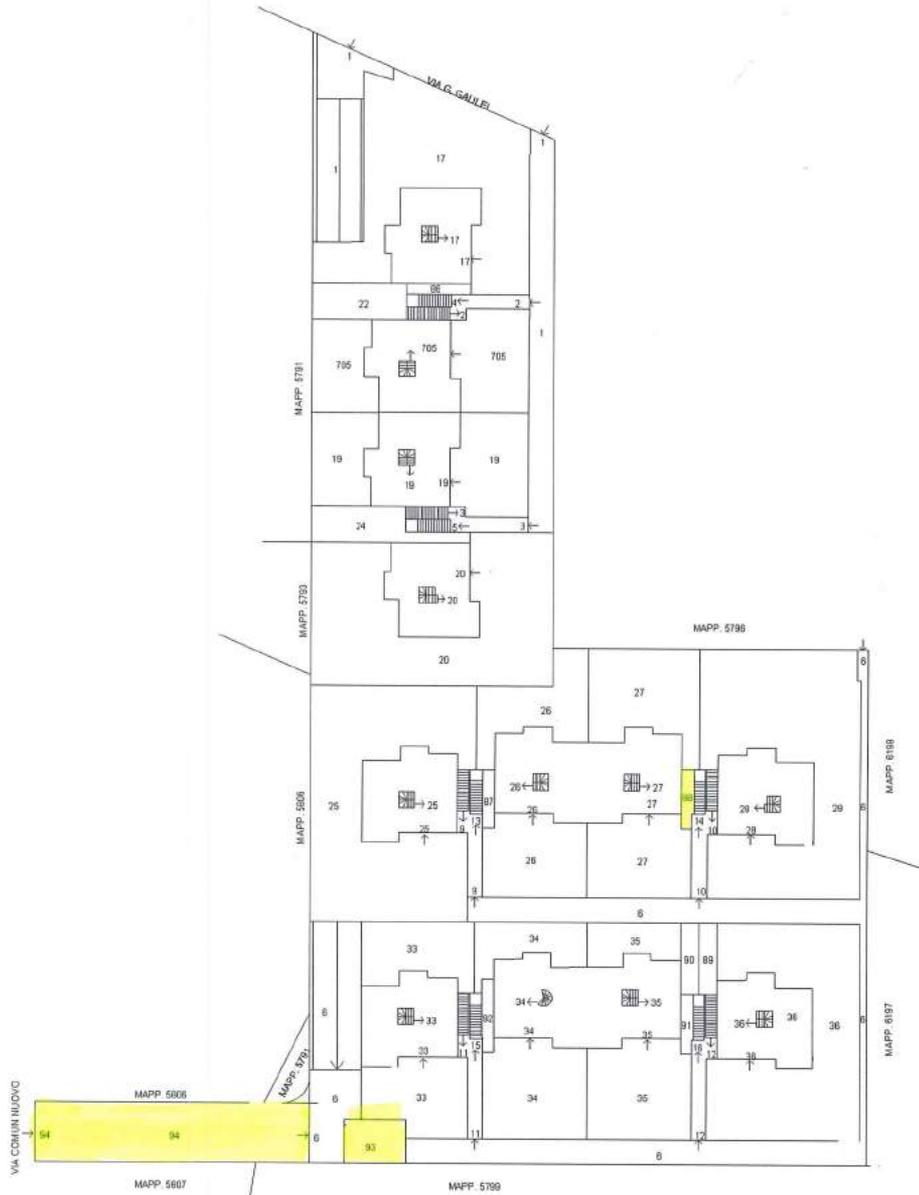
PIANTA PIANO S1



PIANTA PIANO TERRA

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Ferrandi Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Bergamo	N. 3907
Comune di Stezzano	Sezione: Foglio: 11	Particella: 6199	Pr. 27/10/2020 del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO INCOMPLETO



PIANO TERRA

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Bergamo

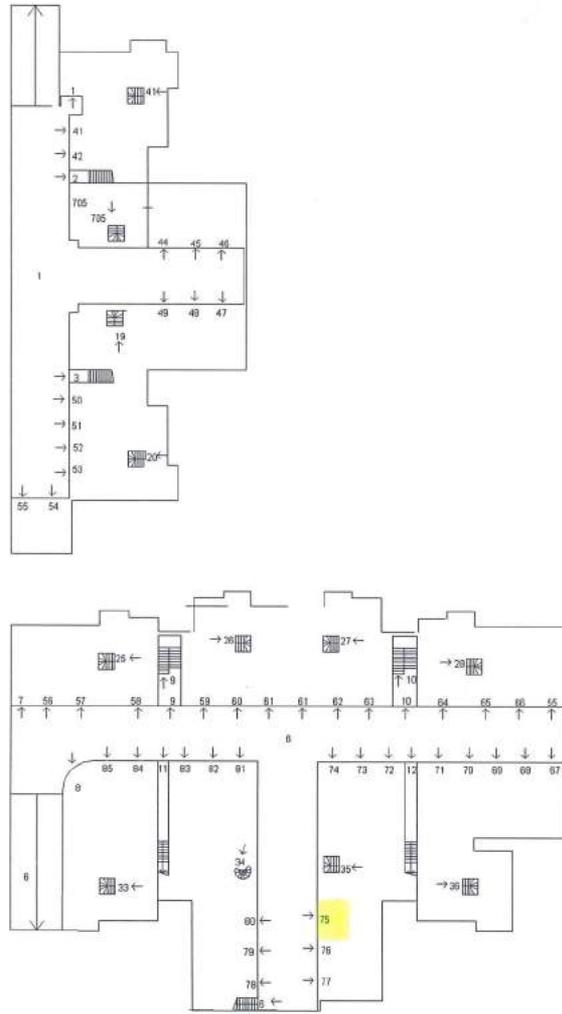
Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2022 - n. T398989 - Richiedente: Telematico

Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b> Comune di Stezzano Dimostrazione grafica dei subalterni	Compilato da: Ferrandi Luca Sezione: Foglio: 11	Iscritto all'albo: Geometri Particella: 6199	Prov. Bergamo 27/10/2020 del	N. 3907
	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500	Prg.	del	del

ELABORATO PLANIMETRICO INCOMPLETO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Bergamo

Ultima planimetria in atti

Data: 22/02/2022 - n. T398989 - Richiedente: Telematico

Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile





**COMUNE DI STEZZANO**  
Direzione II Assetto del territorio  
Settore IV Urbanistica ed edilizia privata

Telefono 0354545311 Fax 0354540357

Concessione edilizia n. **2001/196**  
del 18 febbraio 2002  
Prot. generale n. 11249  
(da citare nella corrispondenza)

**CONCESSIONE EDILIZIA**

Articolo 4 legge 28 gennaio 1977, n. 10



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

Vista la richiesta presentata in data 28 novembre 2001 dalla Società I.B.I. srl legale rappresentante  
residente in \_\_\_\_\_ tendente ad ottenere la concessione edilizia per  
le opere di seguito specificate:

**NOTIZIE IDENTIFICATIVE DELL'OPERA**

<i>Oggetto dei lavori</i>	: costruzione complesso residenziale
<i>Ubicazione</i>	: Comune di Stezzano, via Comunnuovo
<i>Individuazione catastale</i>	: Censuario di Stezzano, 5792, 5807, 5798, 5795, 5797, 5810
<i>Zona PRG vigente</i>	: zona omogenea "C3" piano progetto PP8
<i>Destinazione d'uso</i>	: residenziale
<i>Progettista</i>	:
<i>Direttore dei Lavori</i>	: stesso progettista
<i>Consistenza dell'opera</i>	: Volume fuori terra mc 11.947.81
<i>Pianificazione attuativa</i>	: P.L. n.8

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta in data 04 gennaio 2002 verbale n. 01/2002.

Vista la proposta di provvedimento conclusivo da parte del responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Visto l'articolo 220 del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Visto il parere dell'Azienda Sanitaria Locale del 17 dicembre 2001;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 28 gennaio 1977, n. 10, 8 giugno 1990, n. 142, 15 maggio 1997, n. 127, e relative modifiche ed integrazioni.

Verificata la propria competenza giusto l'articolo 107 del Decreto Legislativo 267\2000, e il decreto sindacale del 01.10.2001, n. 23, prot. n. 9177;

## CONCEDE

alla Società I.B.I. sri legale rappresentante meglio identificato in premessa, l'esecuzione dei lavori di costruzione complesso residenziale, sopra precisati, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, in conformità al progetto approvato che, munito del visto di questo Comune, costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nonché alle prescrizioni generali e particolari.

Il contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato in complessive €. 332.084,95 così suddiviso:

- per oneri di urbanizzazione primaria	€. non dovuti
- per oneri di urbanizzazione secondaria	€. 131.425,91
- per quota smaltimento rifiuti	€.
- per quota afferente il costo di costruzione	€. 200.659,04

Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti ai sensi della convenzione stipulata in data 15.01.2002 rep. N. 32438 del notaio Giannetta Antonio.

La presente concessione è rilasciata fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti ed interessi di terzi.

### PRESCRIZIONI GENERALI :

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

- \* comunicazione a questo Settore contenente l'indicazione della data di inizio dei lavori, la designazione dell'impresa costruttrice e la dichiarazione di questa inerente la posizione assicurativa dei propri dipendenti;
- \* denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'ufficio del Genio Civile di Bergamo;
- \* richiesta della visita di verifica allineamento e quote di riferimento delle altezze con punti di appoggio verificabili in corso lavori;
- \* è altresì fatto obbligo al committente di far predisporre e conservare presso il cantiere il piano per la sicurezza del cantiere ai sensi del D. Lgs. 494/96 e comunicare preventivamente all'A.S.L. di Bergamo l'attivazione del cantiere.

I lavori dovranno essere iniziati entro il termine di mesi dodici dalla data di notifica della presente concessione ed essere eseguiti conformemente ai disegni approvati, nonché alle prescrizioni impartite dal Comune e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo.

Eventuali varianti al progetto durante il corso dei lavori dovranno preventivamente essere assoggettate a nuova concessione edilizia o a dichiarazione di inizio attività asseverata da un tecnico abilitato secondo i casi stabiliti dalla legge.

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

Ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 (Regolamento recante la disciplina di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto), è obbligo del committente conferire incarico di collaudo statico ed un Ingegnere o Architetto abilitati prima dell'inizio dei lavori; lo stesso collaudo statico dovrà avvenire dopo 60 giorni dalla comunicazione da parte del Direttore dei Lavori della ultimazione della struttura.

Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti in conformità alle leggi vigenti e relativi regolamenti, in particolare alla legge 5 marzo 1990, n. 46, "Norme per la sicurezza degli impianti" ed al Regolamento di Attuazione D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, e D.M. 20 febbraio 1992.

Prima della utilizzazione dei locali e/o delle opere realizzate i titolari dovranno chiedere al Sindaco il rilascio della licenza d'uso presentando il certificato di collaudo statico delle strutture e prova dell'avvenuto accatastamento presso il N.C.E.U. ai sensi del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425.

I lavori concessi dovranno inderogabilmente essere portati a termine in ogni loro parte, interna ed esterna, entro mesi trentasei dalla data di notifica della presente Concessione. Scaduto tale termine nessun eventuale lavoro, anche a completamento, non effettuato non potrà essere effettuato se non richiedendo ed ottenendo una nuova concessione edilizia relativa alle parti mancanti.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

1. dovranno essere rispettate ed attuate tutte le indicazioni e le prescrizioni dell'ASL di cui al parere allegato.
2. Dovrà essere rispettato tutto quanto previsto dalla convenzione attuativa rep. N. 32438 in data 15.01.2002 notaio Antonio Giannetta.

**Fa parte integrante della presente concessione il progetto delle opere composto da n. 35 elaborati.**

Per quanto non espressamente citato dalla presente concessione si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali vigenti. Il concessionario, il direttore dei lavori e l'esecutore sono responsabili di ogni inosservanza e dovranno curare con diligenza che le opere siano condotte ed eseguite a perfetta regola d'arte.

Stezzano, 18 febbraio 2002



**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
(Arch. Beniamino Minola)

Si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio del Comune in data odierna e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Stezzano, 19.02.2002



IL MESSO COMUNALE

IL MESSO COMUNALE

Signature: Salvatore

L'avviso di rilascio di concessione è stato notificato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno ricevuta all'interessato

I diritti di segreteria, ai sensi della legge 19 marzo 1993, n. 68, sono stati assolti con il versamento di €. 361.52 in data 15.02.2002 .

Il contributo di concessione determinato ai sensi dell'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è stato corrisposto con il versamento di €. 231.755,43 in data 15.02.2002 giusta la ricevuta n. 7494 .

#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto tecnico comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione a :

Società I.B.I. srl legale rappresentante

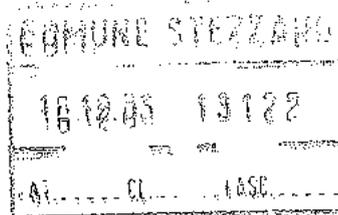
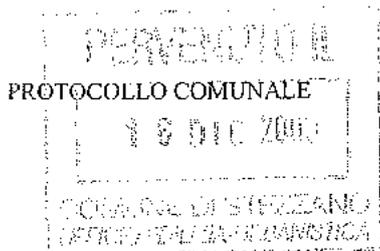
consegnandone un originale nelle mani di : 20 FEB.2002

Stezzano,

IL RICEVENTE



L'ADDETTO



AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO  
PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI  
**STEZZANO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

**OGGETTO: Richiesta certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301.**

La sottoscritta ditta I.B.I. s.r.l. con sede in Comun Nuovo, Via Tasso, 14  
cod. fiscale o part. IVA n 02364470167 ,rappresentata dal

e residente per la carica presso la sede della società stessa.

in qualità di PROPRIETARIA

dell'immobile ubicato in STEZZANO (piano attuativo n.8) via Per Comun Nuovo n..... di cui al mappale n. 6199. subalterni. dal n. 1 al n. 94; Foglio n. 11 NCEU del Comune di STEZZANO  
adibito ad uso ABITAZIONE CIVILE  
in riferimento alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 2001/196 DEL 18.02.2002 nonché VARIANTE tramite DIA  
prot. n. 5231 del 22.05.03

### CHIEDE

**LIMITATAMENTE AI FABBRICATI CONTRADDISTINTI CON LE LETTERE "A" - "D" - "H"**

il rilascio del certificato di **agibilità** ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. 301/02

**allega la seguente documentazione:**

- Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di BERGAMO dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e s.m.i.;
- Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Certificato del competente ufficio tecnico regionale, di conformità alla normativa di edilizia antisismica ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e delle relative leggi regionali;

Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e dell'art. 1 della Legge 10/1991;

Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (Legge 966/1965) secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e al D.M. 4 maggio 1998 oppure ricevuta, rilasciata dal Comando Provinciale di **BERGAMO in data 3 dicembre 2003** dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5 del D.P.R. 37/1998 ove attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;

Dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2-7 del D.M. 1 febbraio 1986;

DICHIARAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE;

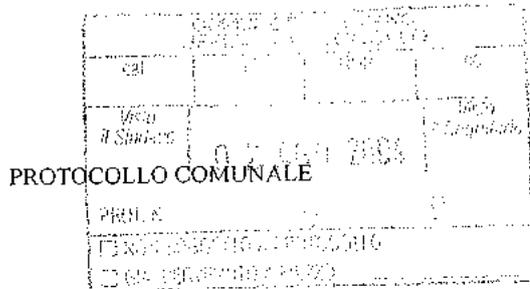
DICHIARAZIONE R.L.I.

Distinti saluti.

Data, .....

.....RICHIEDENTE 

INIZI. RG. INIZI  
24040 116  
Parita I. 107018



(Se blu)

AL RESPONSABILE DELLO SPORTELLO UNICO  
PER L'EDILIZIA DEL COMUNE DI  
**STEZZANO**  
PROVINCIA DI BERGAMO

**OGGETTO: Richiesta certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380  
come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301**

La sottoscritta ditta I.B.I. s.r.l. con sede in Comun Nuovo, Via Tasso, 16  
cod. fiscale o part. IVA n 02364470167, rappresentata dal  
e residente per la carica presso la sede della società stessa.

in qualità di PROPRIETARIA  
dell'immobile ubicato in STEZZANO (piano attuativo n.8) via Per Comun Nuovo n..... di cui al mappale n.  
6295. subalterni. dal n. 1 al n. 101; Foglio n. 11 NCEU del Comune di STEZZANO  
adibito ad uso ABITAZIONE CIVILE  
in riferimento alla CONCESSIONE EDILIZIA n. 2001/196 DEL 18.02.2002 nonché VARIANTE tramite DIA  
prot. n. 1899 del 20.02.04

**CHIEDE**

**LIMITATAMENTE AI FABBRICATI CONTRADDISTINTI CON LE LETTERE "E" - "F" - "G"**

il rilascio del certificato di **agibilità** ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal  
D.Lgs. 301/02

**allega la seguente documentazione:**

- Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di BERGAMO dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e s.m.i.;
- Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Certificato del competente ufficio tecnico regionale, di conformità alla normativa di edilizia antisismica ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e delle relative leggi regionali;

Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e dell'art. 1 della Legge 10/1991;

Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente (Legge 966/1965) secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37 e al D.M. 4 maggio 1998 oppure ricevuta, rilasciata dal Comando Provinciale di **BERGAMO in data 3 dicembre 2003** dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di cui all'art. 3, comma 5 del D.P.R. 37/1998 ove attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato ed il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio, ovvero dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dall'avente titolo;

Dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Dichiarazione che i box sono stati realizzati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2-7 del D.M. 1 febbraio 1986;

Dichiarazione barriere architettoniche.....

Dichiarazione R.L.I.....

Autorizzazione Annuale all'allacciamento ed allo scarico in  
cassonatura

Distinti saluti.

Data, ..... 02 AGO 2004 .....

...RICHIEDENT... 1... I.B.I. S.R.L.

.....

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 75

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

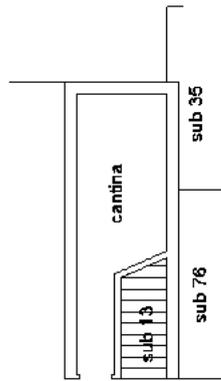
N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



sub 13

PIANTA S1 h. 2.40

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 51

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Bergamo

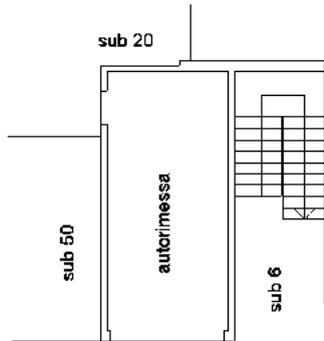
N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANTA PIANO S1 h. 2.40

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 54

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

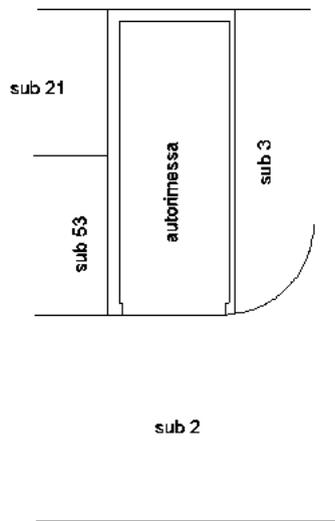
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA S1 h. 2.40

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 64

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

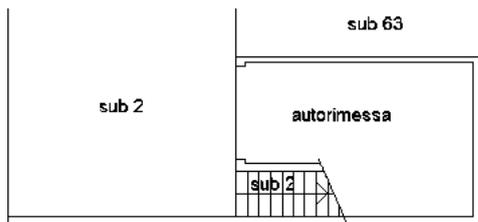
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA S1 h. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6295 - Subalterno 64 >  
VIA COMUN NUOVO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 74

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

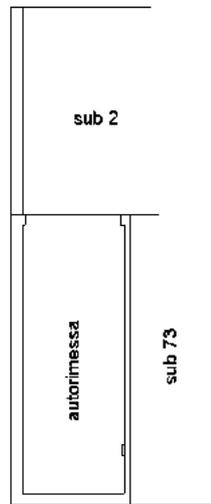
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA S1 h. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6295 - Subalterno 74 >  
VIA COMUN NUOVO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 82

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Bergamo

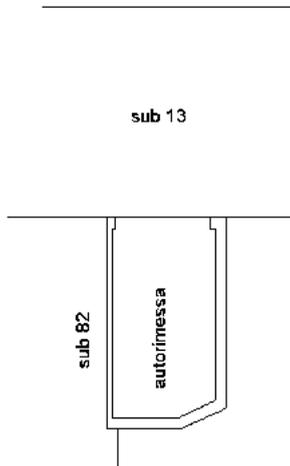
N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANTA S1 h. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6295 - Subalterno 82 >  
VIA COMUN NUOVO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 85

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Bergamo

N. 1477

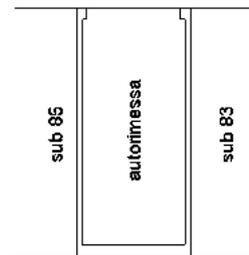
Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD

sub 13



PIANTA S1 h. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6295 - Subalterno 85 >  
VIA COMUN NUOVO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 87

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

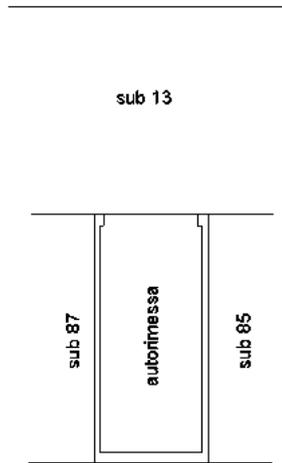
N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANTA S1 h. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6295 - Subalterno 87 >  
VIA COMUN NUOVO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000344638 del 19/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comu Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 90

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Bergamo

N. 1477

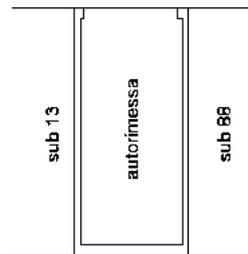
Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD

sub 13



PIANTA S1 h. 2.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 6295 - Subalterno 90 >  
VIA COMUN NUOVO n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BG0058557 del 09/03/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comun Nuovo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6295

Subalterno: 701

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

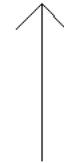
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1477

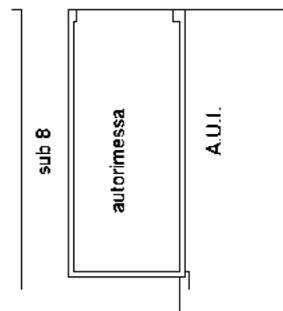
Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD

sub 2



PIANTA S1 h. 2.40

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000134890 del 13/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano

Via Per Comun Nuvo

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 11

Particella: 6199

Subalterno: 75

Compilata da:

Cattaneo Giuseppe

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Bergamo

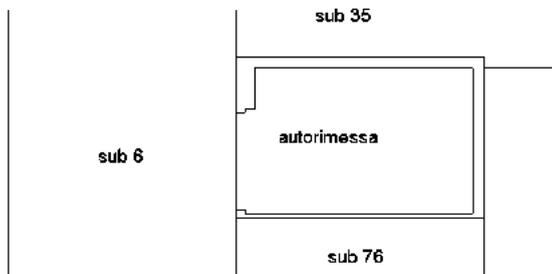
N. 1477

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



PIANTA S1 h. 2.40

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI SITI IN  
VIA VOLTA – STEZZANO**



Vista esterna ingresso carrale



Vista corsello piano interrato



Vista autorimesse piano interrato



Vista autorimessa tipo piano interrato



Vista autorimessa piano interrato



Vista interna autorimessa sub.28 piano interrato

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Torlo Alessia

Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Bergamo

N. 1947

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Comune di Stezzano

Sezione: Foglio: 11

Particella: 5244

Protocollo n. BG0084361 del 27/05/2021

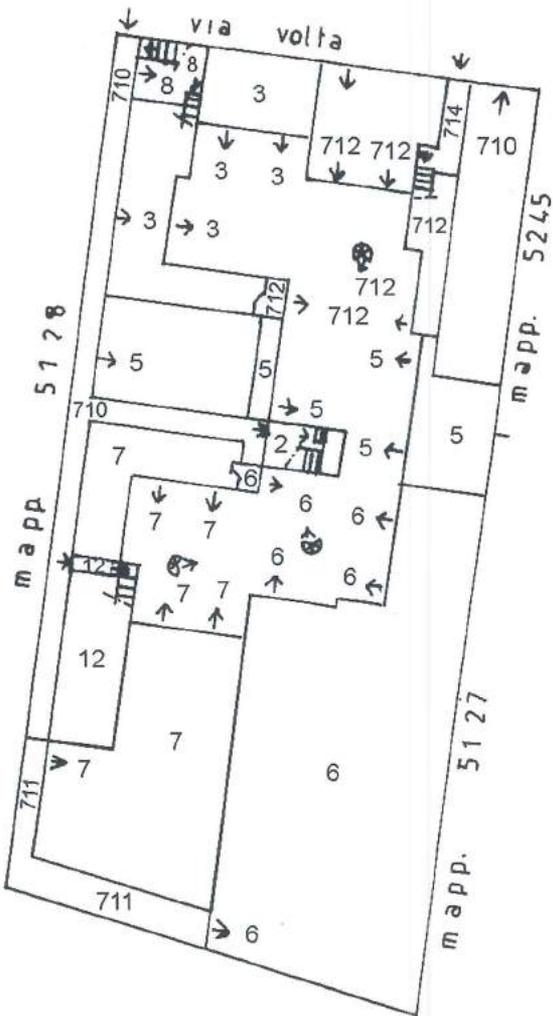
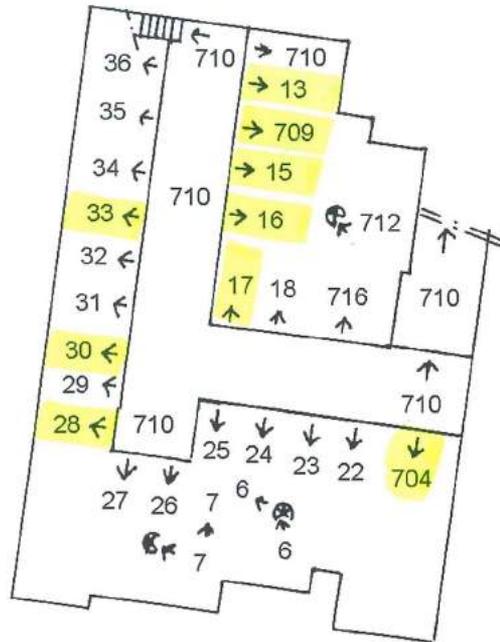
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

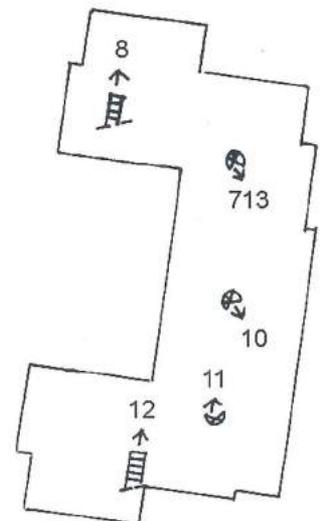
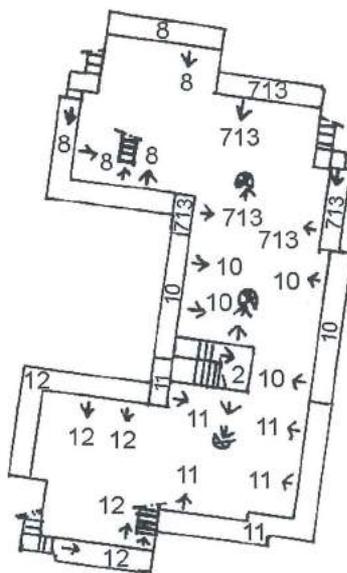
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

PIANO PRIMO





## COMUNE DI STEZZANO

Provincia di Bergamo  
Piazza Libertà 27 - cap. 24040 C.F. 00336840160

SETTORE IV° - ASSETTO DEL TERRITORIO, URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

CONCESSIONE EDILIZIA NR. 63/98 del 22.12.1998  
PROT. EDILIZIA nr. 78/98  
PROT. GEN. nr. 7587 del 17.07.1998

### CONCESSIONE EDILIZIA COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE NEL P.L. "IL ROCCOLO"

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Vista la domanda presentata in data 17.07.1998 prot. 7587  
con la quale il **amministratore unico della soc. I.B.I. Iniziative  
Bergamasche immobiliari s.r.l.** C.F. nr. 02364470167 con sede in Comunnovo via T.  
Tasso 16  
chiede la Concessione Edilizia per:

**Costruzione di complesso residenziale nel P.L. "Il Roccolo" in via Volta**

sull'immobile censito nella mappa censuaria locale come segue:  
mapp. nr. 5244 foglio 9

in via Volta

nella zona definita dallo strumento urbanistico come segue:  
nel vigente strumento urbanistico come: zona "E1" Espansione Residenziale da  
assoggettare a P.P. o P.L.

nel Nuovo Piano Regolatore Generale - revisione generale adottato con deliberazioni di  
C.C. nr. 67 del 11.06.98 e 73 del 24.07.1998 come: zona omogenea "C2" Residenziale  
con P.A. vigente.

## CONCEDE

al Sig. **Amministratore unico della soc. I.B.I. Iniziativa Bergamasca Immobiliare s.r.l.**

quanto richiesto in premessa, **FATTI SALVI I DIRITTI DI TERZI ED I POTERI ATTRIBUITI AGLI ALTRI ORGANI**, per l'esecuzione delle opere sopra specificate sotto l'osservanza della circolare del Ministero LL.PP. 24.01.1955, nr 189, dei regolamenti comunali edilizio e di igiene e di tutte le altre disposizioni vigenti nonché alle seguenti condizioni:

- Ai sensi dell'art. 4 comma 4, della legge 28.02.1985, nr. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono eseguite le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori concessi e che copia del presente atto si costantemente tenuta in cantiere.
- I lavori dovranno essere iniziati entro mesi 12 e ultimati entro mesi 36 dalla data della notifica della presente.
- Entrambe tali date dovranno essere comunicate per iscritto all'ufficio Edilizia Privata-Urbanistica.
- La comunicazione inizio lavori, allegata alla presente, dovrà essere compilata correttamente in ogni sua parte.
- Nessuna variante potrà essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione edilizia.

### ➤ PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

- ☐ LE AUTORIMESSE DOVRANNO ESSERE DOTATE DI AERAZIONE PERMANENTE (IN ALTO IN BASSO) IN RAGIONE DI 1/30 DELLA SUPERFICIE DEL LOCALE STESSO E NON POTRANNO COMUNICARE DIRETTAMENTE CON LOCALI ABITATIVI AI SENSI DELL'ART. 3.13.1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO D'IGIENE.
- ☐ I LOCALI DOVE SONO INSTALLATI APPARECCHI A FIAMMA LIBERA (CALDAIE PER RISCALDAMENTO, BOLLITORI, COTTURA CIBI, CAMINETTI ECC.) DOVRANNO ESSERE DOTATI DI AERAZIONE PERMANENTE IN RAGIONE DI CMQ 06 OGNI 1000 KCALH E CON UN MINIMO DI 100 CMQ. AI SENSI DELL'ART.3.4.44.B DEL VIGENTE REGOLAMENTO D'IGIENE.
- ☐ CON LA DENUNCIA DI INIZIO LAVORI DOVRA' ESSERE PRODOTTA UNA DICHIARAZIONE DEL COLLAUDATORE DESIGNATO, CHE ATTESTI LA ACCETTAZIONE DELL'INCARICO (ISCRIZIONE DA ALMENO 10 ANNO ALL'ALBO PROFESSIONALE) E L'IMPEGNO DI NON PRENDERE PARTE ALLA DIREZIONE ED ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI (ART.2 DPR 22.04.1994, NR. 425).

La presente concessione è riferita esclusivamente al lotto 1/c del P.L. approvato con atto del C.C. nr. 123 del 23.12.1996 e alla modifica volumetrica approvata in data 18.12.1997 dalle C.E. verbale nr. 20/97.

### ➤ PRESCRIZIONI ASL:

- ☐ areare al tetto i ripostigli cechi.
- ☐ il locale immondizia deve avere le caratteristiche previste dal R.L.I.
- ☐ dotare le cucine e le zone cottura di doppia canna fumaria e presa d'aria in comunicazione continua con l'esterno
- ☐ nel corsetto box prevedere una presa d'acqua, regolarmente sifonata, ogni 10 boxes.

Dalla residenza municipale, li martedì 22 dicembre 1998



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA**  
( Arch. Beniamine Minola )

PROGETTISTA:

DIRETTORE LAVORI:

ESECUTORE DEI LAVORI: **Da Destinarsi**

Visti i tipi ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data **11.10.1998** del Responsabile del Procedimento;

Visto il parere in data **11.08.1998** dell' ASL di Bergamo;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del **12.11.1998** verbale nr. **11\98**

Visto l'avviso di regolarizzazione in data **02.12.1998**;

Vista la documentazione prodotta in data **22.12.1998** prot. nr. **13449**;

Vista la dichiarazione del direttore dei lavori del **22.12.1998** relativa alla conformità delle norme di sicurezza previste dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Vista la documentazione prodotta in data **22.12.1998** prot. nr. **13449** ai sensi della legge 10\91;

Vista la documentazione prodotta in data **22.12.1998** prot. nr. **13449** ai sensi della legge 46\90;

Accertato che il versamento del contributo di concessione è stato effettuato come segue:

- £. 23.996.735 per oneri di urbanizzazione secondaria giusta bolletta nr. **2254 in data 17.12.1998** della tesoreria comunale

- £. 33.964.822 (1 rata) pari al 50% del contributo afferente il costo di costruzione giusta bolletta nr. **2255 in data 17.12.1998** della tesoreria comunale;

Vista la polizza fidejussoria nr. **097\71\703970 in data 17.12.1998 di £. 33.964.823** della compagnia di assicurazione **Assimoco con sede legale in Segrate (MI)** a

garanzia del versamento della 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> rata del contributo afferente il costo di costruzione così specificato:

- £. 20.378.893 (2<sup>a</sup> rata) entro 6 mesi dall'inizio lavori

- £. 13.585.930 (3<sup>a</sup> rata) entro 18 mesi dall'inizio dei lavori

**RICORDATO CHE IN CASO DI MANCATO O RITARDATO VERSAMENTO DEGLI IMPORTI SOPRAINDICATI E GARANTITI, VERRANNO APPLICATI I DISPOSTI DELL'ART. 3 DELLA LEGGE 28.02.1985, NR. 47:**

Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, nr. 1265;

Visti gli artt. 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 Gennaio 1977, nr. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17.08.1942, nr. 1150 modificata ed integrata con legge 06 Agosto 1967 nr 765.;

Vista la L.R. 05 Dicembre 1977 nr,60\61;

Vista la legge 25.03.1982, nr. 94;

Vista la legge 28 Febbraio 1985 nr. 47 e successive modificazioni;

Visto il vigente regolamento d'igiene;

Vista la legge 08.06.1990, nr. 142 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 07.08.1990, nr. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 04.12..1993, nr. 493 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art. 06 della legge 15.05.1997, nr. 127;

Riconosciuta la propria competenza esercitata in forza del Decreto del Sindaco nr. 7, prot. 5026 del 13.05.98

Visto il proprio provvedimento conclusivo in data **23.11.1998**;

nr. reg. pubbl.

La presente concessione edile sarà affissa per estratto all'Albo Pretorio in data 27.12.1998 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Dalla residenza municipale, li 22.12.1998



IL MESSO COMUNALE

### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto tecnico Comunale di Stezzano dichiara di aver oggi notificato la presente

concessione a: \_\_\_\_\_

*(Soc. I Bi)*

mediante consegna a mani di *allo stesso*

Addi, *24/12/98*

IL RICEVENTE



IL TECNICO COMUNALE

\_\_\_\_\_



**COMUNE DI STEZZANO**  
Direzione II Assetto del territorio  
Settore IV Urbanistica ed edilizia privata  
Piazza Libertà 27 - 24040 Stezzano  
Telefono 0354545342 - 344 - 341 Fax 0354540357

Concessione edil. n. 31/99  
Variante n. 1 alla c.e. 63/98  
Prot. generale n. 0664

## CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 4 legge 28 gennaio 1977, n. 10

IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV  
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA



Vista la richiesta presentata in data 20.01.99 dal rappresentante  
legale della Società I.B.I. S.r.l. domiciliata a Comun Nuovo in via Tasso n. 16 (P. iva  
02364470167) tendente ad ottenere la concessione edilizia per le opere di seguito specificate:

Oggetto dei lavori	: variante alla C.E. 63/98 del 22.12.98
Rif. Legislativo	: art. 1 legge 28 gennaio 1977 n. 10
Ubicazione	: Via Volta
Individuazione catastale	: Censuario di Stezzano, foglio 7 mappale n. 5244
Zona PRG vigente	: E1 zona residenziale di espansive
Zona PRG adottata	: zona C2 residenziale con p.a. vigente
Pianificazione attuativa	: piano di lottizzazione IL ROCCOLO
Progettista	:
Direttore dei Lavori	:
Consistenza dell'opera	: 0

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta in data  
15.06.1999 / verbale n. 06/99 .

Vista la proposta di provvedimento conclusivo da parte del responsabile del  
procedimento ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla  
legge 4 dicembre 1993, n. 493.

Visto l'articolo 220 del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 28 gennaio 1977, n. 10, 8 giugno 1990, n. 142,  
15 maggio 1997, n. 127, e relative modifiche ed integrazioni.

Verificata la propria competenza giusto l'articolo 51 della legge 8 giugno 1990, n. 142, e  
il decreto sindacale in data 14 maggio 1999, n. 13.

## CONCEDE

al \_\_\_\_\_ in qualità di rappresentante legale della Soc. I.B.I. S.r.l., l'esecuzione dei lavori specificati in premessa, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, in conformità al progetto approvato che, munito del visto di questo Comune, costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nonché alle prescrizioni generali e particolari di seguito riportate.

Il contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato in complessive £ 2.916.764.= ( C 1.506,38) così suddiviso:

- per oneri di urbanizzazione primaria	£ -
- per oneri di urbanizzazione secondaria	£ 104.310
- per quota afferente il costo di costruzione	£ 2.812.454

La presente concessione è rilasciata fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti ed interessi di terzi.

### *PRESCRIZIONI GENERALI :*

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

- \* comunicazione a questo Settore contenente l'indicazione della data di inizio dei lavori, la designazione dell'impresa costruttrice e la dichiarazione di questa inerente la posizione assicurativa dei propri dipendenti;
- \* denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'ufficio del Genio Civile di Bergamo;
- \* richiesta della visita di verifica allineamento e quote di riferimento delle altezze con punti di appoggio verificabili in corso lavori;
- \* è altresì fatto obbligo al committente di far predisporre e conservare presso il cantiere il piano per la sicurezza del cantiere ai sensi del D. Lgs. 494/96 e comunicare preventivamente all'A.S.L. di Bergamo l'attivazione del cantiere.
- \* Valgono tutte le prescrizioni riportate nella concessione edilizia 63/98.

I lavori dovranno essere eseguiti conformemente ai disegni approvati, nonché alle prescrizioni impartite dal Comune e dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo.

Eventuali altre varianti al progetto durante il corso dei lavori dovranno preventivamente essere assoggettate a nuova concessione edilizia o a dichiarazione di inizio attività asseverata da un tecnico abilitato secondo i casi stabiliti dalla legge.

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

Ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425 (Regolamento recante la disciplina di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto), è obbligo del committente conferire incarico di collaudo statico ed un Ingegnere o Architetto abilitati prima dell'inizio dei lavori; lo stesso collaudo statico dovrà avvenire dopo 60 giorni dalla comunicazione da parte del Direttore dei Lavori della ultimazione della struttura.

Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti in conformità alle leggi vigenti e relativi regolamenti, in particolare alla legge 05.03.1990, n. 46, "Norme per la sicurezza degli impianti" ed al Regolamento di Attuazione D.F.R. 06.12.1991, n. 447, e D.M. 20.02.1992.

Prima della utilizzazione dei locali e/o delle opere realizzate i titolari dovranno chiedere al Sindaco il rilascio della licenza d'uso presentando il certificato di collaudo statico delle strutture e prove dell'avvenuto accatastamento presso il N.C.E.U. ai sensi del D.P.R. 22.04.1994, n. 425.

I lavori concessi dovranno inderogabilmente essere portati a termine in ogni loro parte, interna ed esterna, entro la data di scadenza riportata nella concessione edilizia 63/98.

Scaduto tale termine nessun eventuale lavoro, anche a completamento, non eseguito potrà essere effettuato solo richiedendo ed ottenendo una nuova concessione edilizia relativa alle parti mancanti.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

-----

Per quanto non espressamente citato dalla presente concessione si fa riferimento alle norme generali di legge ed ai regolamenti comunali vigenti. Il concessionario, il direttore dei lavori e l'esecutore sono responsabili di ogni inosservanza e dovranno curare con diligenza che le opere siano condotte ed eseguite a perfetta regola d'arte.

Stezzano, 09 luglio 1999 .

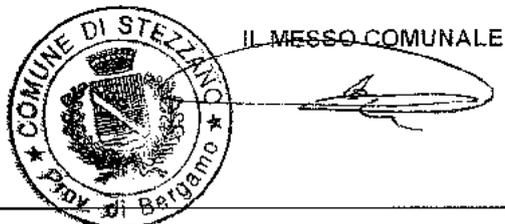


IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(Arch. Massimo Locatelli)

*Massimo Locatelli*

La presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio del Comune in data 12 Luglio 1999 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Stezzano, 09.07.1999



L'avviso di rilascio di concessione è stato notificato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ritorno ricevuta dall'interessato in data 26/7/99

I diritti di segreteria, ai sensi della legge 19 marzo 1993, n. 68, sono stati assolti con il versamento di \_\_\_\_\_ in data 03/8/99.

#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto tecnico comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione / autorizzazione a: \_\_\_\_\_

Stezzano, 07-09-1999

IL RICEVENTE



IL TECNICO COMUNALE

Al sig. Sindaco  
del Comune di  
STEZZANO - BG -

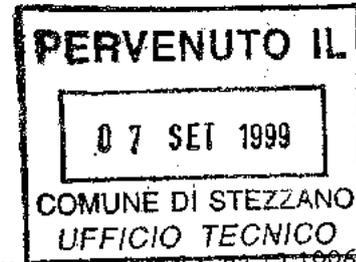
COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (L. n.662 del 23.12.96 art. 2 comma 60 paragrafo 7/g

La sottoscritta ditta

IMM. I.B.I. s.r.l. con sede in Comun Nuovo, Via Tasso, 16

C.F. n. 02364470167

Rappresentata dal



COMUNICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art.2 comma 60 paragrafo 7/g della L. n. 662 del 23.12.1996

- di dare inizio a decorrere da venti giorni dalla presente comunicazione alla esecuzione delle opere indicate nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici allegati, consistenti in:

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIE GIA' RILASCIATE SENZA INCIDERE SUI  
PARAMETRI VOLUMETRICI E URBANISTICI

- VARIANTE C.E. N. 63/98 DEL 22.12.1998 E C.E. N. 31/99 DEL 09/07/99
- che la direzione lavori è stata assunta dall' \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_
- che i lavori saranno eseguiti dall'impresa edile \_\_\_\_\_

DICHIARA

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art.2 comma 60 paragrafo 7/g L. n. 662/96 del 23.12.96
- che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1947 e 8 agosto 1985 n. 431

Allegano alla presente la prescritta relazione tecnica prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da un libero professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti

Modellino, 1 settembre 1999

I DICHIARANTI

-----  
I DICHIARANTI

**COMUNE DI STEZZANO**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**

**(OPERE EDILI L. N. 662 del 23.12.96 art. 2 comma 60 paragrafo 7/G )**

Immobile sito Stezzano, lottizzazione "IL ROCCOLO" ; Via Volta, di proprietà della ditta IMM. I.B.I. s.r.l. con sede in Comun Nuovo, Via Tasso, 16

**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 1477, con studio in \_\_\_\_\_ e su incarico delle proprietarie, nella qualità di tecnico incaricato, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e proceduto a sopralluogo di verifica.

**DICHIARA**

che le opere da eseguire all'immobile sopra indicato consistono in

**VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIE GIA' RILASCIATE SENZA INCIDERE SUI  
PARAMETRI VOLUMETRICI E URBANISTICI**

- **VARIANTE C.E. N. 63/98 DEL 22.12.1998 E C.E. N. 31/99 DEL 09/07/99**

**DICHIARA ALTRESI'**

che le suddette opere

- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia, vigenti o adottati alla data della presente relazione
- non comportano modifiche alla sagoma delle costruzioni esistenti e dei prospetti
- non interessano immobili vincolato ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1938 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legge 431/85

**ALLEGA DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DI QUANTO DICHIARATO**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico, consapevole della responsabilità penale assunta con la presente relazione

**ASSEVERA**

ai sensi del L. 662/96 del 23.12.1996 articolo 2 comma 60 paragrafo 7/g, e per quanto di sua competenza le suddette opere da compiersi ed il rispetto delle stesse alle vigenti norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché a quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Verdellino, 1 settembre 1999

Il tecnico

*[Firma illeggibile]*

.....

*[Segno illeggibile]*



**DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'**



COMUNE STEZZANO

24.11.99 12719  
 CAT. CL. 165C

Al Sig. Sindaco del Comune di

Stezzano

la sottoscritta Imm. I.B.I. s.r.l.  
 nat. a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 con sede residente a Comun Nuovo Via Tasso  
 avendo ultimato la costruzione di Edificio Residenziale  
 in Via Volta (Lott. il Roccolo), di cui alla concessione edilizia n. 63/98-31/99  
 in data 22-12-98 / 9-7-99  
 DIA del 7-9-99

**CHIEDE**

la relativa autorizzazione di abitabilità.

Allega alla presente:

Attestazione in data \_\_\_\_\_ comprovante il versamento della tassa sulle concessioni comunali per la somma di L. \_\_\_\_\_;

Certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale precompresso od a struttura metallica, vistato dall'Ufficio del Genio Civile;

~~Referto del Comando Provinciale Vigili del Fuoco;~~ Dichiarazione Sostitutiva

Copie delle ricevute attestanti il pagamento del saldo del contributo afferente le opere di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Dichiarazione D.L. D.P.R. 425/94 - Dichiarazione Impianti -  
Dichiarazione R.L.I. - Dichiarazione Barriere Architettoniche  
Accatastamento - fine lavori - Dichiarazione Conformità con  
Con osservanza.  
Dichiarazione Rei Porte

I. \_\_\_\_\_ RICHIEDENT. \_\_\_\_\_

il 23-11-99

# CONSISTENZA

PIANI	Totale abitazione	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO					Totale generale vani e locali 4 + 9
		Stanze	Accessori	Totale	Uffici	Negozi	Autorim.	Altri	Totale	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore							25		25	25
Terreno	5	15	18	33						33
Primo	5	15	20	35						35
Secondo										
Terzo										
Quarto										
Quinto										
Sottotetto										
<b>TOTALE N.</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>38</b>	<b>68</b>			<b>25</b>		<b>25</b>	<b>93</b>

## RELAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Effettuati gli opportuni controlli in data ..... si dichiara:

- che la costruzione (1) ..... eseguita in conformità al progetto approvato e alle prescrizioni contenute nella concessione edilizia n. .... in data .....
- che le eventuali varianti (2) ..... regolarmente approvate con concessione n. .... in data .....
- che l'autorizzazione di abitabilità potrà essere rilasciata alle seguenti condizioni:
- che i..... richiedent..... ha..... provveduto al versamento dei dovuti contributi per opere di urbanizzazione e costo di costruzione;
- che i..... richiedent..... ha..... eseguito le opere di urbanizzazione di cui all'atto d'obbligo unilaterale n. .... in data .....

IL TECNICO COMUNALE



9. Vi è qualche altra manifesta causa di insalubrità? . . . . .
10. Sono state osservate le particolari prescrizioni del Regolamento Comunale di igiene? . . . . .
11. Quando furono terminate le parti integrali della fabbrica? (1) . . . . .
12. La cubatura degli ambienti è conforme alle disposizioni regolamentari? . . . . .
13. Osservazioni varie . . . . .

In seguito alle suesposte risultanze della visita, il sottoscritto esprime parere (2) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità con decorrenza dal \_\_\_\_\_

IL SANITARIO

li \_\_\_\_\_

(1) Muri greggi, tetto, scala, volte e solai delle cantine e dei locali abitabili.  
 (2) Favorevole, contrario o sospensivo.

MODULARIO  
a r.d.n. 487

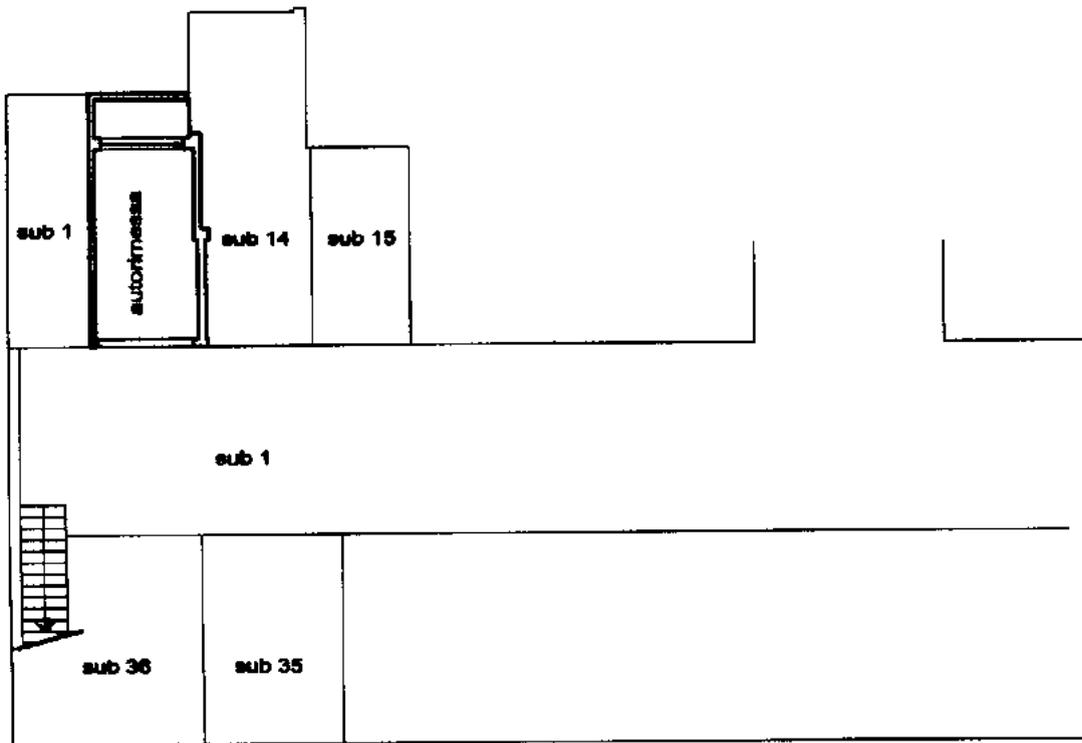


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

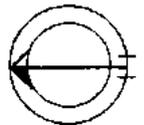


Planimetria di u.i.u. in Comune di **Stezzano** via **Volta** civ. ....



PIANTA PIANO S1 H.240

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1: 200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 13 >  
VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN Piano S1

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal ..... Architetto (Titolo, cognome e nome)		RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Iscritto all'albo de ..... della provincia di Bergamo		
Data presentazione: 12/07/1999 - Data: 10/03/2022 - n. T311376 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D		data 16-06-1999 Firma <i>[Signature]</i>		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		n. 5244 sub. 13		

MODULARIO  
a.r.f. n. 487



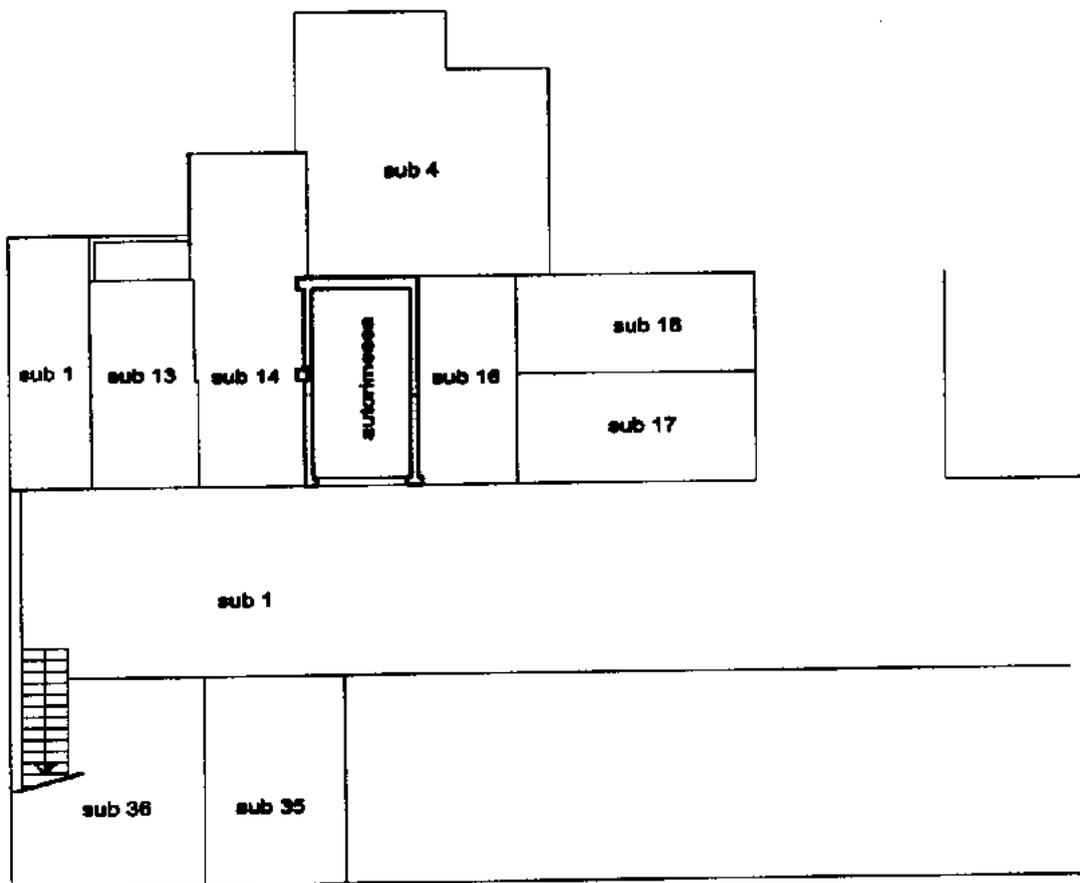
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
*\*Scala originale non disponibile.\**

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
200

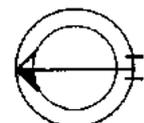
SN

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano via Volta civ. ....



PIANTA PIANO S1 H. 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 15 >  
VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN Piano S1

Revis. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
n. 5244 sub 15

iscritto all'albo de Architetti

della provincia di Bergamo n. 1977

data 16-06-1999 Firma [Signature]

Data presentazione: 12/07/1999 - Data: 10/03/2022 - n. T311389 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D...  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO  
a.c.c. n. 487



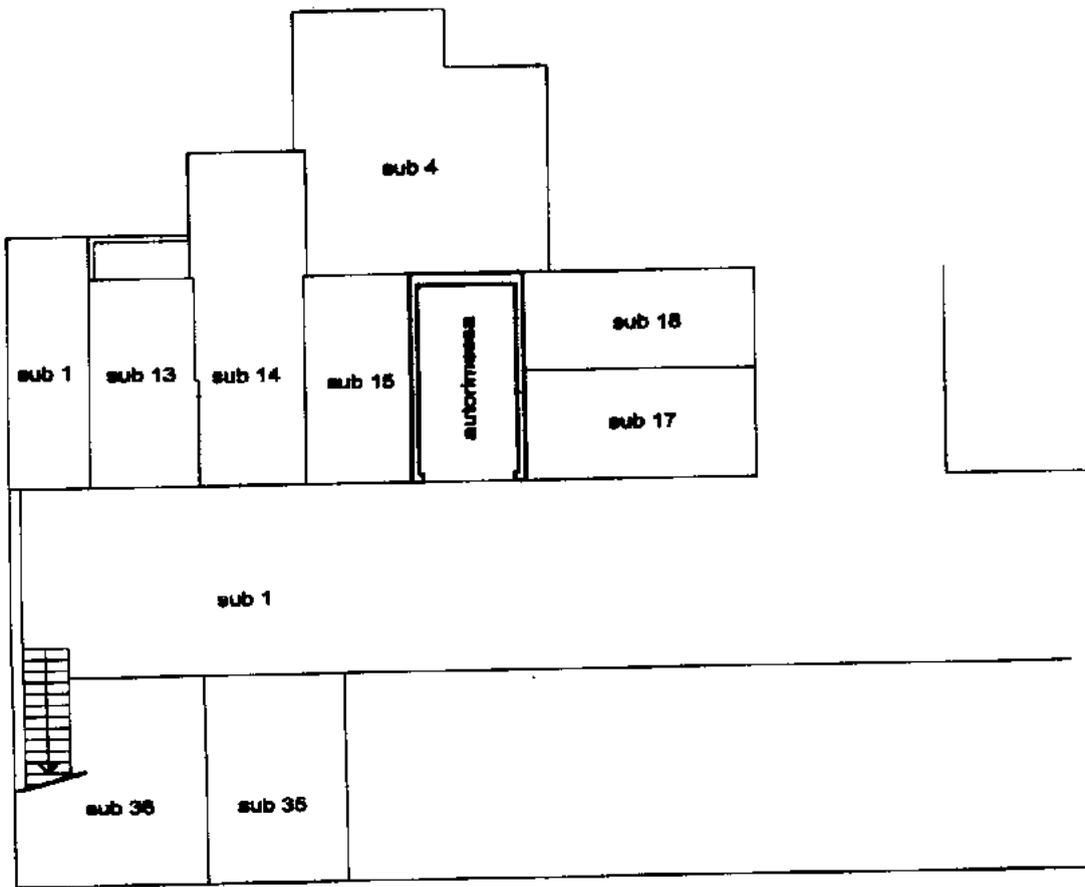
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

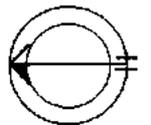
\*Scala originale non disponibile.\*

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano via Volta civ. 50



PIANTA PIANO S1 H.240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 12/07/1999 Data: 10/03/2022 n. T311391 Richiedente: SLVDNL62S21A794D  
Totale schede: 11 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297) 1477  
n. 524 sub. 16  
data 16-06-1999 Firma [Signature]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 16 >  
VIA ALL'ESSANDRO VOLTA n. 50 Piano, S1

MODULARIO  
n. r.f. n. 467



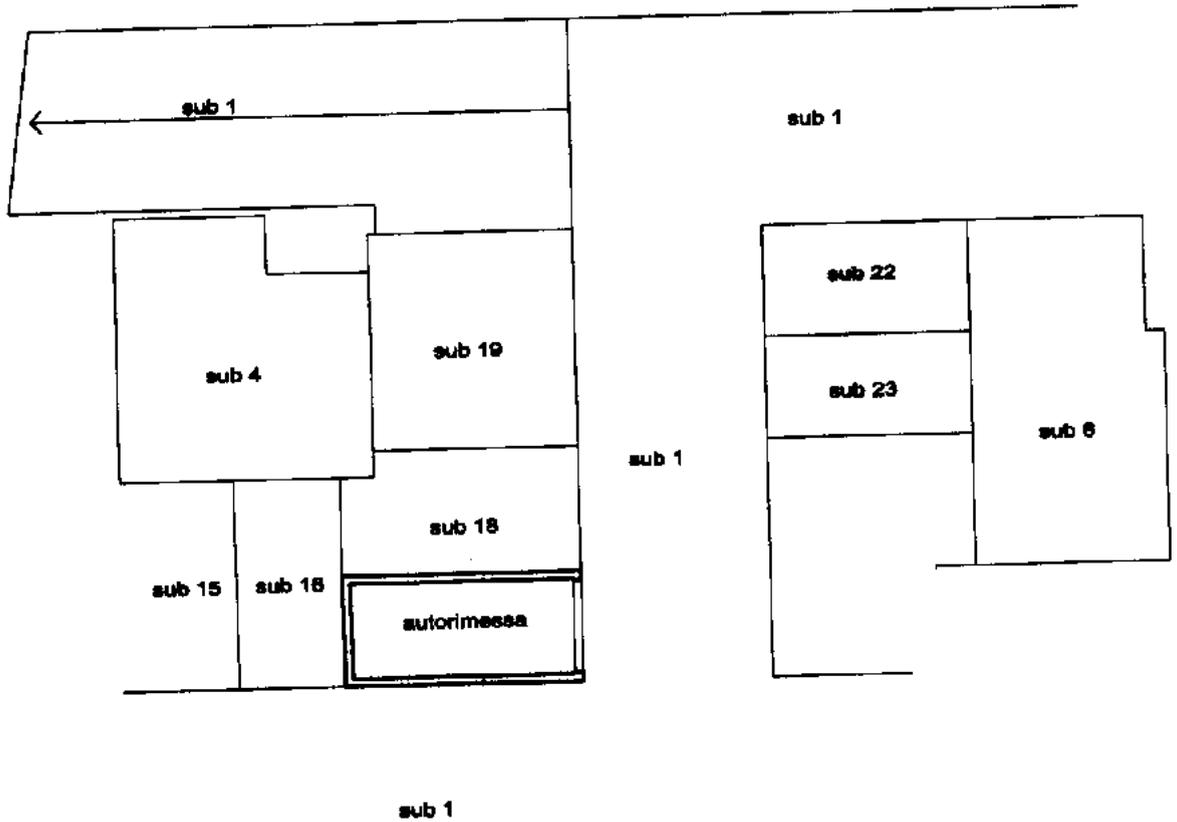
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200  
SN

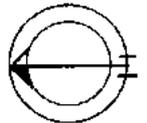
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano via Volta civ. ....

\* Scala originale non disponibile \*



PIANTA PIANO S1 H. 2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Nome - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali

Iscritto all'albo de Architetti

Data presentazione: 12/07/1999 - Data: 10/03/2022 - n. T311392 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D  
Total schede: 524 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

della provincia di Brescia  
data 16-06-1999 Firma [Signature]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO (951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 17 >  
VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN Piano S1

MODULARIO  
F. rog. rend. 487



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

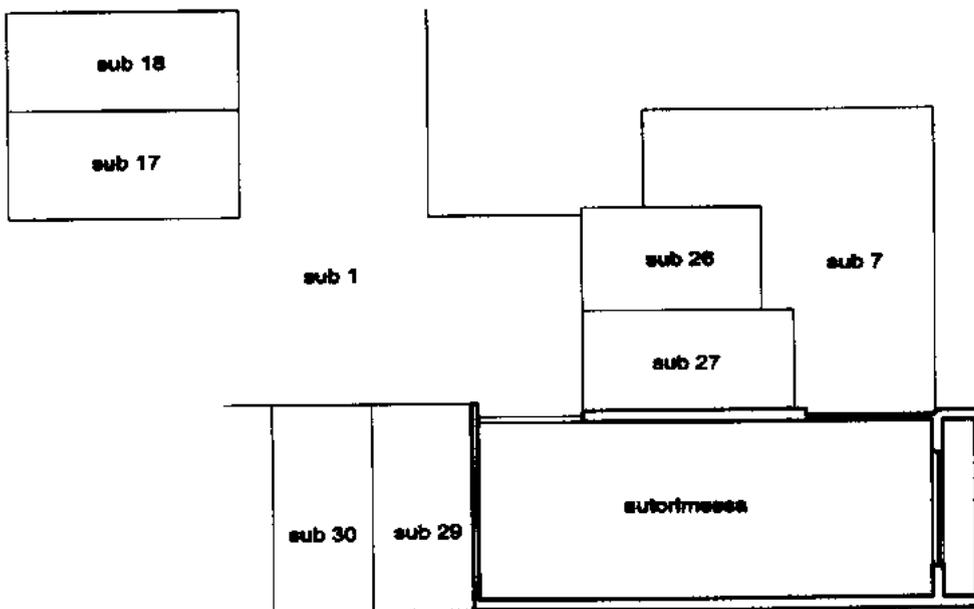
MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

SN

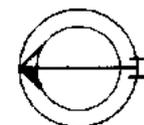
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano via Volta civ. ....

\* Scelta originale non disponibile. \*



PIANTA PIANO S1 H. 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Roma Istituto Fotografico e Cartografico dello Stato - Pv

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal Architetto

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
n. 5244 sub 26

scritto all'atto di 16-06-1999  
Richiedente: SLVDNL62S21A794D  
Bergamo

Architetti

Firma *[Signature]*

Catasto ed. Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 28 >  
VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN Piano S1

MODULARIO  
a r.g.n. 487



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

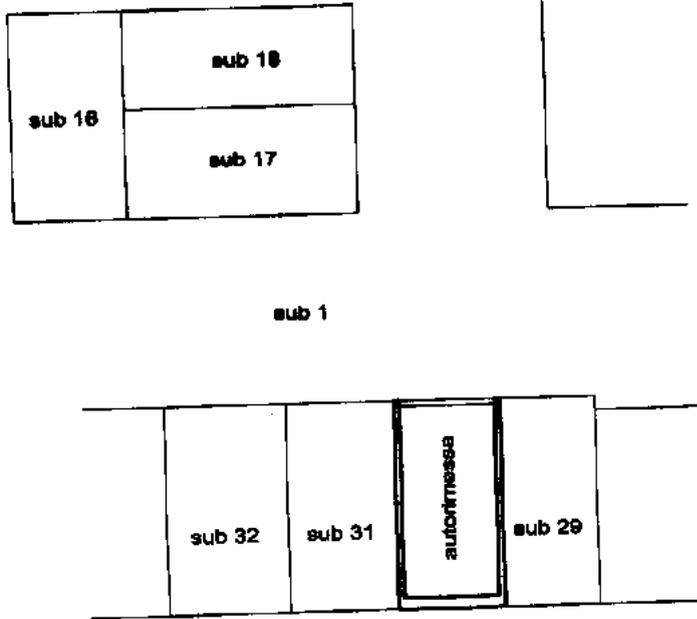
LIRE  
**200**

\* Scala originale non disponibile. \*

Volta

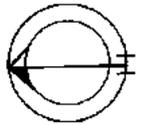
SN

Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano via via civ. .....



PIANTA PIANO S1 H. 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilate dal ..... Architetto  
(Titolo, cognome e nome)

Ultima planimetria in atti .....  
Data presentazione: 12/07/1999 - Data: 10/03/2022 - n. T311394 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D  
Totale schede: 11. Formato di acquisizione: A4 (210x297) mm stampato a richiesta: A4 (210x297) mm  
n. .... 5244 sub. .... 30

Scritto all'atto de .....  
data ..... 16-06-1999 Firma *[Signature]*

Catso di Stezzano - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(1951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 30 >  
VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN Piano S1

MODULARIO  
a.r.c.n. 487



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

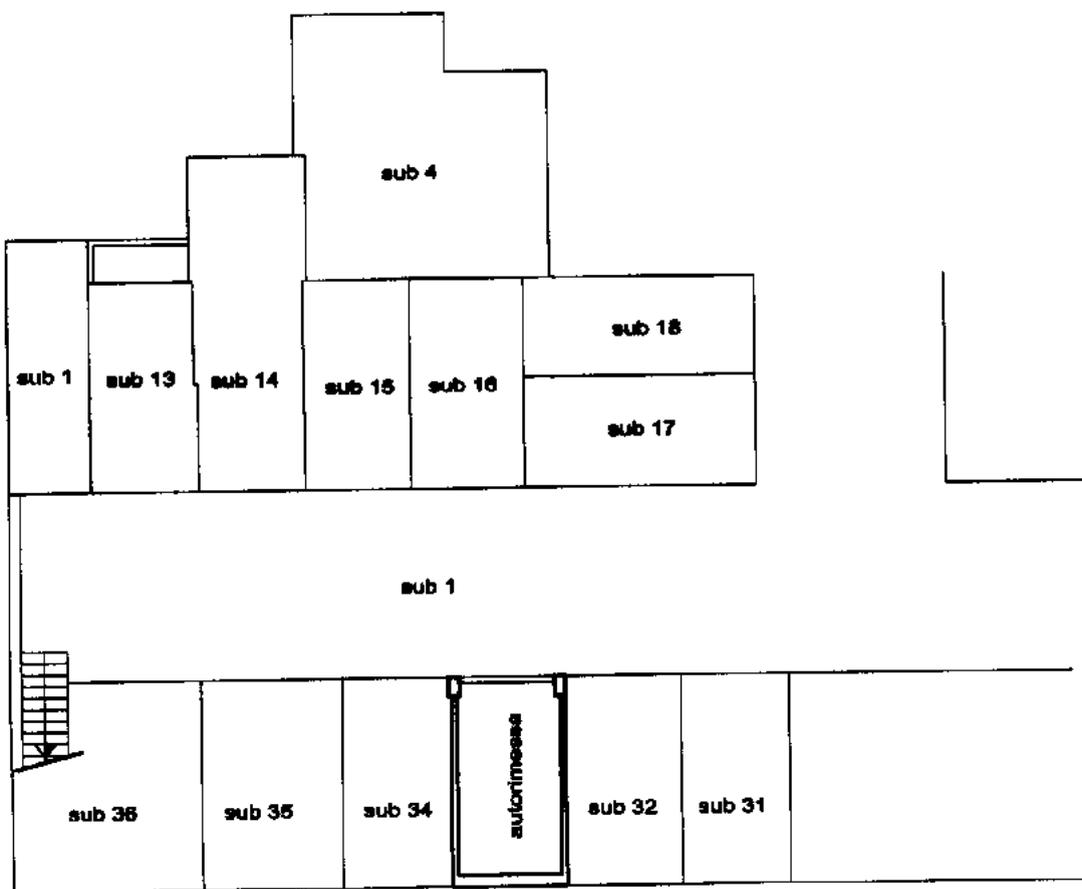
MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

SN

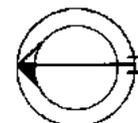
Planimetria di u.i.u. in Comune di Stezzano via Volta civ. ....

\*Scala originale non disponibile.\*



PIANTA PIANO S1 H. 240

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto Fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di STEZZANO(951) - < Foglio 11 - Particella 5244 - Subalterno 33 >  
VIA ALESSANDRO VOLTA n. SN Piano S1

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal ..... Architetto.....

(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 12/07/1999 - Data: 10/03/2022 - n. T313805 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D

Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - 1/17

n. .... 5244 sub. .... 33

data ..... 16-06-1999 Firma *[Signature]*



# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

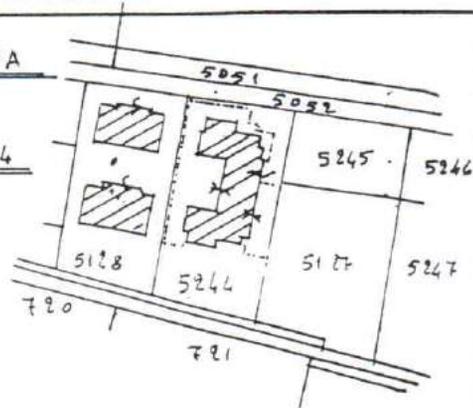
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di STEZZANO via VOLTA civ. S.N.

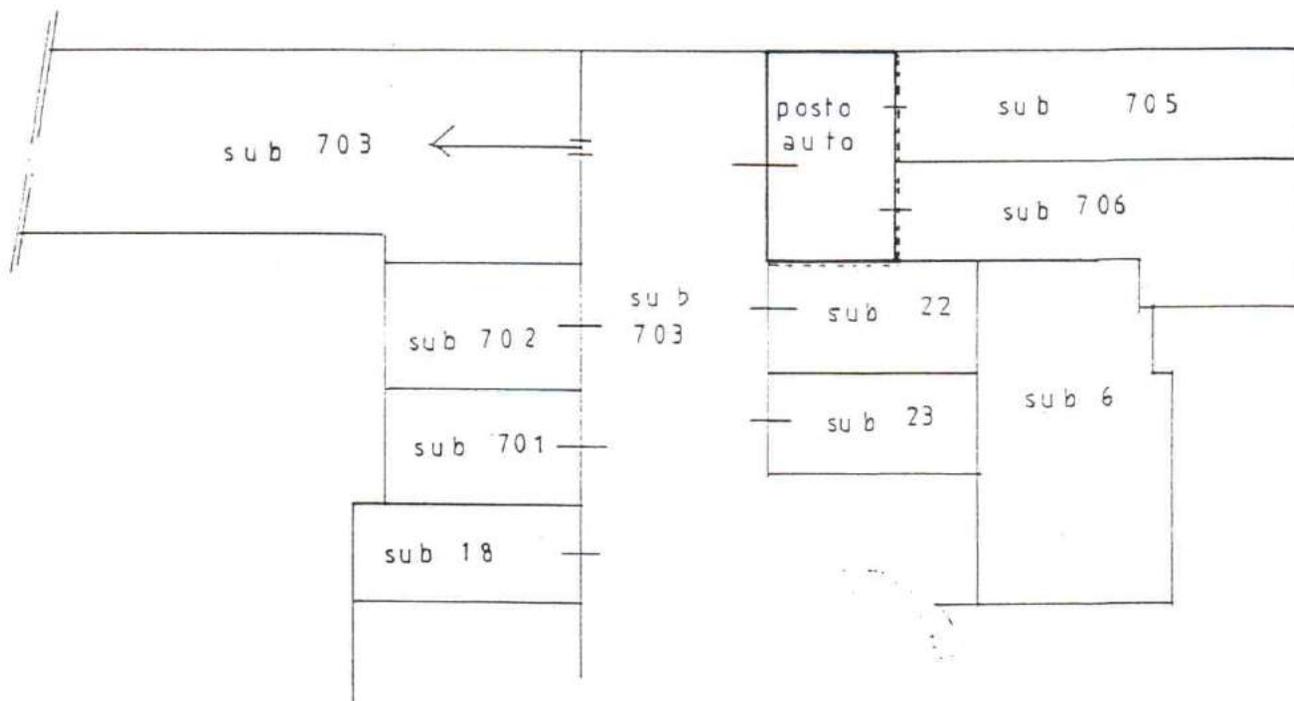
ESTRATTO MAPPA

SC 1:2.000

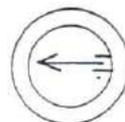
FG 11-MAPP. 5244



PIANTA PIANO S1 H 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2 00

FUSIONE E DIVISIONE DEL FG. 11-MAPP 5244 - SUB 1-20-21 -  
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dall' ARCH.  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
n. 11  
5.244 sub 7.04

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI  
della provincia di BERGAMO n. 14  
data 10-08-99 Firma Melli



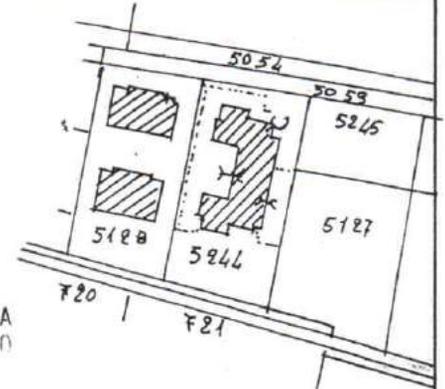
LIRE  
**200**

Planimetria di u.i.u. in Comune di STEZZANO via VOLTA civ. S. N.

PIANTA PIANO S1 H 2,40



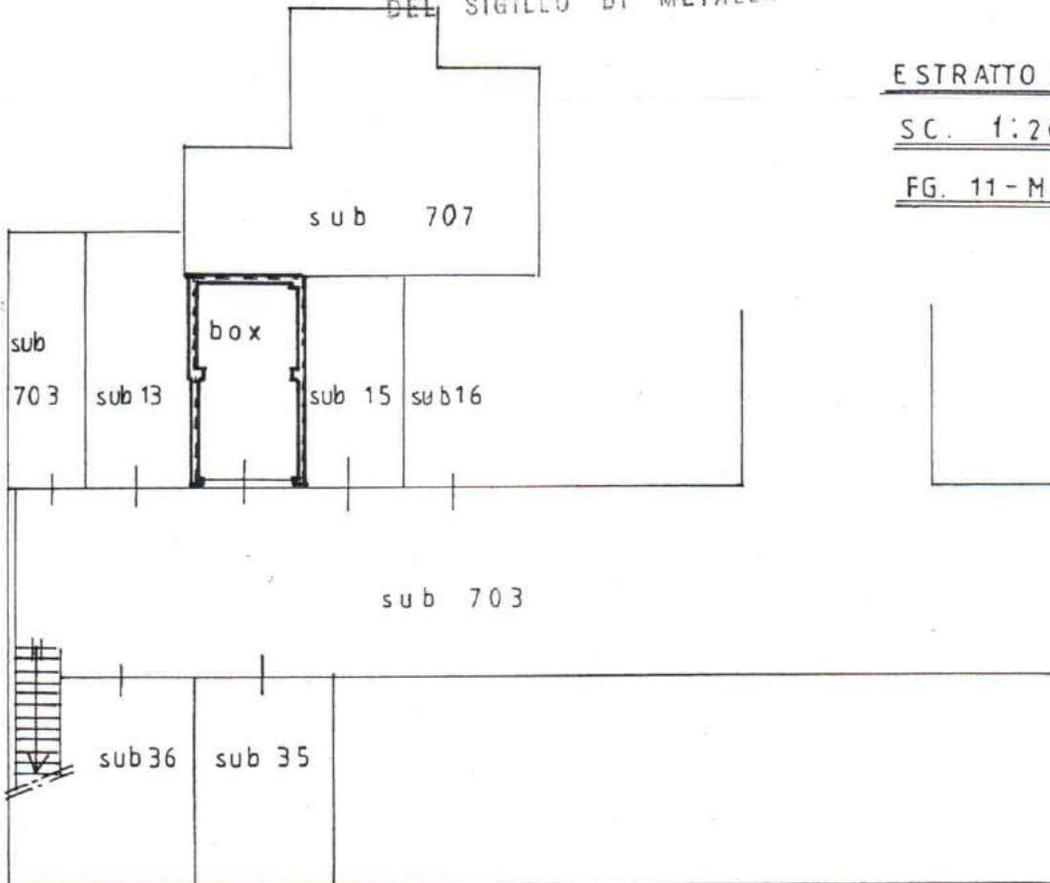
TIMBRO PROVVISORIO IN MANCANZA  
DEL SIGILLO DI METALLO



ESTRATTO MAPPA

SC. 1:2000

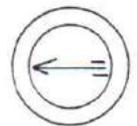
FG. 11 - MAPP. 5244



COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

FUSIONE E DIVISIONE DEL FG. 11 - MAPP. 5244 - SUB 4-9-14 -  
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCHITETTO

Identificativi catastali  
F. 11  
n. 5244 sub. 7.0.9

Iscritto all'albo de ARCHITETTI  
della provincia di BERGAMO n. 14  
data 27-09-99 Firma [Signature]

RVATO ALL'UFFICIO

999 D 06479

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI SITI IN  
VIA J.F. KENNEDY – COMUN NUOVO**



Vista esterna ingresso carrale



Vista autorimessa piano interrato



Vista autorimessa piano interrato

Data presentazione: 02/08/1996 - Data: 22/02/2022 - n. 1402038 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti  
 Nome Istituto Fotogrammetrico e Zona della Base: PV

MODULARIO  
F. rig. rend. 485



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

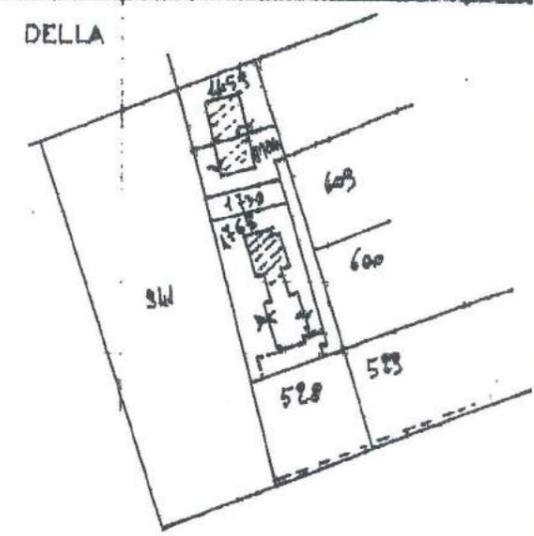
MOD. AN (CEU)  
LIRE  
605

Planimetria di u.i.u. in Comune di **COMUN NUOVO** via **KENNEDY** civ. **S.N.**

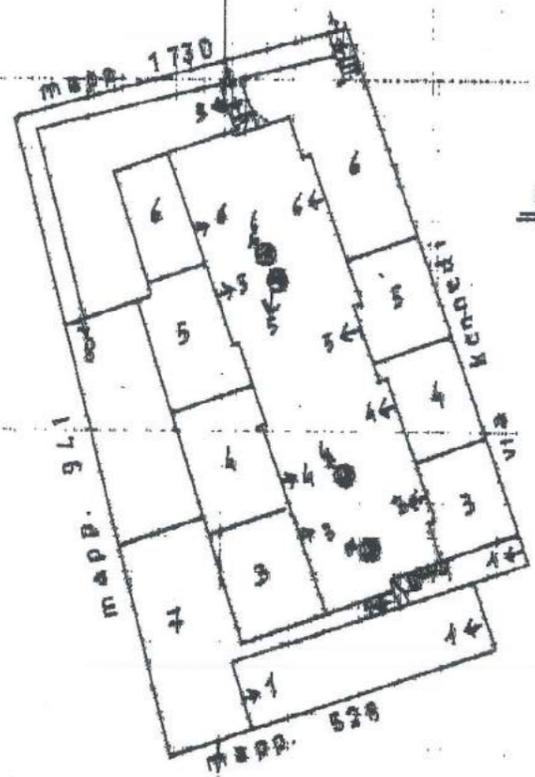
ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA  
SUDDIVISIONE DEI SUBALTERNI

TIPO MAPPALE N° 642997 DEL 03-07-96

IL PRESENTE ELABORATO SI COMPONE DI N° 2  
FOGLI DI CUI QUESTO È IL PRIMO



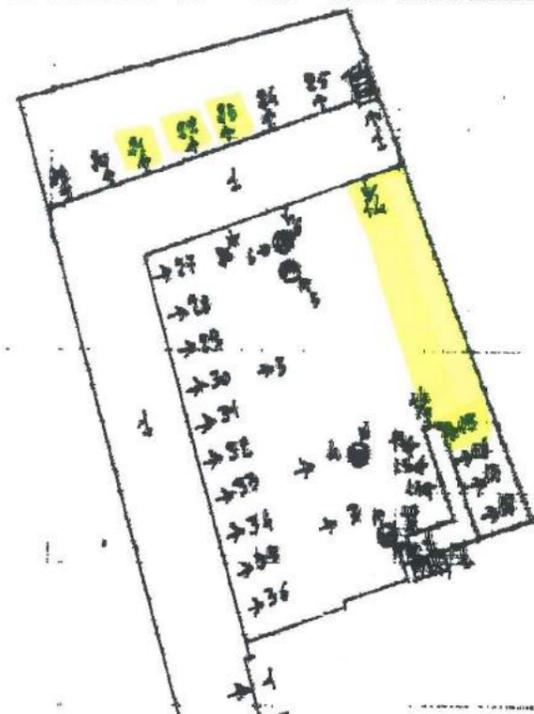
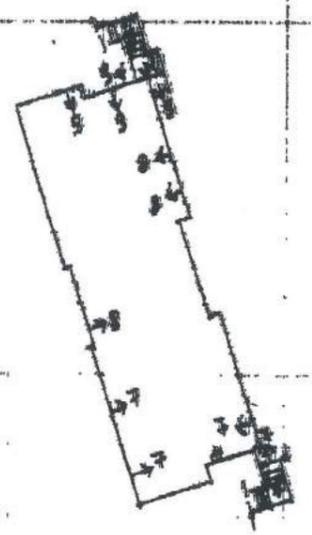
ESTRATTO MAPPA 1:2000  
FG. 5 - MAPP. 1765 - ARE 11.65



PIANTA PIANO RIALZATO

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO S1



MAPP. 1765

- SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE  
(lunell di disimpegno ai box piano S1 -  
scivolo - scale di collegamento dal piano S1 al  
piano terra e disimpegni)
- SUB 2 BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 8-9 -  
(passaggio pedonale piano terra e scala di collega-  
mento dal piano terra al piano primo)
- SUB 3 Abitazione piano rialzato - cantina e bagno piano S1 -  
- giardino esclusivo -
- SUB 4 Abitazione piano rialzato - cantina e bagno piano S1 -  
- giardino esclusivo -
- SUB 5 Abitazione piano rialzato - cantina e bagno piano S1 -  
- giardino esclusivo -
- SUB 6 Abitazione piano rialzato - cantina e bagno piano S1 -  
- giardino esclusivo -
- SUB 7 Abitazione piano primo - giardino esclusivo - piano ti
- SUB 8 Abitazione piano primo - giardino esclusivo piano terra
- SUB 9 Abitazione piano primo  
- giardino esclusivo piano terra -

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ARCH.</u>
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome)
Identificativi catastali F. <u>5</u>	Inscritto all'albo de <u>GEOMETRI</u>
	della provincia di <u>BERGAMO</u> n. <u>176</u>
	data <u>20-07-96</u> Firma <u>OR.H.</u>

16 14952

Data presentazione: 02/08/1996 - Data: 22/02/2022 - n. 1402038 - Richiedente: Telematico

# COMUNE DI COMUN NUOVO

Provincia di Bergamo

UFFICIO TECNICO

N. 95/25 Reg. Costruzioni

N. 3630 Prot. Gen.

## CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 14.07.95

con la quale I.B.I. s.r.l.

Codice fiscale 02364470167

chiede la concessione per COSTRUZIONE NUOVO FABBRICATO

in Via VIA KENNEDY sul terreno censito in

catasto ai mapp. N. 1607- 599 Sez. Foglio

da adibirsi ad uso RESIDENZIALE

di proprietà GLI STESSI

Progettista

Codice fiscale

Direttore dei lavori

Esecutore dei lavori DA DESTINARSI

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa:

Visto il parere in data 28.09.95 del responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 12

Visto il referto N.prot.1502/F in data 27.09.1995 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 21.09.95 con verbale n. 1

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 gennaio 1977, n. 10

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

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

Visto il decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94:

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni:



## TENUTO PRESENTE

CHE LE PRESCRIZIONI DELLA C.E. SONO LE SEGUENTI:

- COPERTURA IN COTTO;
- PARAPETTI LINEARI;
- CONCORDARE CON L'UFFICIO TECNICO I COLORI DELLE FACCIATE.

CHE SONO DA CORRISPONDERE :

- DIRITTI DI SEGRETERIA	£	850.000
- ONERI DI URB. PRIMARIA	£	4.045.000
- ONERI DI URB. SECONDARIA	£	5.339.400
- COSTO DI COSTRUZIONE	£	47.520.900
- T O T A L E	£	57.755.300

## CONCEDE

a I.B.I. S.R.L.

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

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

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

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

- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua: gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10- Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11- Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12- Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell' USSL n. 12 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, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (2).
- 14- Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a ZONA B/I RESIDENZIALE
- 15- Ai sensi del quarto comma dell'art.4 della legge 28 febbraio 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.

---

(1) Non superiore a 12 dalla data dell'avviso di emanazione del provvedimento di concessione.

(2) Non superiore a 36.

PARERE U.S.S.L. FAVOREVOLE CON LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:

- PREVEDERE IDONEO LOCALE IMMONDIZIE CON I REQUISITI DI CUI AGLI ARTT. 3.4.57 E 3.4.58 DEL RLI.:
- DOTARE LE CUCINE DI PRESA D'ARIA CONTINUA IN COMUNICAZIONE DIRETTA CON L'ESTERNO.

Comun Nuovo 9 OTT. 1995



IL SINDACO

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione

di L. 29.314.650 in data 17.10.1995

(oppure) REVERSALE 212 PIU FIDEJUSSIONE

N. 097/71/703516 IN DATA 13.10.1995

L'IMPIEGATO ADDETTO

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione ai sensi dell'art.31 L.1150/42 in data

11.10.1995

Il sottoscritto  
degli elaborati grafici.

riceve in data odierna la presente corredata

Comun Nuovo 16 OTT. 1995

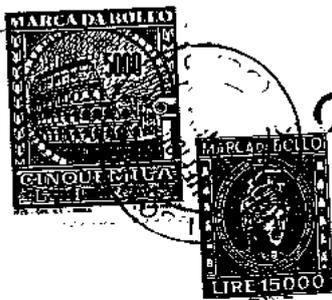
PER RCEVUTA

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 15 OTT. 1995 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Comun Nuovo 16 OTT. 1995

IL ~~S~~EGRETARIO COMUNALE

(1) Primo giorno festivo consecutivo alla data del rilascio della concessione.



# COMUNE DI COMUN NUOVO

Provincia di Bergamo

UFFICIO TECNICO

N. 96/02 Reg. Costruzioni

N. 434 Prot. Gen.

## CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 23.01.96

con la quale I.B.I. S.R.L.

Codice fiscale 02364470167

chiede la concessione per VARIANTE ALLA C.E 95/25 - FORMAZIONE NUOVE  
AUTORIMESSE INTERRATE

in Via VIA KENNEDY sul terreno censito in  
catasto ai mapp. N. 1607 - 599 Sez. Foglio  
da adibirsi ad uso RESIDENZIALE  
di proprietà GLI STESSI

Progettista

Codice fiscale

Direttore dei lavori

Esecutore dei lavori

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa:

Visto il parere in data 04.04.96 del responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 12

Visto il referto N. in data del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco:

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella seduta del 22.02.96 con  
verbale n. 4

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 gennaio 1977, n. 10

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

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

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

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni:

Tenuto presente

- CHE SONO DA CORRISPONDERE :

- COSTO DI COSTRUZIONE	£ 4.443.788
- DIRITTI DI SEGRETERIA	£ 300.000
<b>TOTALE</b>	<b>£ 4.743.780</b>

### CONCEDE

a I.B.I. S.R.L.

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

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

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

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

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

- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30 aprile 1976, n. 373, e D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052), l'impianto elettrico dell'edificio e la distribuzione interna del gas.

- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1)  
ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086 per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme vigenti in materia.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10- Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11- Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12- Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del Responsabile del Servizio N. 1 dell' USSL n. 12 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, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (2);
- 14- Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a ZONA B/I DI  
**COMPLETAMENTO**
- 15- Ai sensi del quarto comma dell'art.4 della legge 28 febbraio 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.

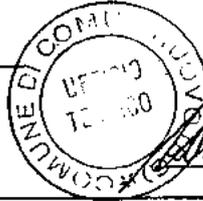
---

(1) Non superiore a 12 dalla data dell'avviso di emanazione del provvedimento di concessione.

(2) Non superiore a 36.

PARERE U.S.S.L. FAVOREVOLE:  
GARANTIRE AERAZIONE NATURALE PER OGNI BOX PARI AD 1/100  
DELLA SUA SUPERFICIE.

Comun Nuovo 17 APR. 1995



IL SINDACO

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione  
di L. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
(oppure) \_\_\_\_\_

L'IMPIEGATO ADDETTO

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione ai sensi dell'art.31 L.1150/42 in data

07.05.1996

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ riceve in data odierna la presente corredata  
degli elaborati grafici.

Comun Nuovo \_\_\_\_\_

PER RICEVUTA

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione viene affissa per  
estratto all'albo pretorio in data (1) 21 APR. 1996 e vi rimarrà pubblicata per  
quindici giorni consecutivi.

Comun Nuovo 22 APR. 1996

IL SEGRETARIO COMUNALE

(1) Primo giorno festivo consecutivo alla data del rilascio della concessione.

# COMUNE DI COMUN NUOVO

PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza Alcide De Gasperi

Cap 24040

Cod. Fisc. 00646020164

Tel. (035) 595043

Fax (035) 595575



## CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 98/04

### *IL SINDACO*

Vista la domanda in data 18.12.1997 prot.n.6378 presentata dalla SOC. I.B.I. S.R.L. con sede in Comun Nuovo in via T.Tasso n.16, C.F. 02364470167 intesa ad ottenere il certificato di abitabilità per NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE DI N.7 APPARTAMENTI in via Kennedy n.32-42 di cui alla C.E. N° 95/25 del 09.10.1995, successiva Variante N° 96/02 del 17.04.1996 e Comunicazione Inizio Lavori ( D.L. N.495 ) in data 18.10.1996 prot.n.5351, mapp. 1607 - 599;

Vista la dichiarazione ai sensi dell' art. 4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, a firma del Direttore dei Lavori  
in data 17.12.1997;

Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 18.10.1995, ultimati in data 23.12.1996 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;

Visto che è stata prodotta la prova di pagamento della tassa di concessione comunale di £. 277.500 in data 29.01.1998;

Visto che è stata prodotta la ricevuta di pagamento dei diritti di segreteria di £ 50.000;

Visto il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 29.01.1998;

Visto che sono state acquisite agli atti le certificazioni, attestazioni e dichiarazioni prescritte dalla vigente normativa in materia;

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell' atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;

Visti gli artt. 221,226 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, N.1265, nonché l' art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994, n.425;

## DICHIARA

che l'edificio di proprietà della SOC. I.B.I. S.R.L. ubicato in via Kennedy n. 32-42 al mapp. 1607 - 599 Comun Nuovo - BG -, è composta da:

PIANI	Totale		VANI DI ABITAZIONE			Locali destinati	TOTALE GENERALE VANI 6=4 + 5
	abitazioni	Stanze	Accessori	Totale	ad altro uso		
						1	
SCANTINATO							
SEMINTERRATO						34	34
PIANO TERRA	4	12	12	24			24
PIANO PRIMO	3	10	11	21			21
PIANO SECONDO							
PIANO TERZO							
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>45</b>		<b>34</b>	<b>79</b>

i cui locali destinati ad altro uso sono:

- Studio dentistico	n.	pari a mq.	:
- Uffici	n.	pari a mq.	:
- Servizi	n.	pari a mq.	:
- Autorimesse	n. 18	pari a mq. 298.65	:
- Cantine	n. 16	pari a mq. 313.22	:
- Centrale Termica	n.	pari a mq.	:

**E' AGIBILE DAL 5 FEB. 1993**

Il presente certificato é sempre revocabile, quando si accerti che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Comun Nuovo, - 5 FEB. 1993



IL SINDACO  
*[Handwritten Signature]*

Il sottoscritt  dichiara di aver ricevuto il presente certificato in data odierna.

Comun Nuovo, - 5 FEB. 1993

Visto: IL FUNZIONARIO COMUNALE

IL RICEVENTE

MODULARIO  
F. rig. 1000 1007



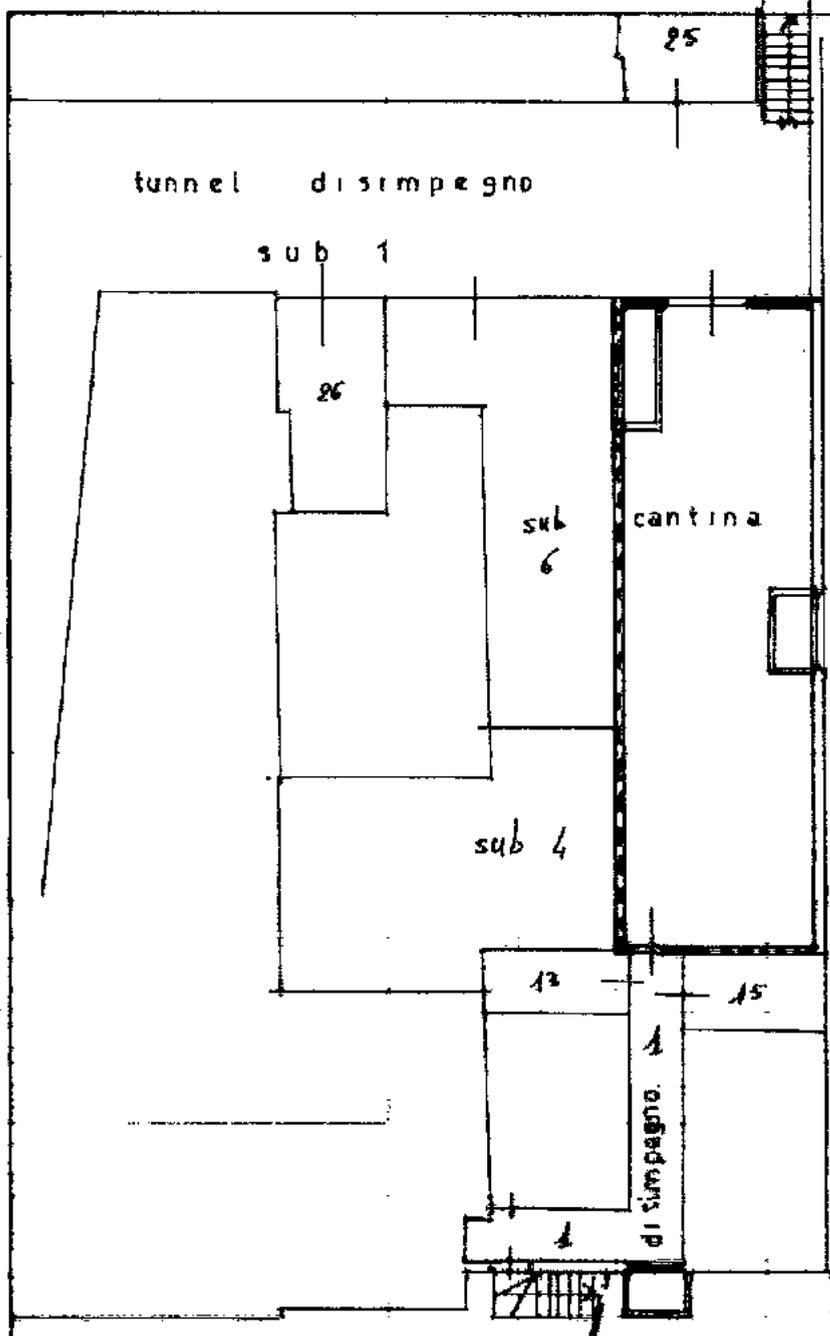
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Pianimetria di u.i.u. in Comune di **COMUN NUOVO** via **KENNEDY**

civ. S. N.



PIANTA PIANO S1

H 2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **ARCH.**

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **BERGAMO** n. 171

0 1999 14952

mapa.01  
03/2022 - Comune di COMUN NUOVO(C937) - < Foglio 3 - Particella 1765 - Subalterno 14 >  
Via J. H. KENNEDY n. SN Piano S1

MODULARIO  
F. rig. rend. 007

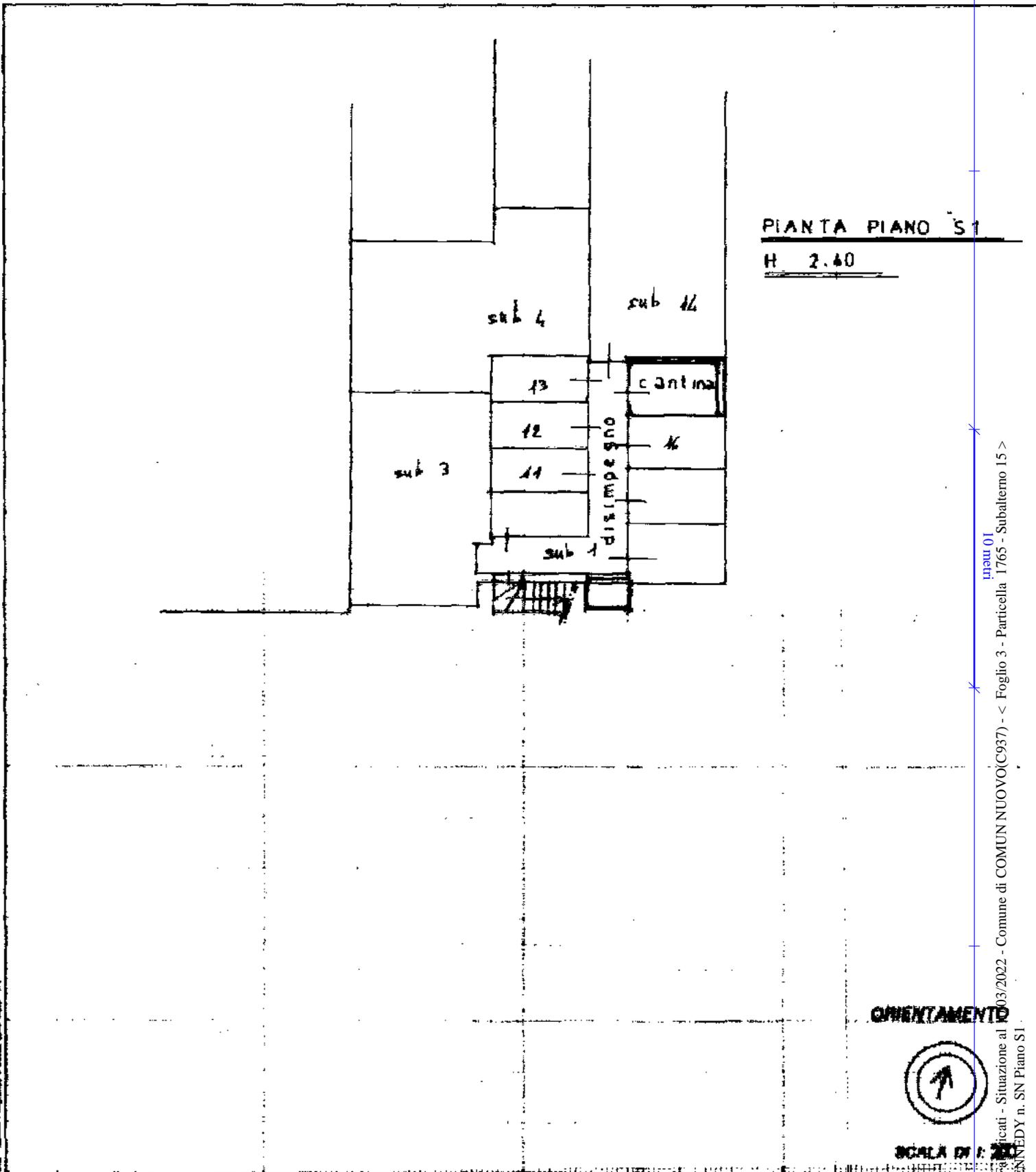


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMUN NUOVO via KENNEDY civ. S. N.



**PIANTA PIANO S1**  
**H 2.40**

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH.

RESERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 1765 sub 15

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BERGAMO

10 4 14 95 2

Catasto dei terreni - Situazione al 10/03/2022 - Comune di COMUN NUOVO(C937) - < Foglio 3 - Particella 1765 - Subalterno 15 >  
VIA J. H. KENNEDY n. SN Piano S1

13

MODULARIO  
F. rig. rend. 482



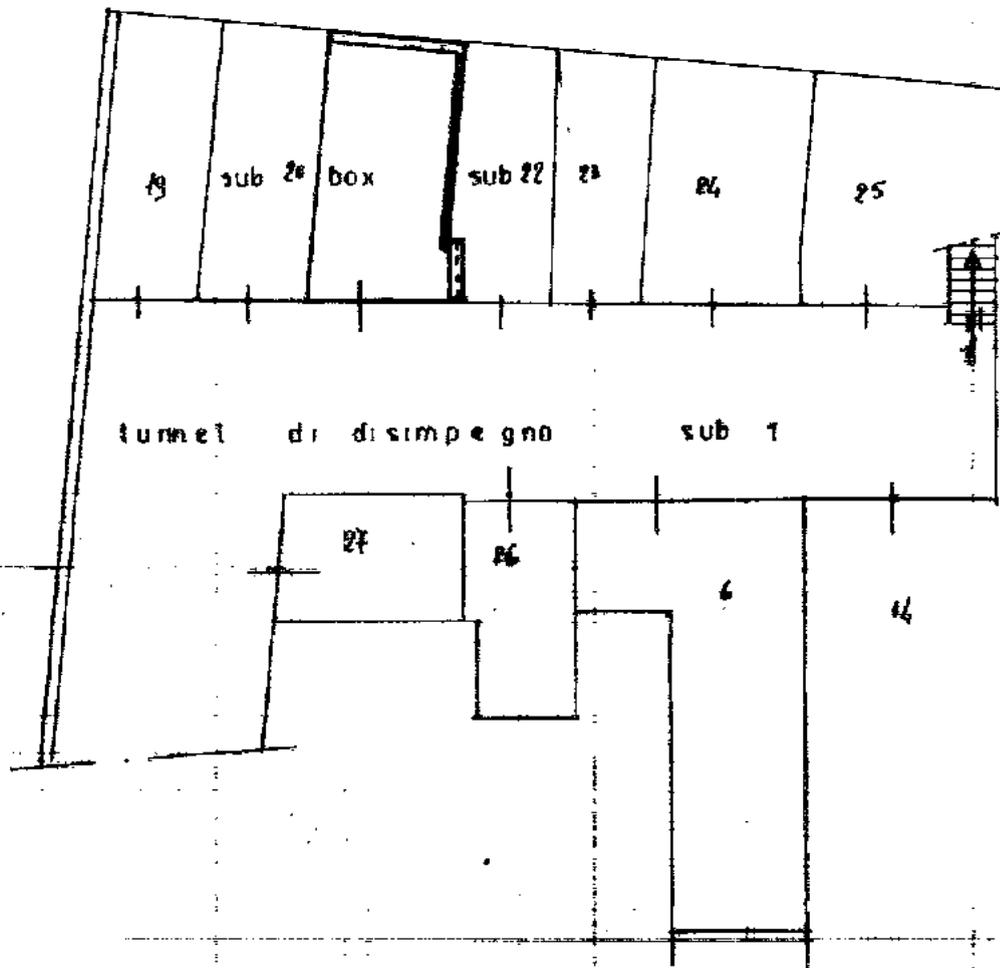
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. SN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMUN NUOVO via KENNEDY civ. S. N.

PIANTA PIANO S1 H 2,40



ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 1:100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH.

RESERVATO ALL'UFFICIO

10. 1996 N° 14952

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de GEOMETRI

della provincia di BERGAMO

data 20-07-96 Firma GEOM. J. H. KENNEDY

03/2022 - Comune di COMUN NUOVO(C937) - < Foglio 3 - Particella 1765 - Subalterno 21 >

MODULARIO  
F. fog. rend. 487



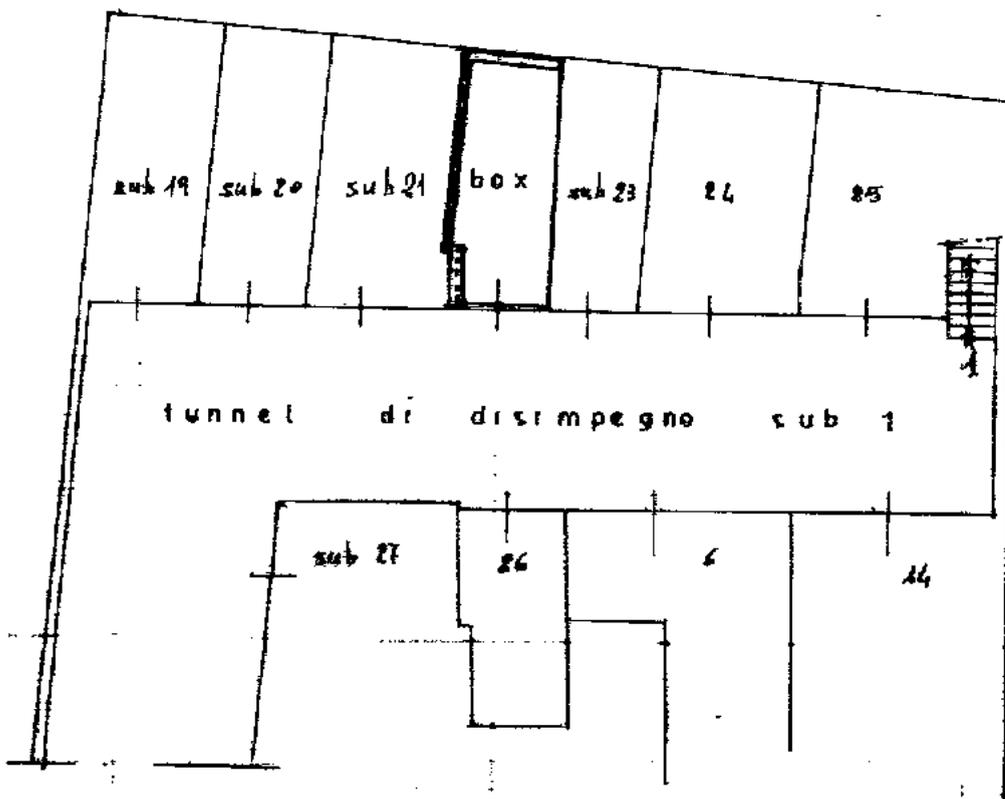
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMUN. NUOVO via KENNEDY civ. S. N.

PIANTA PIANO S1 H 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH.

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atto

Data presentazione: 02/08/1996 - Data: 10/03/2022 - n. T308985 - Richiedente: SLVDNL62S21A794D  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (297x210) - Formato stampato: A4 (297x210)

iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BERGAMO  
Data: 20-07-96

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 10/03/2022 - Comune di COMUN NUOVO(C937) - < Foglio 3 - Particella 1765 - Subalterno 22 >  
Via J. F. KENNEDY n. SN Piano S1

1765 1765 1765 1765  
1695 2/2

MODULARIO  
F. rig. rand. 487



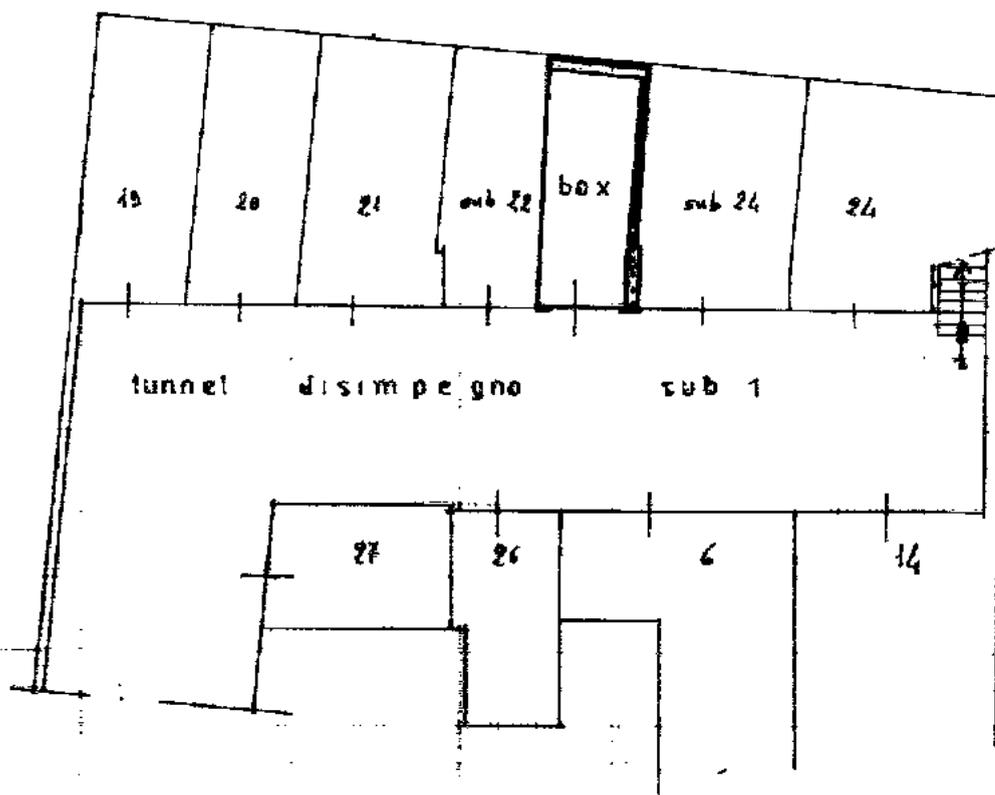
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. EM (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMUN NUOVO via KENNEDY civ. S N

PIANTA PIANO S1 H 2.40



**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal ARCH.

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
Ultima planimetria in atti  
n. 1255 sub 23

iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BERGAMO

1995 14 95/22

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/03/2022 - Comune di COMUN NUOVO(C937) - < Foglio 3 - Particella 1765 - Subalterno 23 >  
man.01  
VIA J. F. KENNEDY n. SN Piano S1