

**Cooperativa
La Casa Ecologica della
Bergamasca**

**08 - Via Pregalleno 31
SAN PELLEGRINO**

**RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI**

**COMMISSARIO LIQUIDATORE
Dott. Alberto Carrara**

Studio Architetto Danilo Salvoni
Via A. Pitentino 16/c - 24124 Bergamo
Tel. 035/246721
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DEI BENI IMMOBILI
SITI IN VIA PREGALLENO 31 - COMUNE DI SAN PELLEGRINO**

* * * * *

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 09.01.2017, dal Commissario Liquidatore Dott. Alberto Carrara, di procedere ad una ricognizione dei beni, alla verifica della loro conformità edilizia/urbanistica e alla determinazione del loro valore anche in rapporto ai vincoli convenzionali.

A definizione della richiesta formulatami e sulla scorta della documentazione prodottami dalla proprietà dei beni, ho provveduto a:

- identificare i beni oggetto di valutazione;
- verificarne la conformità catastale ed edilizia urbanistica;
- verificarne i vincoli di commercializzazione in ragione dei vigenti atti convenzionali;
- individuare i parametri tecnici ed economici da utilizzare per la determinazione del valore dei beni.

Stante la natura del mandato conferitomi, dopo avere visionato la documentazione tecnica agli atti della società, in data 26.07.2017, ho esperito un dettagliato sopralluogo sui beni di proprietà della società e ho eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

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.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che i cespiti immobiliari in capo e di proprietà della Cooperativa Edilizia La Casa Ecologica della Bergamasca, sono i seguenti:

1. N.C.E.U. del Comune Censuario di San Pellegrino

immobili a destinazione autorimessa e posto auto siti in Via Pregalleno 31, catastalmente identificati al foglio n. 39

* mappale n. 475	subalterno 35	Cat. C/6	Classe 2	mq. 34,00;
* mappale n. 475	subalterno 41	Cat. C/6	Classe 2	mq. 18,00;
* mappale n. 475	subalterno 48	Cat. C/6	Classe 2	mq. 18,00;
* mappale n. 475	subalterno 50	Cat. C/6	Classe 2	mq. 18,00;
* mappale n. 475	subalterno 56	Cat. C/6	Classe 2	mq. 22,00;
* mappale n. 475	subalterno 59	Cat. C/6	Classe 1	mq. 12,00;

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;
 - 1.4 descrizione del bene;
 - 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi;
 - 1.6 difformità edilizio/urbanistiche;
 - 1.7 dati dimensionali e verifica delle superfici;
- 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) **ALLEGATI.**
 - 3.1 provvedimenti abilitativi;
 - 3.2 elaborato planimetrico da rilievo;
 - 3.3 planimetrie e visure catastali;
 - 3.4 documentazione fotografica;

Cespiti immobiliare n. 1 – immobili a destinazione autorimesse e posto auto siti in Via Pregalleno 31 – San Pellegrino, catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 39 mappale 475 sub. 35, 41, 48, 50, 56 e 59 (autorimesse).

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Don Manzoni 22, nella zona periferica posta a nord est del Comune di San Pellegrino.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari oggetto di trattazione, è completamente urbanizzata e dotata dei principali servizi di interesse pubblico; suddetta area risulta peraltro caratterizzata da interventi di edilizia residenziale di recente realizzazione.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di San Pellegrino, i presenti cespiti immobiliari risultano catastalmente identificati nel seguente modo:

foglio 39	mapp. 475	sub. 35	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 38,94
foglio 39	mapp. 475	sub. 41	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 21,48
foglio 39	mapp. 475	sub. 48	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 21,48
foglio 39	mapp. 475	sub. 50	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 21,48
foglio 39	mapp. 475	sub. 56	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 24,17
foglio 39	mapp. 475	sub. 59	Cat. C/6	Classe 2	Rendita €. 13,63

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* La Casa Ecologica della Bergamasca società cooperativa - con sede in Bergamo (C.F. 02777200169).

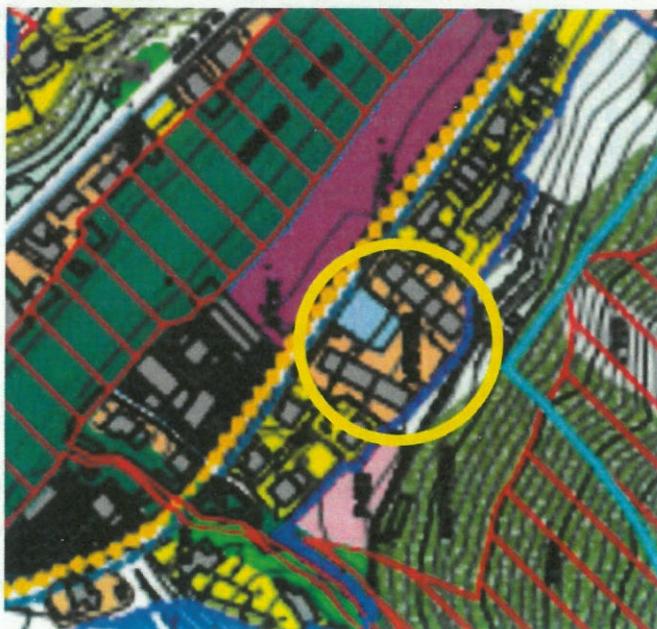
1.3 - Provenienza, trascrizioni e iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si evidenzia che l'area su cui è stato realizzato l'edificio e in cui sono allocate le unità immobiliari è pervenuta alla _____ in forza dell'atto di acquisto di rep. n. 34226 e racc. n. 6728, stipulato tra la succitata _____ e il Comune di San Pellegrino in data 28.01.2005 avanti Notaio Fabrizio Pavoni; successivamente a seguito dell'incorporazione della _____ nella società Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca, i succitati beni venivano trasferiti a quest'ultima.

Per quanto attiene alla ricerca delle iscrizioni ipotecarie, stante la complessità e i costi per il reperimento delle stesse, di concerto con il commissario liquidatore si è deciso di effettuarle al momento dell'assegnazione e prima della stipula dell'atto di trasferimento degli immobili.

1.4 - Descrizione immobile: i beni immobili oggetto di trattazione sono costituiti da n. 05 autorimesse e un posto auto ubicati al piano interrato di un edificio realizzato nel corso dell'anno 2007.

Le autorimesse sono dotate di impianto di illuminazione, basculante in acciaio zincato e pavimento in battuto di cemento e risultano accessibili dalla rampa e dal corsello condominiali; il tutto così come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie di rilievo.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di San Pellegrino approvato con Delibera di C.C. n. 124 del 07.04.2014 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia, ha individuato e ricompreso l'immobile e le aree pertinenziali di proprietà nella seguente zona urbanistica:

“Ambiti del tessuto urbano consolidato di contenimento”, le cui possibilità di intervento sono normate e disciplinate dall'art. 15 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'immobile, agli atti del Comune di San Pellegrino, risulta depositato quanto segue:

* Permesso di Costruire n. 35/2006 del 21.04.2006 (*Realizzazione fabbricato residenziale*);

1.6 - Difformità edilizio/urbanistiche: Durante il sopralluogo, eseguito sulla scorta delle schede catastali e degli elaborati grafici allegati ai provvedimenti abilitativi, lo scrivente perito ha potuto accertare la piena conformità catastale ed edilizia delle unità immobiliari.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate le misurazioni delle autorimesse sulla scorta delle planimetrie catastali.

Dallo sviluppo delle misurazioni effettuate, si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

Catasto	Piano	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.te	Sup. Commerciale
475/35	interrato	autorimessa	mq. 33,00	1,00	mq. 33,00
475/41	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
475/48	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
475/50	interrato	autorimessa	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00
475/56	interrato	autorimessa	mq. 20,00	1,00	mq. 20,00
475/59	interrato	posto auto	mq. 12,00	1,00	mq. 12,00

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.

E' 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 – Metodologia estimativa adottata: le indagini di mercato, svolte presso operatori professionali e attraverso le interrogazioni delle principali banche dati del settore immobiliare, hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio (2015/2016) sul mercato territoriale di riferimento (San Pellegrino), relativamente ad immobili aventi destinazione autorimessa, si sono registrate tre compravendite di immobili aventi analoghe caratteristiche di quelli oggetto di trattazione; circostanza quest'ultima che ci consente di individuare i parametri economici comparabili e i prezzi di compravendita da utilizzare ai fini estimativi e pertanto di utilizzare, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene, il metodo comparativo.

2.3 – Analisi di mercato: l'analisi sulle recenti compravendite nell'ambito del territorio del Comune di San Pellegrino, ha portato all'individuazione di tre immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili oggetto di perizia, e conseguentemente alla conoscenza dei prezzi a cui gli stessi sono stati compravenduti. Per azzerare l'alea di incertezza e l'eventuale discrezionalità del perito estimatore, suddetti valori saranno ulteriormente verificati con altri parametri economici espressi dalle principali banche dati e dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

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 (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati (Case & Terreni Osservatorio Immobiliare, Quotazioni OMI), ha portato ad individuare i seguenti valori unitari:

- *destinazione autorimesse*

Operatori professionali 2017	Case e Terreni 2017	Quotazioni OMI 2016
da €. 400,00 a €. 500,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.	da €. 400,00 a €. 500,00/mq.

Valore medio

€. 450,00/mq.

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

- *destinazione autorimesse* = €. 450,00/mq.

Relazione Tecnica Estimativa di Beni Immobili siti in Comune di San Pellegrino
Cooperativa La Casa Ecologica della Bergamasca in liquidazione coatta amministrativa

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 il valore di mercato dei succitati beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è *da considerarsi a corpo* e non a misura.

VALORE DI MERCATO

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	VALORE U.	VALORE arrotondato
475/35	interrato	autorimessa	mq. 33,00	€. 450,00/mq	€. 15.000,00
475/41	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 450,00/mq	€. 8.000,00
475/48	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 450,00/mq	€. 8.000,00
475/50	interrato	autorimessa	mq. 18,00	€. 450,00/mq	€. 8.000,00
475/56	interrato	autorimessa	mq. 20,00	€. 450,00/mq	€. 9.000,00
475/59	interrato	posto auto	mq. 12,00	€. 450,00/mq	€. 5.000,00
Totale cespiti					€. 53.000,00

Tutto ciò premesso, sulla base delle considerazioni sovraesposte, lo scrivente perito determina congrui per i succitati cespiti immobiliari i valori sovraesposti.

Ritenendo di avere esaurientemente svolto l'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Bergamo, li 29 dicembre 2017



Repertorio n. 1471

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
(Art. 1 n. 4 R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1666)

Repubblica Italiana

L'anno 2018 (duemiladiciotto), il 24 (ventiquattro) gennaio.

In Bergamo, Via Pradello n. 2.

Avanti a me dr. Emilio Pizio, Notaio in Bergamo, iscritto al Collegio Notarile di Bergamo, è comparso il signor

SALVONI Danilo, nato a Bergamo il 21 novembre 1962, codice fiscale SLV DNL 62S21 A794D (Carta d'identità n. AU0452661 rilasciata dal Comune di Torre Boldone il 7/12/2012), domiciliato a Torre Boldone (BG), Via Giovanni Reich n. 68/E, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038, della cui identità personale sono certo, il quale mi presenta la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di Legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento ripetendo le parole "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del presente atto ho dato lettura al comparente.

Consta di un mezzo foglio dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano per una pagina.

Emilio Pizio



ALLEGATI
Cespite Immobiliare n.1



DIRITTI DI SEGRETERIA
Riscossione € 51,65.
San Pellegrino Terme... 02.03.2006

**SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
UFFICIO TECNICO**

PERMESSO DI COSTRUIRE

P.E. 35/06
Prot. n. 4419
Rif. prot. n. 2582

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 7.3.2006 prot. n. 2582 e successive integrazioni, con la quale il Sig. _____, in qualità di legale rappresentante della _____

chiede il permesso di costruire per l'esecuzione di opere in variante al P.C. n. 85/05 del 6.12.2005 inerente la realizzazione di intervento residenziale in loc. Pregalleno e consistente principalmente nella formazione di ulteriori autorimesse interrate, modifiche interne alloggi, formazione nuovi balconi e scale di collegamento tra i piani interrati, su terreno contraddistinto catastalmente dai mappali n. 445 e 446 del foglio n. 39 di San Pellegrino Terme;

Progettisti: Arch. Frigoli Dario P.I.: 01779540168 e Arch. Rigoli Rosangela P.I.: 02679790168, con studio a Bergamo in Via Baioni n. 25, iscritti all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Bergamo rispettivamente con n. 787 e 481;

Direttore dei lavori: da destinarsi.

Esecutore dei lavori: da destinarsi.

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il P.R.G. vigente, e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale;

Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 22.3.2006 - verbale numero 13;

Visto il parere espresso dall'ARPA in data 14.10.2005 prot. n. 141431 in merito alla valutazione dell'esposizione a campo magnetico generato da elettrodotti a 15 KV e 60 KV;

Vista la Legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12;

Vista la Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni;

Vista la Legge 9 gennaio 1989 n.13;

Vista la Legge 5 marzo 1990 n.46;

Vista la Legge 5 novembre 1971 n. 1086;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000 n.267;

Visto l'art. 66 comma 6-bis lettera a) del D.L. 30.8.1993 n. 331, relativo all'applicazione dell'esenzione dell'imposta di bollo agli atti previsti dagli statuti delle Società Cooperative Edilizie di abitazione;

Vista l'autorizzazione paesistica n. 10/2006 del 12.4.2006, rilasciata ai sensi del D. Lgs. 42/04 ex. Art. 7 Legge 1497/1939, rientrando le opere in progetto fra quelle subdelegate ai comuni ai sensi dell'art. 80 della L.R. n. 12/05;

Vista la domanda presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 6.3.2006 prot. n. 2892/80336, al fine dell'ottenimento del parere preventivo per la realizzazione di quanto in oggetto;

Vista la convenzione ai sensi dell'art. 35, comma 7 della Legge 22.10.1971, n. 865, per la cessione in proprietà di aree per l'attuazione di un intervento di edilizia di tipo economico popolare nel vigente Piano di Zona n. 167/1962 in loc. Pregalleno, redatta dal Notaio Pavoni Fabrizio di Bergamo in data 28.1.2005 con atto rep. n. 34226 e racc. n. 6728, registrata a Bergamo il 31.1.2005 al n. 906 serie 1T; Considerato che la Coop. Edilizia A. Grandi si è impegnata alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del Piano di Zona in loc. Pregalleno, per le quali è stata presentata la polizza fidejussoria n. 054515902 rilasciata dall'Assicurazione RAS - Agenzia di Bergamo in data 28.1.2005, dell'importo di € 230.000,00, a garanzia della perfetta e completa esecuzione delle stesse;

Visto il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 23,06 del 30.5.2000;

Tenuto presente che le opere per le quali viene richiesto il permesso di costruire, sono esenti dal versamento del contributo sul costo di costruzione ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

Rilascia ai sensi dell'art. 13 c. 1 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, come modificato dal D.Lgs. 301/2002 il

PERMESSO DI COSTRUIRE

, meglio identificata in premessa, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, fatti salvi i diritti di terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, sotto l'osservanza dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle seguenti condizioni:

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 Tecnico Comunale, mediante apposito modello da ritirarsi presso l'Ufficio stesso.
Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
 - denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso o a struttura metallica presso Questo Ufficio, 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 9 gennaio 1991 n.10) e del progetto dell'impianto elettrico dell'edificio, nonché quelli relativi agli altri impianti, se necessari;
3. Le opere dovranno avere inizio e termine entro il 24.3.2009, ed essere eseguite 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 il preventivo permesso comunale;
5. Dovranno essere osservate in quanto applicabili, le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o a struttura metallica (ex Legge 1086/1971);
6. Gli impianti elettrici, igienico sanitari e di riscaldamento dovranno essere eseguiti in conformità alla Legge 5 marzo 1990 n.46 e relativo regolamento;
7. La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale;

8. Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale;
9. Dovranno essere rispettate le norme previste dal Regolamento Fognario Comunale;
10. Per eventuali nuovi allacciamenti all'acquedotto ed alla fognatura comunale, se esistenti, ed agli altri pubblici servizi, dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore;
11. Entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento in oggetto, dovrà essere presentata all'Ufficio Tecnico, domanda per il rilascio del certificato di agibilità, completa di tutta la documentazione prevista dagli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380; La mancata presentazione della domanda, comporterà l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di legge;
12. Se nel manomettere il luogo pubblico il costruttore incontrasse impianti di servizi pubblici, dovrà essere usata ogni cautela per non danneggiarli ed essere dato subito avviso per i provvedimenti del caso. Gli eventuali sottoservizi rinvenuti, dovranno essere spostati in idoneo luogo da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico, a completa cura e spesa del titolare del presente permesso di costruire.
13. Prima di iniziare i lavori in prossimità di impianti di erogazione di pubblici servizi dovrà essere contattato l'Ente gestore per gli opportuni provvedimenti.

PRESCRIZIONI:

1. Ai sensi del quarto comma dell'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autenticata del presente atto sia costantemente tenuta in cantiere;
2. Dovranno essere scrupolosamente rispettate tutte le prescrizioni riportate nel Permesso di Costruire n. 85/05 del 6.12.2005;
3. Dovranno essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, con impegno ad apportare le eventuali varianti, se richieste da detto organo tecnico, per il necessario adeguamento progettuale;
4. Dovranno essere osservate le prescrizioni riportate nell'autorizzazione paesistica n. 10/2006 rilasciata in data 12.4.2006 dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 80 della medesima L.R. 12/05;
5. Si fa presente che il decreto di autorizzazione paesistica n. 10/2006, rilasciato ai sensi del D. Lgs. 42/04 ex art. 17 della Legge 1497/39 è stato inoltrato alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Milano in data 13.4.2006, come previsto dall'art. 82 della L.R. n. 12/05. Le opere in progetto potranno iniziare solo dopo il parere dell'Ente sopraccitato, o decorso il termine di 60 giorni dal ricevimento degli atti da parte dello stesso Ente, come previsto dall'art. 159 comma 3 del D. Lgs. 42/04. In assenza dei provvedimenti sopraccitati, l'inizio dei lavori potrà avvenire sotto la responsabilità del titolare del permesso di costruire, tenendo presente la possibilità di annullamento degli stessi provvedimenti ai sensi del già citato art. 159 comma 3 della D. Lgs. 42/04;

ALLEGATI: Tav. N. A - B1 - B2 - B3 - B4 - B5 - B6 - B7 - B8 - B9 - B10 - B11 - B12 - B13 - B14 - B15 - B16 - B17 - B18 - C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C8 - C9 - C10 - C11 - C12 - D1, in data 4.2.2006 a firma degli Architetti Frigoli Dario e Rigoli Rosangela di Bergamo.

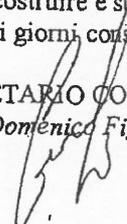
San Pellegrino Terme, 21 Aprile 2006

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE DEL TERRITORIO
Arch. Bogumil Filipczuk



Su attestazione del Messo Comunale si certifica che il presente permesso di costruire è stato affisso per estratto all'albo pretorio in data 21.4.2006 e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.
Addi, 21.4.2006

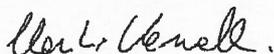
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico Figà



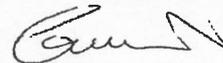
Il sottoscritto Messo Notificatore dichiara di aver oggi notificato il presente permesso di costruire, ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, mediante consegna di copia a mano

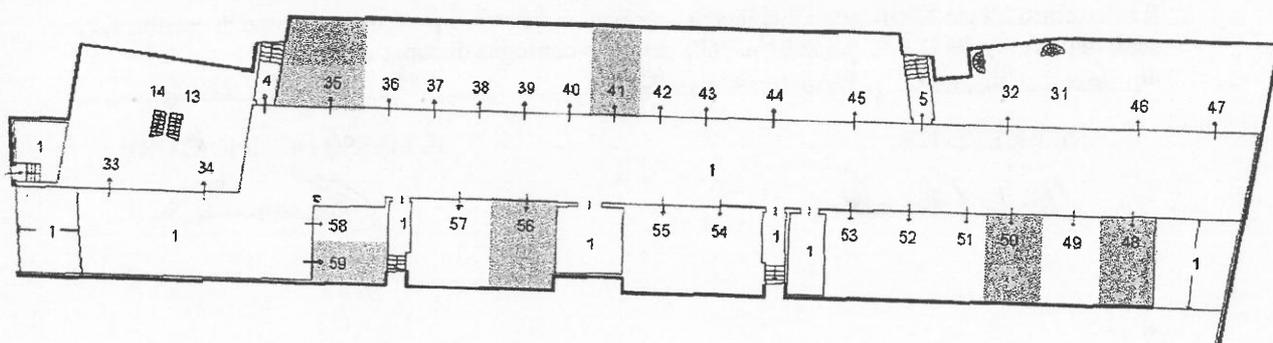
di Geon Venelli, tecnico incaricato Addi 07-5-2006

IL RICEVENTE



IL MESSO NOTIFICATORE





PLANIMETRIA PIANTA PIANO INTERRATO

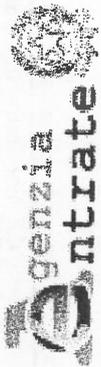
IDENT.	DESTINAZIONE	Sup. LORDA
Sub. 35	AUTORIMESSA	Mq. 33.00
Sub. 41	AUTORIMESSA	Mq. 18.00
Sub. 48	AUTORIMESSA	Mq. 18.00
Sub. 50	AUTORIMESSA	Mq. 18.00
Sub. 56	AUTORIMESSA	Mq. 20.00
Sub. 59	POSTO AUTO	Mq. 12.00

COMUNE DI SAN PELLEGRINO TERME (BG)

Via PREGALLENO, 31

AUTORIMESSE Piano Interrato - Fg.39 Part.475 Sub. 35 - 41 - 48 - 50 - 56 - 59





Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/06/2017

Data: 14/06/2017 - Ora: 15.40.38

Segue

Visura n.: T251984 Pag: 9

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Totale: m² 107 Rendita: Euro 141,18

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA CASA ECOLOGICA DELLA BERGAMASCA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in BERGAMO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/11/2012 Repertorio n.: 89600 Rogante: MARASA GIOVANNI Sede: BERGAMO Registrazione: Sede: FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (n. 32407.3/2012)	02777200169*	(1) Proprieta' per 1/1

8. Immobili siti nel Comune di SAN PELLEGRINO TERME(Codice I079) - 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	39	210	-	-	PRATO	00 85	-	Dominicale Euro 0,09	Agrario Euro 0,09	FRAZIONAMENTO del 19/03/2009 protocollo n. BG0088562 in atti dal 19/03/2009 (n. 88562.1/2009)
2	39	476	-	-	PRATO	00 82	-	Euro 0,08	Euro 0,08	FRAZIONAMENTO del 19/03/2009 protocollo n. BG0088562 in atti dal 19/03/2009 (n. 88562.1/2009)
3	39	477	-	-	PRATO	00 30	-	Euro 0,03	Euro 0,03	FRAZIONAMENTO del 19/03/2009 protocollo n. BG0088562 in atti dal 19/03/2009 (n. 88562.1/2009)

Totale: Superficie 01.97 Redditi: Dominicale Euro 0,20 Agrario Euro 0,20

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

Dichiarazione protocollo n. BG0147218 del 06/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pellegrino Terme

Via Pregalleno

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 475

Subalterno: 35

Compilata da:

Vassalli Claudio

Iscritto all'albo:

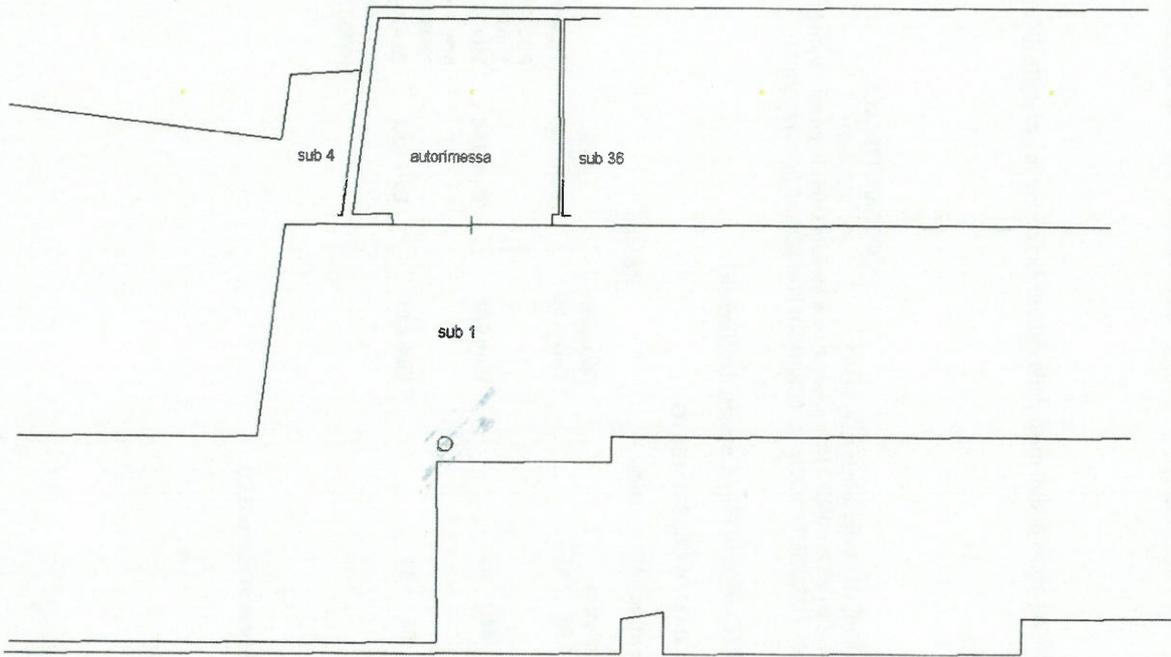
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2159

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di SAN PELLEGRINO TERME (1079) - < Foglio: 39 - Particella: 475 - Subalterno: 35 >
VIA PREGALLI.FNO n SN piano: S1.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0147218 del 06/05/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pellegrino Terme
Via Pregalleno

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 475
Subalterno: 41

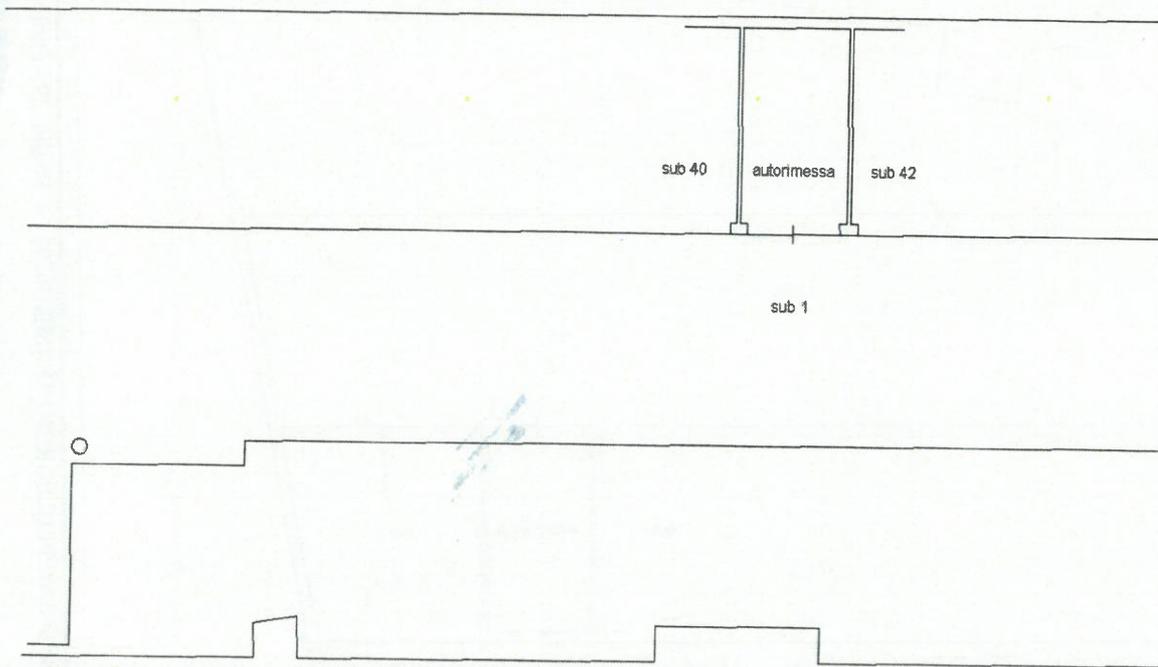
Compilata da:
Vassalli Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2159

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di SAN PELLEGRINO TERME (1079) - < Foglio: 39 - Particella: 475 - Subalterno: 41 >
VIA PREGALLINO n. SN piano: S1.

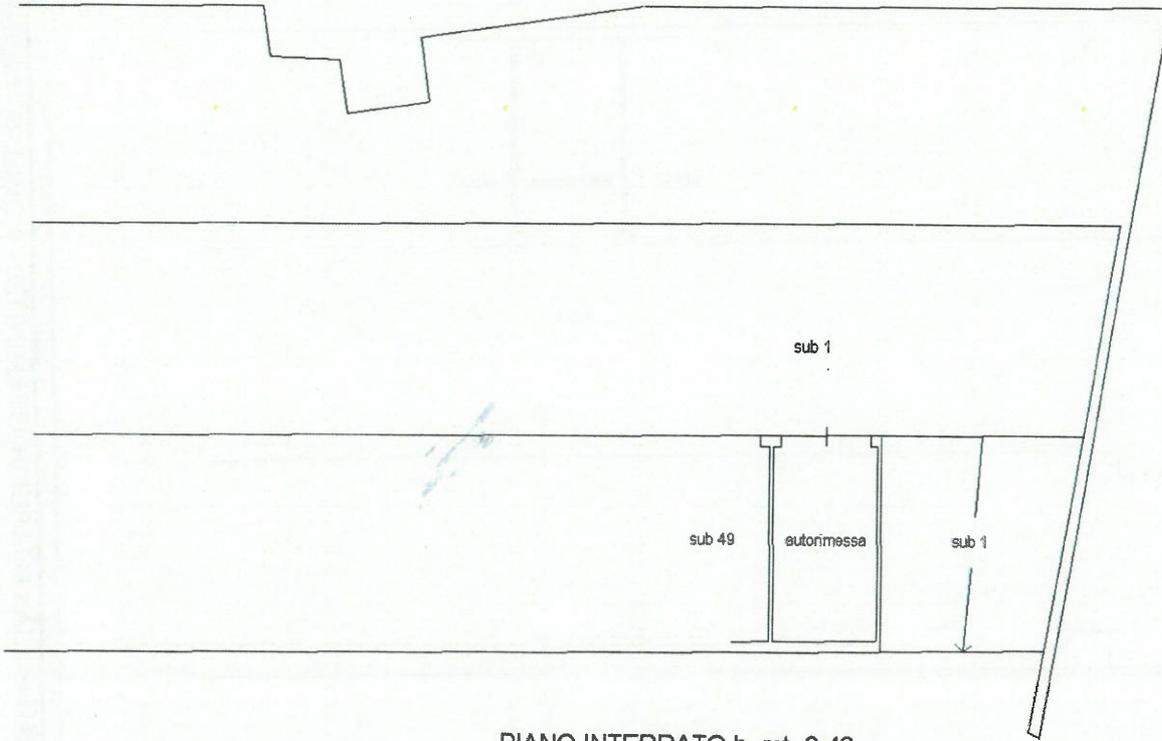
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0147218 del 06/05/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pellegrino Terme
Via Pregalleno civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 39
Particella: 475
Subalterno: 48

Compilata da:
Vassalli Claudio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 2159

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di SAN PELLEGRINO TERME (1079) - < Foglio: 39 - Particella: 475 - Subalterno: 48 >
VIA PREGALLO n. SN piano S1.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0147218 del 06/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pellegrino Terme

Via Pregalleno

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 475

Subalterno: 50

Compilata da:

Vassalli Claudio

Iscritto all'albo:

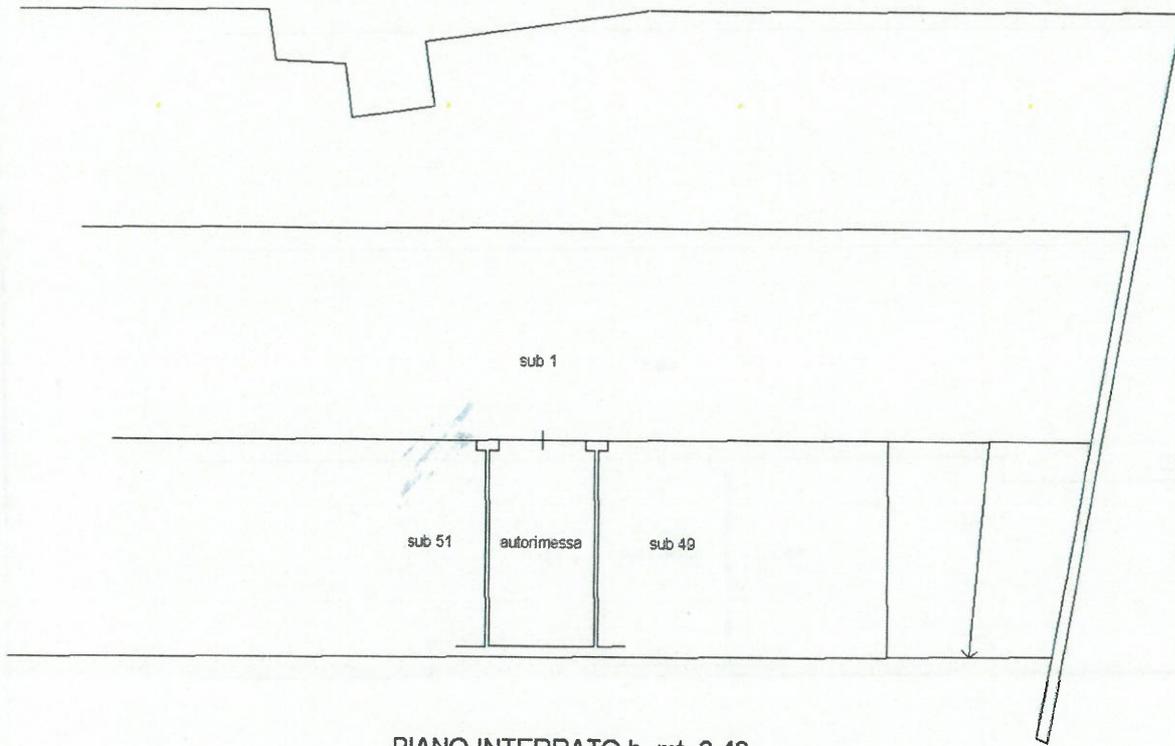
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2159

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di SAN PELLEGRINO TERME (1079) - < Foglio: 39 - Particella: 475 - Subalterno: 50 >
VIA PREGALLENO n. SN piano. S1.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0147218 del 06/05/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Pellegrino Terme

Via Pregalleno

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 475
Subalterno: 59

Compilata da:
Vassalli Claudio

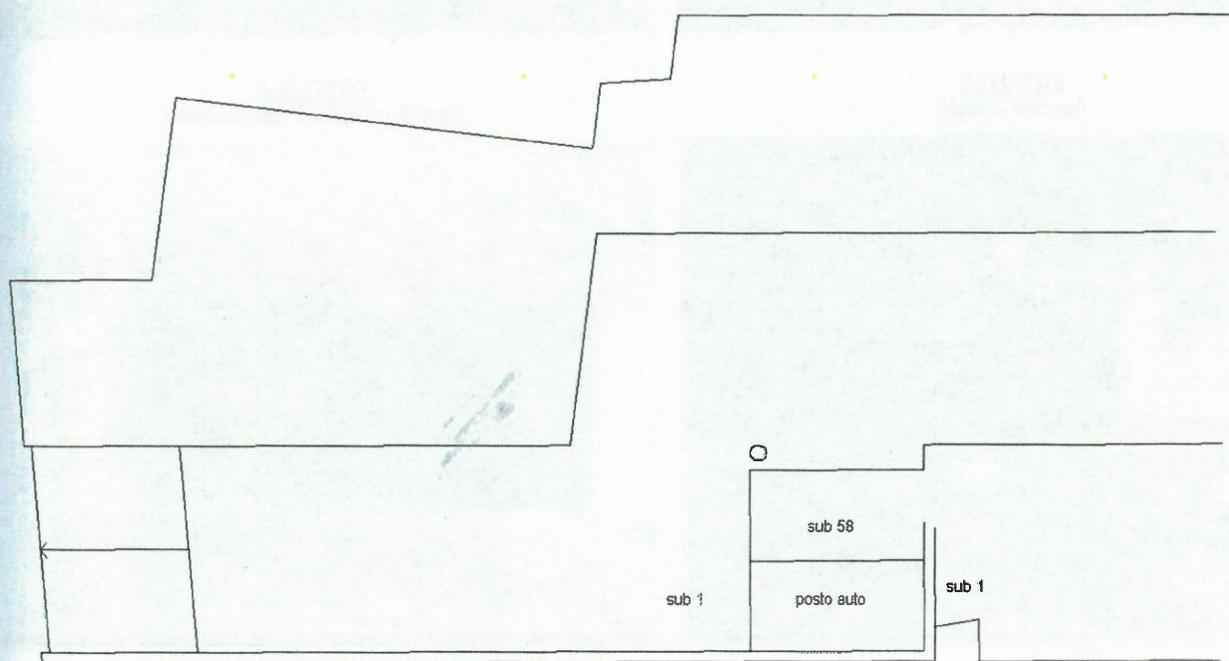
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 2159

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO h. mt. 2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di SAN PELLEGRINO TERME (1079) - < Foglio: 39 - Particella: 475 - Subalterno: 59 >
VIA PREGALLI.FNO n SN niano: SI.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di SAN PELLEGRINO TERME (BG) – Autorimesse site in Via PREGALLENO, 31

FOTO N. 1
Veduta esterna fabbricato

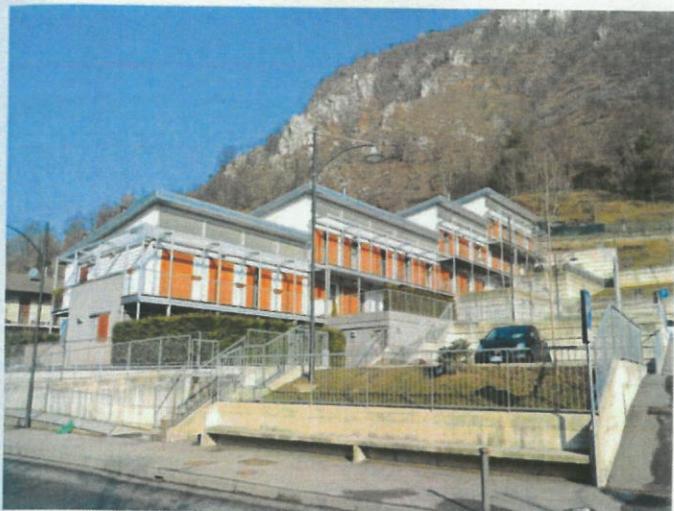


FOTO N. 2
Veduta esterna fabbricato



FOTO N. 3
Accesso Carrale



FOTO N. 4
Corsello comune Piano Interrato



FOTO N. 5
Autorimessa "tipo" Sub.56



FOTO N. 6
Posto Auto Sub.59

