

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 59/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi  
**Codice fiscale:** BRTFRZ58R03A794K  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro  
**Telefono:** 035521161  
**Fax:** 035521161  
**Email:** studio@fabriziobertocchi.it  
**Pec:** fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it

Beni in **Castel Rozzone (BG)**  
Via San Bernardo 22

## INDICE

### Lotto: 001 - BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	5
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	8
Corpo:.....	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO .....	
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
Fonti d'informazione .....	10
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	
Prezzo base d'asta del lotto.....	

**Lotto: 002 - BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	12
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	12
DESCRIZIONE GENERALE .....	12
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo:.....	15
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	17
Corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO .....	
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	17
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	17
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-11-2023 alle 10,30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi  
**Data nomina:** 14-05-2023  
**Data giuramento:** 22-05-2023  
**Data sopralluogo:** 25-07-2023

### **Cronologia operazioni peritali:**

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 22-06-2023 e 26-06-2023  
Richiesta accesso atti Comune di Castel Rozzone 29-06-2023  
Ricerca documentale Comune di Castel Rozzone 24-07-2023

Beni in **Castel Rozzone (BG)**  
Via San Bernardo 22

## **Lotto: 001 - BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO.**

**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

sezione --, foglio 1, particella 1663 subalterno 29

indirizzo Via San Bernardo, piano S1, Comune CASTEL ROZZONE (BG) C255,

categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 29,75

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

SI

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Le due autorimesse oggetto di perizia sono situate in Comune di Castel Rozzone (BG) in Via San Bernardo 22, nel quadrante centrale del paese, in prosecuzione della Via Dante Alighieri, direttamente collegata con la SS 42 che unisce Bergamo con Treviglio.

Il comune di Castel Rozzone si trova nella bassa pianura bergamasca e conta circa 2.800 abitanti, dista 18 km da Bergamo.

La zona in cui è inserito il condominio con le due unità è quella centrale di Castel Rozzone, con una prevalente destinazione residenziale e presenza di attività commerciali di contorno.

Il quartiere è costituito da edifici in cortina continua, omogenei e mediamente ben curati.

L'accessibilità stradale al quartiere è abbastanza diretta, per quanto le vie centrali siano strette; la dotazione di parcheggi è piuttosto scarsa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico regolamentato con parcheggi scarsi

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno in particolare

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, chiesa, negozi, campo sportivo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio

**Attrazioni paesaggistiche:** cascine agricole e fontanili.

**Attrazioni storiche:** chiesa S. Bernardo XVI sec, castello visconteo di Pagazzano XIV sec.

**Principali collegamenti pubblici:** BTS Bergamo Trasporti Sud / Linea F10, Bergamo-Castel Rozzone-Treviglio, 18 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO (C6)**

Le due autorimesse sono collocate al piano interrato di un complesso residenziale di dimensioni abbastanza rilevanti, costruito negli anni 1992-1994.

Ciascuna autorimessa costituisce un lotto di vendita autonomo.

L'accesso avviene dalla Via san Bernardo su una ampia corte interna e da questa mediante una rampa discendente. Il comparto conta complessivamente 15 autorimesse indipendenti, chiuse con serrande basculanti ad apertura manuale.

Le misure nette interne sono di cm 276 per 590, l'altezza di cm 250, la superficie commerciale di mq 18,30 circa. Il corsello di distribuzione ha una larghezza regolamentare con ampie superficie di aero-illuminazione aperte sulla corte superiore.

Il pavimento interno alle autorimesse è in calcestruzzo liscio, le pareti divisorie fra i box in blocchi cementizi, ciascun box è dotato di una lampada di illuminazione.

Le serrande metalliche e le rispettive serrature sono di fattura corrente.

Lo stato di manutenzione è normale.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992-1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Catasto fabbricati: foglio 1, particella 1663, subalterno 29

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** medio livello di costruzione e di manutenzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Contemporaneo a costruzione edificio
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Consiste in una sola lampada di illuminazione

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 429**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di edificio residenziale e negozi / Piano di Recupero 1° Lotto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/09/1992

**Numero pratica: 540**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione edificio condominiale abitazioni con negozi

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/10/1993

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO.**

**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

Note:

In Comune di Castel Rozzone, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, lo scrivente CTU ha svolto una ricerca documentale sui titoli autorizzativi collegati al fabbricato, rintracciando la Concessione Edilizia n. 429 del 26/09/1992 intestata alla OMISSIS per la "Ricostruzione di edificio residenziale e negozi / Piano di Recupero 1° Lotto" (Allegato D) e la successiva Concessione Edilizia Variante n. 540 del 23/10/1993 intestata alla medesima società (Allegati E , F).

Il complesso edilizio nel suo insieme è dotato di Autorizzazione di abitabilità n. 429-540 del 05/06/1995 (Allegato G).

Non ulteriori successivi titoli edilizi presso l' archivio del Comune di Castel Rozzone riferibili alle unità immobiliari in esame.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Bernardo 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 19 del 08/07/2011
Zona omogenea:	Ambiti B2 / Completamento residenziale - volume esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 NTA del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	indicatore ininfluenza per singolo box
Rapporto di copertura:	indicatore ininfluenza per singolo box
Altezza massima ammessa:	indicatore ininfluenza per singolo box
Volume massimo ammesso:	indicatore ininfluenza per singolo box
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO.**  
**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

sezione --, foglio 1, particella 1663 sub 29  
indirizzo Via San Bernardo, piano S1, Comune CASTEL ROZZONE (BG) C255,  
categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 29,75

#### Conformità catastale:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** fino al 30/06/2009.  
Per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS con sede in OMISSIS **proprietario/i** dal 30/06/2009 al 19/07/2011.  
Per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS con sede in OMISSIS **proprietario/i** dal 19/07/2011 al 12/12/2016 .  
Per atto di conferimento in società OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS **proprietario/i** dal 12/12/2016 **ad oggi (attuali intestatario)**.  
Per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS.

Derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS, rep. OMISSIS, iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, importo ipoteca: € 20000,00; importo capitale: € 151316,58.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS.

Derivante da Verbale di pignoramento, a rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS, iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### Dati precedenti relativi ai corpi:

A. Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

NO

**Spese di gestione condominiale:** circa € 160,00

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 160,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Su esercizi 01/07/2021 - 30/06/2022 e 01/07/2022 – 30/06/2023 totale complessivo per Sub 29 e Sub 30 (2 autorimesse) € 372,81 ( Allegato I ).

Totale di competenza per autorimessa Sub 29 : € 186,41.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** non pertinente per box

**Indice di prestazione energetica:** non pertinente per box

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO.**  
**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 18,30.  
 Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.  
 L' Allegato H riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO	Identificato al n. Particella 1663 , Sub 29 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 18,30 circa mq <b>Valore a corpo: € 14.500,00</b>
---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.  
 Valutata la posizione dell' unità immobiliare, ubicata in zona centrale del Comune di Castel Rozzone, valutate le attuali condizioni, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione dell' edificio in cui è inserita, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce alla unità immobiliare il valore come di seguito indicato:

a corpo € 14.500,00.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Castel Rozzone;  
 Ufficio Tecnico del Comune di Castel Rozzone;  
 Conservatoria dei Registri immobiliari di Bergamo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Castel Rozzone, Treviglio, Arcene;

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;  
 Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia.

**12.3 Valutazione corpi:**

Identificativo corpo: A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO.

Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 14.500,00
Valore complessivo intero			€ 14.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO	Autorimessa [C6]	0,00	€ 14.500,00	€ 14.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.175,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 186,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 12.138,59
Valore diritto e quota	€ 12.138,59

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto 001 :**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 12.138,59</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Beni in **Castel Rozzone (BG)**  
Via San Bernardo 22

## Lotto: 002 - BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO.**

**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 1, particella 1663, subalterno 30,

indirizzo Via San Bernardo, piano S1, comune CASTEL ROZZONE (BG) C255,

categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 29,75

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

SI

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le due autorimesse oggetto di perizia sono situate in Comune di Castel Rozzone (BG) in Via San Bernardo 22, nel quadrante centrale del paese, in prosecuzione della Via Dante Alighieri, direttamente collegata con la SS 42 che unisce Bergamo con Treviglio.

Il comune di Castel Rozzone si trova nella bassa pianura bergamasca e conta circa 2.800 abitanti, dista 18 km da Bergamo.

La zona in cui è inserito il condominio con le due unità è quella centrale di Castel Rozzone, con una prevalente destinazione residenziale e presenza di attività commerciali di contorno.

Il quartiere è costituito da edifici in cortina continua, omogenei e mediamente ben curati.

L'accessibilità stradale al quartiere è abbastanza diretta, per quanto le vie centrali siano strette; la dotazione di parcheggi è piuttosto scarsa.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico regolamentato con parcheggi scarsi

**Servizi presenti nella zona:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** nessuno in particolare

**Servizi offerti dalla zona:** scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, chiesa, negozi, campo sportivo

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio

**Attrazioni paesaggistiche:** cascine agricole e fontanili.

**Attrazioni storiche:** chiesa S. Bernardo XVI sec, castello visconteo di Pagazzano XIV sec.

**Principali collegamenti pubblici:** BTS Bergamo Trasporti Sud / Linea F10, Bergamo-Castel Rozzone-Treviglio, 18 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO (C6)**

Le due autorimesse sono collocate al piano interrato di un complesso residenziale di dimensioni abbastanza rilevanti, costruito negli anni 1992-1994.

Ciascuna autorimessa costituisce un lotto di vendita autonomo.

L'accesso avviene dalla Via san Bernardo su una ampia corte interna e da questa mediante una rampa discendente. Il comparto conta complessivamente 15 autorimesse indipendenti, chiuse con serrande basculanti ad apertura manuale.

Le misure nette interne sono di cm 276 per 590, l'altezza di cm 250, la superficie commerciale di mq 18,30 circa. Il corsello di distribuzione ha una larghezza regolamentare con ampie superficie di aero-illuminazione aperte sulla corte superiore.

Il pavimento interno alle autorimesse è in calcestruzzo liscio, le pareti divisorie fra i box in blocchi cementizi, ciascun box è dotato di una lampada di illuminazione.

Le serrande metalliche e le rispettive serrature sono di fattura corrente.

Lo stato di manutenzione è normale.

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992-1994

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Catasto fabbricati: foglio 1, particella 1663, subalterno 30 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** medio livello di costruzione e di manutenzione

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Contemporaneo a costruzione edificio
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Consiste in una sola lampada di illuminazione

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 429**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricostruzione di edificio residenziale e negozi / Piano di Recupero 1° Lotto

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/09/1992

**Numero pratica: 540**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione edificio condominiale abitazioni con negozi

Oggetto: variante

Rilascio in data 23/10/1993

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO.**

**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

Note:

In Comune di Castel Rozzone, a seguito di specifica richiesta di accesso agli atti, lo scrivente CTU ha svolto una ricerca documentale sui titoli autorizzativi collegati al fabbricato, rintracciando la Concessione Edilizia n. 429 del 26/09/1992 intestata alla OMISSIS per la "Ricostruzione di edificio residenziale e negozi / Piano di Recupero 1° Lotto" (Allegato D) e la successiva Concessione Edilizia Variante n. 540 del 23/10/1993 intestata alla medesima società (Allegati E , F).

Il complesso edilizio nel suo insieme è dotato di Autorizzazione di abitabilità n. 429-540 del 05/06/1995 (Allegato G).

Non ulteriori successivi titoli edilizi presso l' archivio del Comune di Castel Rozzone riferibili alle unità immobiliari in esame.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO.**

**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 19 del 08/07/2011
Zona omogenea:	Ambiti B2. Completamento residenziale - volume esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35 NTA del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluenza per singolo box
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluenza per singolo box
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluenza per singolo box
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluenza per singolo box
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nessuna

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO.**  
**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

**Quota e tipologia del diritto**  
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**  
Cod. Fiscale: OMISSIS

### Identificato al catasto Fabbricati:

#### Intestazione:

sezione --, foglio 1, particella 1663 sub 30  
indirizzo Via San Bernardo, piano S1, Comune CASTEL ROZZONE (BG) C255,  
categoria C/6, classe 2, consistenza 16, superficie 18, rendita € 29,75

#### Conformità catastale:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** fino al 30/06/2009.  
Per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS96 in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS con sede in OMISSIS **proprietario/i** dal 30/06/2009 al 19/07/2011.  
Per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS con sede in OMISSIS **proprietario/i** dal 19/07/2011 al 12/12/2016 .  
Per atto di conferimento in società OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il 26/09/1975 **proprietario/i** dal 12/12/2016 **ad oggi (attuali intestatario)**.  
Per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data OMISSIS,  
trascritto a OMISSIS il 15/12/2016 ai nn. OMISSIS.

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS.  
Derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS, rep. OMISSIS,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS,  
importo ipoteca: € 20000,00; importo capitale: € 151316,58.

### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS avente sede in OMISSIS.  
Derivante da Verbale di pignoramento,  
a rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

A. Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

NO

**Spese di gestione condominiale:** circa € 160,00

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 160,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

Su esercizi 01/07/2021 - 30/06/2022 e 01/07/2022 – 30/06/2023 totale complessivo per Sub 29 e Sub 30 (2 autorimesse) € 372,81 ( Allegato I ).

Totale di competenza per autorimessa Sub 30 : € 186,41.

### **Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non disponibile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** non pertinente per box

**Indice di prestazione energetica:** non pertinente per box

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO



**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO.**  
**Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 18,30.  
 Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.  
 L' Allegato H riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO	Identificato al n. Particella 1663 , Sub 30 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 18,30 circa mq <b>Valore a corpo: € 14.500,00</b>
---------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.  
 Valutata la posizione dell' unità immobiliare, ubicata in zona centrale del Comune di Castel Rozzone, valutate le attuali condizioni, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione dell' edificio in cui è inserita, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce alla unità immobiliare il valore come di seguito indicato:

a corpo € 14.500,00.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Castel Rozzone;  
 Ufficio Tecnico del Comune di Castel Rozzone;  
 Conservatoria dei Registri immobiliari di Bergamo;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Castel Rozzone, Treviglio, Arcene;

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
 Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;  
 Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia.

**12.3 Valutazione corpi:**

**Identificativo corpo: A. BOX Sub 30 A PIANO INTERRATO.  
Autorimessa [C6] in CASTEL ROZZONE (BG), Via San Bernardo 22**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 14.500,00
Valore complessivo intero			€ 14.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. BOX Sub 29 A PIANO INTERRATO	Autorimessa [C6]	0,00	€ 14.500,00	€ 14.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.175,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 186,41
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 12.138,59
Valore diritto e quota	€ 12.138,59

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto 002:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 12.138,59**

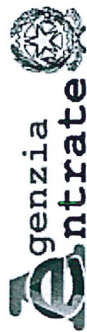
**Allegati**

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C1. Planimetria catastale Sub 29
- C2. Planimetria catastale Sub 30
- D. Concessione Edilizia n. 429 del 26/09/1992
- E. Concessione Edilizia Variante n. 540 del 23/10/1993
- F. Elaborato Concessione Edilizia Variante n. 540 del 23/10/1993
- G. Autorizzazione abitabilità n. 429-540 del 05/06/1995
- H. Superfici lorde commerciali Sub 29 e Sub 30
- I. Spese condominiali insolute nei due anni anteriori alla perizia Sub 29 e Sub 30
- L. Fotografie

1 settembre 2023

L'Esperto alla stima

**arch. Fabrizio Bertocchi**



Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
<b>Soggetto individuato</b>	X nato a X

### 1. Immobili siti nel Comune di CASTEL ROZZONE (Codice C255) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		1	1663	29			C/6	2	16m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 29,75 Lire 57.600	VIA SAN BERNARDO Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		1	1663	30			C/6	2	16m <sup>2</sup>	Totale: 18 m <sup>2</sup>	Euro 29,75 Lire 57.600	VIA SAN BERNARDO Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

**Totale: m<sup>2</sup> 32 Rendita: Euro 59,50**

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	X	nato a X	X	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>				
X BERGAMO in atti del 12/12/2019				

**Totale Generale: m<sup>2</sup> 32 Rendita: Euro 59,50**

Unità immobiliari n. 2

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica esente per fini istituzionali

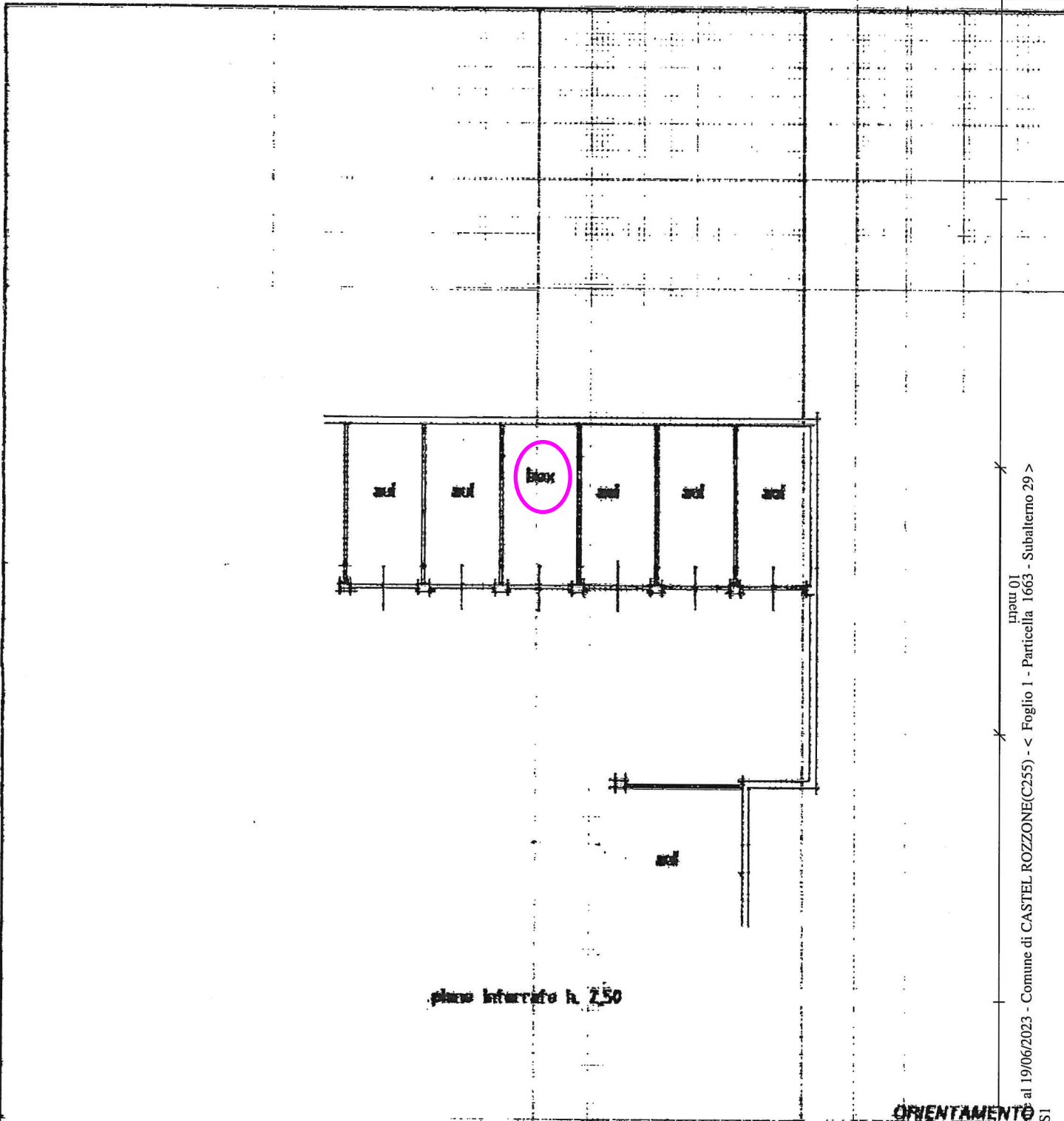




DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

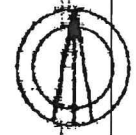
LIRE  
385

Planimetria di u.l.u. in Comune di **CASTEL ROZZONE** via **SAN BERNARDO** civ. **51**



plane interrato h. 2,50

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 1:200

**IMMOBILIARE CORTE GRANDE s.r.l.**  
L'Amministratore Unico  
**FABRIZIO DI MASSIMO**

**STUDIO OGGIONI**  
VIA V. Veneto, 24  
TREVIGLIO

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		Compilata dal <b>PERITO AGRARIO</b> (Titolo, cognome e nome) <b>OGGIONI ALESSANDRO</b>		RISERVATO ALL'UFFICIO 1994 8679 
Data presentazione: 09/06/1994 - Data: 19/06/2023 Totale schede: 12 Formato di acquisizione: A4 (210x297) Formato stampa richiesto: A4 (210x297)		della provincia di <b>BERGAMO</b>		
F. <b>3</b> n. <b>1663</b> sub. <b>29</b>		data <b>10/03/1994</b> Firma <i>[Signature]</i>		

Catasto dei Fabbricati - Situazioni al 19/06/2023 - Comune di CASTEL ROZZONE(C255) - < Foglio 1 - Particella 1663 - Subaltemo 29 >  
input 01  
VIA S. SAN BERNARDO Piano S1

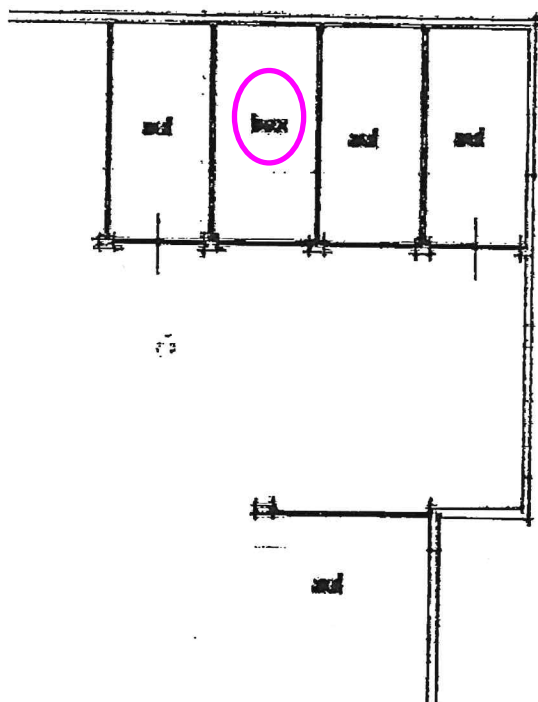


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**205**

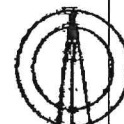
Planimetria di u.i.u. in Comune di **CASTEL ROZZONE** via **SAN BERNARDO**

ctv. **SN**



piano interrato h. 2,50

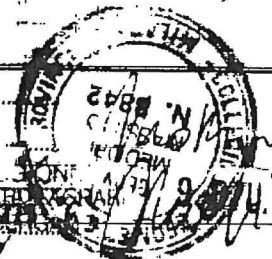
**ORIENTAMENTO**



SCALA DI: 1:1000

**IMMOBILIARE CORTE GRANDE s.r.l.**  
L'Ampio mercato Unico  
**FABINOTTI dr. MASSIMO**

Compilata dal **PERITO AGRARIO**  
(Titolo, cognome e nome)  
**REGGIONI ALESSANDRO**



RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima modifica in atto  
Data presentazione: 09/06/1994 - Data: 19/06/2023 - n.  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato: SCRIPTO ALL'ALFICIO PERI AGRARI  
F. **2**  
n. **1063** sub. **30**

della provincia di **DELFINO**  
data **19/03/1994** Firma

1994 **8679**  
76

input 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/06/2023 - Comune di CASTEL ROZZONE(C255) - < Foglio 1 - Particella 1663 - Subalterno 30 >  
VIA SAN BERNARDO Piano S1

COMUNE DI CASTEL-ROZZONE (BG)

Cod. 10/00!

ALLEGATO D

UFFICIO TECNICO

N. 429 Reg. Costruzioni N. 1358 Prot. Gen.

**CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO**

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 18 MAGGIO 1992  
con la quale la società Immobiliare "CORTEGRANDE" s.r.l.

Codice fiscale 10377440150

chiede la concessione per demolizione e ricostruzione di  
edificio residenziale e negozi in Piano di Recupero approvato  
- 1° Lotto -

in Via San Bernardo n. 20 su terreno censito  
in catasto ai mapp. N. 35-72n Sez. == Foglio ===  
da adibirsi ad uso residenziale e commerciale  
di proprietà Società Immobiliare "CORTEGRANDE"

Progettista Arch. Maurizio Camillo SALA

Codice fiscale SLA MZC 46L17 B396A -

Direttore dei lavori lo stesso

Esecutore dei lavori FERRI NARDI di Castel Rozzone

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 11.09.1992

del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 32

Visto il referto N. 698/63998 in data 01.06.1992

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 20.05.1992 con verbale n. 19;

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 modifica-  
zioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

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

Marca  
da  
bollo



Tenuto presente che sono dovuti i contributi di urbanizzazione in f 52.758.005.=, regolati dalla Convenzione del P.R., e contributi di costo di costruzione in f 60.048.300.=

## CONCEDE

a LLA SOCIETA' IMMOBILIARE "CORTEGRANDE"

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:

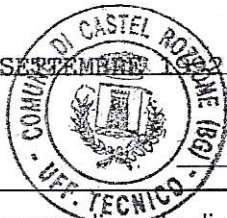
- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, 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. 32 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 (trentasei) (2);
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a "A"
- 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 autenticata 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.

Dal Municipio 26 SETTEMBRE



IL SINDACO  
FERRI Rag. Gianvenco

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione  
in data 09.06.1992

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione  
di L. 60.048.300.= in data 28 SET. 1992

(oppure) gli oneri di urbanizzazione sono regolati dalla  
convenzione di Piano di Recupero.

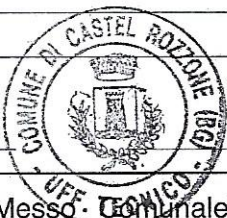


L'IMPIEGATO ADDETTO

Il sottoscritto Messo Comunale di CASTEL ROZZONE  
dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31  
della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integra-  
zioni, mediante consegna di copia a mano di FERRI gen. PIETRO

Addì 28 SET. 1992

IL RICEVENTE



IL MESSO COMUNALE

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente  
concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data (1)  
27.09.1992 e vi rimarrà pubblicata per  
quindici giorni consecutivi.

Addì 28.09.1992



IL SEGRETARIO COMUNALE

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

COMUNE DI CASTEL ROZZONE (BG)

Cod. 10/00:

ALLEGATO E

UFFICIO TECNICO

N. 540 Reg. Costruzioni N. 2221 Prot. Gen.

**CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO**

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 29 luglio 1993  
con la quale LA Soc. Immobiliare "CORTE GRANDE" s.r.l.

Codice fiscale 10377440150 -

chiede la concessione per opere in variante in corso d'opera  
alla C.E. n.429 in data 26.09.1992 - 1° Lotto

in Via San Bernardo n. 20 su terreno censito  
in catasto a 1 mapp. N. 35-72 Sez. == Foglio ===  
da adibirsi ad uso residenziale e commerciale  
di proprietà della Società richiedente

Progettista Arch. Maurizio Camillo SALA

Codice fiscale SLA MZC 46L17 B396A -

Direttore dei lavori lo stesso

Esecutore dei lavori Impresa FERRI NARDI

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 10 agosto 1993

del Responsabile del Servizio N. 1 dell'USSL n. 32

Visto il referto N. ==== in data esente per la variante  
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 13 ottobre 1993 con verbale n. 01;

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 modifica-  
zioni, nella legge 25 marzo 1982, n. 94;

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

Marca  
da  
bollo

Tenuto presente che sono dovuti i contributi afferenti gli oneri di urbanizzazione in £ 2.157.595.= a conguaglio e afferenti in Costo di Costruzione in £ 810.550.= a conguaglio;

## CONCEDE

a lla Società Immobiliare "CORTE GRANDE" 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:

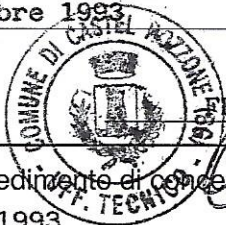
- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
- richiesta al Comune della visita di allineamento e quote;
- deposito in Comune della documentazione inerente l'isolamento termico (legge 30-4-1976, n. 373, e D.P.R. 28-6-1977, 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. 32 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 24 (2);
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a Centro Storico - P.R.
- 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 autenticata 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.

Dal Municipio 23 ottobre 1993



IL SINDACO

FERRI Rag. Gianfranco

Notificato l'avviso del provvedimento di concessione  
in data 23 ottobre 1993

Effettuato il versamento del contributo di urbanizzazione

di L. 2.968.445.2 in data 12 NOV. 1993

(oppure) \_\_\_\_\_

L'IMPIEGATO ADDETTO



Il sottoscritto Messo Comunale di CASTEL ROZZONE

dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31  
della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integra-  
zioni, mediante consegna di copia a mano di PIETRO FERRI PIETRO

Addì 12 NOV. 1993

IL RICEVENTE

[Signature]

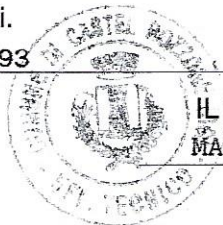


IL MESSO COMUNALE

Quartana Antonino

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente  
concessione viene affissa per estratto all'albo pretorio in data (1)  
24 ottobre 1993 - Festivo e vi rimarrà pubblicata per  
quindici giorni consecutivi.

Addì 25 ottobre 1993



IL SEGRETARIO COMUNALE

MANDOLINI Dr. Giampaolo

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

**ms**

ms studio di architettura

20121 milano via st. andrea 11 tel. 76001375 fax 79

ott.arch.

maurizio camillo sala - nr. 207

oggetto:

CASTEL ROZZONE "CORTE GRANDE" (BG)  
EDIFICIO ABITAZIONI E COMMERCIO

committente:

CORTE GRANDE S.r.l.  
POZZUOLO MARTESANA (MI)

numero:

91.187

designato:

**IL PROPRIETARIO**

**IMMOBILIARE CORTE GRANDE s.r.l.**  
L'Amministratore Unico  
**FARINOTTI DI MASSIMO**

data:

**IL PROGETTISTA**  
**IL DIRETTORE LAVORI**



- 25.05.'92
- 05.08.'92
- 02.07.'93

**L'IMPRESA**

**FERRI NARDI s.r.l.**  
Presidente - capo delegato  
**FERRI geom. LIVIO**

Commissione Edil.

del **13 OTT. 1993**

avere **F. Valore**

Com. **F. Valore**

Tecnico **F. Valore**

UFF. San. **F. Valore**

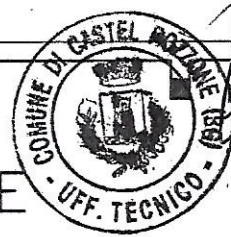
Sindaco **F. Valore**

**COMUNE DI CASTEL ROZZONE**  
- BERGAMO -

**UFFICIO TECNICO**  
Concessione Edilizia No **540**  
in data **23 OTT. 1993**

COMUNALE titolo tavola

Il Sindaco **F. Valore**  
n. tavola



scala: 1:100

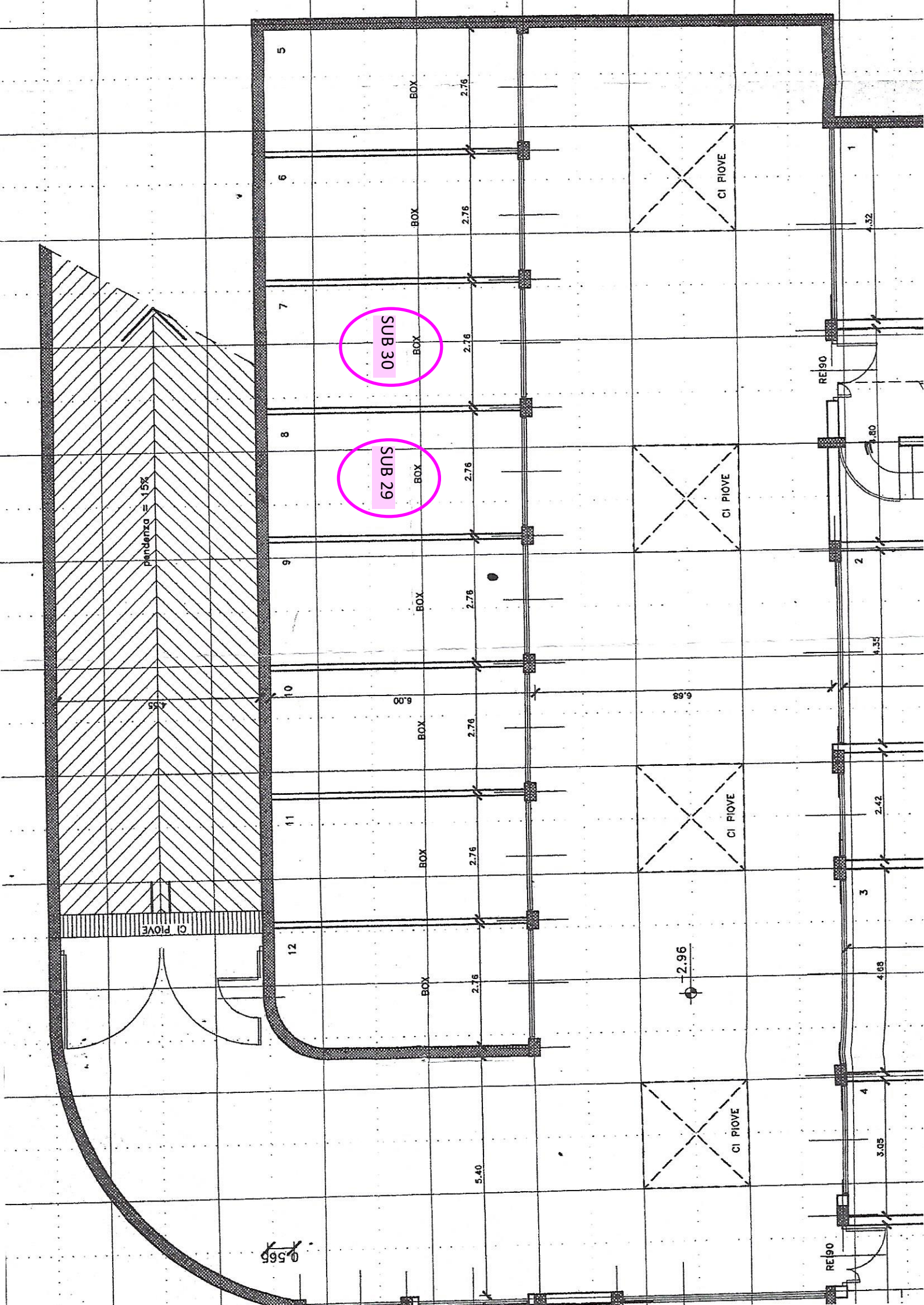
PRIMO LOTTO VARIANTE

data: 06.05.1992

PIANTA PIANO INTERRATO Q-2.96

**A04**





pendenza = 15%

SUB 30

SUB 29

CI PIOVE

CI PIOVE

CI PIOVE

CI PIOVE

CI PIOVE

BOX

BOX

BOX

BOX

BOX

BOX

BOX

BOX

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

2.76

2.76

2.76

2.76

2.76

2.76

2.76

2.76

1.52

1.80

1.35

2.42

4.88

5.05

6.00

6.89

5.40

-2.96

0.565

RE 90

RE 90

marca  
da bollo

COMUNE DI CASTEL ROZZONE**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA**

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata da dott. massimo FARINOTTI per soc. "Corte Grande"  
nato a Milano il 18/11/1955

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato

posto in Castel Rozzone, Via S. Bernardo

n. civico 28

n. di mappa 35- 72/d

sez. cens. \_\_\_\_\_

da servire ad uso residenziale e commerciale

Vista la concessione edilizia N. 429 in data 26/09/1992 e n° 540 in data 23/10/1993

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Bergamo N. 107189 in data 28/03/1994

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo ( visto preventivo ) in data 01/06/1992 prot. n. 698/63998;

Vista l'attestazione N. 230 in data - 9 GIU. 1995 comprovante il pagamento di L. 388.470.= quale tassa sulle concessioni comunali;

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

Accertato che le opere ebbero inizio il \_\_\_\_\_ e termine il \_\_\_\_\_;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario; in data 11.09.1992 ,

Vista la relazione dell'Ufficio tecnico comunale; vista la dichiarazione del tecnico ex DPR 425/'94;

**AUTORIZZA**

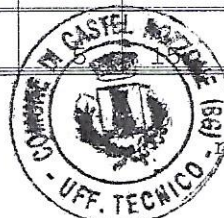
che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di abitazione e negozi

con decorrenza dal 05 Giugno 1995

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

P I A N I	Totale abitazioni	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 . . .							15	9	24	24
Terreno . . .	1	3	1	4		5			5	9
Primo . . .	6	16	6	22					-	22
Secondo . . .	5	16	7	23					-	23
Terzo . . .										
Quarto . . .										
Quinto . . .										
Sottotetto . . .										
TOTALE N.	12	35	14	49				9	29	78

Castel Rozzone, il 05/06/1995



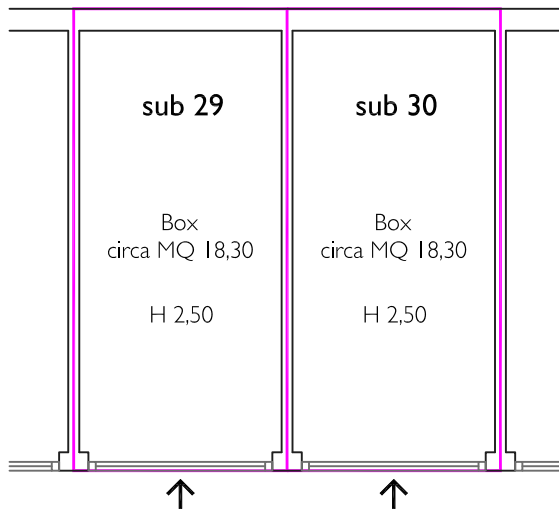
IL SINDACO

Mag. Gioacchino CASTELLI

**SLP**  
**Superfici lorde commerciali**

Foglio I , Particella I 663 , Sub 29 e Sub 30

PIANO INTERRATO



# Condominio CORTE GRANDE

c.f. 93009550166 - VIA S. BERNARDO 22, 24040 CASTEL ROZZONE Bg

c/o TAURINO FABRIZIO - P.IVA 04497970162 C.F. TRNFRZ80S05A794M - VIA S. CARLO 9/C, 24040 CASTEL ROZZONE BG

Tel 0363814235 Fax 0363816313 cell 3357224069 E-mail info@studiofinardiam.it - Professione esercitata ai sensi della legge 14 gennaio 2013, n.

4 (G.U. n. 22 del 26-1-2013).

lunedì 24 luglio 2023

ALLEGATO I

Spettabile

X

## SITUAZIONE PERSONALE

X - Situazione personale al 24/07/2023 relativa agli esercizi: ESERCIZIO ORDINARIO 2022/2023

Riepilogo riferito alle unità: Ed. 031 sc. 4 int. 24, int. 25

### RATE RICHIESTE

30/11/2022	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 1	€ 108,81
	<i>Importo comprensivo di €53,77 come saldo precedente</i>	
31/12/2022	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 2	€ 44,00
31/01/2023	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 3	€ 44,00
28/02/2023	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 4	€ 44,00
31/03/2023	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 5	€ 44,00
30/04/2023	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 6	€ 44,00
31/05/2023	ESERCIZIO ORDINARIO 22-23 - Rata n. 7	€ 44,00

**TOTALE RATE** € 372,81

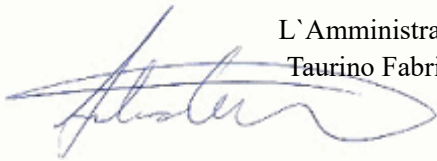
### SPESE PERSONALI

**TOTALE SPESE PERSONALI** € 0,00

### VERSAMENTI EFFETTUATI

**TOTALE VERSAMENTI** € 0,00

**SALDO (DA VERSARE)** € 372,81

  
L' Amministratore  
Taurino Fabrizio

I versamenti possono essere effettuati su:

- ESERCIZIO ORDINARIO 2022/2023, BCCTR - Filiale di Castel Rozzone - IBAN IT83P0889952830000000120859

FOTOGRAFIE

ESTERNO EDIFICIO



1

RAMPA



2

CORSELLO



3

BOX SUB 29 E SUB 30



4

INTERNO BOX

