

## TRIBUNALE DI BERGAMO

**Ufficio esecuzioni immobiliari**

### Procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es. Immob.

promossa da

con l'avv. Bossi Giovanni di Bergamo

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gelato Elena

## ELABORATO PERITALE

**Tecnico incaricato: Arch. Marco Bellini**  
Via Paganelli n. 9 - 24069 Trescore Balneario (Bg)  
Tel./Fax 035 4258499  
Iscr. Albo Architetti di Bergamo al n. 1813  
Albo CTU Trib. di Bergamo n. 233 del 06.03.2002



### RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Premesso che:

- nell'udienza del 08 febbraio 2014 lo scrivente Arch. Marco Bellini, con studio in Trescore Balneario (Bg), Via Paganelli n. 9, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Bergamo al n. 1813 è stato nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
- nell'udienza del 30 gennaio 2015, dopo aver giurato secondo la formula di rito, è stato assegnato al sottoscritto l'incarico articolato in diciassette quesiti ai quali nel seguito si risponderà analiticamente;
- che nella stessa seduta veniva fissato il termine per il deposito dell'elaborato peritale quarantacinque giorni prima della successiva udienza, fissata per il giorno 03 luglio 2015, ore 10,00;
- che in data 12.06.2015 all'udienza di convocazione delle parti il G.E. autorizzava l'aggiornamento catastale degli immobili al fine della suddivisione in lotti e posticipava il deposito dell'elaborato peritale al 15 settembre 2015, fissando la successiva udienza per il giorno 06 novembre 2015 alle ore 9.30;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto esaminati gli atti della procedura, la documentazione ipotecaria e catastale, e dopo aver eseguito tutte le necessarie verifiche e sopralluoghi, redige la presente relazione.

#### **Punto 1) del quesito:**

*"all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

Trattasi di un intero palazzo, indicativamente di epoca settecentesca, completamente ristrutturato nei primi anni ottanta, sito nel centro storico del Comune di Clusone (BG).



E' suddiviso da cielo a terra in due porzioni, una destinata a residenza ed una destinata ad uffici. In un angolo del giardino di pertinenza, indipendente, vi è la casa del custode costruita negli anni settanta.

Il palazzo e sue pertinenze prospettano su Via Antonio Cifrondi a nord, su Vicolo Bonicelli ad ovest, su Via Benedetto Prina a sud, e verso altra proprietà (mappali 510, 513, 514 NCT) ad est. In particolare la casa padronale ha accesso pedonale dal portone sito in Via Cifrondi civico n. 16 e carrale dal cancello in Via Prina civ. n. 7, gli uffici dal portone in Via Cifrondi n. 14, mentre la casa del custode ha accesso pedonale da Vicolo Bonicelli n. 2 e carrale da Via Prina n. 5.

L'intero immobile è di proprietà della società [redacted] con sede legale in [redacted]

Al fine della suddivisione in lotti e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali all'effettivo stato di fatto, il sottoscritto CTU, con autorizzazione del G.E., ha provveduto a depositare presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate il Tipo Mappale NCT protocollo n. 2015/BG0196384 del 07/08/2015 e Denuncia di Variazione NCEU protocollo n. BG0206362 del 27.08.2015, le cui ricevute di approvazione si allegano alla presente relazione.

Catastalmente, ed a seguito delle suddette variazioni, i beni sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Clusone come segue:

- foglio 37, mappale **504 - sub. 8** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano R, cat. **A/10**, cl. 1, vani 3, R.C. €. 821,17;
- foglio 37, mappale **504 - sub. 9** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 1, cat. **A/10**, cl. 1, vani 4, R.C. €. 1.094,89;
- foglio 37, mappale **504 - sub. 701** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano S2-S1, cat. **A/10**, cl. 2, vani 8 - R.C. €. 2.561,63;
- foglio 37, mappale **504 - sub. 702** via Benedetto Prina n. 7, Piano S2, cat. **C/6**, cl. 2, cons. 51 mq - R.C. €. 158,04;
- foglio 37, mappale **504 - sub. 703** via Antonio Cifrondi n. 16, P.R-1-2-S1-S2, cat. **A/01**, cl. U, vani 24 - R.C. €. 3.718,49;
- foglio 37, mappale **504 - sub. 704** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 2, cat. **A/10**, cl. 1, vani 5, R.C. €. 1.368,61;



- foglio 37, mappale **504 - sub. 705** vicolo Bonicelli n. 2, Piano T-SI, cat. **A/2**, cl. 1, vani 7,5 - R.C. € 561,65;
- foglio 37, mappale **504 - sub. 706** via Benedetto Prina n. 5, Piano S1, cat. **C/6**, cl. 1, cons. 55 mq - R.C. € 144,87;

Si precisa che nella relazione notarile allegata al fascicolo veniva elencato tra i beni oggetto di pignoramento il mappale n. 504, subalterno 7 (ufficio) in realtà soppresso a seguito di variazione catastale protocollo n. BG0442513 del 10.08.2011, in quanto suddiviso nei due nuovi subalterni generati, n. 701 (ufficio) e 702 (autorimessa).

**Suddivisione in lotti:**

Valutate le caratteristiche dei beni, si ritiene che gli stessi siano suddivisibili nei seguenti lotti:

**Lotto 1) - abitazione con relativa autorimessa ed ufficio funzionalmente collegato:**

costituita dall'intera porzione est del palazzo storico, da cielo a terra, compresi locali accessori e giardino di pertinenza, con accesso pedonale da Via A. Cifrondi n. 16 e carrale da Via B. Prina n. 7, ed ufficio ai piani primo e secondo sottostrada nell'ala ovest, con accesso da Via Cifrondi n. 14 e dall'abitazione tramite ascensore interno.

• **Individuazione catastale**, NCEU Comune di Clusone:

- **abitazione**: foglio 37, mappale **504 - sub. 703** via Antonio Cifrondi n. 16, P.R-1-2-SI-S2, cat. **A/01**, cl. U, vani 24 - R.C. € 3.718,49;
- **autorimessa**: foglio 37, mappale **504 - sub. 702** via Benedetto Prina n. 7, Piano S2, cat. **C/6**, cl. 2, cons. 51 mq - R.C. € 158,04;
- **ufficio**: foglio 37, mappale **504 - sub. 701** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano S2-S1, cat. **A/10**, cl. 2, vani 8 - R.C. € 2.561,63;

- **Confini**: da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, mappali n. 510, 513, 514, Via Benedetto Prina, Vicolo Bonicelli.

**Lotto 2) - abitazione con relativa autorimessa:** edificio indipendente (ex casa custode) con accesso pedonale da Vicolo Bonicelli e carrale da Via B. Prina, con area di pertinenza di 70 mq.

• **Individuazione catastale** NCEU Comune di Clusone:

- **abitazione**: foglio 37, mappale **504 - sub. 705** vicolo Bonicelli n. 2, Piano T-SI, cat. **A/2**, cl. 1, vani 7,5 - R.C. € 561,65;





- **autorimessa:** foglio 37, mappale **504 - sub. 706** via Benedetto Prina n. 5, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. 55 mq - R.C. € 144,87;

- **Confini:** da nord in senso orario, sub. 703, Via Benedetto Prina, Vicolo Bonicelli.

**Lotto 3) - ufficio al piano rialzato:** con accesso dal portone in Via A. Cifrondi n. 14.

- **Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:**

- foglio 37, mappale **504 - sub. 8** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano R, cat. A/10, cl. 1, vani 3, R.C. € 821,17;

- **Confini:** da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, sub. 703, Vicolo Bonicelli.

**Lotto 4) - ufficio al piano primo:** con accesso dal portone in Via A. Cifrondi n. 14.

- **Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:**

- foglio 37, mappale **504 - sub. 9** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 1, cat. A/10, cl. 1, vani 4, R.C. € 1.094,89;

- **Confini:** da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, sub. 703, Vicolo Bonicelli.

**Lotto 5) - ufficio al piano secondo:** con accesso dal portone in Via A. Cifrondi n. 14.

- **Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:**

- foglio 37, mappale **504 - sub. 704** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 2, cat. A/10, cl. 1, vani 5, R.C. € 1.368,61;

- **Confini:** da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, sub. 703, Vicolo Bonicelli.

## **Punto 2) del quesito:**

*"ad una sommaria descrizione del bene;"*

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un palazzo, presuntivamente di origine settecentesca, sito nel centro storico del Comune di Clusone (BG) e dalle relative pertinenze, costituite da un giardino di circa 900 mq, una casa destinata al custode in corrispondenza dell'accesso carrale, ed una piccola serra in muratura nell'angolo sud-est della proprietà.

Il **palazzo padronale** prospetta direttamente a nord sulla Via Antonio Cifrondi ed è distribuito su tre piani fuori terra e due piani seminterrati, aperti e finestrati lungo il fronte sud in quanto l'appezzamento su cui sorge il palazzo ha giacitura digradante da nord (Via A. Cifrondi) a sud (Via Benedetto Prina). L'edificio è stato completamente ristrutturato con



concessione edilizia del giugno 1979. Dal punto di vista distributivo è stato suddiviso in due porzioni, quella a levante adibita ad un'unica abitazione signorile, sviluppata su tutti e cinque i livelli, quella a ponente suddivisa in quattro uffici. Abitazione ed uffici hanno accesso pedonale indipendente dalla Via Cifrondi attraverso da due distinti portoni, civico n. 14 per gli uffici e civico n. 16 per l'abitazione. Le finiture esterne sono costituite da facciate con intonaco di calce tinteggiate, finestre con architravi, soglie e stipiti in pietra serena, portoni d'ingresso sempre contornati da modanature bugnate in pietra serena. La copertura è stata rifatta in calcestruzzo con recupero del sottotetto, manto in coppi e gronde in legno. Al piano sottotetto, in alcuni punti in corrispondenza della gronda, si sono rilevate alcune macchie di umidità dovute ad infiltrazioni; per l'eliminazione è necessario un intervento di ricorritura del tetto. Detto costo (circa € 39,00 per ogni metro quadrato di superficie interessata, da listino opere edili CCIAA di Bergamo, voce V.4.20.80.b), verrà considerato nella determinazione del prezzo unitario delle unità immobiliari, attraverso i coefficienti correttivi relativi allo stato e livello di conservazione dell'immobile. Le finestre sono in legno con vetrocamera e persiane in legno scuro. Balaustre e cancellate in ferro lavorato.

Al giardino si accede da Via B. Prina attraverso il portale con modanature e mascheroni scolpiti in pietra serena e cancellata in ferro lavorato; il viale di accesso è pavimentato con pavé in cubetti di porfido. La serra ha superficie lorda di circa 28 mq ed altezza interna utile di 2.27 metri, con pavimento, soffitto e pareti in calcestruzzo.

**La porzione adibita ad abitazione** si sviluppa su cinque livelli, serviti oltre che da scala da un ascensore interno, ed ha superficie lorda di pavimento, compresi accessori, di oltre mille metri quadrati. Per la denominazione del livello di piano si farà riferimento alla quota base della Via Cifrondi, come riportato nelle schede catastali (dal basso: secondo piano sottostrada, primo piano sottostrada, piano rialzato, primo e secondo); nelle planimetrie architettoniche i piani hanno una denominazione differente (dal basso: seminterrato, terra, primo, secondo e terzo).

L'accesso da Via Cifrondi avviene al piano rialzato, in cui si trovano un ampio ingresso, un soggiorno, salotto, tinello, sala pranzo, cucina, disimpegno, dispensa ed un WC con antibagno, oltre ad un'ampia terrazza, copertura del piano sottostante. Attraverso una scala curvilinea si accede al piano primo, in cui si trovano un corridoio, una camera da letto con ampio disimpegno, spogliatoio e bagno riservato, altre quattro camere, tre disimpegni e tre bagni.



Proseguendo al livello superiore si accede al secondo e ultimo piano, mansardato, con un ampio locale soggiorno, una terrazza, dispensa, corridoio, ed un disimpegno con due camere da letto e un bagno. Scendendo, al primo piano sottostrada (via Cifrondi, ma in realtà aperto e finestrato verso sud), si trovano un disimpegno, una cantina con volta in pietra, bagno con antibagno e ripostiglio, un ampio locale soggiorno/taverna, dispensa e lavanderia. Al piano secondo sottostrada, aperto a sud sul giardino, si trova un'area wellness con palestra, piscina, idromassaggio, doccia e bagno turco, oltre locale caldaia ed altri due vani tecnici.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, le porte sono in legno laccato, le pareti prevalentemente rivestite con carta da parati, soffitti e controsoffitti tinteggiati con cornici lungo il perimetro, pavimento in legno per il piano rialzato e moquette ai piani superiori. Cucine e bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica. Ci sono tre camini, uno al piano primo sottostrada, uno al piano rialzato, uno al piano secondo-sottotetto. I frutti dell'impianto elettrico sono stati sostituiti nell'anno 2003. I pavimenti della taverna/soggiorno al piano primo sottostrada sono in cotto e legno; quelli della palestra e area wellness al piano sottostante in legno.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in ghisa ed è servito da una caldaia a basamento Hoval da 90 kW alimentata a gas metano; è presente una seconda caldaia gemella, che veniva utilizzata in alternanza, ormai dismessa. Nella centrale termica vi è anche un accumulatore Hoval da 300 litri per l'acqua calda sanitaria. E' inoltre presente un'unità di trattamento aria a servizio dell'area palestra e piscina. L'abitazione è dotata di un generatore di energia elettrica di emergenza a gasolio.

Al secondo piano sottostrada si trova anche un'**autorimessa doppia**, con porte basculanti in legno motorizzate, finiture in intonaco civile tinteggiato e pavimento in gres. L'abitazione è direttamente collegata, tramite l'ascensore interno, all'**ufficio** che si trova al piano primo e secondo sottostrada, costituito da sala d'attesa, tre stanze, sala riunioni (p. primo sottostrada) e disimpegno, due bagni ed un archivio (p. secondo sottostrada). Dal punto di vista impiantistico questo ufficio è collegato alla rete di riscaldamento dell'abitazione. Durante il sopralluogo si è rilevato che sei termosifoni in ghisa addossati alla parete sud, inutilizzati durante la stagione invernale, sono stati danneggiati dal gelo e presentano perdite di acqua. Non si ritiene di suddividere l'ufficio dall'abitazione per la formazione di un lotto autonomo in quanto la separazione necessiterebbe di interventi strutturali di rilievo, consistenti principalmente nella



separazione di tutta la parte impiantistica e nella chiusura dei varchi di collegamento (ascensore e porte al piano secondo sottostrada).

La porzione adibita ad uffici si sviluppa anch'essa su cinque piani ed occupa la porzione ovest del fabbricato. Al piano primo e secondo sottostrada si trova l'ufficio direttamente collegato all'abitazione tramite ascensore, mentre ai tre piani superiori si trovano tre uffici, uno per piano, tutti indipendenti e termoautonomi. Al vano scale comune, pavimentato in marmo travertino, si accede dal portone sito in via Cifrondi n. 14.

L'ufficio al piano rialzato ha superficie lorda di 101 mq ed è costituito da un ampio ingresso, due ampie stanze, ripostiglio e bagno; quello al piano primo, da 91 mq, è costituito da un ampio ingresso, tre stanze, antibagno e bagno; l'ufficio al piano secondo, con copertura a tetto mansardata ed altezze minima in gronda e massima al colmo rispettivamente di 1,75 e 3,03 metri, ha superficie di 116 mq ed è costituito da ingresso, tre stanze, un ripostiglio e bagno, oltre ampia terrazza da 43 mq.

Le pavimentazioni sono in moquette, tranne che per i bagni ed una porzione dell'ufficio al piano secondo in ceramica; I muri intonacati e le porte in legno laccate. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaie murali a gas e radiatori a parete in ghisa.

La casa del custode è stata edificata nei primi anni settanta in corrispondenza dell'angolo sud ovest della proprietà. Ha accesso pedonale da Vicolo Bonicelli ed accesso all'autorimessa da Via B. Prina. E' distribuita su due livelli; i locali di abitazione si trovano al piano rialzato, per una superficie lorda di 94 mq, e sono costituiti da ingresso, soggiorno, angolo cottura, tre camere, bagno, due piccoli ripostigli e terrazza da 21 mq. Al piano seminterrato si trovano una spaziosa autorimessa doppia, di 69 mq, e 45 mq di locali accessori (ripostiglio, cantina, bagno, disimpegno e centrale termica). L'area di pertinenza esterna ha superficie di 70 mq. Le finiture sono quelle tipiche degli anni settanta, muri intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, impianto di riscaldamento con radiatori a parete in alluminio e caldaia a gas a basamento. I serramenti sono in legno con doppi vetri e persiane in legno.

### Punto 3) del quesito:

*"per le costruzioni iniziate anteriormente il 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;"*



Il palazzo padronale è di epoca settecentesca, completamente ristrutturato nei primi anni ottanta in base ai titoli edilizi specificati al punto successivo.

La casa del custode risale ai primi anni settanta, con interventi interni realizzati nel 1976 come di seguito specificato.

#### **Punto 4) del quesito:**

*"per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;"*

Dall'indagine effettuata presso gli uffici comunali risulta quanto segue:

- l'edificio principale, presuntivamente di epoca settecentesca, è stato sottoposto a ristrutturazione integrale con **Concessione Edilizia n. 26/1979 del 15 giugno 1979** del Registro Costruzioni (prot. 761) su richiesta del [redacted] e successiva **Concessione in variante n. 105/82 del 03 luglio 1982** del Registro Costruzioni (prot. 8674/81), per la formazione di abitazione ed uffici;
- I lavori di ristrutturazione sono **iniziati in data 19.05.1980 e ultimati il 08.10.1982** come riportato sull'autorizzazione di abitabilità;
- **in data 05 novembre 1982, con prot. 173/81**, veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Clusone l'**autorizzazione di abitabilità** (allegata);
- con **Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) n. 137/2003, prot. 14397 del 30 settembre 2003**, venivano realizzate al piano secondo sottostrada la piscina e l'area wellness;
- In data **18 agosto 1993** veniva rilasciata **Concessione edilizia in sanatoria n. 529** su istanza depositata il **30.12.1986, prot. n. 10818** per "*variante accesso carrale e formazione aiuola*"



- in data **24.10.1986** veniva rilasciata **Autorizzazione edilizia n. 133/86** (prot.7791) per *"rifacimento piastrelle terrazzo all'ultimo piano"*.

Per l'unità immobiliare destinata a **casa del custode** sono stati richiesti i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia n. 69 del 20 febbraio 1961** rilasciata dal Sindaco di Clusone per la *"costruzione di un rustico"*
- **Licenza Edilizia n. 68 del 18 ottobre 1966** (prot. 4502) rilasciata dal Sindaco di Clusone per la *"formazione di tavolati interni"*

Dal confronto tra lo stato di fatto e i disegni allegati alle pratiche edilizie che è stato possibile reperire presso l'archivio del Comune, si sono riscontrate le seguenti difformità, per le quali non risultano ad oggi depositate istanze di sanatoria o condono edilizio:

- a) trasformazione del box al secondo piano sottostrada (mapp. 504 sub. 11) in palestra e lievi modifiche alla zona wellness rispetto a quanto autorizzato;
- b) stralcio di una porzione dell'ufficio al piano secondo sottostrada per la formazione di autorimessa doppia; pur non essendo rinvenuta la pratica edilizia, in data 10.08.2011, prot. BG0442513 sono state aggiornate le schede al catasto urbano;
- c) lievi modifiche interne nella taverna al piano primo sottostrada;
- d) Alcune modifiche distributive interne nell'ufficio al piano secondo;
- e) Realizzazione dei locali accessori interrati nell'edificio destinato alla casa del custode (correttamente rappresentati nelle planimetrie catastali);

Per sanare le difformità sopra elencate, acquisite le necessarie informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si quantificano i seguenti costi:

- Costi per l'accertamento di conformità relativo alle voci a) - b) - c) - (in carico al **Lotto 1**):
  - sanzione per mancata richiesta di autorizzazione paesaggistica per modifica serramento palestra (€ 516,00) e trasformazione locali da ufficio ad autorimessa (€516,00);
  - sanzione pecuniaria per accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. n. 380/2001 opere interne area wellness e taverna (€1.000,00) e trasformazione locali da ufficio ad autorimessa (€1.000,00);



- lavori di adeguamento nuova autorimessa al fine di rendere le strutture confinanti con altri locali (solaio e muri) resistenti al fuoco (mq 94 + n. 3 porte tagliafuoco)= € 6.500,00;
- ampliamento locale macchine piscina interrato, slp= 9,00 mq x 3,30h= 29,70 mc di volume virtuale; sanzione pecuniaria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 pari a oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione (29,70 mc x (6,73+18,20 €/mc) + 326,80 € da tabella D.M. 10.05.1977 = 1.067,22 €;
- diritti di segreteria, pratiche edilizia ed ambientale comprensive di elaborati grafici, allegati e spese. Complessivamente a carico del Lotto 1 ..... **€ 15.500,00**

➤ Costi per l'accertamento di conformità relativo alla voce d) - (in carico al **Lotto 5**): si stimano per la pratica edilizia comprensiva di sanzione pecuniaria per accertamento di conformità opere interne ex art. 37 D.P.R. n. 380/2001 (€ 516,00), diritti di segreteria, pratica edilizia compreso elaborati grafici, allegati e spese. Complessivamente.....**€ 1.400,00**

➤ Costi per l'accertamento di conformità relativo alla voce e) - (in carico al **Lotto 2**):

- ampliamento piano interrato con locali accessori, slp= 52,00 mq x 3,30h= 171,60 mc di volume virtuale; sanzione pecuniaria ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001 pari a oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione (171,60 mc x (6,73+18,20 €/mc) + 658,88 € da tabella D.M. 10.05.1977 = 4.936,87 €;
- sanzione per mancata richiesta di autorizzazione paesaggistica, pari all'aumento di valore dell'immobile, stimato in € 11.700,00
- diritti di segreteria, pratiche edilizia ed ambientale comprensive di elaborati grafici, allegati e spese. Complessivamente a carico del Lotto 2 ..... **€ 21.500,00**

Alla presente relazione sono allegati in copia i titoli abilitativi rinvenuti nell'archivio comunale, con stralcio degli elaborati grafici ad essi acclusi.

### **Punto 5) del quesito:**

*“per i terreni, allegghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della Legge 47/1985;”*

Non vi sono terreni tra i beni oggetto della procedura esecutiva.



**Punto 6) del quesito:**

*"all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;"*

Catastalmente, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti, i beni oggetto della procedura esecutiva sono così individuati:

➤ al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.), Comune di Clusone (BG),

- foglio 37, mappale 504 - sub. 8 via Antonio Cifrondi n. 14, Piano R, cat. A/10, cl. 1, vani 3, R.C. €. 821,17;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 9 via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 1, cat. A/10, cl. 1, vani 4, R.C. €. 1.094,89;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 701 via Antonio Cifrondi n. 14, Piano S2-S1, cat. A/10, cl. 2, vani 8 - R.C. €. 2.561,63;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 702 via Benedetto Prina n. 7, Piano S2, cat. C/6, cl. 2, cons. 51 mq - R.C. €. 158,04;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 703 via Antonio Cifrondi n. 16, P.R-1-2-S1-S2, cat. A/01, cl. U, vani 24 - R.C. €. 3.718,49;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 704 via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 2, cat. A/10, cl. 1, vani 5, R.C. €. 1.368,61;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 705 vicolo Bonicelli n. 2, Piano T-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5 - R.C. €. 561,65;
- foglio 37, mappale 504 - sub. 706 via Benedetto Prina n. 5, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. 55 mq - R.C. €. 144,87;
- Intestatari: [redacted]  
codice fiscale [redacted] per l'intero ed in piena proprietà.





Si precisa che nella relazione notarile allegata al fascicolo veniva elencato tra i beni oggetto di pignoramento il mappale n. 504, subalterno 7 (ufficio) in realtà soppresso a seguito di variazione catastale protocollo n. BG0442513 del 10.08.2011, in quanto suddiviso nei due nuovi subalterni generati, n. 701 (ufficio) e 702 (autorimessa).

Il sottoscritto CTU, rilevate le discordanze delle planimetrie e delle destinazioni catastali rispetto allo stato di fatto, ha provveduto a depositare le variazioni necessarie al NCEU per l'aggiornamento catastale, al fine di consentire la corretta trasferibilità dei beni.

In particolare, con l'autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, ha provveduto all'attribuzione di un'area di pertinenza esclusiva lungo il perimetro della "casa del custode", alla fusione dell'unità immobiliare destinata a palestra (ex autorimessa) all'abitazione padronale, nonché all'aggiornamento delle planimetrie catastali difformi all'effettivo stato di fatto. Il tutto con deposito presso l'Ufficio Territorio di Bergamo del Tipo Mappale n. 2015/BG0196384 del 07/08/2015 e di Denuncia di Variazione NCEU n. BG0206362 del 27.08.2015.

In allegato le visure e le schede catastali aggiornate agli atti dell'Agenzia del Territorio.

### **Punto 7) del quesito:**

*"a predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione da acquisire se adeguata, anche avvalendosi di tecnico abilitato ove necessario;"*

Dalla verifica effettuata presso gli archivi comunali e del Catasto Energetico Regionale (CEER) è risultato che gli immobili oggetto della procedura erano privi di certificazione energetica. Alla presente relazione si allegano i seguenti attestati di prestazione energetica (APE) redatti dal sottoscritto CTU:

- APE n. 16077-000203/15 registrato il 07.09.2015 relativo all'abitazione identificata catastalmente al fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 703** (Lotto 1);
- APE n. 16077-000200/15 registrato il 07.09.2015 relativo all'ufficio ai piani primo e secondo sottostrada identificato catastalmente al fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 701** (Lotto 1);
- APE n. 16077-000205/15 registrato il 07.09.2015 relativo all'abitazione identificata catastalmente al fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 705** (Lotto 2);



- APE n. 16077-000201/15 registrato il 07.09.2015 relativo all'ufficio al piano rialzato identificato catastalmente al fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 8** (Lotto 3);
- APE n. 16077-000202/15 registrato il 07.09.2015 relativo all'ufficio al piano primo identificato catastalmente al fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 9** (Lotto 4);
- APE n. 16077-000204/15 registrato il 07.09.2015 relativo all'ufficio al piano secondo identificato catastalmente al fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 704** (Lotto 5);

### **Punto 8) del quesito:**

*"all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;"*

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo si evince che alla data della notifica dell'atto di pignoramento i beni risultavano intestati per intero al debitore esecutato, che li acquistava in forza degli atti regolarmente trascritti specificati nel dettaglio al punto successivo.

### **Punto 9) del quesito:**

*"all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"*

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Bergamo **a tutto il 20 aprile 2015** gli immobili in oggetto, risultano di proprietà dell'esecutata [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intero ed in piena proprietà, in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 22 dicembre 1992 n. 107195 di repertorio notaio Peppino Nosari, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24 dicembre 1992 ai n.ri 41352/29452, in virtù del



quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] alienavano alla società [REDACTED]

[REDACTED] di immobili oggetto della procedura;

- atto di deposito in data 10 aprile 2006 n. 34140/9972 di repertorio notaio Arrigo Roveda, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27 aprile 2006 ai n.ri 25475/14693, mediante il quale veniva depositato negli atti del suddetto notaio l'originale certificato di iscrizione al Registra Generale del Registro Pubblico [REDACTED]

[REDACTED] originale atto pubblico di fusione mediante incorporazione della società [REDACTED]

[REDACTED] con

[REDACTED] in data 18 agosto 2004 al n. 0672/2004;

- atto di deposito in data 21 luglio 2000 n. 34742/10261 di repertorio notaio Arrigo Roveda, registrato a Milano - Agenzia delle Entrate 6, il 25 luglio 2006 al n. 5940 serie 1, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 novembre 2006 ai n.ri 70934/41913 dell'originale verbale dell'assemblea generale straordinaria della società [REDACTED], [REDACTED] in data 27 giugno 2006, portante trasferimento della sede in Italia e adozione di nuovo statuto sociale di società a responsabilità limitata, la società è denominata [REDACTED]

Per quanto concerne le **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**, gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità:

1) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 24 ottobre 2011 ai n.ri 53202/31476, a favore del notaio [REDACTED] contro la società [REDACTED], a garanzia del credito di €. 5.490,45 oltre accessori (grava sull'unità immobiliare posta in Comune di Clusone (BG) censita nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune, Vicolo Bonicelli n. 2, al foglio 37, con il mappale 506 sub. I);



Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto CTU risulta che il debito di €. 5.490,45 nei confronti del Notaio [redacted] risulta estinto, ma l'ipoteca non ancora cancellata.

2) pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 27 settembre 2013 ai n.ri 37574/25814, a favore [redacted] contro la società [redacted] con sede [redacted], a garanzia del credito di €. 189.232,69 oltre accessori.

3) iscrizione di ipoteca volontaria del 05.08.2014 ai n.ri 4949/29974, Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, dell'atto di costituzione di ipoteca volontaria a firma del Notaio Vacirca Giovanni repertorio n. 145119/58965 del 28.07.2014, a garanzia di rateo dell'importo di € 90.000 (novantamila) a favore della signora [redacted] (grava sull'unità immobiliare posta in Comune di Clusone (BG) censita nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune, Via Antonio Cifrondi n. 14, al foglio 37, con il mappale 504 sub. 8, ufficio cat. A/10 al piano rialzato).

La suddetta formalità non risulta dalla relazione notarile sostitutiva di certificato ipotecario e documentazione catastale (ex art. 1, comma 2, Legge n. 308/98) allegata agli atti della p.e. in quanto successiva alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare oggetto della procedura.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (ved. allegato D), emerge che alla data del 20 aprile 2015 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle sopra citate, né altri oneri o pesi gravanti sull'unità immobiliare oggetto del pignoramento, né oneri di natura condominiale.

#### **Punto 10) del quesito:**

*“alla determinazione del valore degli immobili pignorati;”*

Per l'espletamento dell'incarico si è provveduto ad effettuare dei sopralluoghi al fine di constatare il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni oggetto della procedura, la dotazione di servizi, le caratteristiche degli immobili, il livello delle finiture e lo stato di conservazione.

Sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle schede catastali depositate, che quindi sono state aggiornate dal sottoscritto CTU.

Il compendio immobiliare è situato in un contesto di pregio, nel centro storico del Comune di Clusone ed in prossimità dei principali servizi. Il palazzo gode verso sud di buona ariosità,



prospettando su un ampio giardino privato; dai piani superiori la vista si apre verso la valle di Clusone. Trattandosi di centro storico non vi è la disponibilità di numerosi parcheggi di uso pubblico nelle immediate vicinanze dell'edificio.

Le finiture sono di buon livello per quanto riguarda la casa padronale, di livello medio per quanto riguarda gli uffici e la casa del custode. Il livello di conservazione in generale è buono, in funzione dell'epoca di costruzione e/o ristrutturazione; discreto quello della casa del custode, considerando il lungo periodo di inutilizzo. Necessitano comunque alcuni interventi di manutenzione, principalmente per eliminare i problemi di infiltrazione dalla copertura e per il ripristino dell'impianto di riscaldamento dell'ufficio al piano primo sottostrada danneggiato dal gelo. Di ciò si terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile, così come del livello di finitura e conservazione della casa del custode. Per la descrizione più dettagliata dei beni si rimanda al precedente punto 2) del quesito.

Per quanto riguarda le unità immobiliari adibite ad ufficio si rileva che il contesto, pur essendo di pregio (centro storico) non è particolarmente attrattivo rispetto ad altri ambiti di maggiore interesse direzionale, anche più periferici, ma più agevolmente raggiungibili e con adeguata dotazione di aree a parcheggio. Per tali unità sarebbe più di interesse una destinazione residenziale, pur agevolmente insediabile dal punto di vista urbanistico, ma comportante rilevanti opere di adeguamento edili ed impiantistiche (distribuzione interna, allacciamenti, scarichi, camini ed aspirazioni per cucine ecc.).

Elementi rilevanti per la valutazione sono, oltre al livello delle finiture ed allo stato di conservazione, il livello dei piani, l'esposizione, le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e la disponibilità di servizi e parcheggi di prossimità. La stima viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale delle unità immobiliari e delle relative pertinenze, considerate con gli specifici coefficienti di destinazione. A tal fine la superficie dei vani scala ed ascensore interni all'unità immobiliare viene conteggiata una sola volta.

I dati geometrici utili alla stima sono ricavati dagli elaborati progettuali allegati alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico comunale, raffrontati con quelli ricavati dalle planimetrie catastali, con alcuni riscontri in sito in sede di sopralluogo.

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, che si basa su valori certi di compravendita relativi ad immobili di analoghe caratteristiche siti nel medesimo territorio. I dati sono stati raccolti da operatori immobiliari locali, con riguardo alle quotazioni contenute nei listini dei



prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia (osservatorio FIAIP dei prezzi degli immobili) oltre che considerando le quotazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

➤ **Abitazione (casa padronale)** (mapp. 504, sub. 703):

distribuita su cinque livelli, compreso giardino, accessori e pertinenze. Ristrutturata negli anni 1980-1982.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE        |                               |                           |                          |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                          | SUP. LORDA<br>(mq)            | COEFF. DI<br>DESTINAZIONE | SUP. COMMERCIALE<br>(mq) |
| Appartamento (piano rialzato)         | 227,82                        | 1                         | 227,82                   |
| Appartamento (piano primo)            | 228,73                        | 1                         | 228,73                   |
| Appartamento (piano secondo)          | 120,00                        | 1                         | 120,00                   |
| Appartamento-taverna (p. 1° sottos.)  | 148,60                        | 0.80                      | 118,88                   |
| Cantine e ripostigli (p. 1° sottost.) | 50,70                         | 0.25                      | 12,68                    |
| Area wellnes-Palestra (p. 2° sott.)   | 155,30                        | 0.60                      | 93,18                    |
| Centrale termica e accessori tecnici  | 61,20                         | 0.30                      | 18,36                    |
| Serra (p. 2° sottostrada/giardino)    | 28,83                         | 0.25                      | 7,20                     |
| Balconi                               | (0,84+1)=1,84                 | 0.33                      | 0,61                     |
| Terrazze e lastrici solari            | (39,40+33,40)=<br>72,80       | 0.25                      | 18,20                    |
| Giardini e giardini pensili           | (900,00+150,00)<br>= 1.050,00 | 0,10                      | 105,00                   |
|                                       | <b>TOTALE</b>                 |                           | <b>950,66</b>            |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE            |                      |                                 |                                       |                                       |                                          |             |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| Liv. piano<br>(su 5 piani con<br>ascensore) | Esposizione<br>(sud) | Funzionalità<br>(termoautonomo) | Superficie<br>(superiore a<br>180 mq) | Qualità:<br>signorile<br>Stato: buono | Vetustà<br>(35 anni - già<br>in quotaz.) | <b>TOT.</b> |
| 0.90                                        | 1.05                 | 1.10                            | 0.80                                  | 1.10                                  | 1.00                                     | <b>0.91</b> |

Immobile in centro storico, appartenente alla categoria "datati" (ristrutturazione totale 20-40 anni)

Quotazione media = € 1.450,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. =  $1.450,00 \times 0.91 = 1.319,50$  €/mq

**Valore commerciale casa padronale:** valore/mq x sup. commerc. =  $1.319,50 \times 950,66 =$  **€ 1.254.395,00**



➤ **Autorimessa doppia (casa padronale)** - mapp. 504, sub. 702:

n. 2 posti auto – 58,50 mq con buone finiture, porte basculanti in legno automatizzate; sita al secondo piano sottostrada con accesso in piano dal giardino. Direttamente collegata all'abitazione.

Quotazione media per box singolo = € 21.500,00 (18.000,00+25.000,00)

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE |            |                   |                                        |      |
|----------------------------------|------------|-------------------|----------------------------------------|------|
| Liv. piano (quota giardino)      | box doppio | Altro: superficie | Altro: conservazione/finiture (ottimo) | TOT. |
| 1.10                             | 1.80       | 1.05              | 1.10                                   | 2.29 |

**Valore commerc. autorimessa:** quotaz. media x coeff. di differenziaz. = 21.500,00x2.29= **€ 49.235,00**

➤ **Ufficio al piano primo e secondo sottostrada** (mapp. 504, sub. 701):

Ufficio funzionalmente collegato all'abitazione, distribuito su due livelli, servito da ascensore. Ristrutturato negli anni 1980-1982. N. 6 termosifoni danneggiati dal gelo.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE        |                 |                        |                       |
|---------------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------|
| DESTINAZIONE                          | SUP. LORDA (mq) | COEFF. DI DESTINAZIONE | SUP. COMMERCIALE (mq) |
| Ufficio (piano 1° sottostrada)        | 170,00          | 1                      | 170,00                |
| Servizi/accessori (p. 2° sottostrada) | 51,40           | 0.5                    | 25,70                 |
|                                       | <b>TOTALE</b>   |                        | <b>195,70</b>         |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE |                                |                                                 |                                 |                                 |                                    |      |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------|
| Liv. piano (1° e 2° sottostrada) | Funzionalità (non termoauton.) | Funzionalità (senza box, difficoltà parcheggio) | Superficie (superiore a 180 mq) | Qualità: signorile Stato: buono | Vetustà (35 anni - già in quotaz.) | TOT. |
| 0.9                              | 1.0                            | 0.85                                            | 0.88                            | 1.10                            | 1.00                               | 0.74 |

Immobile in centro storico, appartenente alla categoria "datati" (ristrutturaz. totale 20-40 anni)

Quotazione media = € 1.550,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. = 1.550,00x0.74 = 1.147,00 €/mq

**Valore comm. ufficio:** valore/mq x sup. commerciale = 1.147,00x195,70= **€ 224.468,00**

- A dedurre costi per ripristino n. 6 termosifoni: **- € 2.800,00**

**Valore comm. ufficio p. 1°-2° sottostrada:** (224.468,00-2.800,00) = **€ 221.668,00**



➤ **Ufficio al piano rialzato** (mapp. 504, sub. 8):  
Termoautonomo, ristrutturato negli anni 1980-1982.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE |                    |                           |                          |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                   | SUP. LORDA<br>(mq) | COEFF. DI<br>DESTINAZIONE | SUP. COMMERCIALE<br>(mq) |
| Ufficio (piano rialzato)       | 101,00             | 1                         | <b>101,00</b>            |
| Balconi                        | 4,30               | 0,33                      | <b>1,42</b>              |
|                                | <b>TOTALE</b>      |                           | <b>102,42</b>            |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE       |                             |                                                       |                                    |                                   |                                           |             |
|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Liv. piano<br>(rialzato<br>senza asc.) | Funzionalità<br>(termoaut.) | Funzionalità<br>(senza box, difficoltà<br>parcheggio) | Superficie<br>(tra 61 e<br>120 mq) | Qualità:<br>medio<br>Stato: buono | Vetustà<br>(35 anni - già<br>in quotazi.) | <b>TOT.</b> |
| 0.95                                   | 1.10                        | 0.85                                                  | 1.00                               | 1.00                              | 1.00                                      | <b>0.89</b> |

Immobile in centro storico, appartenente alla categoria “datati” (ristrutturaz. totale 20-40 anni)

Quotazione media = € 1.550,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. =  $1.550,00 \times 0,89 = 1.379,50$  €/mq

**Valore commerciale ufficio p. rialzato:** valore/mq x sup. comm. =  $1.379,50 \times 102,42 =$  **€ 141.288,00**

➤ **Ufficio al piano primo** (mapp. 504, sub. 9):  
Termoautonomo, ristrutturato negli anni 1980-1982.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE |                    |                           |                          |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                   | SUP. LORDA<br>(mq) | COEFF. DI<br>DESTINAZIONE | SUP. COMMERCIALE<br>(mq) |
| Ufficio (piano primo)          | 91,33              | 1                         | <b>91,33</b>             |
|                                | <b>TOTALE</b>      |                           | <b>91,33</b>             |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE         |                             |                                                       |                                    |                                   |                                           |             |
|------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Liv. piano<br>(primo senza<br>ascensore) | Funzionalità<br>(termoaut.) | Funzionalità<br>(senza box, difficoltà<br>parcheggio) | Superficie<br>(tra 61 e<br>120 mq) | Qualità:<br>medio<br>Stato: buono | Vetustà<br>(35 anni - già<br>in quotazi.) | <b>TOT.</b> |
| 1.00                                     | 1.10                        | 0.85                                                  | 1.00                               | 1.00                              | 1.00                                      | <b>0.94</b> |





Immobile in centro storico, appartenente alla categoria "datati" (ristrutturaz. totale 20-40 anni)

Quotazione media = € 1.550,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. = 1.550,00x0.94 = 1.457,00 €/mq

**Valore commerciale ufficio p. primo:** valore/mq x sup. commerciale = 1.457,00x91,33= **€ 133.068,00**

➤ **Ufficio al piano secondo** (mapp. 504, sub. 704):  
Termoautonomo, ristrutturato negli anni 1980-1982.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE |                    |                           |                          |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                   | SUP. LORDA<br>(mq) | COEFF. DI<br>DESTINAZIONE | SUP. COMMERCIALE<br>(mq) |
| Ufficio (piano secondo)        | 115,70             | 1                         | <b>115,70</b>            |
| Terrazza/lastrico solare       | 42,73              | 0,25                      | <b>10,68</b>             |
|                                | <b>TOTALE</b>      |                           | <b>126,38</b>            |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE      |                             |                                                       |                                     |                                   |                                           |             |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| Liv. piano<br>(2° senza<br>ascensore) | Funzionalità<br>(termoaut.) | Funzionalità<br>(senza box, difficoltà<br>parcheggio) | Superficie<br>(tra 121 e<br>180 mq) | Qualità:<br>medio<br>Stato: buono | Vetustà<br>(35 anni - già<br>in quotazi.) | <b>TOT.</b> |
| 0.95                                  | 1.10                        | 0.85                                                  | 0.98                                | 1.00                              | 1.00                                      | <b>0.87</b> |

Immobile in centro storico, appartenente alla categoria "datati" (ristrutturaz. totale 20-40 anni)

Quotazione media = € 1.550,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. = 1.550,00x0.87 = 1.348,50 €/mq

**Valore commerciale ufficio p. secondo:** valore/mq x sup. comm. = 1.348,50x126,38= **€ 170.423,00**

➤ **Casa "del custode"** (mapp. 504, sub. 705):  
Villetta indipendente, fronte strada, compresi accessori e pertinenze. Edificata nel 1966.

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE     |                    |                           |                          |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|
| DESTINAZIONE                       | SUP. LORDA<br>(mq) | COEFF. DI<br>DESTINAZIONE | SUP. COMMERCIALE<br>(mq) |
| Appartamento (piano rialzato)      | 94,28              | 1                         | <b>94,28</b>             |
| Locali accessori (p. seminterrato) | 45,00              | 0,25                      | <b>11,25</b>             |
| Terrazza                           | 21,00              | 0,25                      | <b>5,25</b>              |
| Giardino                           | 70,00              | 0.10                      | <b>7,00</b>              |
|                                    | <b>TOTALE</b>      |                           | <b>117,78</b>            |



| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE |                      |                               |                                    |                                |                                                  |             |
|----------------------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|-------------|
| Liv. piano<br>(rialzato)         | Esposizione<br>(sud) | Funzionalità<br>(termoauton.) | Superficie<br>(tra 61 e<br>120 mq) | Qualità: medio<br>Stato: buono | Vetustà<br>(49 anni, 9 oltre<br>quotazione base) | <u>TOT.</u> |
| 1.00                             | 1.05                 | 1.10                          | 1.00                               | 1.00                           | 0.91                                             | <b>1.05</b> |

Immobile in centro storico, appartenente alla categoria "datati" (20-40 anni)

Quotazione media = € 1.350,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. = 1.350,00x1.05 = 1.417,50 €/mq

**Valore commerciale casa custode:** valore/mq x sup. commerciale = 1.417,50x117,78= **€ 166.953,00**

➤ **Autorimessa doppia (casa custode)** - mapp. 504, sub. 706:

n. 2 posti auto – 69,00 mq con accesso da quota strada. Direttamente collegata all'abitazione.

Quotazione media per box singolo = € 21.500,00 (18.000,00+25.000,00)

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE |            |                   |       |             |
|----------------------------------|------------|-------------------|-------|-------------|
| Liv. piano (quota strada)        | box doppio | Altro: superficie | Altro | <u>TOT.</u> |
| 1.10                             | 1.80       | 1.20              |       | <b>2.38</b> |

**Valore commerc. autorimessa:** quotaz. media x coeff. di differenziaz. = 21.500,00x2.38= **€ 51.170,00**

### Riepilogo:

| Immobile            | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Abitazione          | 504 / 703          | 950,66                | 1.254.395,00           |
| Autorimessa doppia  | 504 / 702          | 58,50                 | 49.235,00              |
| Ufficio p. S1-S2    | 504 / 701          | 195,70                | 221.668,00             |
| Ufficio p. rialzato | 504 / 8            | 102,42                | 141.288,00             |
| Ufficio p. 1°       | 504 / 9            | 91,33                 | 133.068,00             |
| Ufficio p. 2°       | 504 / 704          | 126,38                | 170.423,00             |
| Abitazione villino  | 504 / 705          | 117,78                | 166.953,00             |
| Autorimessa doppia  | 504 / 706          | 69,00                 | 51.170,00              |
| <b>Sommano</b>      |                    |                       | <b>2.188.200,00</b>    |

**Rimangono a carico dell'acquirente:**

- oneri per la regolarizzazione urbanistica di cui al precedente punto 4 del quesito (pag. 11).



**Punto 11) del quesito:**

*“alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;”*

Valutate le caratteristiche dei beni ed effettuate le necessarie variazioni catastali, si procede alla suddivisione dei beni oggetto di procedura nei seguenti **5 lotti**:

**Lotto 1** - abitazione con relativa autorimessa ed ufficio funzionalmente collegato:

costituita dall'intera porzione est del palazzo storico, da cielo a terra, compresi locali accessori e giardino di pertinenza, con accesso pedonale da Via A. Cifrondi n. 16 e carrale da Via B. Prina n. 7, ed ufficio ai piani primo e secondo sottostrada nell'ala ovest, con accesso da Via Cifrondi n. 14 e dall'abitazione tramite ascensore interno.

- Individuazione catastale, NCEU Comune di Clusone:
  - **abitazione**: foglio 37, mappale **504 - sub. 703** via Antonio Cifrondi n. 16, P.R-1-2-S1-S2, cat. A/01, cl. U, vani 24 - R.C. € 3.718,49;
  - **autorimessa**: foglio 37, mappale **504 - sub. 702** via Benedetto Prina n. 7, Piano S2, cat. C/6, cl. 2, cons. 51 mq - R.C. € 158,04;
  - **ufficio**: foglio 37, mappale **504 - sub. 701** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano S2-S1, cat. A/10, cl. 2, vani 8 - R.C. € 2.561,63;
- Confini: da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, mappali n. 510, 513, 514, Via Benedetto Prina, Vicolo Bonicelli.

• Valore del lotto:

| Immobile                                             | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Abitazione                                           | 504 / 703          | 950,66                | 1.254.395,00           |
| Autorimessa doppia                                   | 504 / 702          | 58,50                 | 49.235,00              |
| Ufficio p. S1-S2                                     | 504 / 701          | 195,70                | 221.668,00             |
| A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica  |                    |                       | - 15.500,00            |
| <b>Totale valore netto del Lotto 1 (arrotondato)</b> |                    |                       | <b>1.509.800,00</b>    |



**Lotto 2) - abitazione con relativa autorimessa:** edificio indipendente (ex casa custode) con accesso pedonale da Vicolo Bonicelli e carrale da Via B. Prina, con area di pertinenza di 70 mq

- Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:
- **abitazione:** foglio 37, mappale **504** - sub. **705** vicolo Bonicelli n. 2, Piano T-Sl, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5 - R.C. € 561,65;
- **autorimessa:** foglio 37, mappale **504** - sub. **706** via Benedetto Prina n. 5, Piano Sl, cat. C/6, cl. 1, cons. 55 mq - R.C. € 144,87;
- Confini: da nord in senso orario, sub. 703, Via Benedetto Prina, Vicolo Bonicelli.
- Valore del lotto:

| Immobile                                            | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Abitazione                                          | 504 / 705          | 117,78                | 166.953,00             |
| Autorimessa doppia                                  | 504 / 706          | 69,00                 | 51.170,00              |
| A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica |                    |                       | - 21.500,00            |
| Totale valore netto del Lotto 2                     |                    |                       | 196.623,00             |

**Lotto 3) - ufficio al piano rialzato:** con accesso dal portone in Via A. Cifrondi n. 14.

- Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:
- foglio 37, mappale **504** - sub. **8** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano R, cat. A/10, cl. 1, vani 3, R.C. € 821,17;
- Confini: da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, sub. 703, Vicolo Bonicelli.
- Valore del lotto:

| Immobile            | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Ufficio p. rialzato | 504 / 8            | 102,42                | 141.288,00             |

**Lotto 4) - ufficio al piano primo:** con accesso dal portone in Via A. Cifrondi n. 14.

- Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:
- foglio 37, mappale **504** - sub. **9** via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 1, cat. A/10, cl. 1, vani 4, R.C. € 1.094,89;
- Confini: da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, sub. 703, Vicolo Bonicelli.
- Valore del lotto:

| Immobile      | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|---------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Ufficio p. 1° | 504 / 9            | 91,33                 | 133.068,00             |



**Lotto 5) - ufficio al piano secondo:** con accesso dal portone in Via A. Cifrondi n. 14.

- Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:
  - foglio 37, mappale 504 - sub. 704 via Antonio Cifrondi n. 14, Piano 2, cat. A/10, cl. 1, vani 5, R.C. €. 1.368,61;
- Confini: da nord in senso orario, Via Antonio Cifrondi, sub. 703, Vicolo Bonicelli.
- Valore del lotto:

| Immobile                                            | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Ufficio p. 2°                                       | 504 / 704          | 126,38                | 170.423,00             |
| A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica |                    |                       | - 1.400,00             |
| Totale valore netto del Lotto 5 (arrotondato)       |                    |                       | 169.000,00             |

**Punto 12) del quesito:**

*"all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;"*

I beni risultano per l'intero di proprietà della ditta esecutata, non vi è quindi necessità di procedere con alcuna divisione.

**Punto 13) del quesito:**

*"all'accertamento dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;"*

Attualmente le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva non risultano occupate da terzi e sono nella disponibilità del debitore esecutato, salvo quanto di seguito precisato.



In data 02.04.2009 il dott. [REDACTED], allora Presidente del Consiglio di Amministrazione di [REDACTED] costituiva il sig. [REDACTED] custode di tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (ved.si allegato E -costituzione custode) autorizzandolo altresì ad abitarli, con l'impegno da parte di quest'ultimo di liberarli nel momento in cui fossero venduti; vendita da effettuarsi in ottemperanza a quanto disposto dai soci della [REDACTED] on delibera del 23.03.2009.

Attualmente il sig. [REDACTED], a seguito di trasferimento delle quote societarie (atto notaio Giovanni Vacirca del 28 luglio 2014), oltre che custode dei beni, è anche unico titolare e legale rappresentante della società [REDACTED]. In forza di quanto sopra risiede nella casa padronale (Lotto 1) di cui occupa alcuni locali ai piani primo e secondo sottostrada, oltre autorimessa.

Analizzando la carta dei vincoli, tavola n. 2, Documento di Piano del P.G.T. vigente del Comune dei Clusone, emerge che i beni oggetto della procedura esecutiva ricadono, come tutto il centro storico comunale, in aree soggette a vincolo paesaggistico ex D.Lgs.vo n. 42 del 22 gennaio 2004, parte terza. Gli immobili non sono invece interessati da vincoli legati al loro carattere storico-artistico ai sensi del sopra citato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, parte seconda.

Non risultano altri vincoli od oneri gravanti sul bene, salvo quelli specificati al precedente punto 9) della relazione (formalità pregiudizievoli).

#### **Punto 14) del quesito:**

*"all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;"*

I beni pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### **Punto 15) del quesito:**

*"all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;"*

Al presente elaborato peritale sono allegate la planimetrie architettoniche e catastali delle unità immobiliari, oltre a congrua documentazione fotografica dei beni oggetto di perizia.



**Punto 16) del quesito:**

*"proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;"*

Si provvederà in tal senso ad assegnazione e vendita avvenute.

**Punto 17) del quesito:**

*"al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;"*

La descrizione sintetica dei lotti viene depositata unitamente alla presente relazione.

Trescore Balneario, 15 settembre 2015

il perito incaricato  
Dott. Arch. Marco Bellini



**Allegati:**

- A) Documentazione catastale: estratto mappa, ricevuta approvazione Tipo Mappale aggiornamento catasto terreni, ricevuta approvazione Denuncia di Variazione catasto urbano, visure, planimetrie catastali;
- B) Titoli abilitativi e relativi disegni architettonici allegati, abitabilità;
- C) Documentazione fotografica;
- D) Ispezione ipotecaria;
- E) Atto di nomina custode dei beni;
- F) Attestato di Prestazione Energetica (APE);



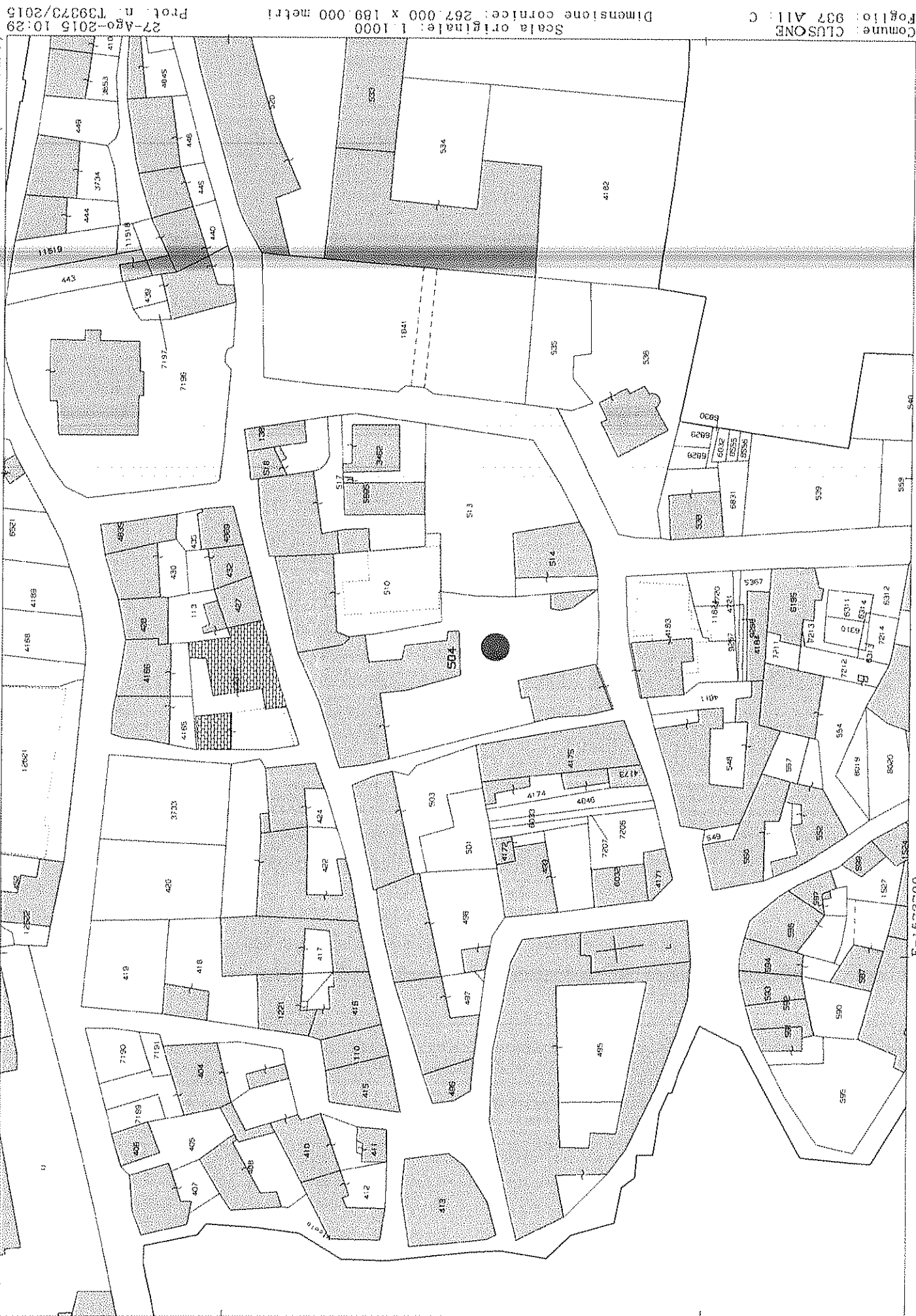
## **ALLEGATO A)**

all'elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

- Estratto mappa catastale
- Ricevuta approvazione Tipo Mappale aggiornam. Catasto Terreni
- Ricevuta approvazione Denuncia di Variazione Catasto Urbano
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali





*Dati generali del tipo*

|           |               |                |               |
|-----------|---------------|----------------|---------------|
| Comune    | CLUSONE       | Sez. Censuaria |               |
| Foglio    | 937           | Particelle     | 504, 506, 507 |
| Tecnico   | BELLINI MARCO | Qualifica      | ARCHITETTO    |
| Provincia | BERGAMO       |                |               |

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

**Mappale**

| Operazione | Identificativo |     |             |            | Superficie |    |    |        | Lotti       |            | Dati Censuari |        | R. D. | R. A. | Deduzioni |
|------------|----------------|-----|-------------|------------|------------|----|----|--------|-------------|------------|---------------|--------|-------|-------|-----------|
|            | Originale      |     | Provvisorio | Definitivo | m²         |    |    | Natura | Provvisorio | Definitivo | Qualità       | Classe | m     | m     |           |
|            | principale     | sub |             |            | ha         | a  | ca |        |             |            |               |        |       |       |           |
| O          | 506            | 000 |             |            | 00000      | 01 | 20 | SN     |             |            | 282           |        |       |       |           |
| S          | 506            | 000 |             |            | 00000      | 00 | 00 |        | A           | 504        | 000           |        |       |       |           |
| O          | 507            | 000 |             |            | 00000      | 00 | 40 | SN     |             |            | 282           |        |       |       |           |
| S          | 507            | 000 |             |            | 00000      | 00 | 00 |        | A           | 504        | 000           |        |       |       |           |
| O          | 504            | 000 |             |            | 00000      | 14 | 40 | SN     |             |            | 282           |        |       |       |           |
| V          | 504            | 000 |             |            | 00000      | 14 | 40 | SN     | A           | 504        | 282           |        |       |       |           |

**Elenco lotti di nuova formazione**

| Lotti | Sezione | Foglio | Particella | Superficie |    |    | Natura | Qualità | Classe | R.D. | R.A. |
|-------|---------|--------|------------|------------|----|----|--------|---------|--------|------|------|
|       |         |        |            | ha         | a  | ca |        |         |        |      |      |
| A     |         | 937    | 504        | 00         | 16 | 00 | SN     | 282     | 00     | 0    | 0    |

Ufficio provinciale di: **BERGAMO - Territorio**

Protocollo: 2015/196384

Data: 07/08/2015

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

---

*Dati generali del tipo*

---

|           |               |                |               |
|-----------|---------------|----------------|---------------|
| Comune    | CLUSONE       | Sez. Censuaria |               |
| Foglio    | 937           | Particelle     | 504, 506, 507 |
| Tecnico   | BELLINI MARCO | Qualifica      | ARCHITETTO    |
| Provincia | BERGAMO       |                |               |

---

---

**Estremi di approvazione del tipo**

---

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0190714/2015 del 03/08/2015 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

|                                                                |
|----------------------------------------------------------------|
| Protocollo n.: 2015/BG0196384 Data di approvazione: 07/08/2015 |
|----------------------------------------------------------------|

Il Tecnico: APPROVAZ. AUTOMATICA  
Il Direttore dell'Ufficio: DR. ING. ANTONIO PELUSO  
(Responsabile del procedimento)

---

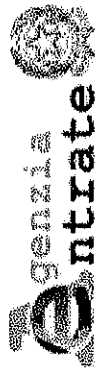
**Dati amministrativo contabili**

---

Ricevuta di cassa n.: 31997

Data di richiesta del servizio: 07/08/2015

Riscossi € 65.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 65.00  
per tributi speciali catastali



Ufficio Provinciale  
di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 27/08/2015

Ora: 9.03.13

pag: 1 di 1

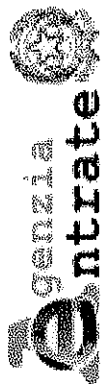
## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

|                               |                                                                                  |                             |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Protocollo n.: BG0206362      | Comune di CLUSONE (Codice: C2EB)                                                 | Data n.: 1 di 1             |
| Codice di Riscatto: 00040726P |                                                                                  |                             |
| Operatore: SCRGPR             |                                                                                  |                             |
|                               | Unità a destinazione ordinaria n.: 4                                             | Unità in variazione n.: -   |
|                               | Tipo Mappale n.: 196384/2015                                                     | Unità in costituzione n.: 4 |
|                               |                                                                                  | Unità in soppressione n.: 5 |
|                               | Motivo della variazione: DIVISIONE, FUSIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI |                             |

### UNITA' IMMOBILIARI

| Identificativo catastale |     |         |        | Dati di classamento proposti |      |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
|--------------------------|-----|---------|--------|------------------------------|------|--------------------------------------------|----|------|-----|-------|----------|----------|-----|
| Prog.                    | Op. | Sez.UR. | Foglio | Numero                       | Sub. | Ubicazione                                 | ZC | Cat. | Cl. | Cons. | Sup.Cat. | Rendita  | Rur |
| 1                        | S   |         | 37     | 504                          | 6    |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
|                          |     |         | 37     | 507                          |      |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
| 2                        | S   |         | 37     | 504                          | 10   |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
| 3                        | S   |         | 37     | 504                          | 11   |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
| 4                        | S   |         | 37     | 506                          | 1    |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
| 5                        | S   |         | 37     | 506                          | 2    |                                            |    |      |     |       |          |          |     |
| 6                        | C   |         | 37     | 504                          | 703  | VIA ANTONIO CIFRONDI n. 16, p. 1-2, SI, S2 | U  | A01  | U   | 24    | 853      | 3.718,49 |     |
| 7                        | C   |         | 37     | 504                          | 704  | VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14, p. 2           | U  | A10  | 01  | 5     | 135      | 1.368,61 |     |
| 8                        | C   |         | 37     | 504                          | 705  | VICOLO BONICELLI n. 2, p. T-SI             | U  | A02  | 01  | 7,5   | 127      | 561,65   |     |
| 9                        | C   |         | 37     | 504                          | 706  | VIA B. PRINA n. 5, p. SI                   | U  | C06  | 01  | 55    | 73       | 144,87   |     |



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

Visura n.: T81163 Pag: 1

Segue

|                      |                                                                          |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Denominazione [REDACTED]                                                 |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO<br>[REDACTED] |

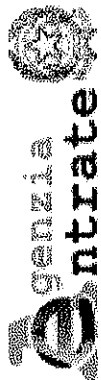
### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CLUSONE(Codice C800) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             | ALTRE INFORMAZIONI            |                                                                                                                                                                                |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita                       | Indirizzo<br>Dati derivanti da                                                                                                                                                 | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 37     | 504        | 8   |                     |            | A/10      | 1      | 3 vani      | Euro 821,17                   | VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano:<br>T; VARIAZIONE del 07/07/2015 n.<br>96937.1/2015 in atti dal 07/07/2015<br>(protocollo n. BG0166159) G. A. F.<br>CODIFICA PIANO INCOERENTE |                |
| 2  |                     | 37     | 504        | 9   |                     |            | A/10      | 1      | 4 vani      | Euro 1.094,89<br>L. 2.120.000 | VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano:<br>I; VARIAZIONE del 29/11/1989 n.<br>16617/1989 in atti dal 13/12/1999<br>CLASSAMENTO L.449/97 - FUSIONE<br>E DIVISIONE                     |                |

Totale: vani 7 Rendita: Euro 1.916,06

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N.                | DATI ANAGRAFICI                                                                                                                                                                                                                                                     | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1                 | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                          | [REDACTED]     | (1) Proprietà per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | ISTROMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/07/2006 Voltura n. 5478.1/2008 in atti dal 05/03/2008 (protocollo n. BG0081851) Repertorio n.: 34742 Rogante: NOTAIO ROVEDA A<br>Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n. 5940 del 25/07/2007 DEPOSITO VERBALE DI ASSEMBLEA |                |                       |



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

Segue

Visura n.: T81163 Pag: 2

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di CLUSONE(Codice C800) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |               |           |        |                   |               | ALTRE INFORMAZIONI                                                                                                                                                                           |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|---------------|-----------|--------|-------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    | Sezione<br>Urbana   | Foglio | Particella | Sub | Zona<br>Cens.       | Micro<br>Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita       | Indirizzo<br><br>Dati derivanti da                                                                                                                                                           | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 37     | 504        | 701 |                     |               | A/10      | 2      | 8 vani            | Euro 2.561,63 | VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano:<br>S2-S1; VARIAZIONE NEL<br>CLASSAMENTO del 10/08/2012 n.<br>24965.1/2012 in atti dal 10/08/2012<br>(protocollo n. BG0207413)<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione    |
| 2  |                     | 37     | 504        | 702 |                     |               | C/6       | 2      | 51 m <sup>2</sup> | Euro 158,04   | VIA B. PRINA n. 7 piano: S2;<br>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO<br>del 10/08/2012 n. 24965.1/2012 in atti dal<br>10/08/2012 (protocollo n. BG0207413)<br>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO                | Annotazione    |

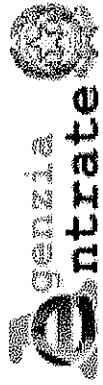
Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

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

Totale: vani 8 m<sup>2</sup> 51 Rendita: Euro 2.719,67

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  |                 |                | (1) Proprieta per 1/1 |



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

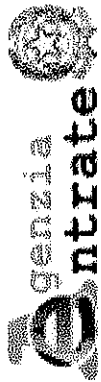
Visura n.: T81163 Pag: 3

Segue

#### 3. Unità Immobiliari site nel Comune di CLUSONE(Codice C800) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |                   |               | ALTRE INFORMAZIONI                                                                                                                                                                                               |                |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita       | Indirizzo<br>Dati derivanti da                                                                                                                                                                                   | Dati ulteriori |
| 1  |                     | 37     | 504        | 703 |                     |            | A/1       | U      | 24 vani           | Euro 3.718,49 | VIA B. PRINA n. 16 piano: 1-2-S1-S2;<br>VARIAZIONE del 27/08/2015 n.<br>120891.1/2015 in atti dal 27/08/2015<br>(protocollo n. BG0206362) DIVISIONE-<br>FUSIONE- DIVERSA<br>DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI<br>INTERNI | Annotazione    |
| 2  |                     | 37     | 504        | 704 |                     |            | A/10      | 1      | 5 vani            | Euro 1.368,61 | VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano:<br>2: VARIAZIONE del 27/08/2015 n.<br>120891.1/2015 in atti dal 27/08/2015<br>(protocollo n. BG0206362) DIVISIONE-<br>FUSIONE- DIVERSA<br>DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI<br>INTERNI | Annotazione    |
| 3  |                     | 37     | 504        | 705 |                     |            | A/2       | 1      | 7,5 vani          | Euro 561,65   | VICOLO BONICELLI n. 2 piano: T- S1;<br>VARIAZIONE del 27/08/2015 n.<br>120891.1/2015 in atti dal 27/08/2015<br>(protocollo n. BG0206362) DIVISIONE-<br>FUSIONE- DIVERSA<br>DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI<br>INTERNI  | Annotazione    |
| 4  |                     | 37     | 504        | 706 |                     |            | C/6       | 1      | 55 m <sup>2</sup> | Euro 144,87   | VIA B. PRINA n. 5 piano: S1;<br>VARIAZIONE del 27/08/2015 n.<br>120891.1/2015 in atti dal 27/08/2015<br>(protocollo n. BG0206362) DIVISIONE-<br>FUSIONE- DIVERSA<br>DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI<br>INTERNI         | Annotazione    |

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)  
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

Totale: vani 36,5 m² 55 Rendita: Euro 5.793,62

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

| DATI ANAGRAFICI |  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|--|----------------|-----------------------|
| N.              |  |                | (1) Proprietà per l/1 |
| 1               |  |                |                       |

Totale Generale: vani 51,5 m² 106 Rendita: Euro 10.429,35

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 Ora: 12.27.48 Fine

Visura n.: T81163 Pag: 4



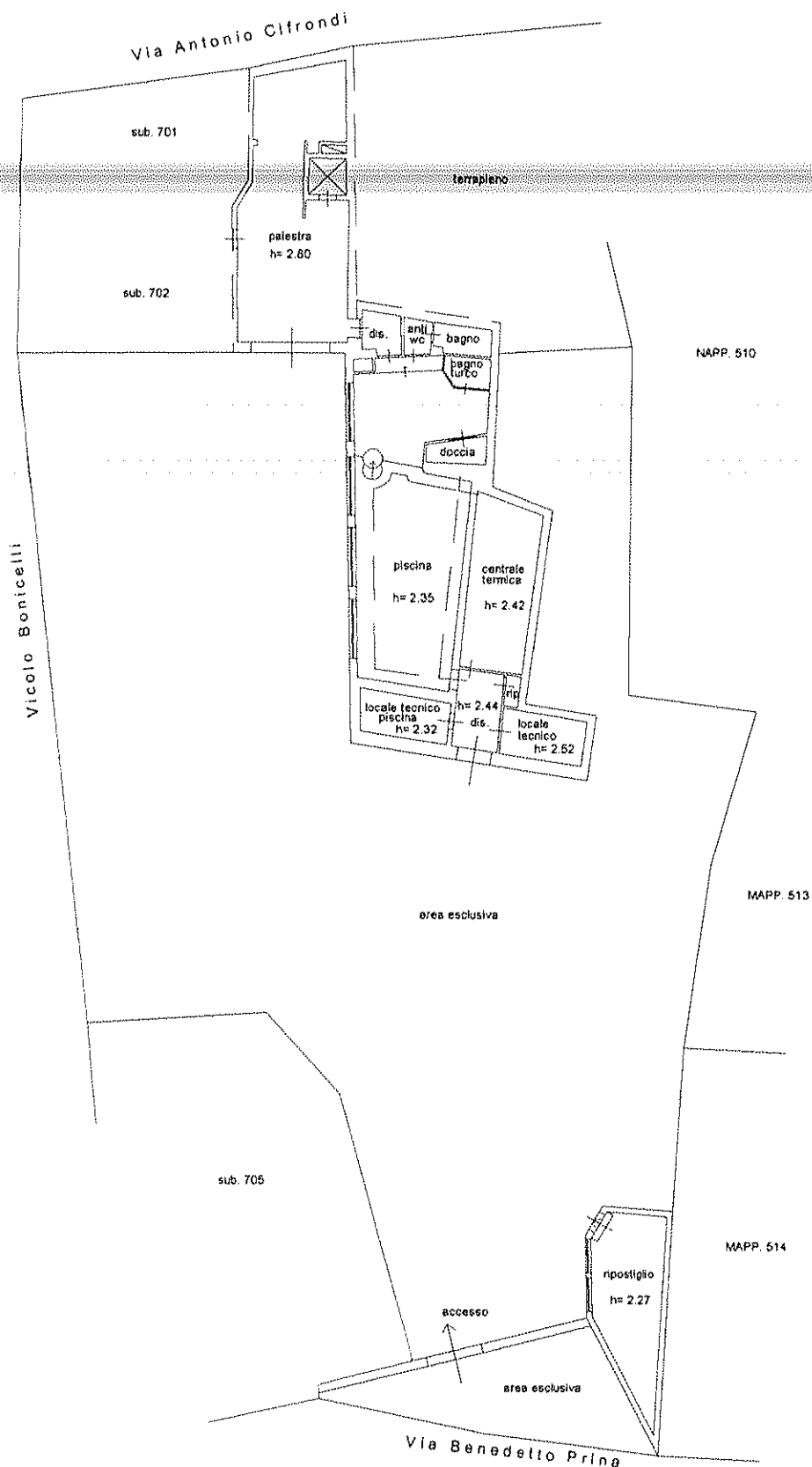
Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di v.i.d. in Comune di Clusone  
Via B. Prina

civ. SN

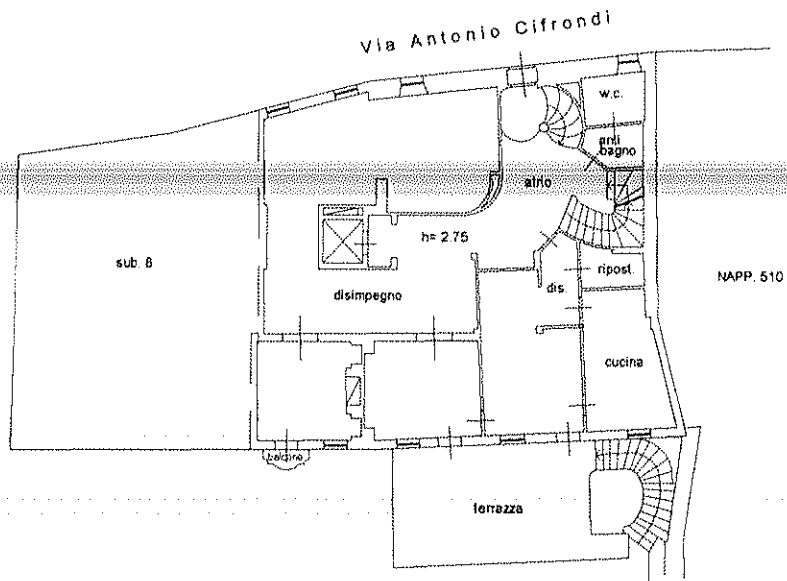
Identificativi Catastali:  
Sezione: 37  
Foglio: 504  
Particella: 504  
Subalterno: 703

Compilata da:  
Bellini Marco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo  
N. 1813

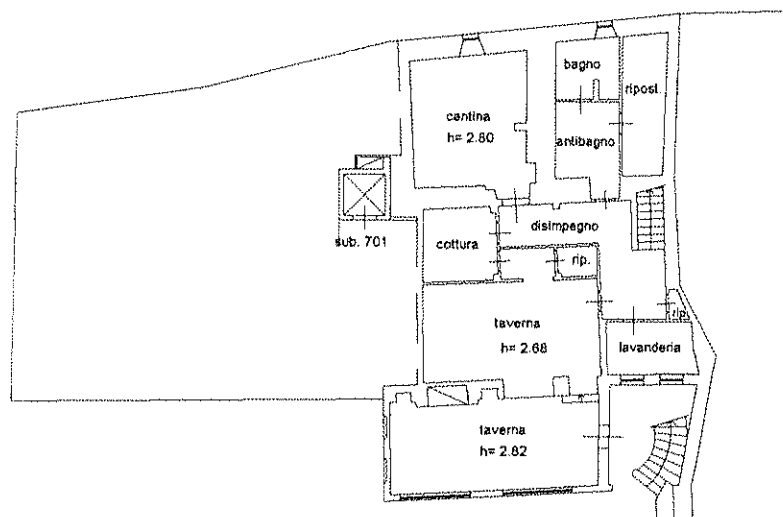
## Piano secondo sottostrada



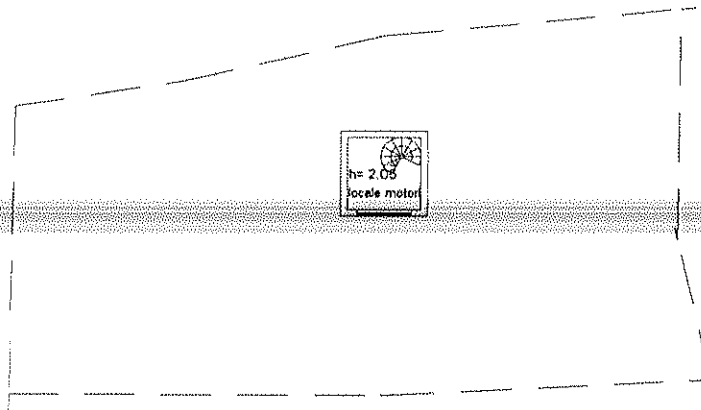
## Piano rialzato



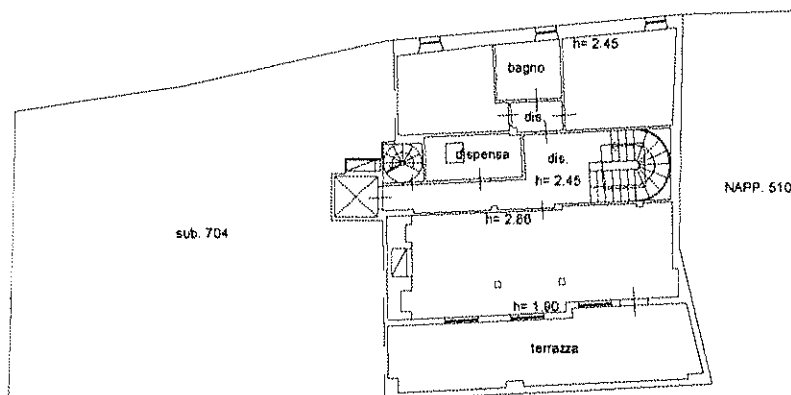
## Piano primo sottostrada



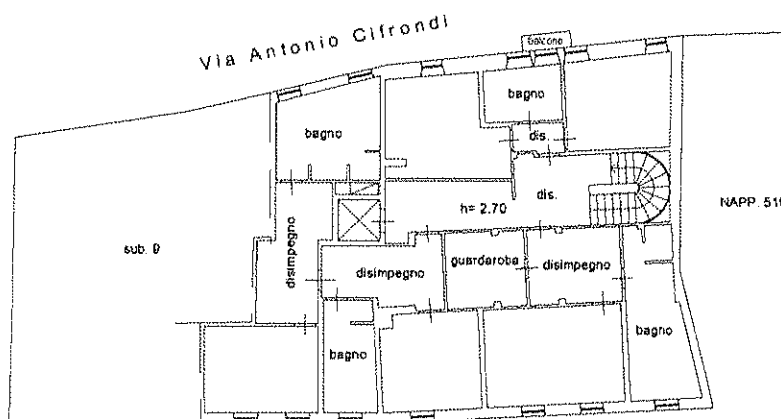
## Piano Terzo



## Piano secondo



## Piano primo



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone

Via B. Prina

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 504

Subalterno: 704

Compilata da:

Bellini Marco

Iscritto all'albo:

Architetti

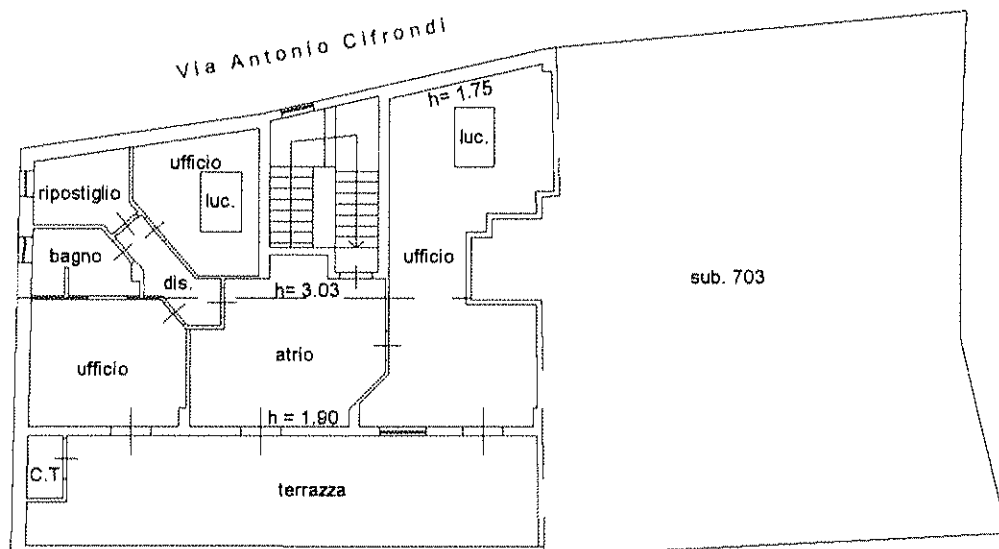
Prov. Bergamo

N. 1813

Scheda n. 1

Scala 1:200

## Piano secondo



NORD



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone  
 Via B. Prina \_\_\_\_\_

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 37

Particella: 504

Subalterno: 705

Compilata da:

Bellini Marco

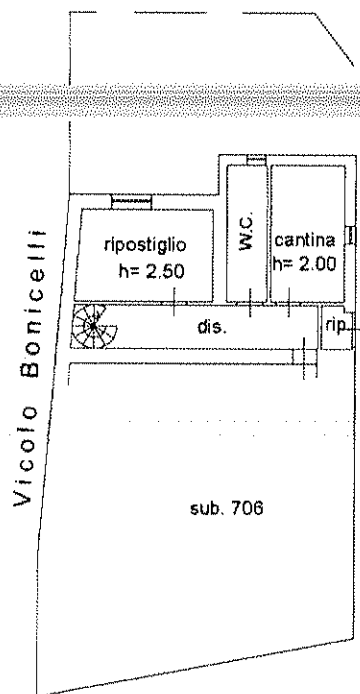
Iscritto all'albo:  
 Architetti

Prov. Bergamo

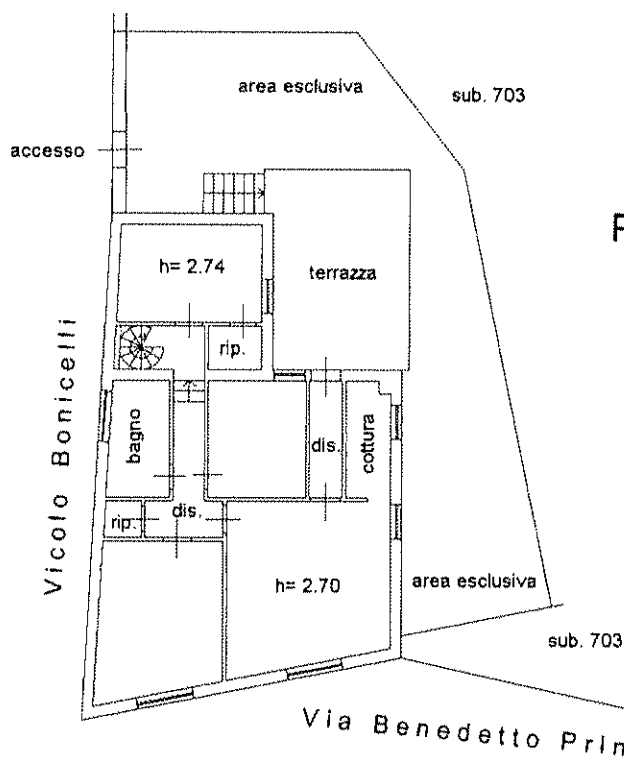
N. 1813

Scheda n. 1

Scala 1:200



**Piano seminterrato**



**Piano rialzato**

NORD



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone  
Via B. Prina \_\_\_\_\_

civ. SN

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 37  
Particella: 504  
Subalterno: 706

Compilata da:  
Bellini Marco

Iscritto all'albo:  
Architetti

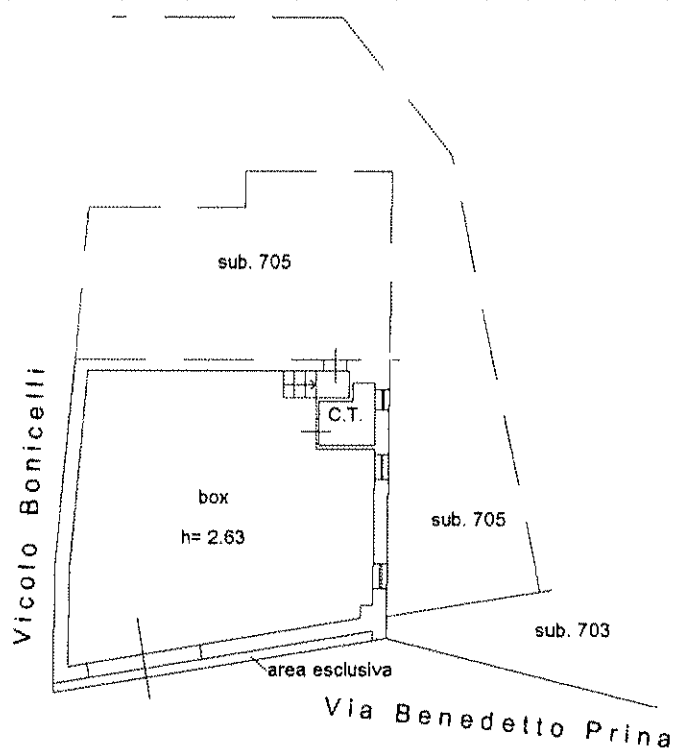
Prov. Bergamo

N. 1813

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano seminterrato**



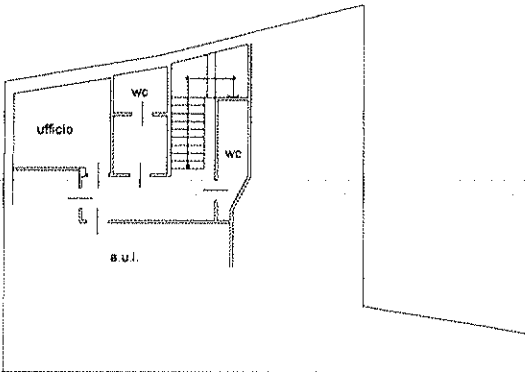
NORD



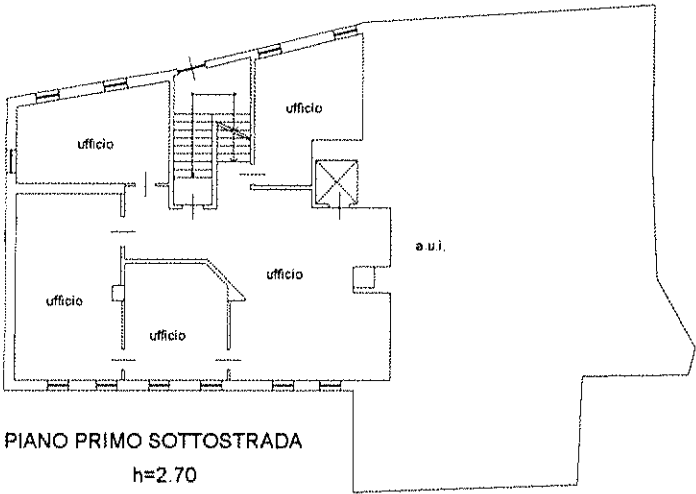
Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. BG0442513 del 10/08/2011 |                       |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone           |                       |
| Via Antonio Cifroni civ. 14                          |                       |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:         |
| Serzione:                                            | Braviario Roberto     |
| Foglio: 37                                           | Isritto all'albo:     |
| Particella: 504                                      | Ingegneri             |
| Subalterno: 701                                      | Prov. Bergamo N. 3075 |

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA  
h=2.82



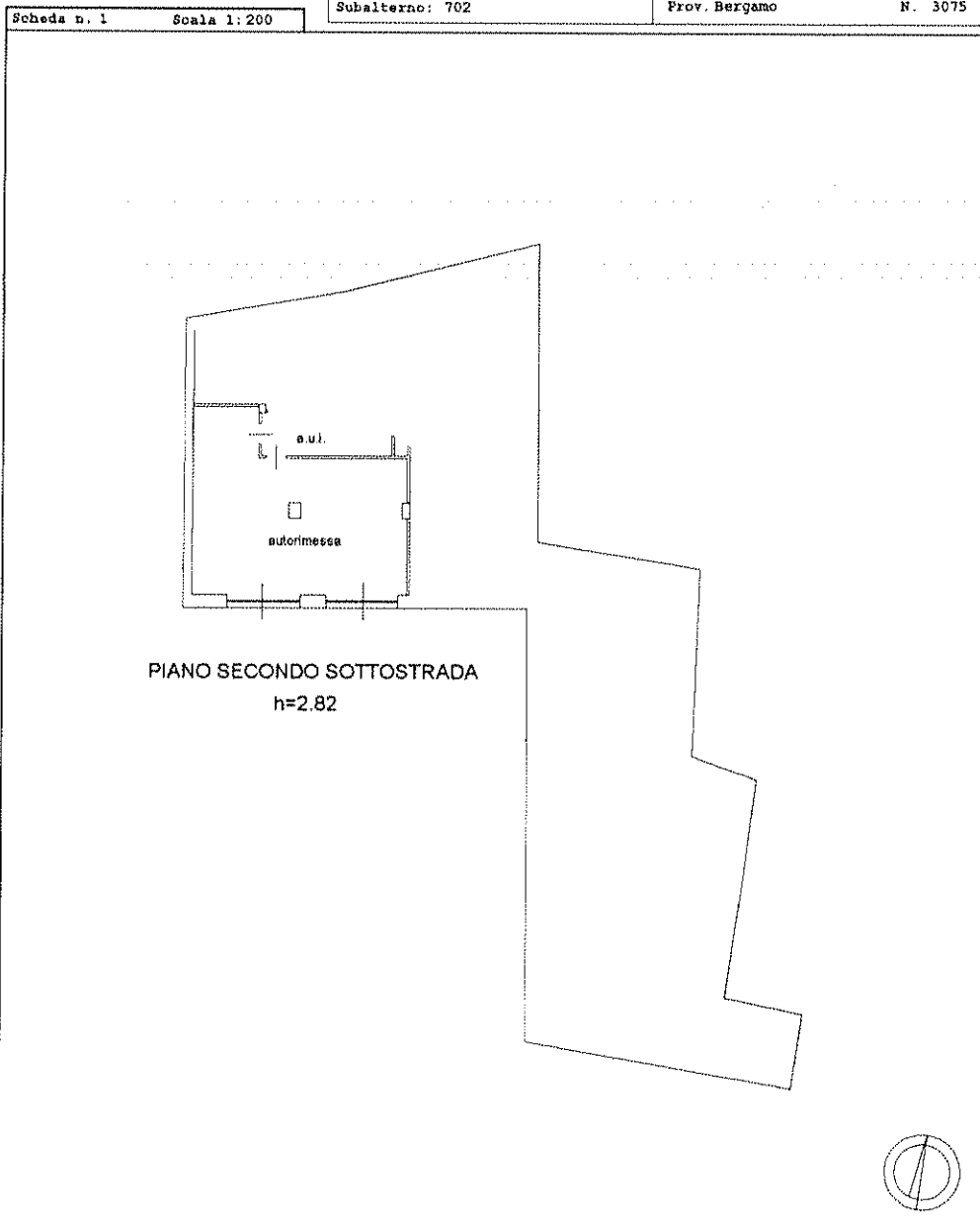
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
h=2.70



Data: 13/02/2015 - n. T171200 - Richiedente: BLLMRC72C15B393V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

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

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Dichiarazione protocollo n. BG0442513 del 10/08/2011 |                       |
| Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone           |                       |
| Via Benedetto Prina civ. 7                           |                       |
| Identificativi Catastali:                            | Compilata da:         |
| Sezione:                                             | Breviario Roberto     |
| Foglio: 37                                           | Isritto all'albo:     |
| Particella: 504                                      | Ingegneri             |
| Subalterno: 702                                      | Prov. Bergamo N. 3075 |



Ag. del Terr. - Situazione al 13/02/2015 - Comune di CLUSONE (C800) - < Foglio: 37 - Particella: 504 - Subalterno: 702 -  
B. PRINA n. 7 piano: S2.



MODULARIO  
P. 102 1000 887



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

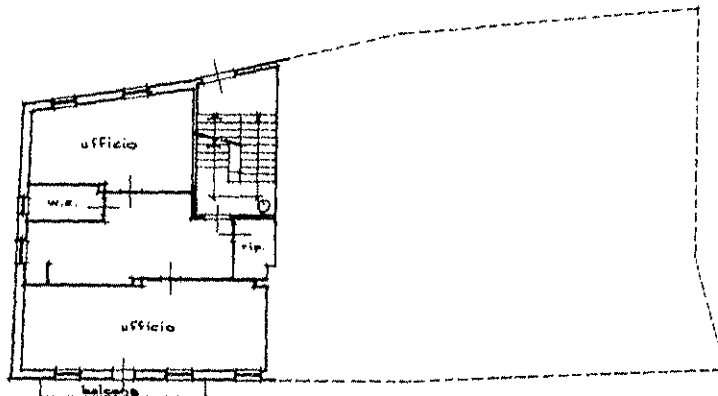
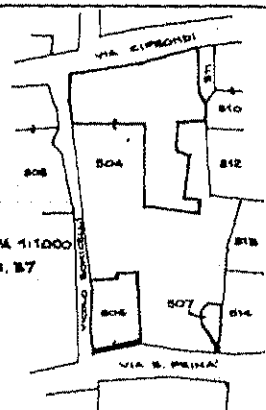
MOD. 88 (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CLUSONE via Ci.Frondi civ. 1A

Ampliamento, fusione e divisione del fg. 37, mapp. 504, sub. 1-2-3  
mapp. { 504 sub. 4, mapp. 504, sub. 5, mapp. 509, assume  
506  
il nuovo identificativo fg. 37, mapp. 504, sub. c

ESTRATTO MAPPA 1:1000  
FOGLIO N. 37



PIANO RIALZATO h.mt. 2,75

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒  
Identificativi catastali  
F. ....  
n. .... sub. ....

Completata dal Geom. Balduzzi  
(Titolo, cognome e nome)  
Severino  
Iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di Bergamo n. 1839  
data 18.10.1989 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

21.10.1989  
106 M/3

Registro dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2015 - Comune di CLUSONE (C800) - < Foglio: 37 - Particella: 504 - Subalterno: 8 >  
ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano: R.

MODULARIO  
1 di 10 fogli



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

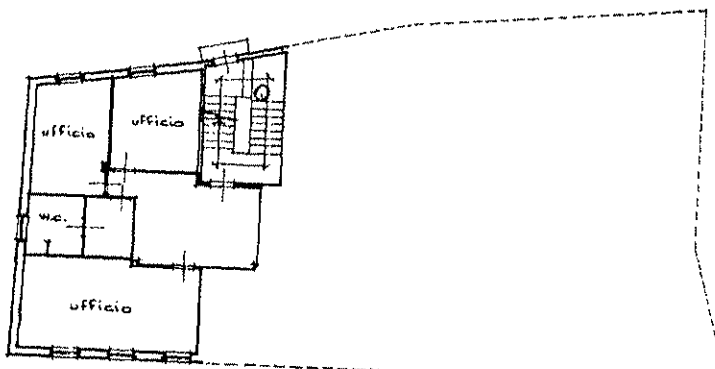
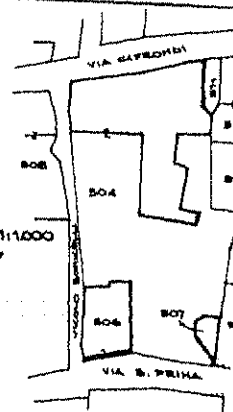
MOD. BK

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. In Comune di CLUSONE via Cifrondi civ. 14

Ampliamento, fusione e divisione del fg. 37, mapp. 504, sub. 1-2-3  
mapp. { 504 sub. 4, mapp. 504, sub. 5, mapp. 509, assume  
506  
il nuovo identificativo fg. 37, mapp. 504, sub. d

ESTRATTO MAPPA 1:1000  
FOGLIO N. 37



PIANO PRIMO h. mt. 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal Geom. Balduzzi  
(Titolo, cognome e nome)  
Severino

Identificativi catastali

F. ....  
n. .... sub. ....

iscritto all'albo de i. Geometri  
della provincia di Bergamo n. 1838  
data 18.10.1989 Firma Ge. Balduzzi



RISERVATO ALL'UFFICIO

1861/16  
1989

## **ALLEGATO B)**

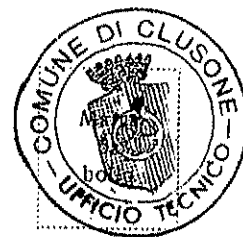
all'elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.

### **- Titoli abilitativi e relativi disegni architettonici allegati:**

- Concessione Edilizia n. 26/1979 del 15 giugno 1979; (Lotti 1-3-4-5)
- Concessione Edilizia n. 105/1982 del 03 luglio 1982 (variante alla C.E. n. 26/1979);
- Disegni architettonici allegati alla C.E. n. 105/1982 (Lotti 1-3-4-5)
- Autorizzazione di abitabilità (Lotti 1-3-4-5)
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (D.I.A.) n. 137/2003 del 30 set. 20003; (Lotto 1)
- Disegno architettonico allegato alla D.I.A. n. 137/2003 (Lotto 1)
- Licenza Edilizia n. 69 del 20 febbraio 1961 e relativi disegni (Lotto 2)
- Licenza Edilizia n. 68 del 18 ottobre 1966 e relativi disegni (Lotto 2)

Comune di CLUSONE

UFFICIO TECNICO

Registro Costruzioni N. 761Prot. N. 26/1979

## CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

## IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 28 Gennaio 1978  
con la quale [REDACTED]

chiede la concessione per ristrutturazione civile  
abitazione e uffici

In Via Cifrondi n. 22 su terreno censito  
In catasto al mapp. N. 504-509 Sez. Clusone Foglio  
da adibirsi ad uso civile abitazione e uffici

di proprietà [REDACTED]  
Progettista Pelizzari Geom. Luigi  
Direttore dei lavori da destinarsi  
Esecutore dei lavori da destinarsi

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 9 Febbraio 1979  
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. 2612-46636 in data 13 giugno 1979  
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 23 maggio 1979 con verbale n. 3;

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

Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 150, modi-

Tenuto presente (1) .....

R I L A S C I A

a ..... 

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

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i 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.

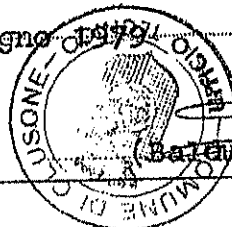
- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (2) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza 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 della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto 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 dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (3);
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona "A".

(2) Non superiore a 12.

(3) Non superiore a 36.

nucleo storico  
15. A condizione che vengano rispettate le prescrizioni dell'Assessorato all'Urbanistica, Regione Lombardia, Ufficio Beni Ambientali indicate con lettera n° 6588 del 2 Aprile 1979.

Dal Municipio, addì 15 Giugno 1979



IL SINDACO

*Baleazzi Raf. Sergio*

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 17 GIU. 1979 e rimasta e vi ~~rimane~~ pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 2 AGO. 1979



SEGRETARIO COMUNALE

*Chiusura*

774

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

Addì 24-8-79

IL MESSO COMUNALE

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

AVVERTENZA. La concessione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 32

Marca  
da  
bollo

Comune di Clusone

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 8674/81

Registro costruzioni N. 105/82

## CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 17 novembre 1981  
con la quale [redacted]

chiede la concessione per (1) ristrutturazione fabbricato  
varianti alla C.E.n.º 26 del 1979

in via Cifrobdi n. 22, su i mappali  
n. 504-509 censuario di Clusone  
di proprietà del sig. [redacted]

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 1 dicembre 1981  
dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data 13 giugno 1979 del Comando  
Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 16 giugno 1982 con verbale n. 9/2;

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

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

(1) Vedasi l'elencazione delle opere contenute nell'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10.



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

*Tenuto presente che le opere per le quali viene richiesta la concessione, sono esenti da contributi ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;*

## **R I L A S C I A**

a. 

la concessione edilizia richiesta, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero 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.

- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi <sup>12</sup> (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 della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto 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 dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi ..... **vedi concessione edilizia n° 26/79** (1).
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **zona "A"** centro storico.
- 15 - Pur esprimendo le proprie perplessità alla ~~ter-~~  
~~retta esecuzione~~ **La Commissione Edilizia prende**  
~~atto dell'approvazione della Regione Lombardia~~  
**Ufficio Beni Ambientali.**

Dal Municipio, addì 3 luglio 1982.



IL SINDACO

Merletti Piergiorgio

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 11 luglio 1982 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

Addì 12 luglio 1982

1913



IL SEGRETARIO COMUNALE

dr. Vincenzo Lattanzio

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

Addì

22.9.82

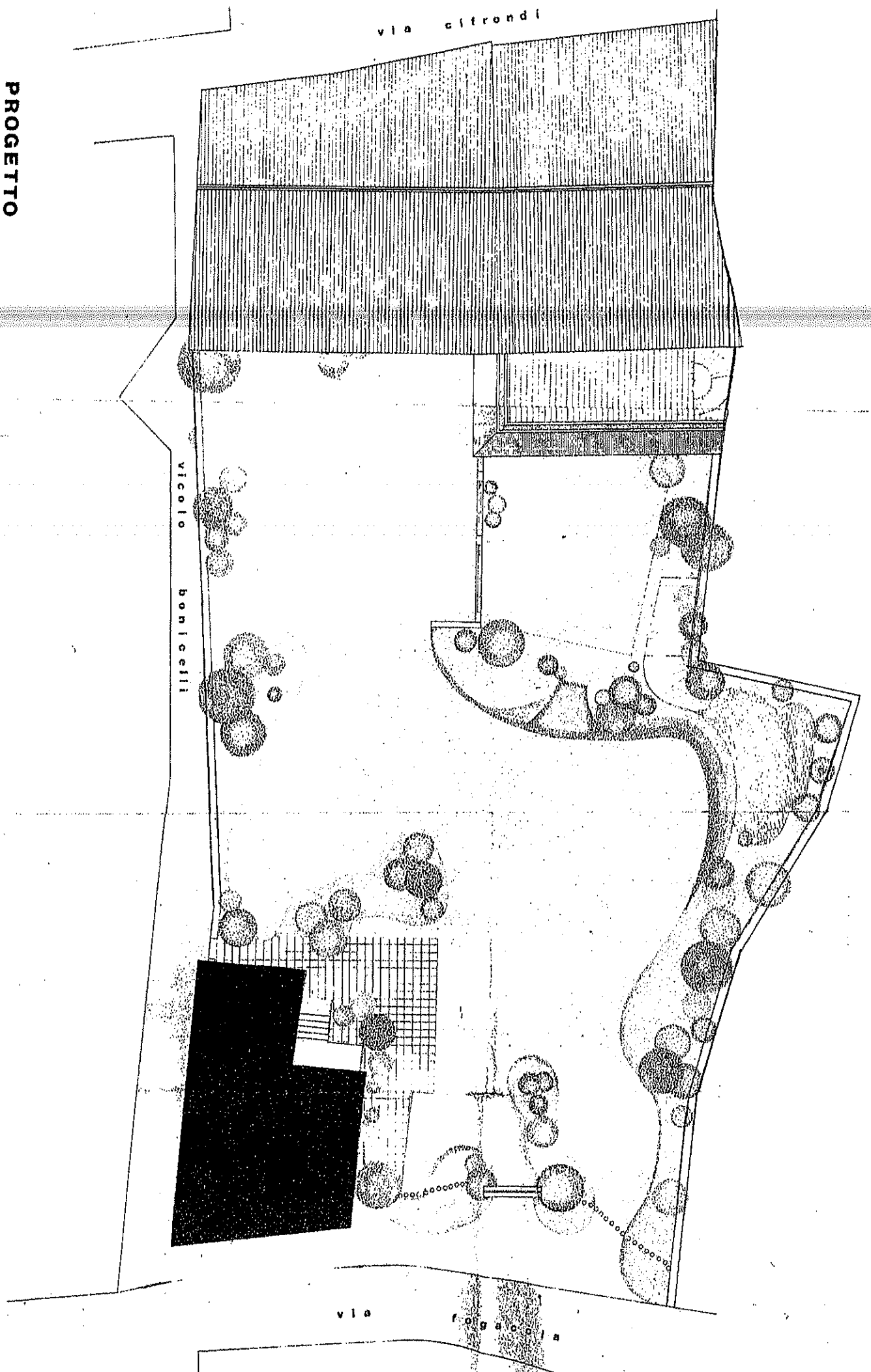
IL RICEVENTE

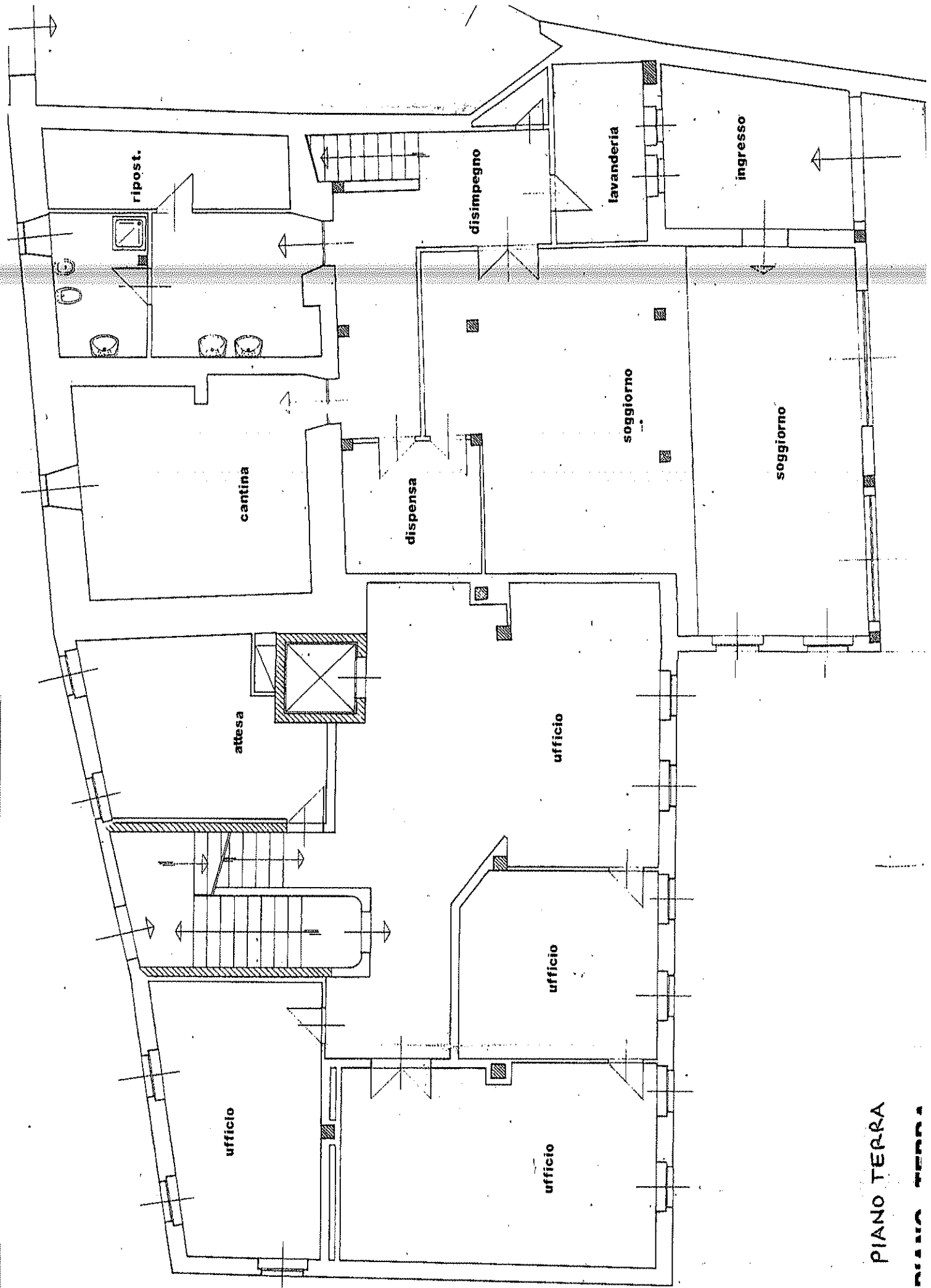
IL MESSO COMUNALE



(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.  
AVVERTENZA - La concessione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 32 D. P. R. 29 settembre 1973, n. 601).

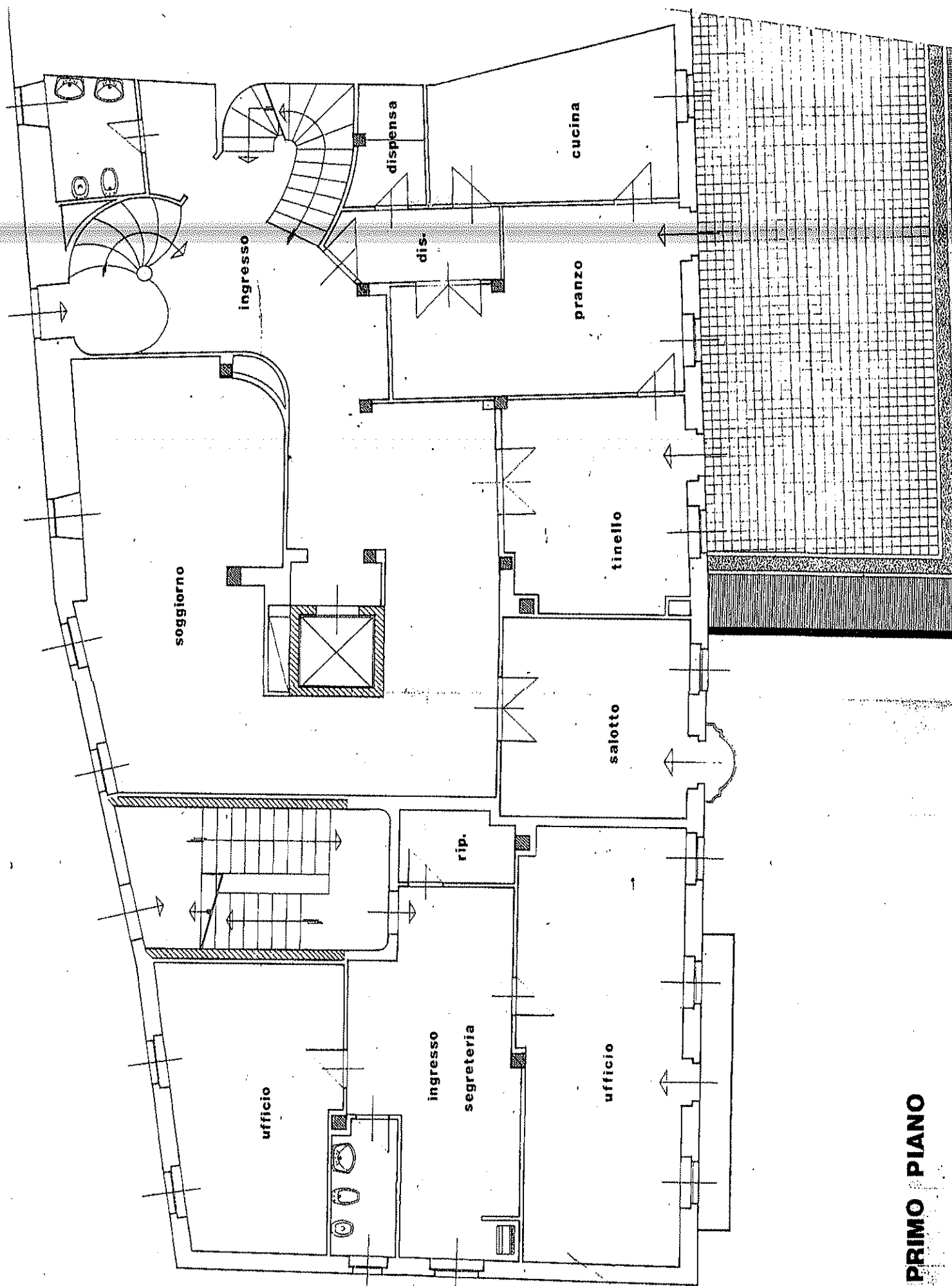
PROGETTO

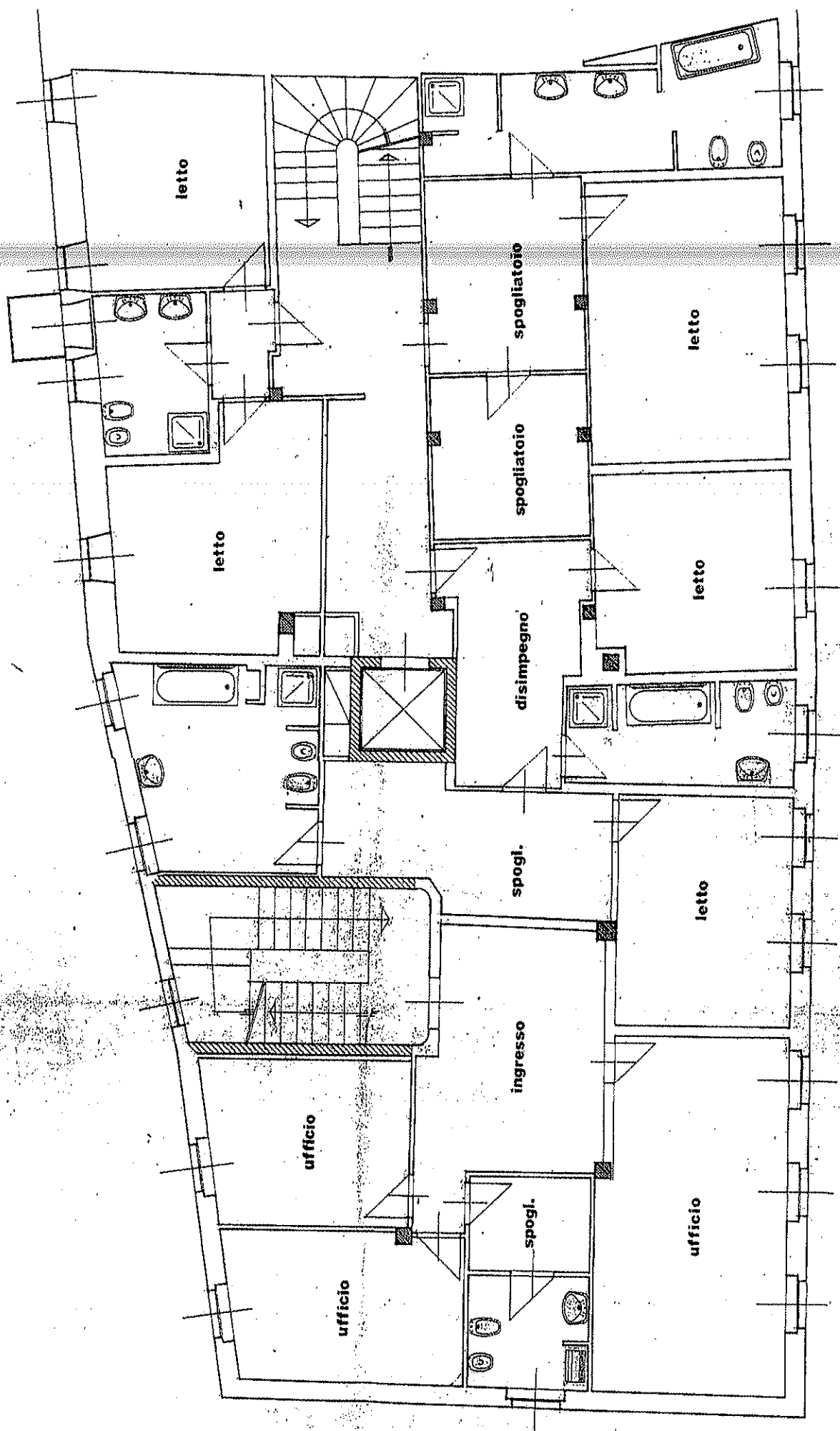




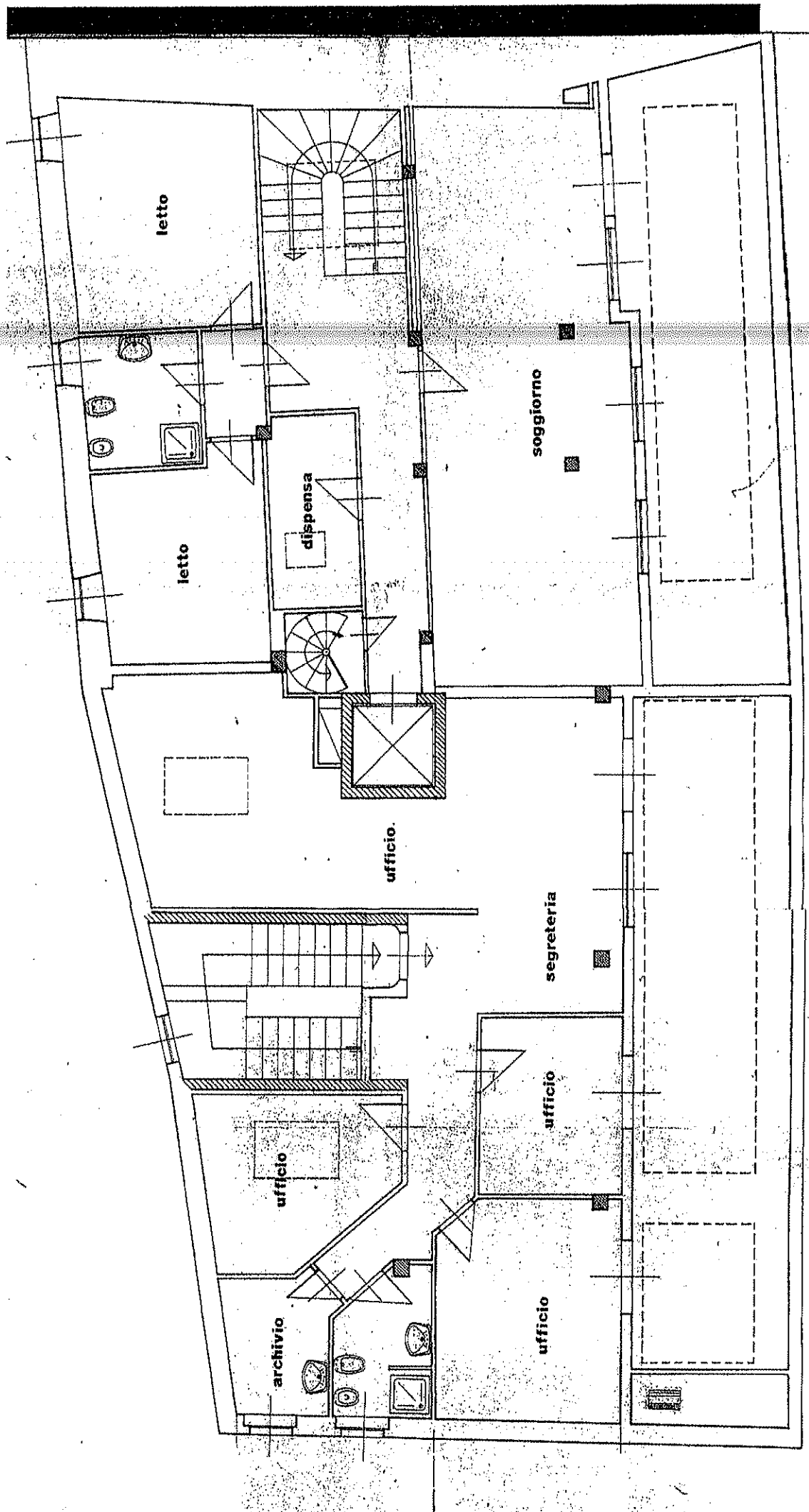
PIANO TERRA

PIANO TERRA

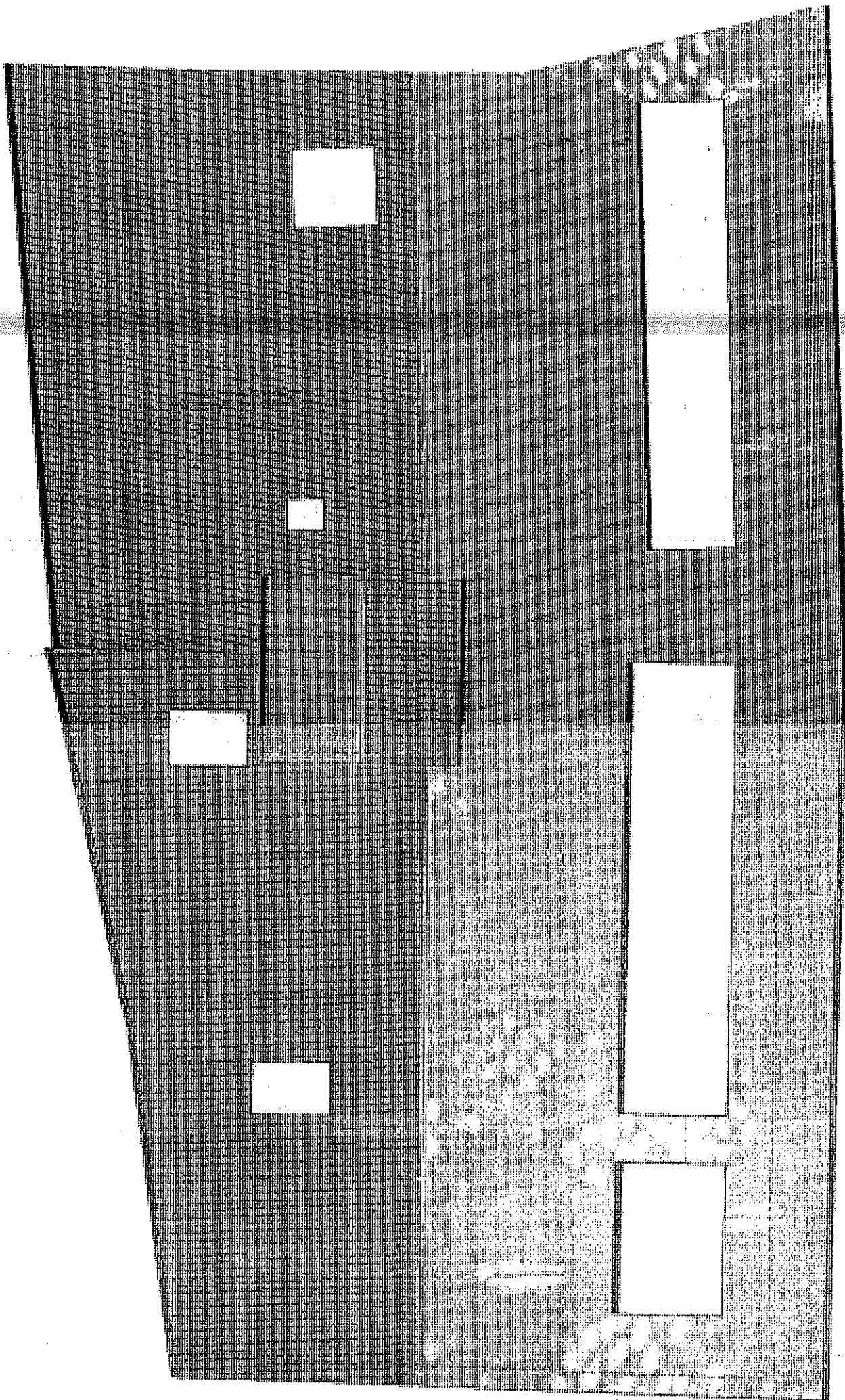




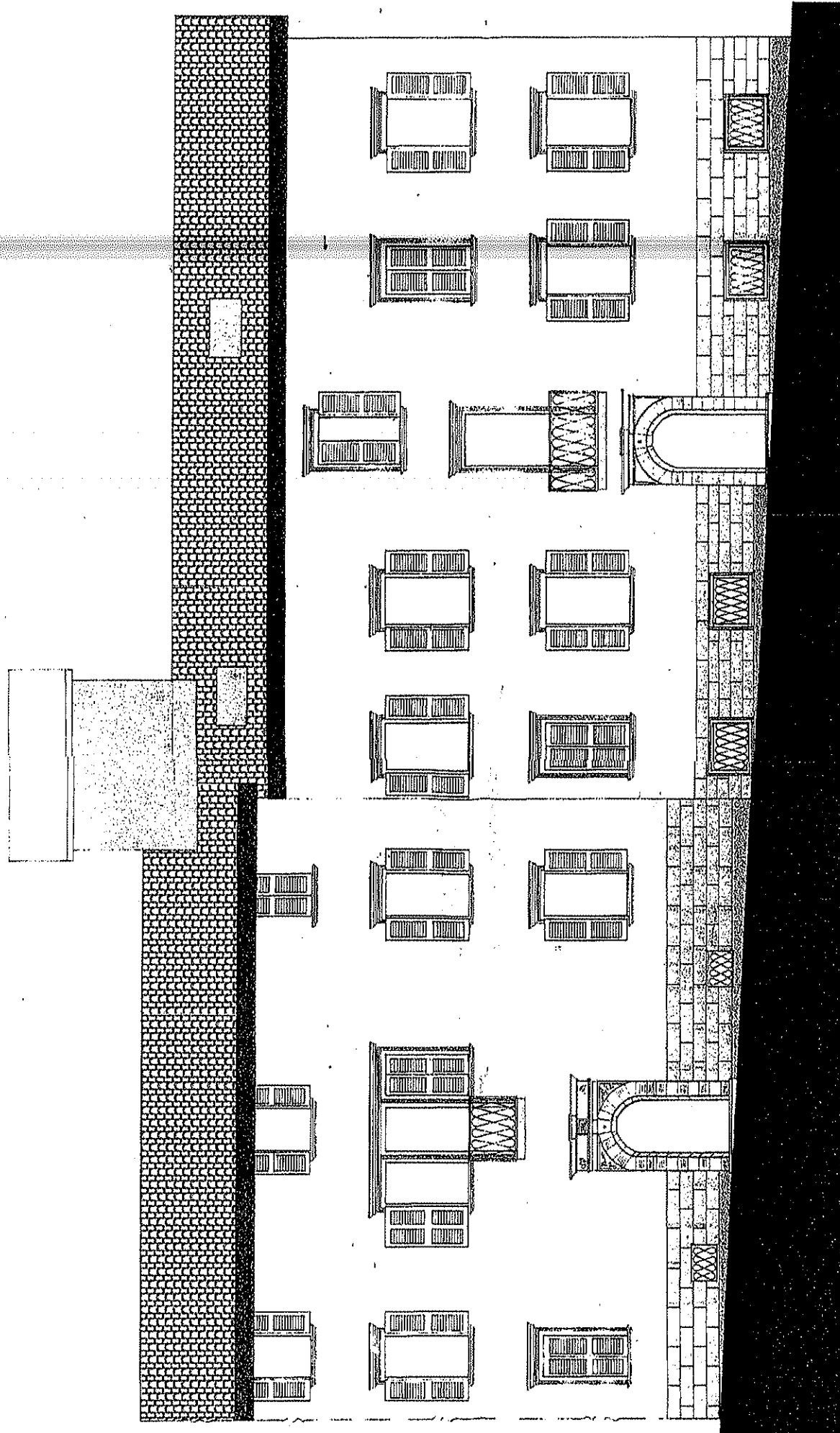
**SECONDO PIANO**





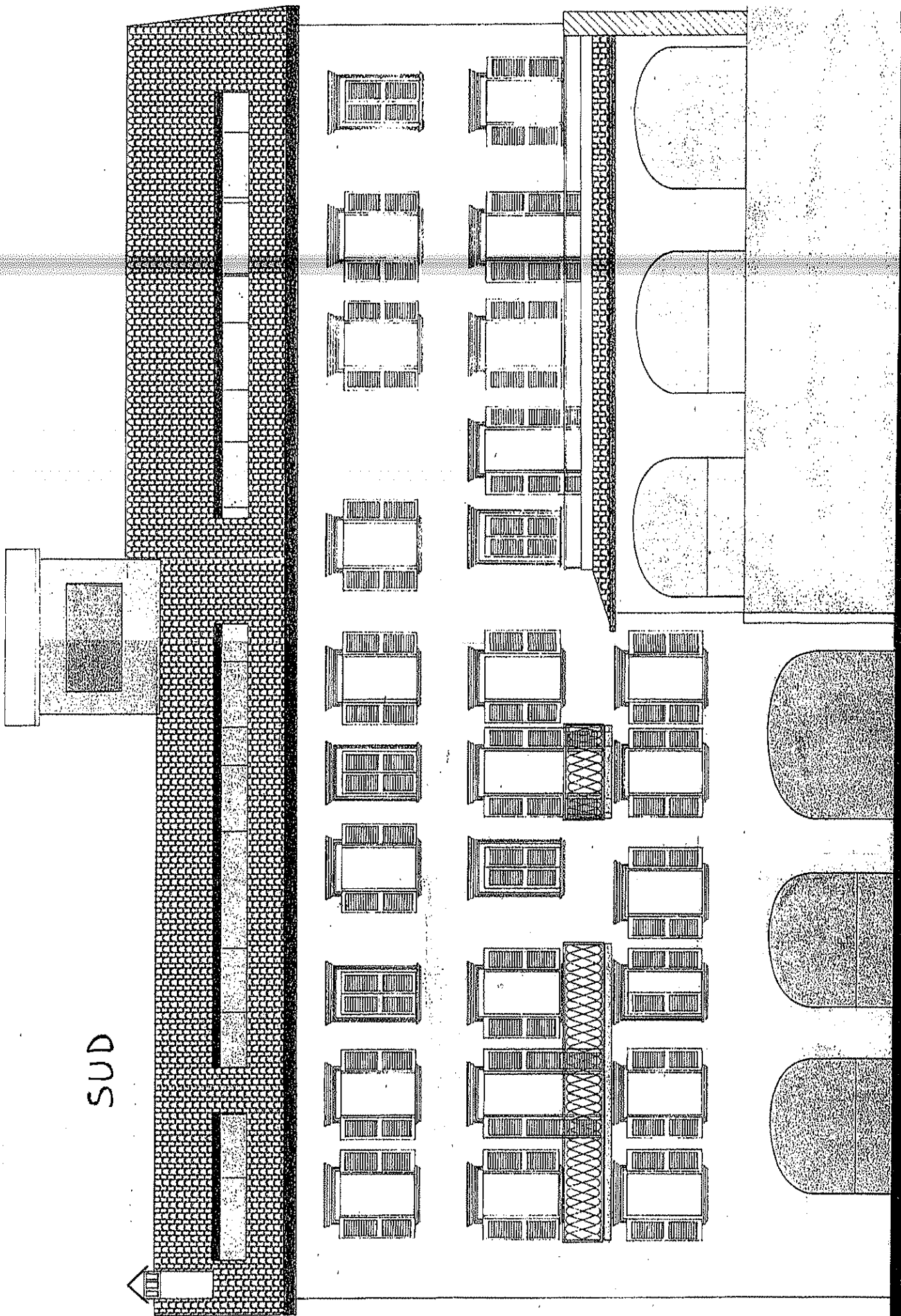


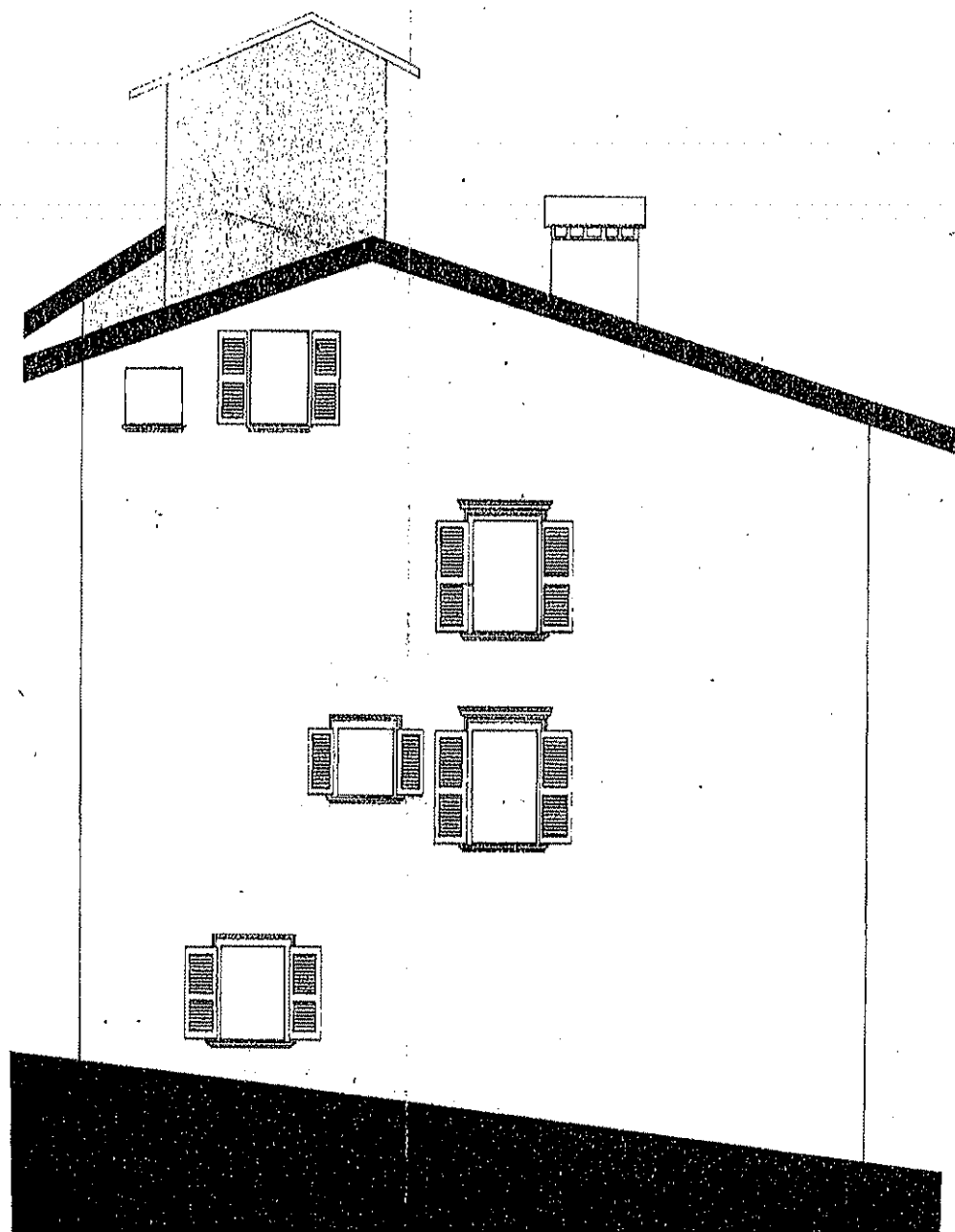
**COPERTURA**



NORD

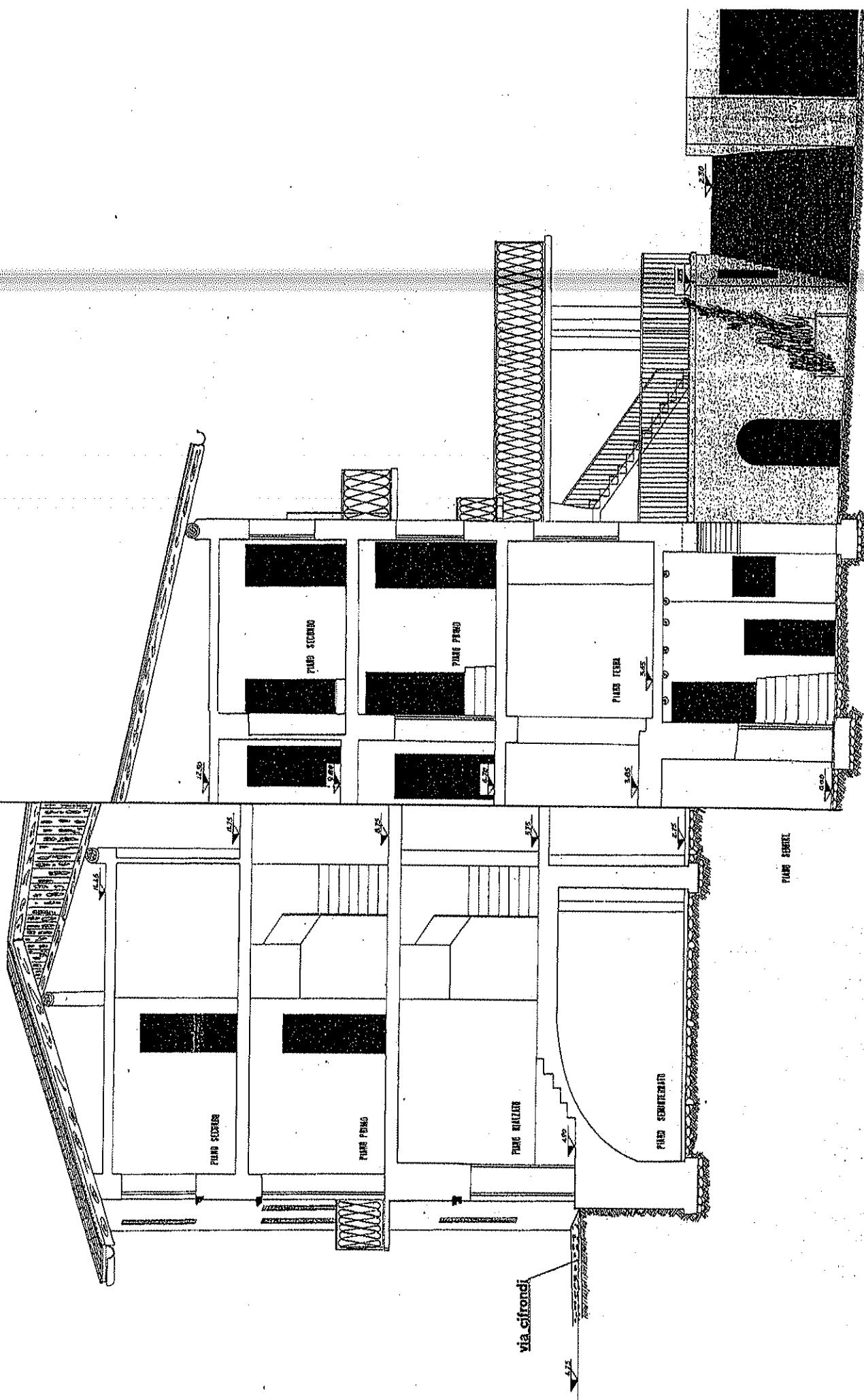
SUD





OVEST

corpo A ←      → corpo B



SEZIONE

marca  
da bollo

COMUNE DI Clusone

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da l sig. [REDACTED]  
nato a Clusone il 1943

allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato

posto in Clusone via Cifrondi

n. civico 14

n. di mappa 504-505-51

sez. cens. Clusone 508-5

da servire ad uso civile abitazione ed uffici

Vista la concessione edilizia N. 26/1979 In data 15.06.1979 - 11.07.1982  
105/1982

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. 31960  
in data 26 marzo 1981

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco  
di Bergamo in data 13.06.1979 prot. n. 2612/46636

Vista l'attestazione N. 727 in data 11.10.1982 comprovante il pagamento di L. 110.000 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 19.05.1980 e termine il 08.10.1982 .

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario;

Vista la relazione dell'Ufficio tecnico comunale;

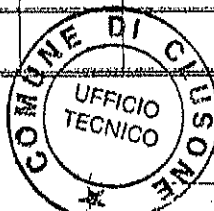
**A U T O R I Z Z A**

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di civile abitazione ed uffici  
con decorrenza dal 5 novembre 1982.

### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

| P I A N I  | Totale<br>abitazioni | VANI DI ABITAZIONE |           |        | LOCALI PER ALTRO USO |           |          |       |        | Totale Generale<br>vani e locali<br>4 + 9 |
|------------|----------------------|--------------------|-----------|--------|----------------------|-----------|----------|-------|--------|-------------------------------------------|
|            |                      | Stanze             | Accessori | Totale | Uffici               | negozi    | Autorim. | Altri | Totale |                                           |
|            |                      | 1                  | 2         | 3      | 4                    | 5         | 6        | 7     | 8      |                                           |
| Inferiore  |                      | 1                  | 2         | 3      | 2                    |           |          | 3     | 5      | 8                                         |
| Terreno    |                      | 1                  | 4         | 5      | 5                    |           |          |       | 5      | 10                                        |
| Primo      |                      | 5                  | 2         | 7      | 2                    |           |          | 1     | 3      | 10                                        |
| Secondo    |                      | 5                  | 6         | 11     | 3                    |           |          | 1     | 4      | 15                                        |
| Terzo      |                      | 3                  | 2         | 5      | 4                    |           |          | 2     | 6      | 11                                        |
| Quarto     |                      |                    |           |        |                      |           |          |       |        |                                           |
| Quinto     |                      |                    |           |        |                      |           |          |       |        |                                           |
| Sottotetto |                      |                    |           |        |                      |           |          |       |        |                                           |
| TOTALE N.  | 1                    | 15                 | 16        | 31     | 16                   | LINE DI C |          | 7     | 23     | 54                                        |

Clusone                    il 5 novembre 1982



IL SINDACO  
Merletti Giorgio

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| COMUNE DI CLUSONE    |           |
| Prot. Gen. Nr. 12397 |           |
| 30 SET, 2003         |           |
| Cat. ....            | Classe 13 |

Al Signor SINDACO  
del Comune  
di CLUSONE

D.I.A. 137/2003

### DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380

Integrato e modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n° 301

Il sottoscritto [REDACTED]  
residente in [REDACTED]  
in qualità di (1) PROPRIETARIO dell'immobile / unità immobiliare ad  
uso CIVILE ABITAZIONE ubicato in CLUSONE via CIFRONDI  
n° 16 piano SEMINTERRATO ed identificato catastalmente al NCT /  
NCEU Foglio n° 8 mapp.504-505-506-507-508-509 sub .....

### COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 così come  
modificato ed integrato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n° 302 e dell'art. 19 della legge  
07 agosto 1990 n° 241;

- di dare inizio, trascorsi 30 giorni dalla presente comunicazione, ovvero trascorsi 30  
giorni dal rilascio di atto di assenso all'esecuzione d'interventi su immobili

1

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch. [REDACTED] Tenta

COMUNE DI CLUSONE  
SERVIZIO URBANISTICA

30 OTT. 2003



soggetti a vincolo la cui tutela compete alla stessa amministrazione comunale,  
alla esecuzione dei lavori di cui all'allegata relazione asseverata a firma del .....

.....GEOM. ERNESTO OPRANDI.....;

- che la direzione lavori è stata assunta dal GEOM. OPRANDI ERNESTO.....

con studio in ROVETTA ..... via PIAVE .....

n° 14.....;

- che la esecuzione delle opere è stata affidata alla Ditta in IL NOMINATIVO  
DELL'IMPRESA SARA' COMUNICATO NEL MOMENTO IN CUI SARANNO  
STATE APPALTATE LE OPERE con sede in ..... via

.....n° .....;

DICHIARA

- che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata,  
rispondono alle caratteristiche ed alla seguente casistica:

(X) all'art. 22 comma 1 – 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

( ) all'art. 22 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

( ) all'art. 22 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

ALLEGA

alla presente la relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da  
professionista abilitato alla progettazione che assevera le opere da compiersi ed il  
rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di  
sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

Data Settembre 2003.....

IL DICHIARANTE



COMUNE DI CLUSONE  
Provincia di Bergamo

art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380  
Integrato e modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n° 301

OPERE INERENTI all'immobile di proprietà .....  
sito in via CIFRONDI n° 16 ad uso CIVILE ABITAZIONE, catastalmente  
identificato al NCT / NCEU al Foglio n° 8 mapp. 504-505-506-507-508-509

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto ..... GEOM. OPRANDI ERNESTO  
(C.F. PRN RST 64D26 C800X) Iscritto all'Albo dei ..... GEOMETRI  
della Provincia di BERGAMO, con studio in ROVETTA via PIAVE n° 14,  
su incarico del Sig. .... residente  
in .....

espriti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, igienico e statico e  
proceduto a sopralluogo di verifica,

DICHIARA

- 1) che le opere da eseguire sull'immobile / unità immobiliare sopraindicato  
consistono in:

MODIFICHE INTERNE AL FABBRICATO IN VIA CIFRONDI  
.....  
.....  
.....  
.....

2) che le suddette opere:

a) rientrano nella tipologia di cui al comma .....1..... dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001;

b) ..... / .....

3) che sussistono tutte le seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al titolo I - art. 5 - del D. Lgs 490/99, non sono assoggettati alle disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183;

b) gli immobili interessati sono oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

#### ALLEGA

- dettagliata relazione;
- documentazione illustrativa di quanto dichiarato, costituita da:.....  
.....n° 2 copie ELABORATI GRAFICI (tavole da n. 1 a n. 2).....  
.....n° 2 copia DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....

#### ASSEVERA

ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e successive modificazioni, integrazioni e sostituzioni, le suddette opere da compiersi e la conformità delle stesse alle vigenti norme in materia urbanistica, igienico-sanitaria, di abbattimento delle barriere architettoniche e di sicurezza nonché ai regolamenti comunali.

Il Settembre 2003

IL TECNICO

- (1) proprietario o avente titolo
- (2) cancellare qualora non ricorra il caso



**COMUNE DI CLUSONE**  
*Provincia di Bergamo*  
**Settore Territoriale - Gestione e Sviluppo**

**Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica**

Prot. n. 14397

Risposta a nota del 30.09.2003

Clusone, li 30.10.2003

Egr. Sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

e p. c. Al tecnico progettista

**Geom. ERNESTO OPRANDI**

Via Piave, 14

24020 ROVETTA

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.P.R. 06.06.2001 N. 380, OVVERO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 19/11/1999 N. 22.**  
**Pratica edilizia DIA N° 137/2003.**

Con la presente si comunica che la Denuncia di cui all'oggetto presentata il **30.09.2003**, per l'esecuzione dei lavori relativi a **"modifiche interne al fabbricato relative alla realizzazione di una piscina"** da eseguirsi a **Clusone via A. Cifrondi n. 16** è stata ricevuta dallo scrivente Settore e da questo ritenuta ammissibile ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

La presente non esclude il progettista dalle responsabilità di cui all'art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Si dovrà pertanto provvedere al ritiro di copia degli elaborati progettuali vistata da parte dello scrivente Settore previo pagamento dei diritti di segreteria di € 42,00 in conformità a quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 257 del 06.12.2001, da effettuarsi presso l'Ufficio Economato Comunale.

Per l'intervento proposto si è tenuti al rispetto della normativa urbanistico-edilizia, igienico sanitaria e di sicurezza, vigenti. **In particolare:**

1) Ai sensi e per gli effetti del citato art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380:

- i lavori dovranno essere completamente ultimati entro tre anni dalla data di presentazione al Comune della denuncia di inizio attività, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori;
- al termine dei lavori, il progettista abilitato dovrà emettere certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
- l'esecuzione delle opere oggetto della denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia;
- il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

- prima dell'inizio dei lavori presentare:
  - comunicazione scritta indicante la data di inizio dei lavori, **da redigersi sugli appositi moduli allegati alla presente;**
  - **dichiarazione dell'impresa esecutrice, da redigersi sugli appositi moduli allegati alla presente;**
- 2) ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 del D.P.R. 06/6/2001 n° 380, l'intervento in oggetto non comporta la corresponsione di somma quale contributo commisurato alla incidenza delle urbanizzazioni e sul costo di costruzione;
- 3) ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 06/6/2001 n° 380 e successive modifiche ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere, sia apposto il cartello con indicati: la descrizione sintetica dei lavori, il nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice, nonché la data di inizio dei lavori.
- 4) In caso di variazione del tipo d'intervento dovrà essere presentata nuova denuncia di inizio dell'attività o richiesta autorizzazione o concessione edilizia.
- 5) La presente non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

#### **RACCOMANDAZIONI:**

##### **"DISPOSIZIONI CONCERNENTI LA PREVENZIONE DEI RISCHI DI CADUTA DALL'ALTO"**

##### **1. Installazioni di sicurezza per accesso a luoghi elevati**

Tutti i nuovi edifici devono essere muniti di idonei manufatti o dispositivi fissi tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura, senza l'eventuale necessità, in relazione ai lavori da eseguirsi, di dover installare opere provvisorie quali ponteggi o simili.

Quando i manufatti sono costituiti da mezzi che richiedono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio imbracatura di sicurezza e funi di trattenuta), occorre che:

- siano dislocati in modo da consentire di procedere in sicurezza su qualsiasi parte della copertura, a partire dal punto di accesso alla stessa, fino al punto più lontano;
- siano chiaramente identificati per forma e/o colore o con altro mezzo analogo;
- nella zona di accesso alla copertura sia posta idonea cartellonistica identificativa da cui risulti l'obbligo dell'uso di adeguati attrezzi per la sicurezza, l'identificazione e la posizione dei manufatti fissi a cui ancorarsi e le modalità di ancoraggio
- il punto di accesso sia conformato in modo da consentire l'ancoraggio al manufatto fisso senza rischio di caduta.

Tali manufatti devono essere realizzati in modo da mantenere nel tempo le necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

Sulla base di dette caratteristiche devono essere predisposti adeguati programmi di manutenzione che dovrà essere eseguita da personale specializzato.

##### **2. Accesso a luoghi elevati**

L'accesso ai luoghi elevati deve poter avvenire in condizioni di sicurezza.

A tale scopo le zone di accesso, transito e lavoro devono essere adeguatamente protette con parapetti normali.

Nel caso ciò non sia tecnicamente possibile potranno essere previsti idonei punti di ancoraggio per la messa in sicurezza delle persone, che devono far uso di imbracature di sicurezza e funi di trattenuta. Il camminamento su luoghi elevati (coperture, lucernari, ecc.) deve essere consentito solo su strutture resistenti al peso delle persone.

##### **Note al punto 1**

- a) Il manufatto deve possedere i requisiti previsti dalle norme UNI EN 795 del 31.05.1998 "protezione contro le cadute dall'alto-dispositivi di ancoraggio-requisiti e prove" e norme EN in essa contenute e successivi aggiornamenti.
- b) Detti manufatti, oltre che ad essere previsti su nuovi edifici, dovranno essere installati anche su edifici esistenti in occasione di interventi oggetto di CE o D.I.A. e relativi al rifacimento della copertura e/o ultimo piano.

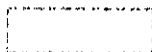
**Si rammenta infine che in caso di accertata violazione della normativa vigente, verranno adottati i provvedimenti restrittivi previsti dalle Leggi e Regolamenti, in relazione al tipo d'intervento ed al reato commesso.**

Distinti saluti.

LA/la



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
TERRITORIALE GESTIONE E SVILUPPO  
(Dott. Arch. Livio Testa)



DEMOLIZIONE



COSTRUZIONE

ALLEGATO ALLA D.I.A.

N° 137/2003

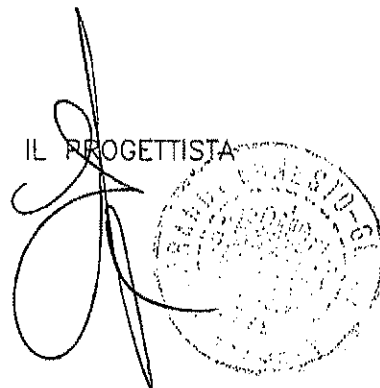
DEL 30 SET. 2003

IL RESPONSABILE DEL PROGETTO  
Arch. Ernesto Oprandi

IL PROPRIETARIO



IL PROGETTISTA

**PROGETTO**Modifiche interne al fabbricato in via Cifrondi - COMUNE di CLUSONE  
mappali 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509

Proprietà:



data

Settembre 2003

agg.

**OGGETTO**PIANTA PIANO SEMINTERRATO e SEZIONE  
Stato di fatto - Progetto - Raffronti

scala

1:100

tavola

2

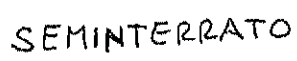
**Geom. OPRANDI ERNESTO**

Via Piave n. 14 - ROVETTA \* via C. Farzago n. 3/a CLUSONE

Tel./Fax. 0346/23400

Albo dei Geometri di Bergamo nr. 2798

- Progetto -



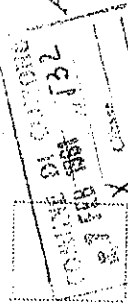
GIARDINO

# ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Pervenuta il giorno ..... e protocollata al N. .... Commissione Edilizia  
 dell'ibera N. .... seduta del giorno .....

(Catal. 638

## DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA



Al Signor Sindaco di

presenti con l'unico progetto di (1) N. C.

ad uso di (2) *quattro*

### CHIEDONO

ai sensi del vigente Regolamento Comunale Edilizio, il rilascio di licenza per le opere come sotto descritte  
 da eseguirsi in *Cuneo* sopra un'area coperta di mq. *532* sul  
 mappale N. *505-506* corrispondente al civico N. *2* di Via *B. Sina*

Commitente (3) *[redacted]*

domiciliato o con sede *[redacted]* Tel. *[redacted]*

Proprietario del terreno *le sorelle*

domiciliato o con sede *[redacted]* Tel. *[redacted]*

Progettista (4) *[redacted]* Tel. *[redacted]*

domiciliato o con sede *[redacted]* Tel. *[redacted]*

Direttore delle opere (4) *[redacted]* Tel. *[redacted]*

domiciliato o con sede *[redacted]* Tel. *[redacted]*

Esecutore dei lavori (5) *le sorelle Emma e Verba* Tel. *[redacted]*

domiciliato o con sede *[redacted]* Tel. *[redacted]*

### DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

1) Numero dei piani:

a) fuori terra *2*

b) semisotterranei abitabili, non abitabili *=*

c) entro terra *=*

(1) Nuova costruzione, -ostanziale riforma, surrullo, acciamento, tutto, di cinta, ecc.  
 (2) Crede abitazione, esercizio pubblico, edificazione, casa di cura, azienda commerciale, banco uffici e  
 privati, locali luoghi di spettacolo o di riunione, edificio di culto, stabilimento balneare o idroterapico, stabilimento industriale,  
 locali per artigianato, laboratorio, magazzino, deposito, antieconomico, casa rurale, abitazione dei coltivatori, ricovero del bestiame,  
 costruzione dei prodotti, ecc.  
 (3) Per le società, gli enti e simili si dovrà indicare, rinviando il cognome, nome, paternità e residenza del legale rappre-  
 sentante, debitamente autorizzato alla firma dell'istanza.

2) Numero complessivo dei locali abitabili 2 dalla fogge periti  
3) Area coperta mq. 73 cubatura mc. 2000  
4) Sistema di costruzione:

a) strutture verticali lucida  
b) strutture orizzontali dalla fogge  
c) numero e tipo delle scale 2  
d) tipo della copertura leggera e copra  
e) materiale di gronda legno  
f) pavimenti calcestruzzo  
g) pavimenti dei cortili 2  
h) materiale e tinte per le fronti bianca

5) Mezzi di scarico:  
a) per le acque piovanti perforata  
b) per le acque chiare 2  
c) per le acque lorde 2

6) Mezzi di raccolta delle immondizie N  
7) Ogni appartamento è munito della prescritta canna da fumo? 2  
8) Esistono mezzi di aereazione meccanica o condizionamento d'aria? 2  
9) Esistono impianti di riscaldamento? 2  
10) Esistono ascensori? 2 quanti piani? 2

### PER LE INDUSTRIE

11) a) genere dell'industria:  
b) trattasi di nuova istituzione o di trasloco:  
c) se dichiarata insalubre dalla legge:  
d) se tratta sostanze pericolose o comporta emissioni, assalazioni, polvere, fumo, vapori, se produce rilevanti rumori o vibrazioni  
e) numero massimo degli operai uomini donne

f) canini industriali (indicare l'altezza e la distanza dalla pubblica via)

g) mezzi di scarico delle acque industriali

Come si intende provvedere alla fornitura dell'acqua potabile?

Nella costruzione vi saranno strutture di conglomerato cementizio semplice o armato (1) no

Si allegano alla presente:

a) Il progetto di costruzione in due copie una delle quali debitamente bollata.

b) Richiesta di benestare al sistema di scarico delle acque chiare e lorde in una copia.

I sottoscritti dichiarano che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme della legge 25 marzo 1935, n. 648 nonché dei vigenti regolamenti in materia edilizia o di igiene, nei riguardi pure delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte ai terzi, cioè con assoluto sollecito di ogni eventuale responsabilità del Comune.

Per l'imposta di Consumo si provvede separatamente.

Data 30/05/1911

Firma del Committente

Firma del proprietario del terreno

Firma del progettista

Firma del direttore delle opere

Firma dell'esecutore dei lavori



LICENZA EDILIZIA

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] inteso ad ottenere la prescritta

licenza per la costruzione di un rustico sul mappala

di n. 305-306 in via M. Prina, in conformità al progetto

redatto dal Sig. geom. Giuseppe Gasparini;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia in seduta del 17/4/1961;

AI sensi di quanto disposto dal vigente Regolamento edilizio comunale e dall'art. 200 del T.U. 27 luglio 1934 n. 1265;

segue

al menzionato Sig. [REDACTED]  
la prescritta licenza per l'erezione delle opere di cui alle promesse, con le modalità indicate nel relativo progetto tecnico che, munito del visto, si restituisce in copia all'interessato.

La presente licenza ha la validità di anni uno e si intende accordata sotto l'osservanza delle norme stabilite dai regolamenti edilizio, di igiene e sanità, salvo restando i diritti dei terzi.

Il titolare della presente licenza è tenuto a comunicare all'Ufficio Municipale ed all'Ufficio Imposte Consumo sia l'inizio che il termine dei lavori, con l'avvertenza che le opere anzidette dovranno essere iniziate entro e non oltre mesi sei dalla data della presente.

L'utilizzazione dell'allestato ufficio è subordinata alla concessione della prescritta licenza di abitabilità.

Chiuso 20 Febbraio 1961



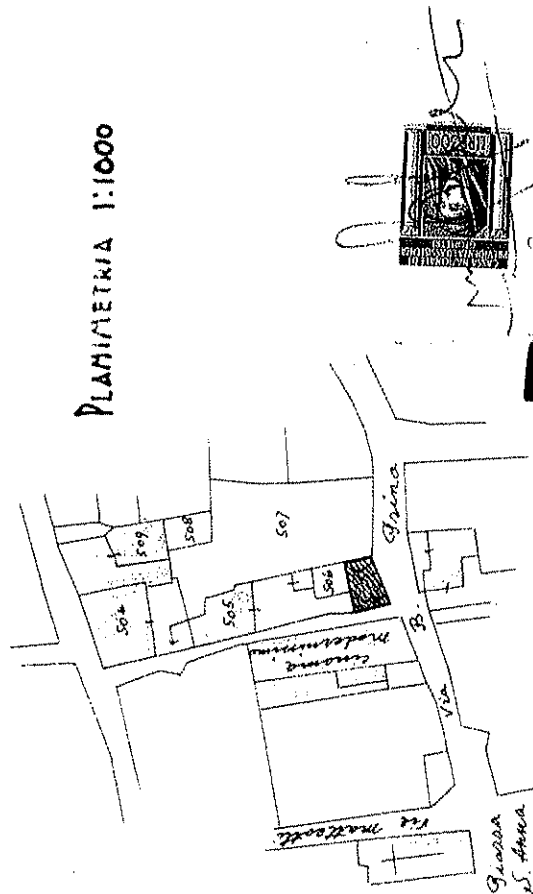
IL SINDACO  
(Avv. Giuseppe Pellegrini)

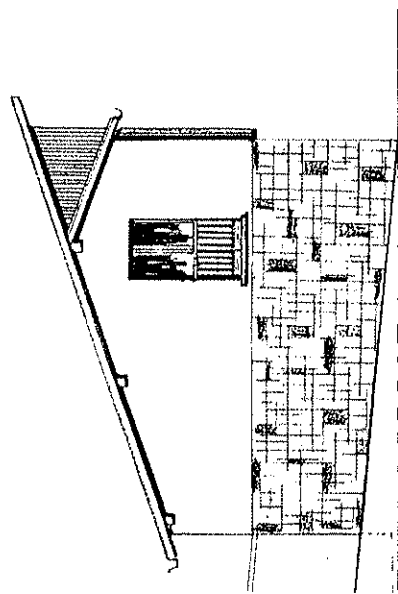
COMUNE DI CUSONNE

PROGETTO

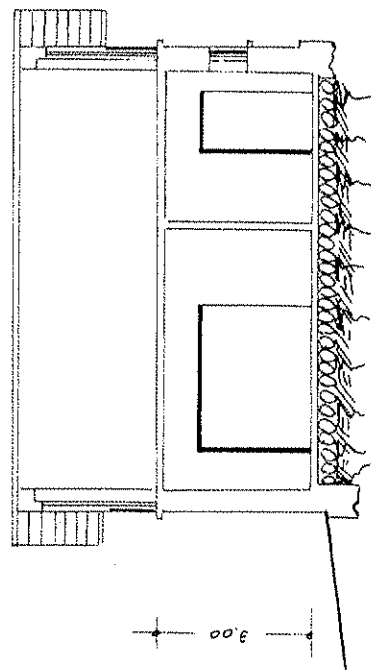
PER COSTRUZIONE RUSTICA SUL MAPPALF 505-501

PLANIMETRIA 1:1000



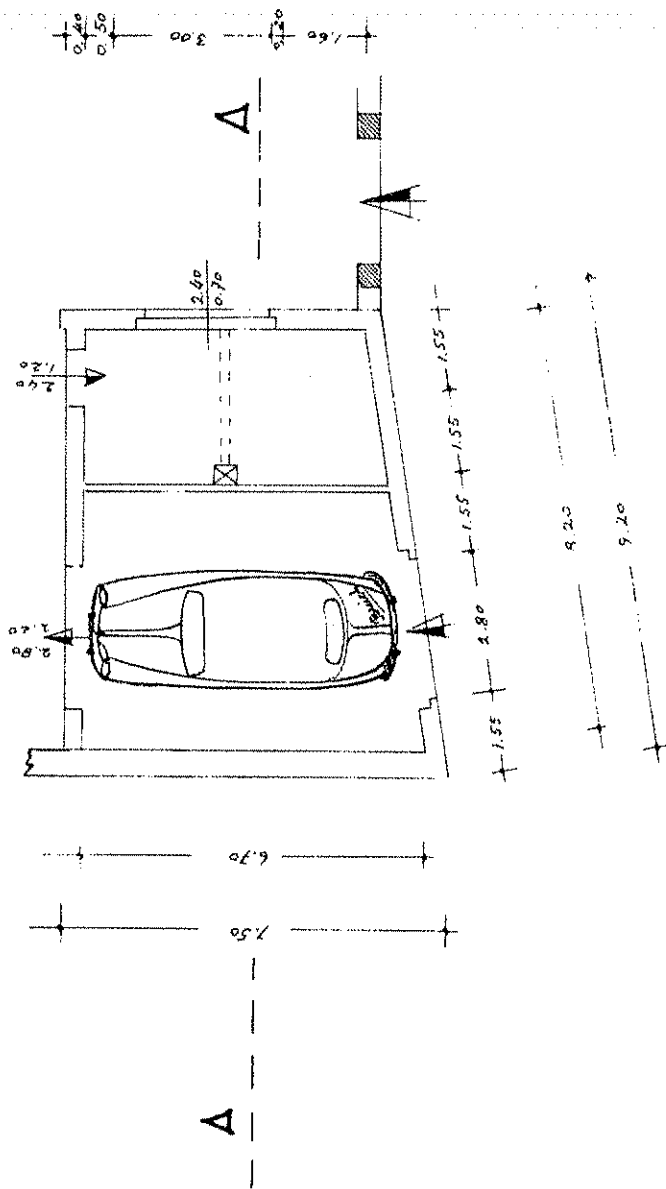


SEZIONE A-A

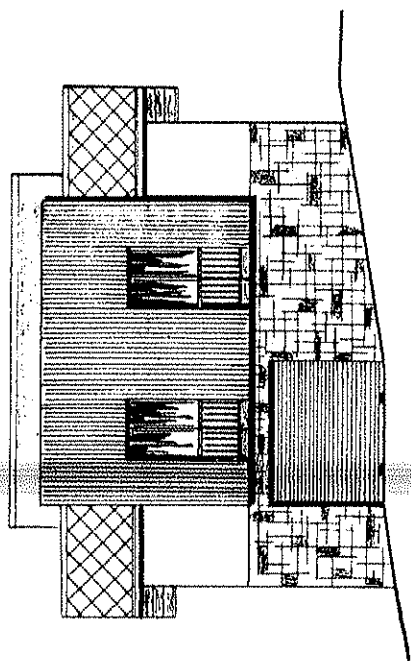


DISEGNO RAPP. 1:100

# PIANO TERRENO



## PROSPETTO



COMUNE DI CLUSONE  
UFFICIO TECNICO

N. 4502 ..... P. G.  
N. .... Sez. Ed. Pr.

## LICENZA EDILIZIA N. 68

II. SINDACO

Vista la domanda del S. [redacted] presentata in data 21.7.1976  
relativa ai lavori di [redacted]

sul mappale N. 505-506 del C. di [redacted] in via [redacted]

Visto il progetto a firma del Tecnico Sig. [redacted]

richiedendo quale Direttore dei lavori competente, secondo le dichiarazioni rese nella domanda, il Signor

G. [redacted]

Senza il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 30.7.1976

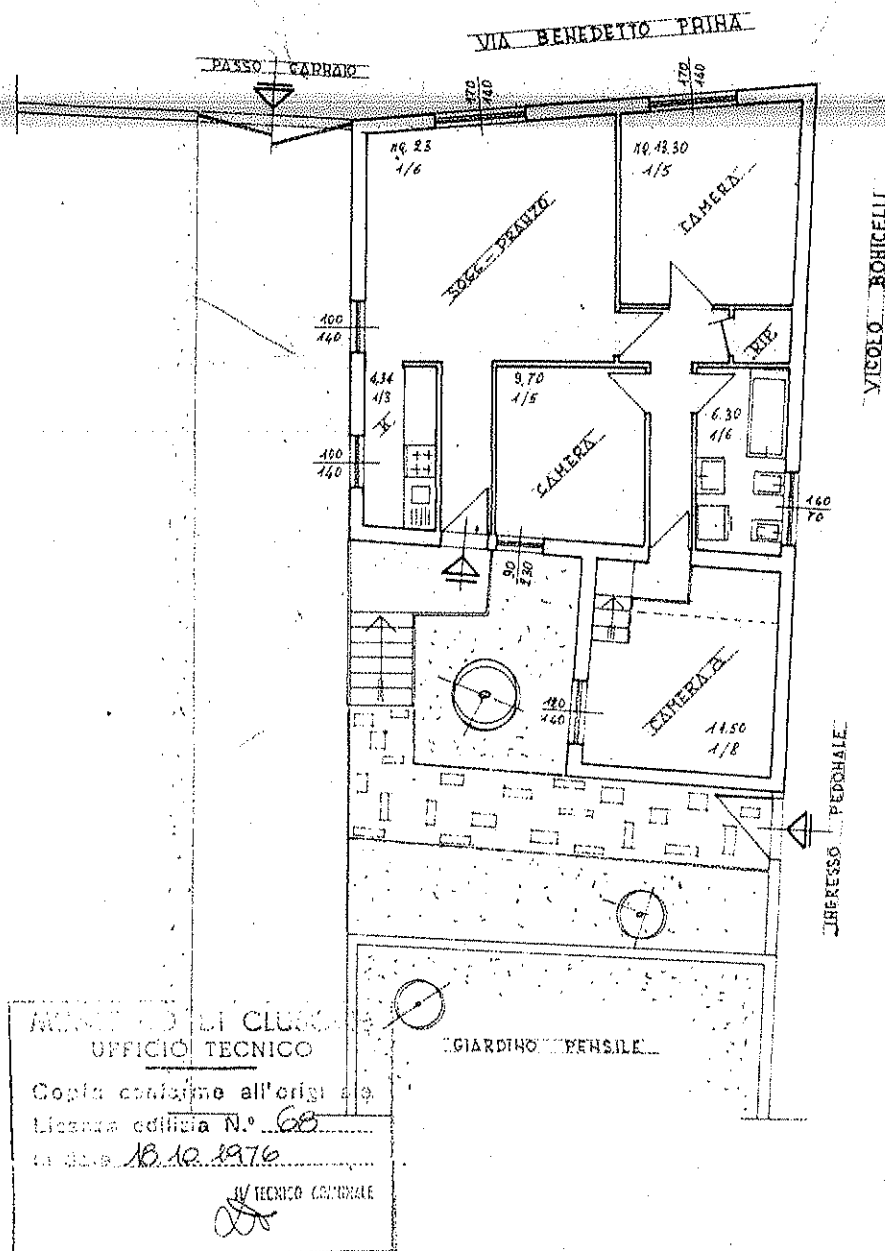
AUTORIZZA

l'esecuzione del progetto descritto in premessa, sotto l'osservanza delle prescrizioni riportate a tergo e in base alla  
presente salvo sempre il rispetto dei diritti di terzi e delle norme di legge e regolamentari in materia d'igiene  
di edilizia

Clusone, li 18.10.1976

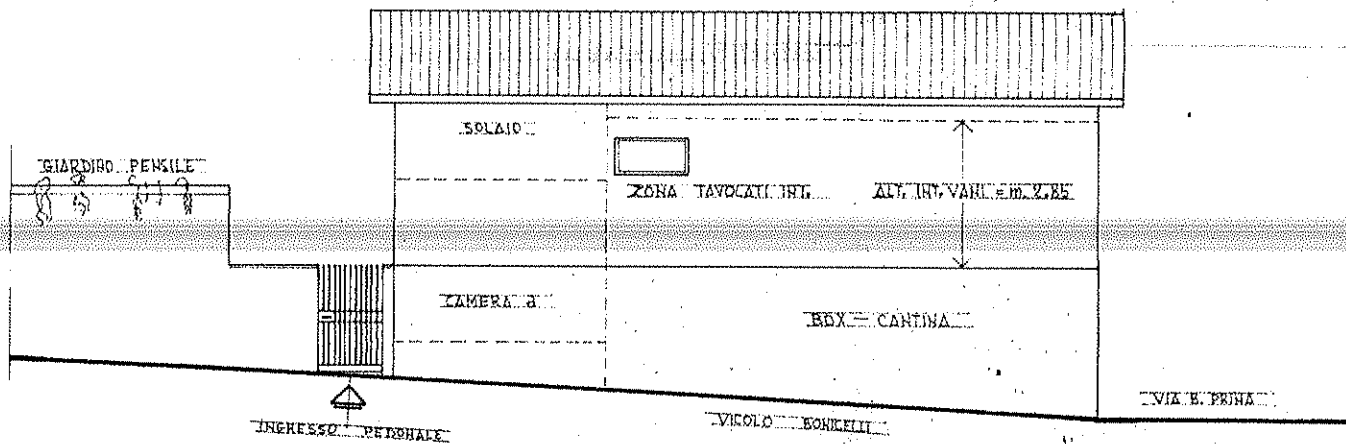
Il SINDACO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

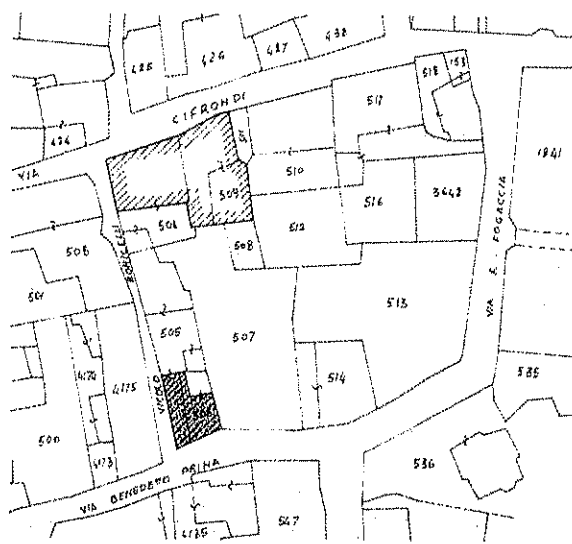


PIANTA

| COMUNE DI CLUSONE                                                                                                                    |  | PROV. BERGAMO     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------|
| TAVOLATI INTERNI PIANO RIALZATO                                                                                                      |  | SCALA 1 : 100     |
| CASETTA VIA B. PRINA - VICOLO BONICELLI                                                                                              |  | DATA 21 GIU. 1976 |
| PROGETTISTA                                                                                                                          |  | PROPRIETA'        |
| Dott. Arch. GIORDANO PASTORIO<br>Milano - Via Legnano n. 8 - Tel. (02) 807036<br>Clusone - Via S. Defendente, 60 - Tel. (0346) 22265 |  |                   |



PROSPETTO OVEST CON CANCELLINO PEDONALE



ESTRATTO MAPPA 1 : 1000



## **ALLEGATO C)**

all'elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.

**- Documentazione fotografica**



**Fotografia aerea del contesto** (tratto da Google Maps)



**Fotografia aerea del contesto** (tratto da Google Maps)



Da via Antonio Cifroni



Lotto 1 - accesso carrale da via Benedetto Prina



Vista da sud palazzo e giardino



Lotto 1 - cortile interno (piano secondo sottostrada)

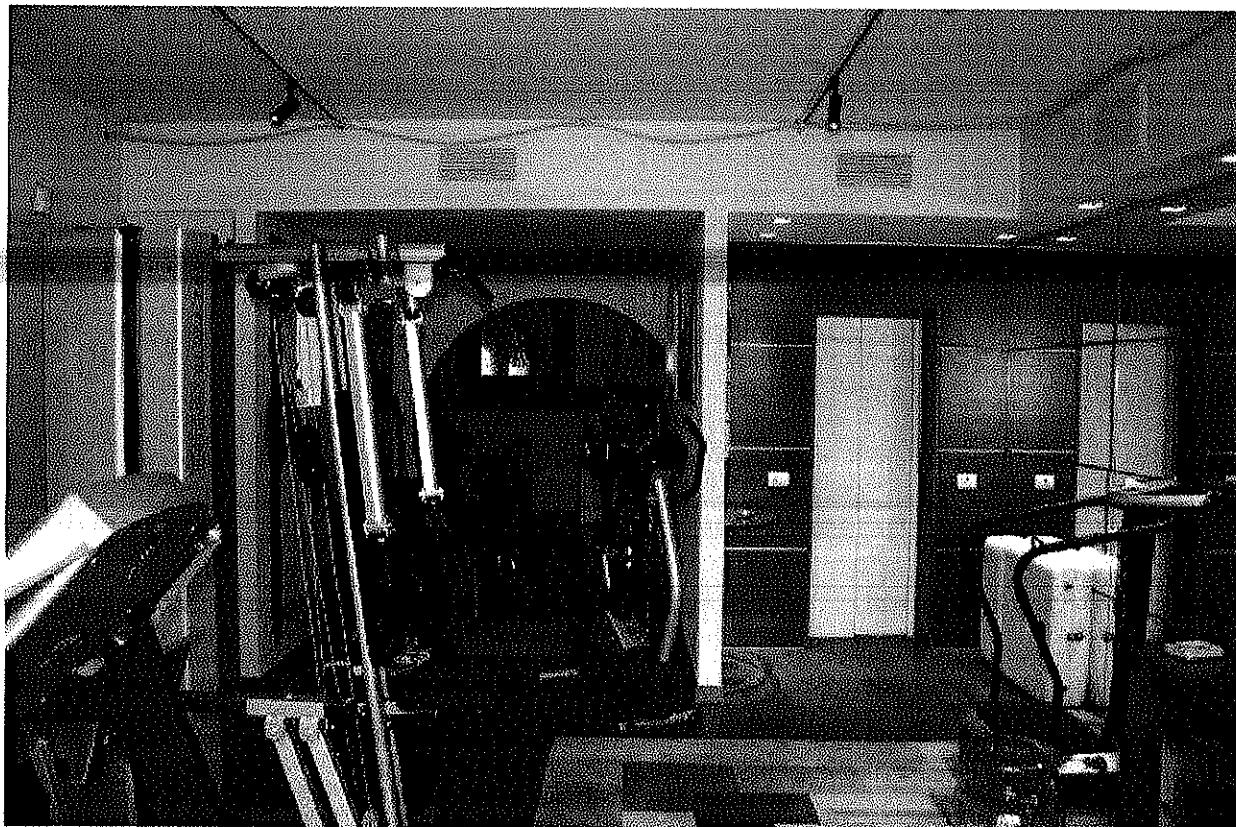




**Lotto 1 - area wellness** (piano secondo sottostrada)



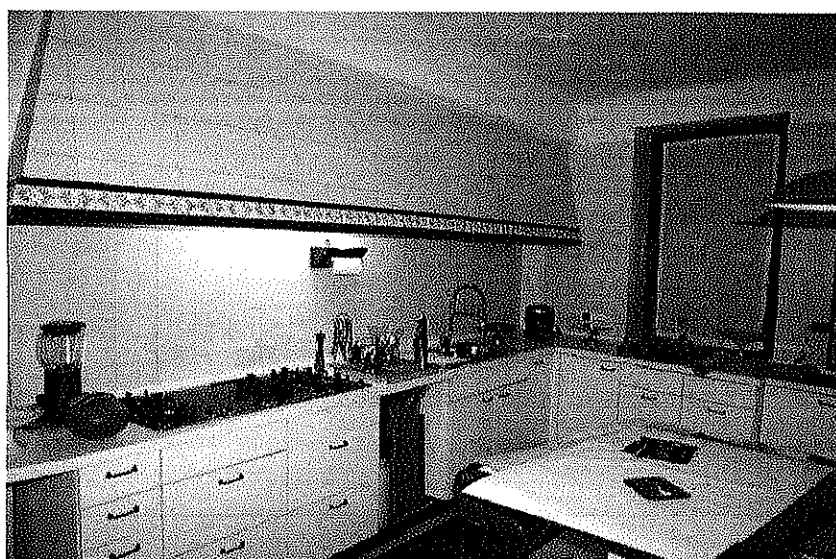
**Lotto 1 - area wellness** (piano secondo sottostrada)



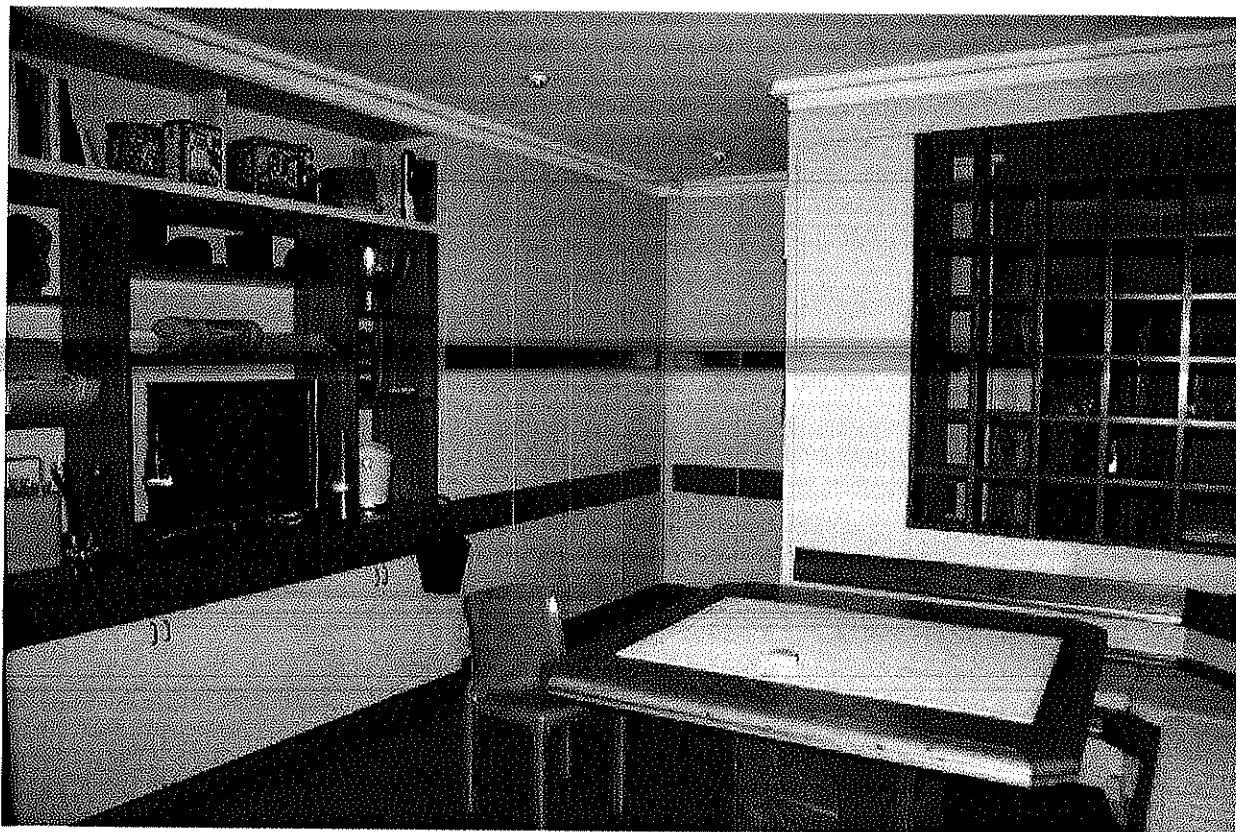
**Lotto 1 - palestra (piano secondo sottostrada)**



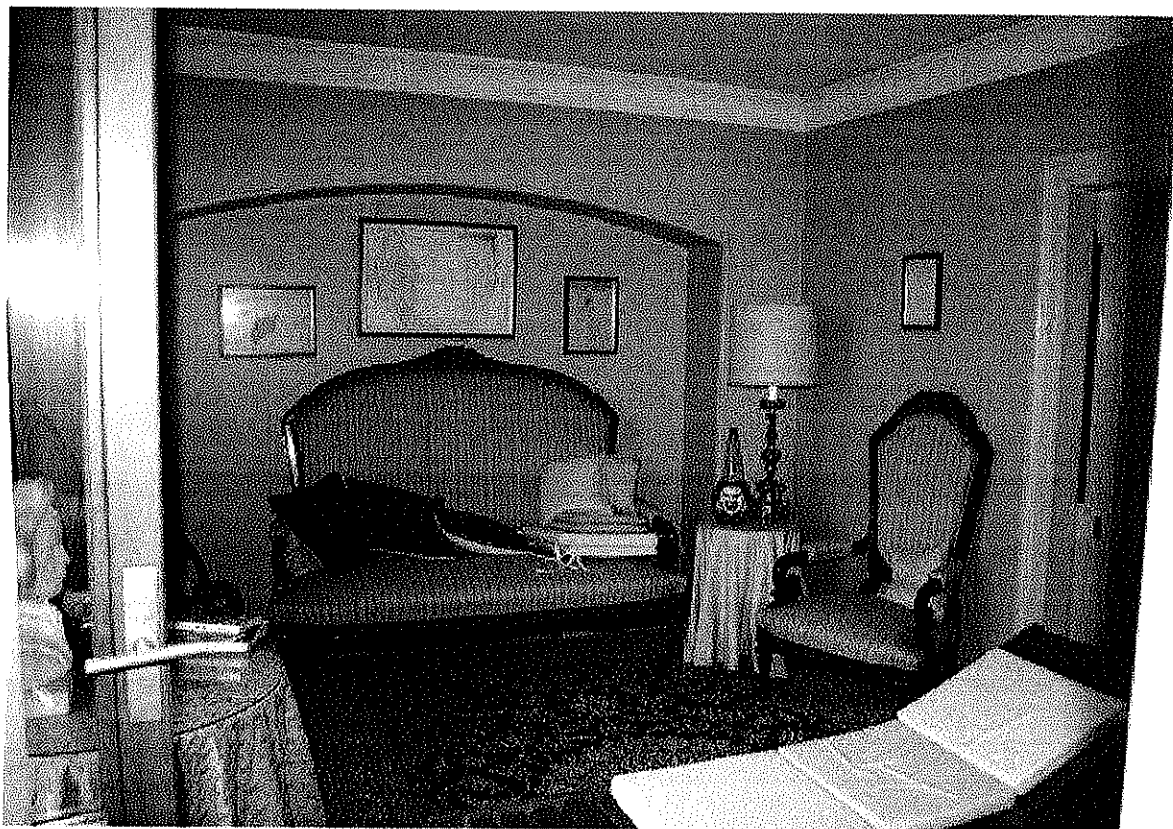
**Lotto 1 - ingresso principale**



**Lotto 1 - cucina**



Lotto 1 - pranzo

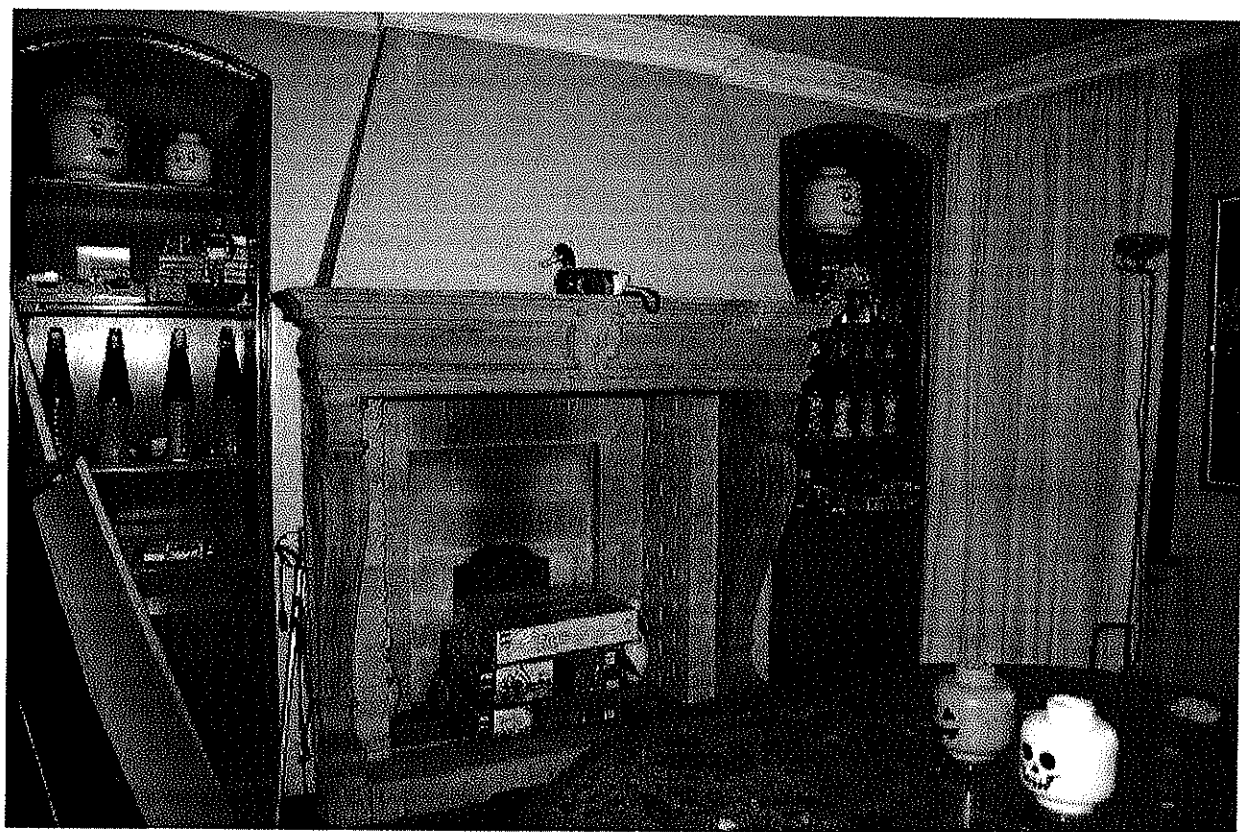


Lotto 1 - salotto





Lotto 1 - terrazza zona giorno (piano rialzato)

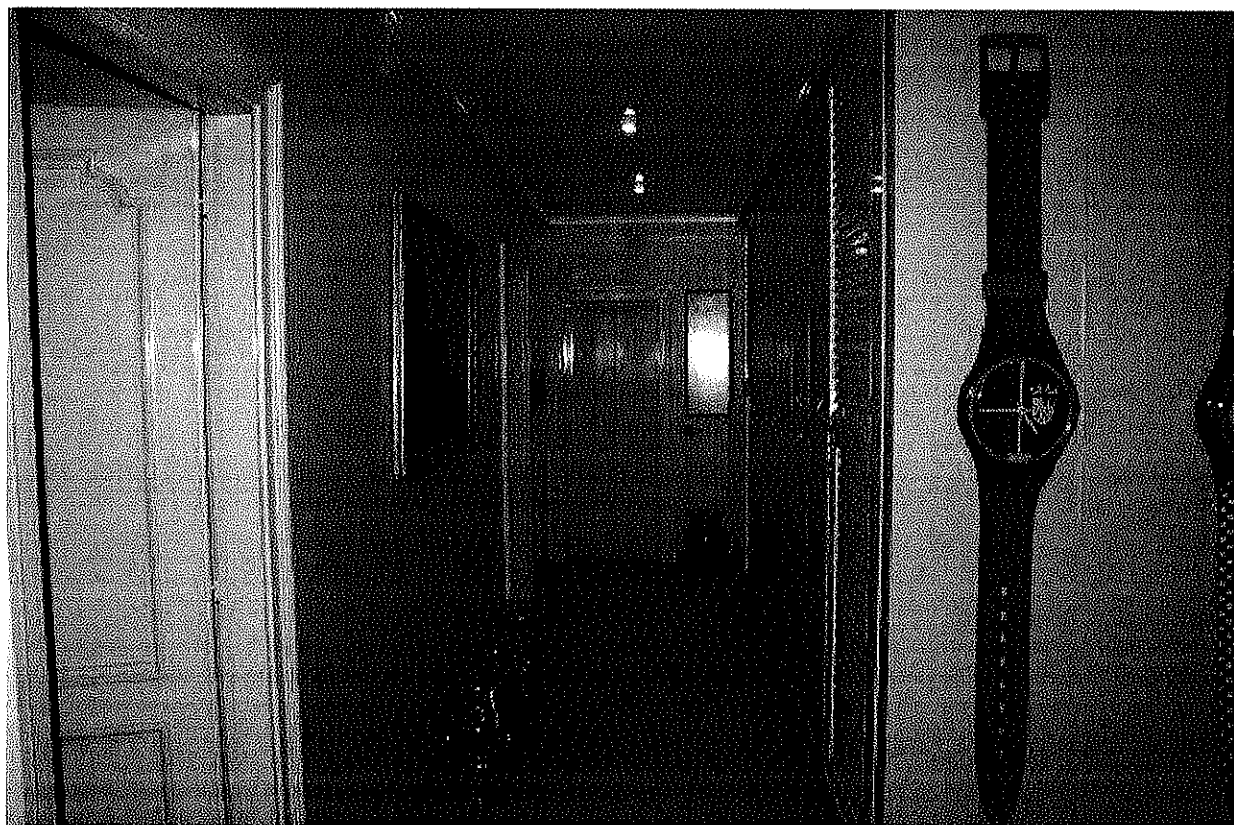


Lotto 1 - tinello





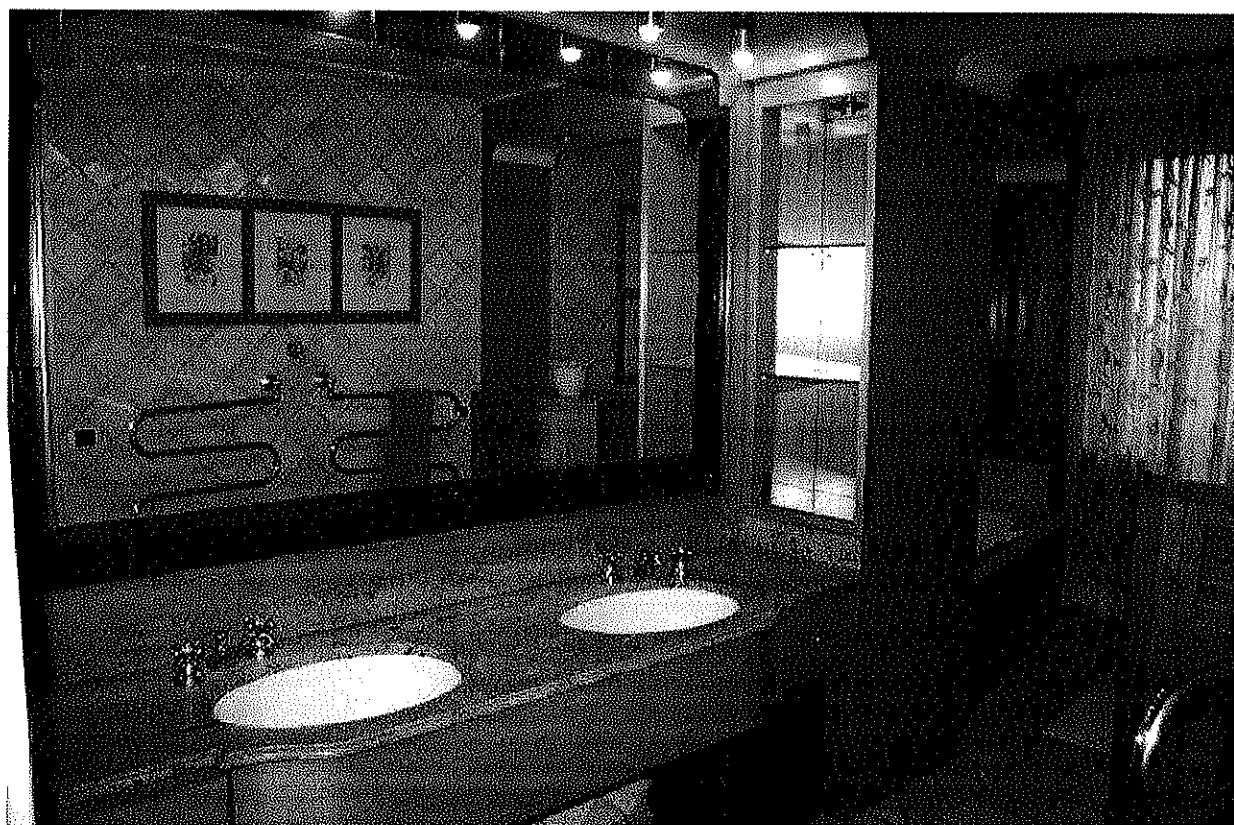
**Lotto 1 - soggiorno (piano rialzato)**



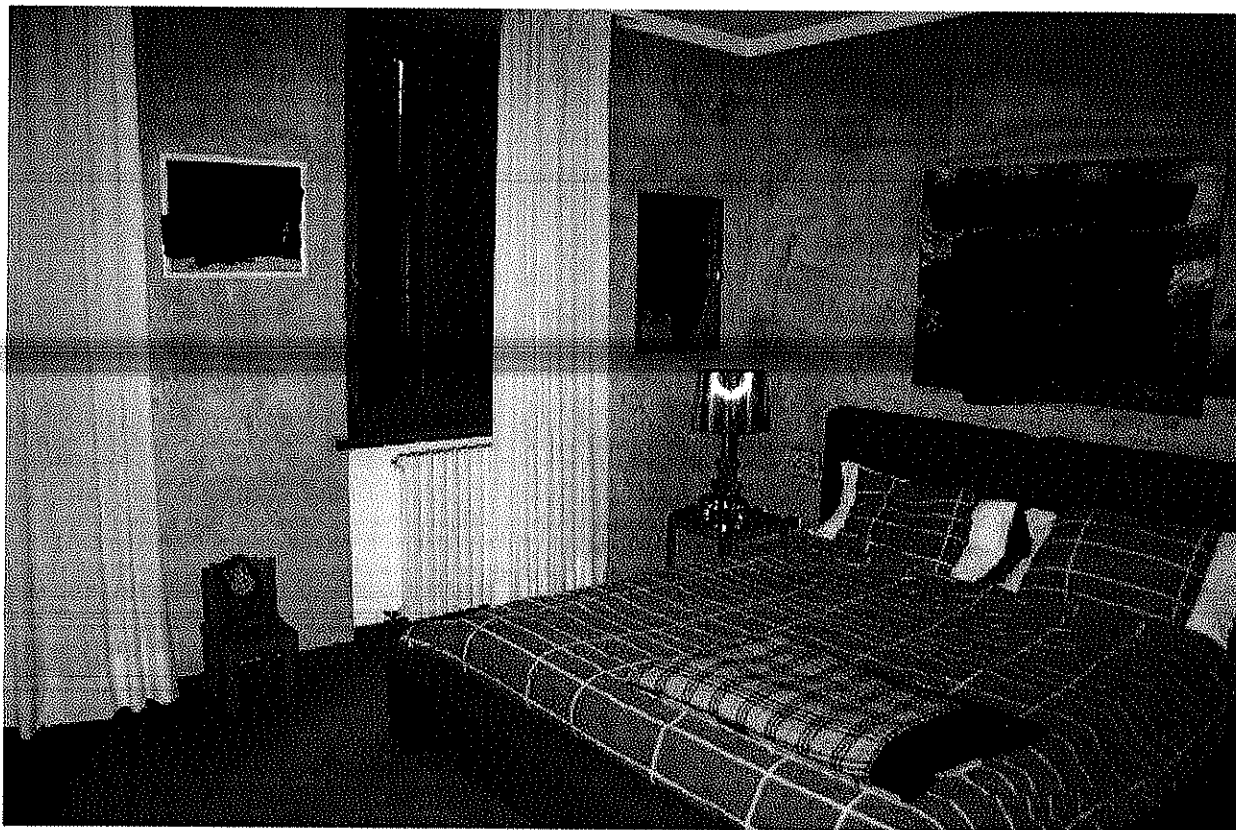
**Lotto 1 - Disimpegno reparto notte (piano primo)**



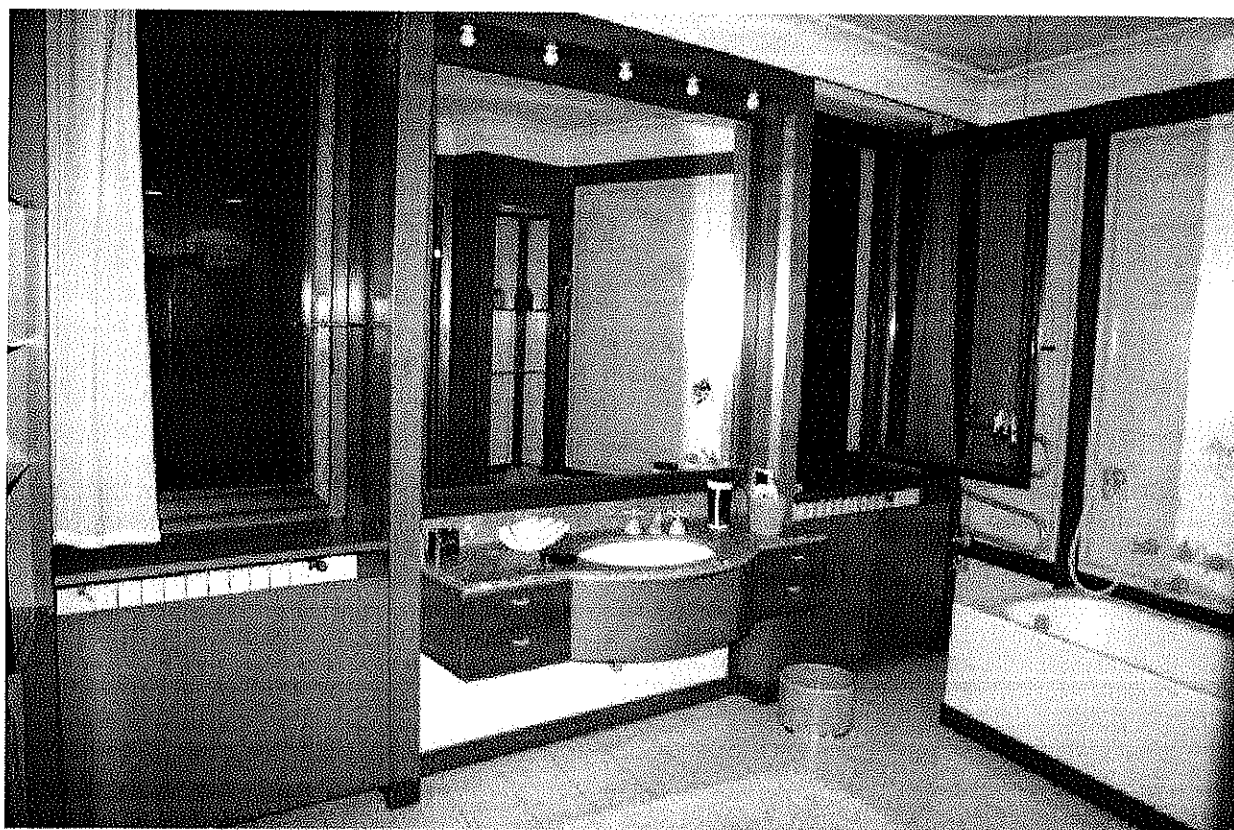
**Lotto 1 - camera**



**Lotto 1 - bagno (piano primo)**

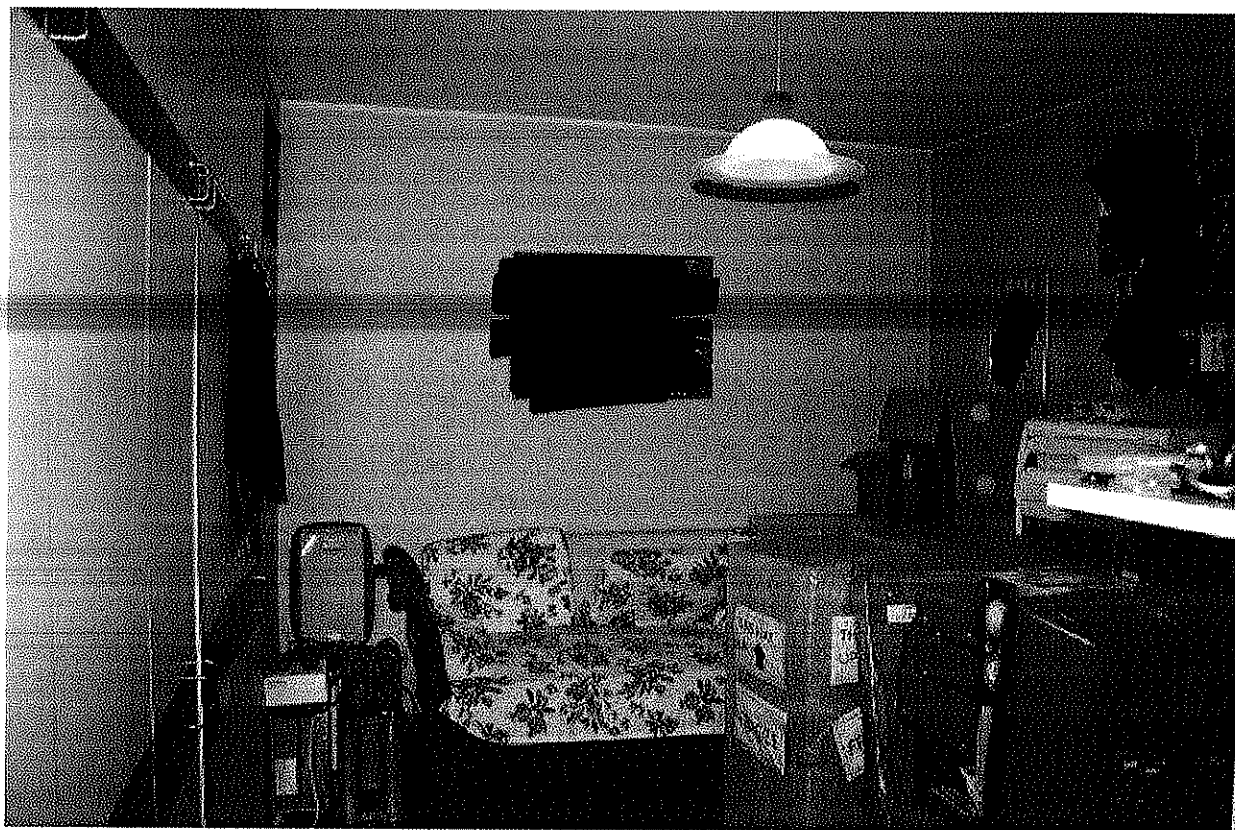


**Lotto 1 - camera**



**Lotto 1 - bagno (piano primo)**





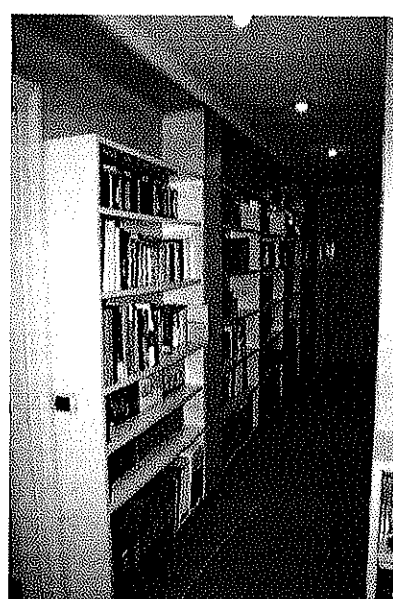
**Lotto 1 - camera (piano primo)**



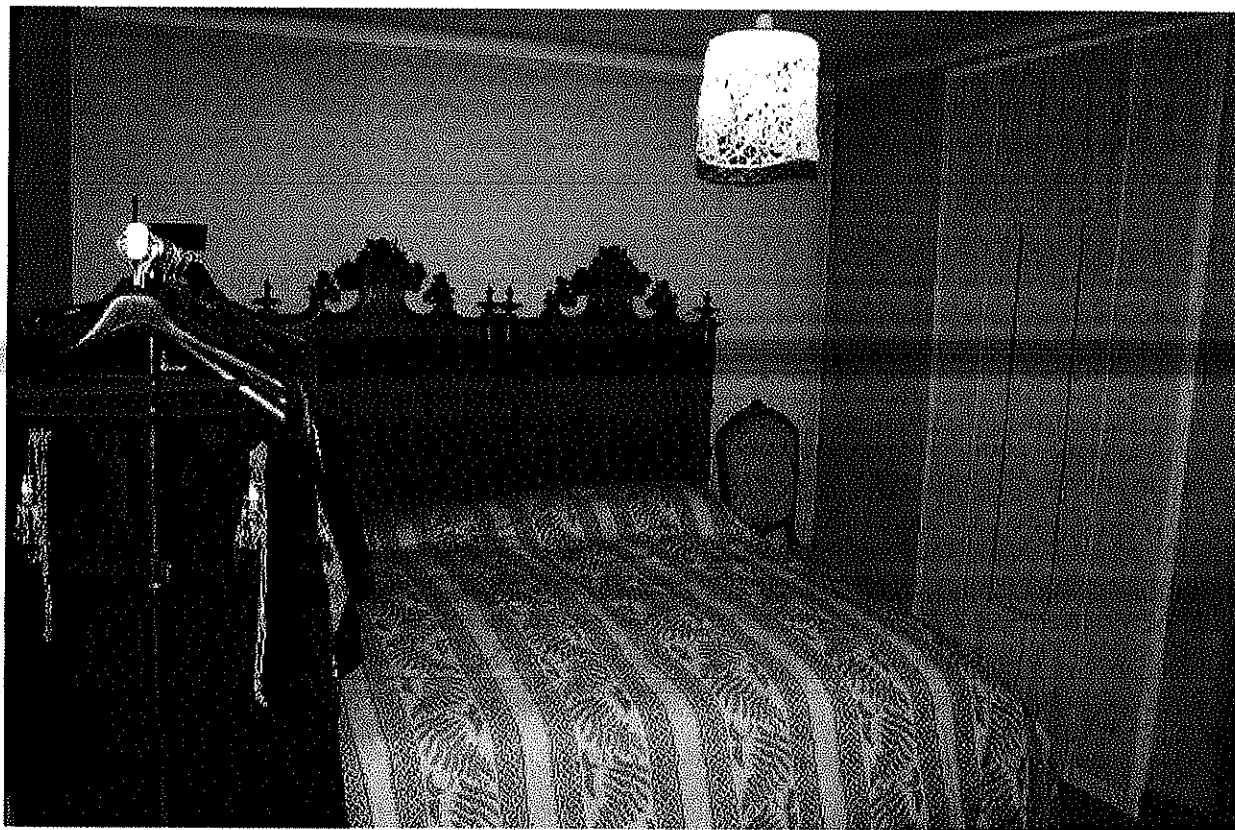
**Lotto 1 - bagno (piano primo)**



**Lotto 1 - disimpegno (p. primo)**



**Lotto 1 - disimpegno (p. secondo)**



**Lotto 1 - camera (piano secondo)**



**Lotto 1 - bagno (piano secondo)**



**Lotto 1 - camera (piano secondo)**



**Lotto 1 - soggiorno (piano secondo)**



**Lotto 1 - soggiorno (piano secondo)**





**Terrazza (piano secondo)**



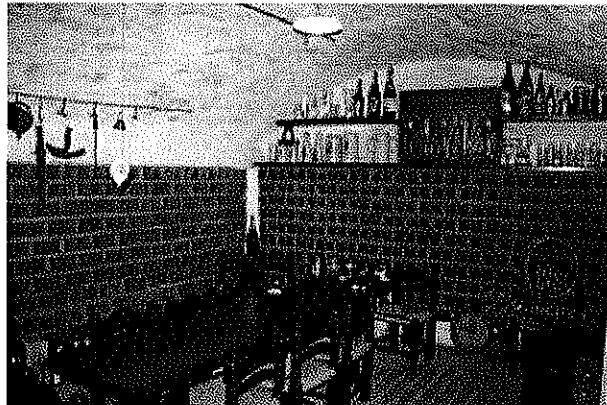
**Lotto 1 - taverna (piano primo sottostrada)**



**Lotto 1 - taverna (piano primo sottostrada)**



**Lotto 1 - cucina taverna (piano primo sottostrada)**



**Lotto 1 - cantina (piano primo sottostrada)**

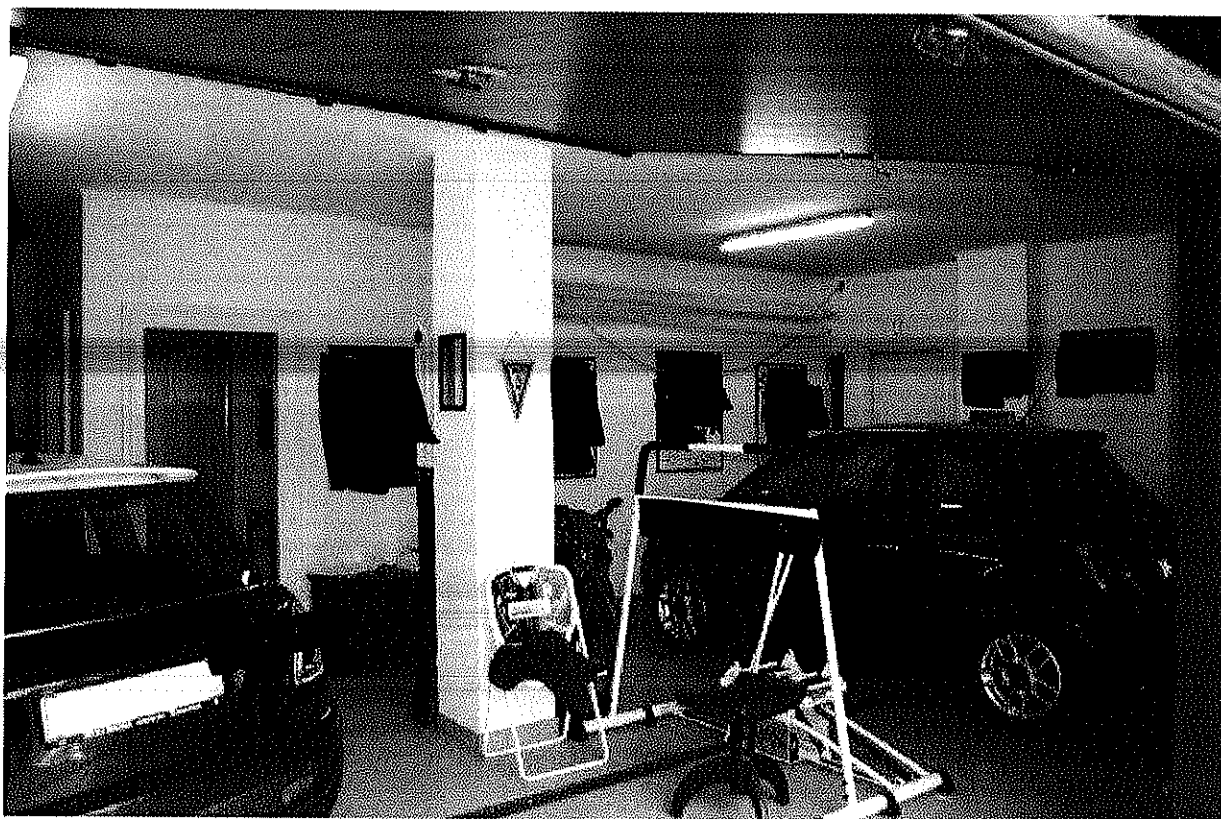


**Lotto 1 - serra**



**Lotto 1 - serra**

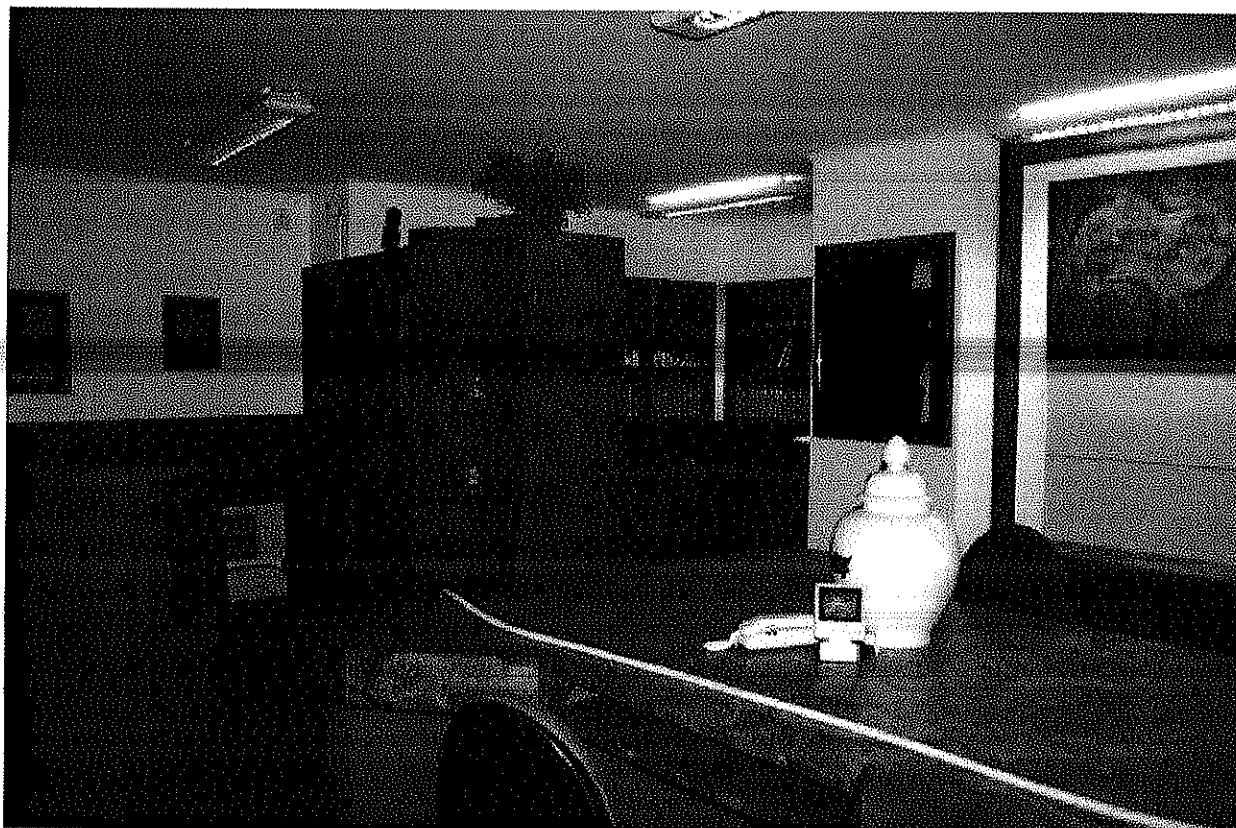




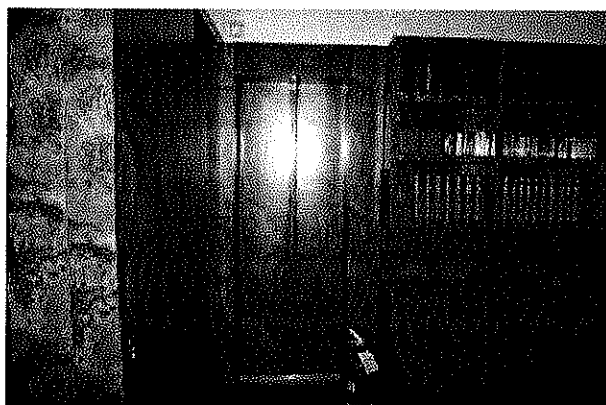
**Lotto 1 - autorimessa**



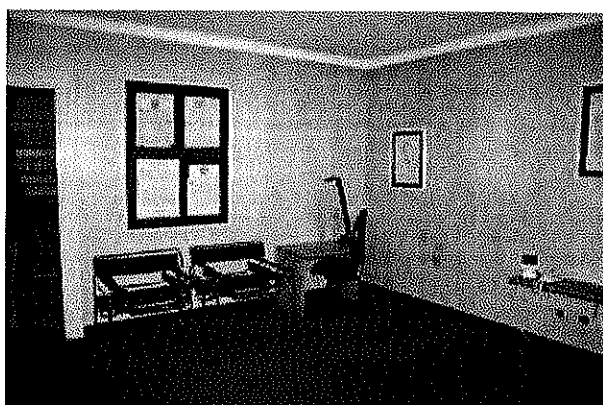
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



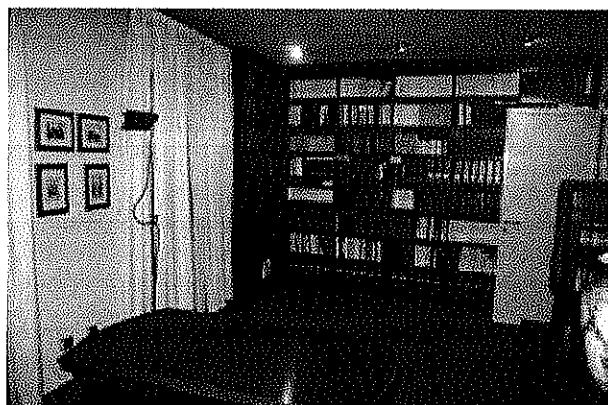
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



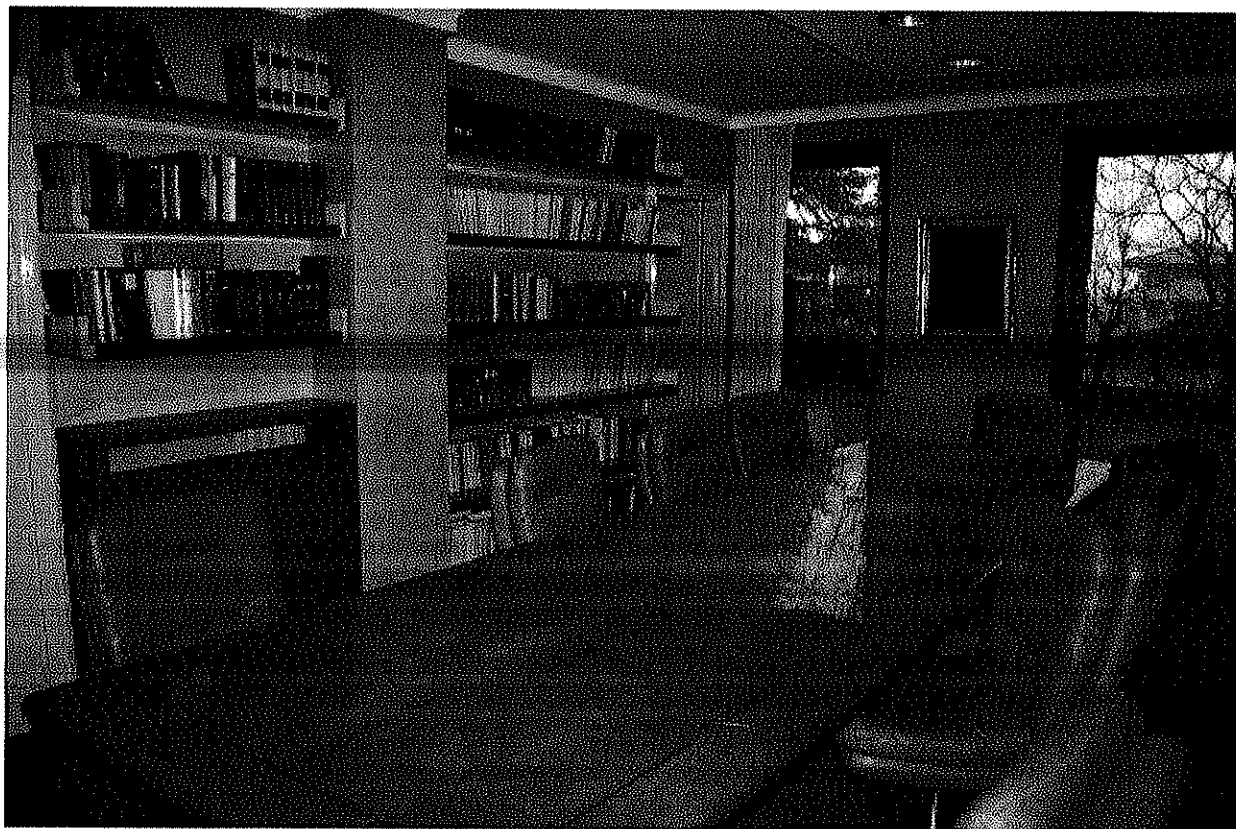
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



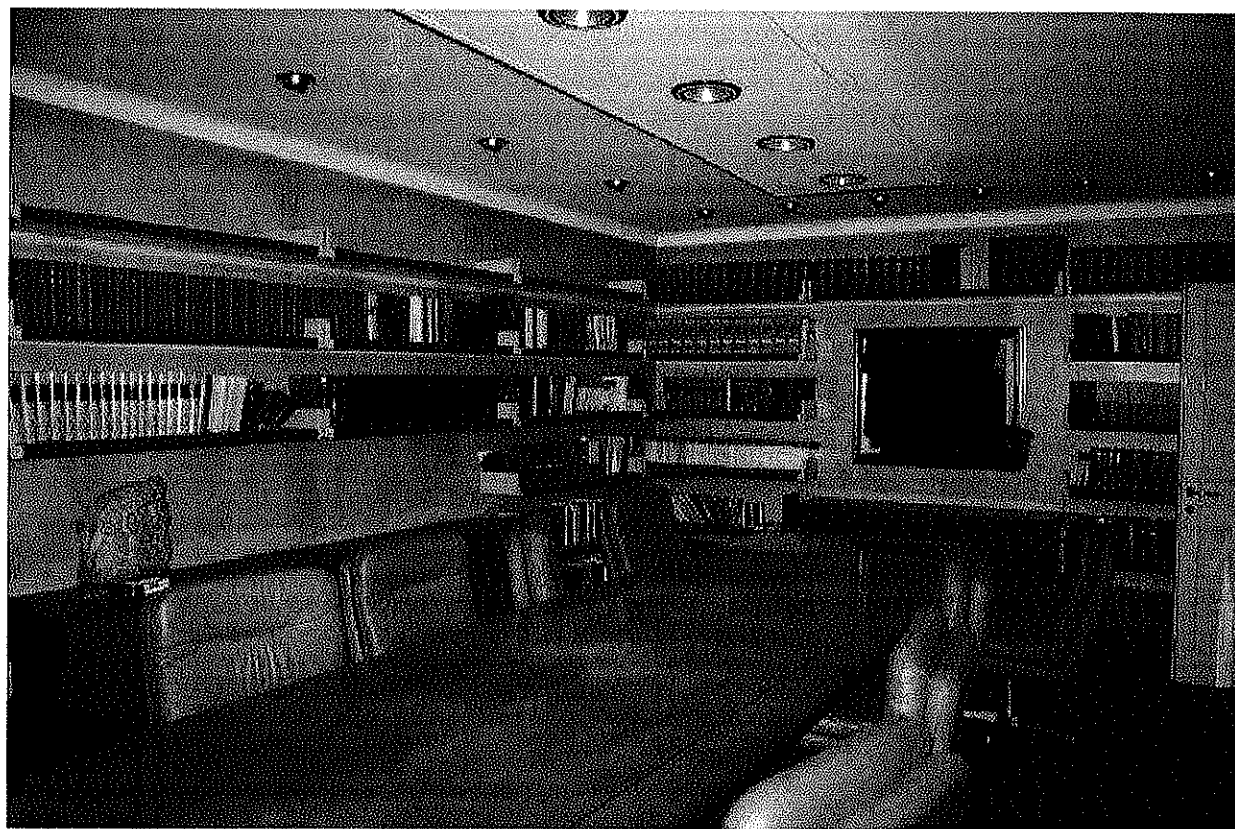
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



**Lotto 1 - Ufficio (sala attesa)**



Lotto 1 - Ufficio - sala riunioni (piano primo sottostrada)



Lotto 1 - Ufficio - sala riunioni (piano primo sottostrada)

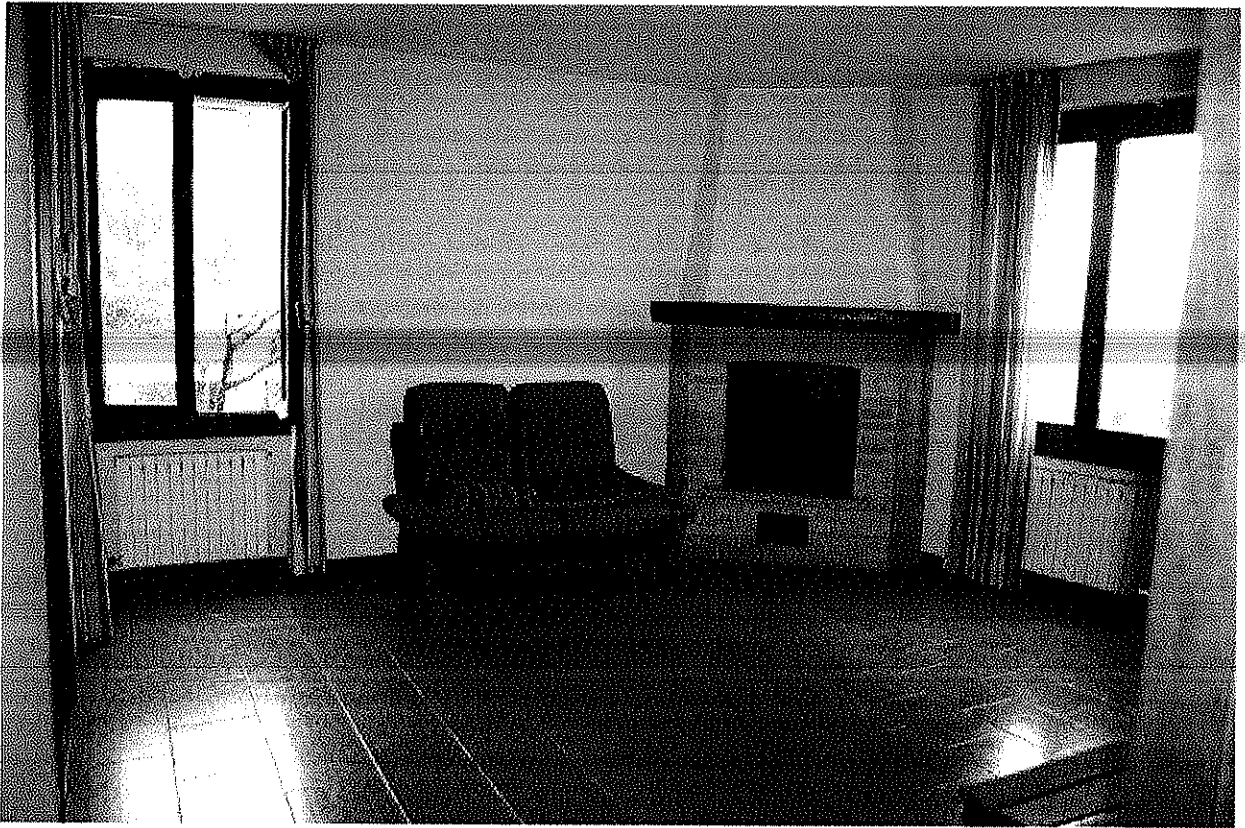


**Lotto 2 - vista dal giardino**

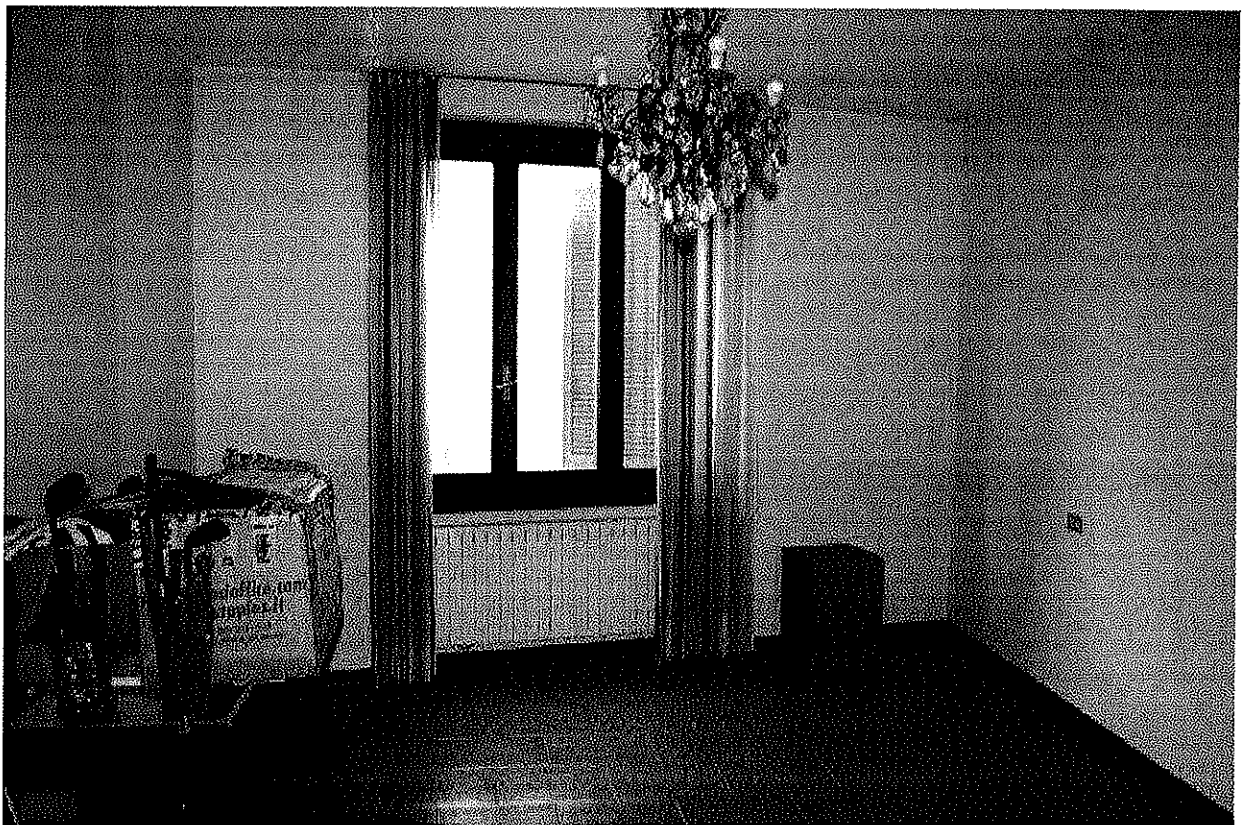


**Lotto 2 - vista da Via Benedetto Prina**

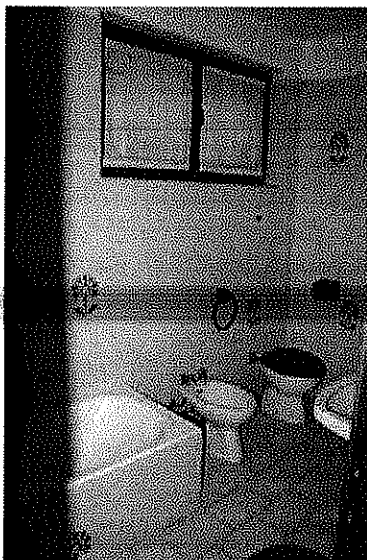




Lotto 2 - soggiorno



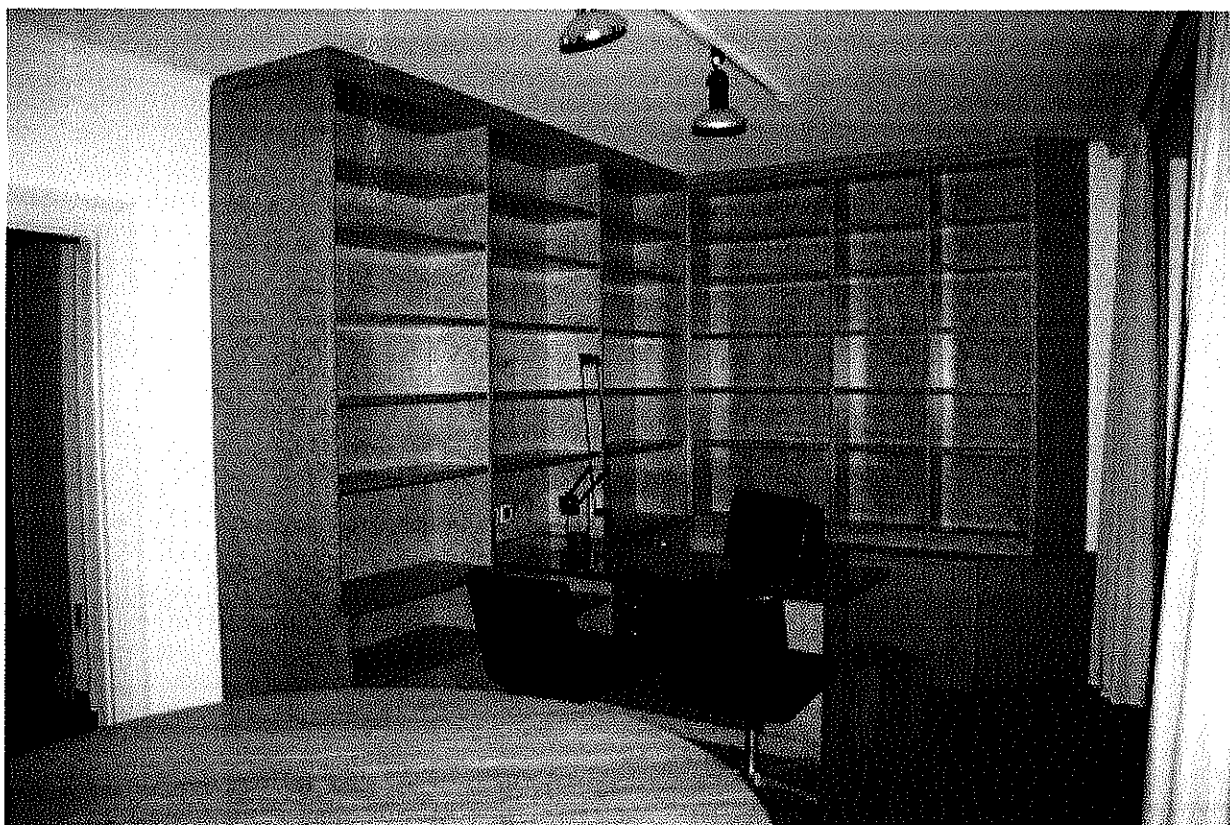
Lotto 2 - camera



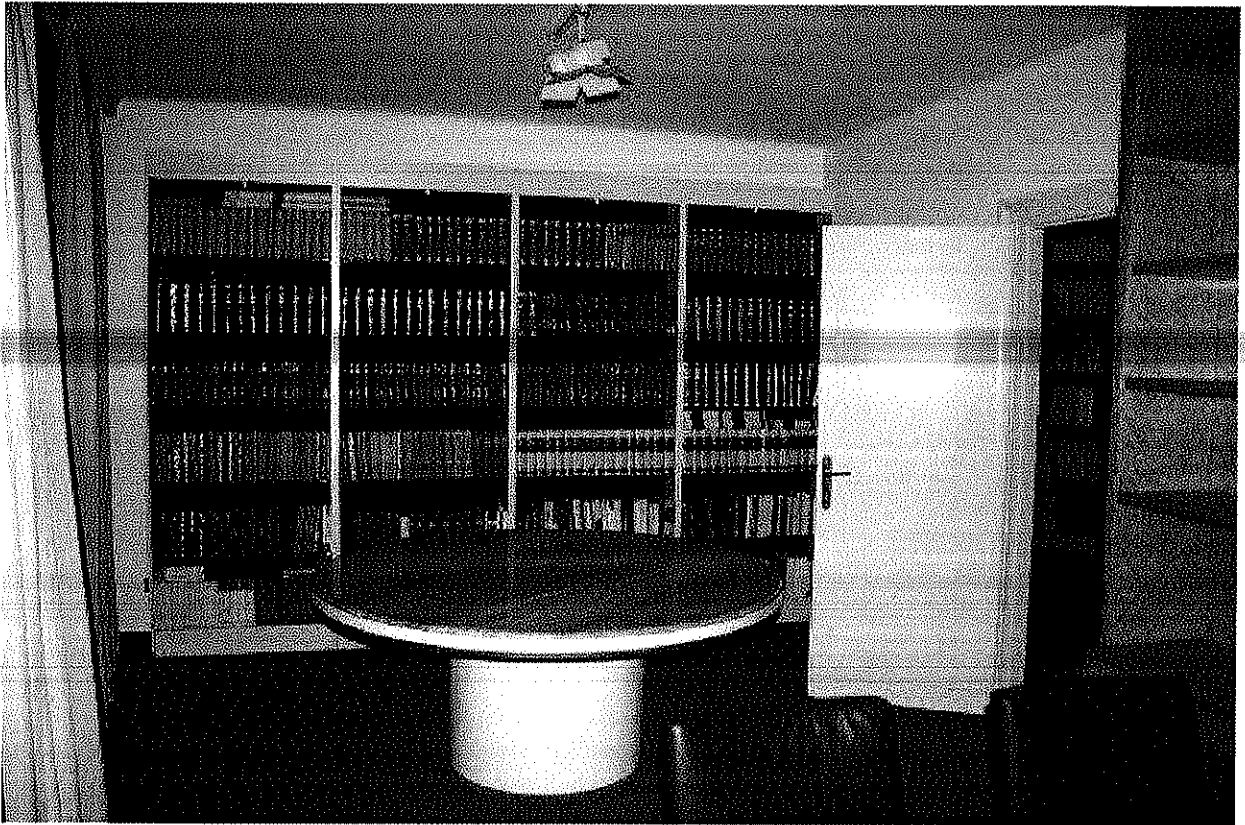
**Lotto 2 - bagno**



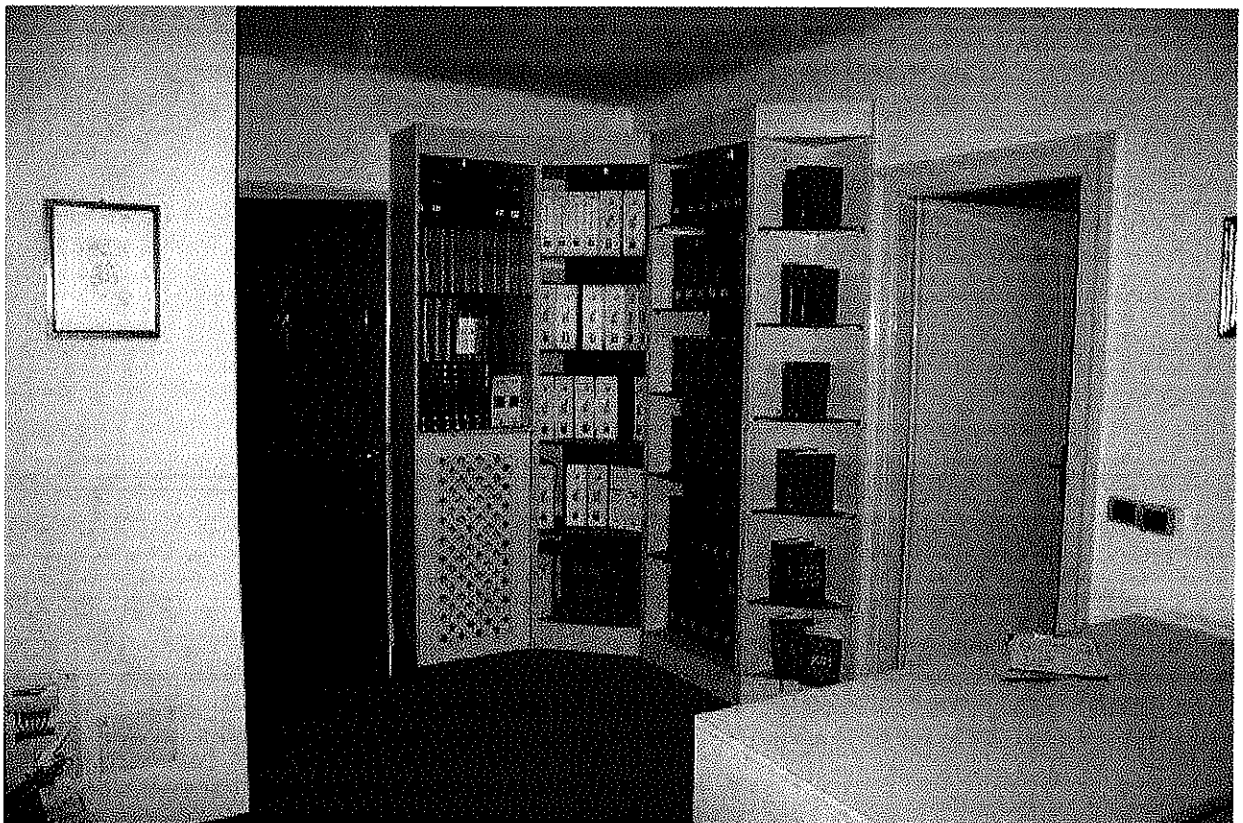
**Lotto 2 - autorimessa**



**Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)**

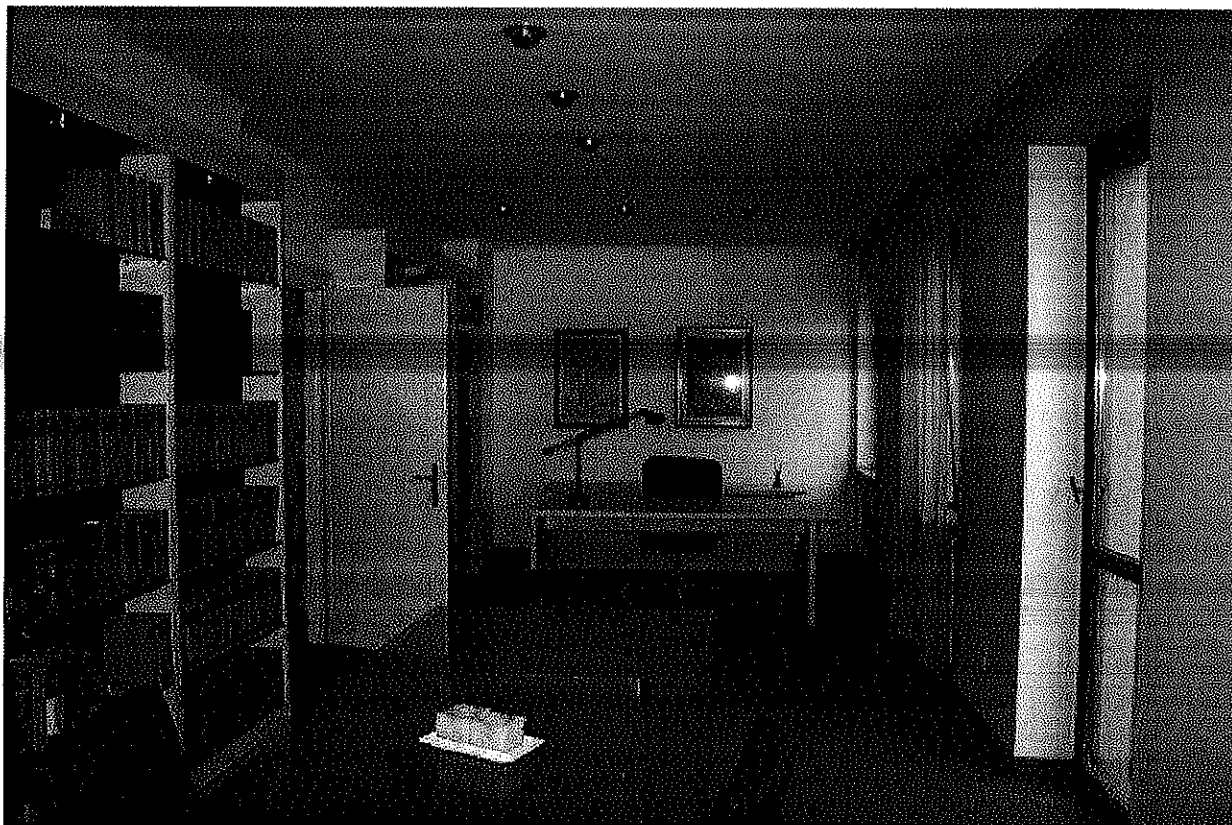


Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)



Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)

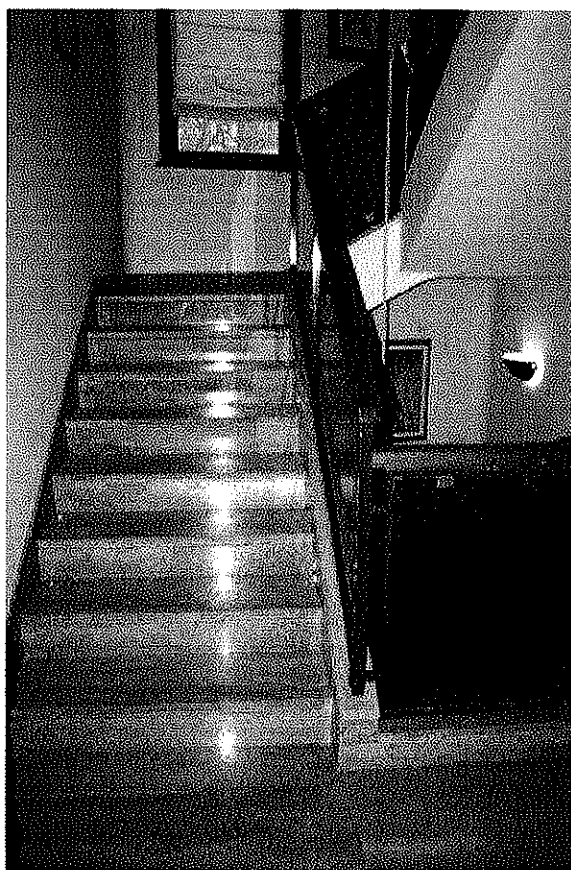




**Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)**

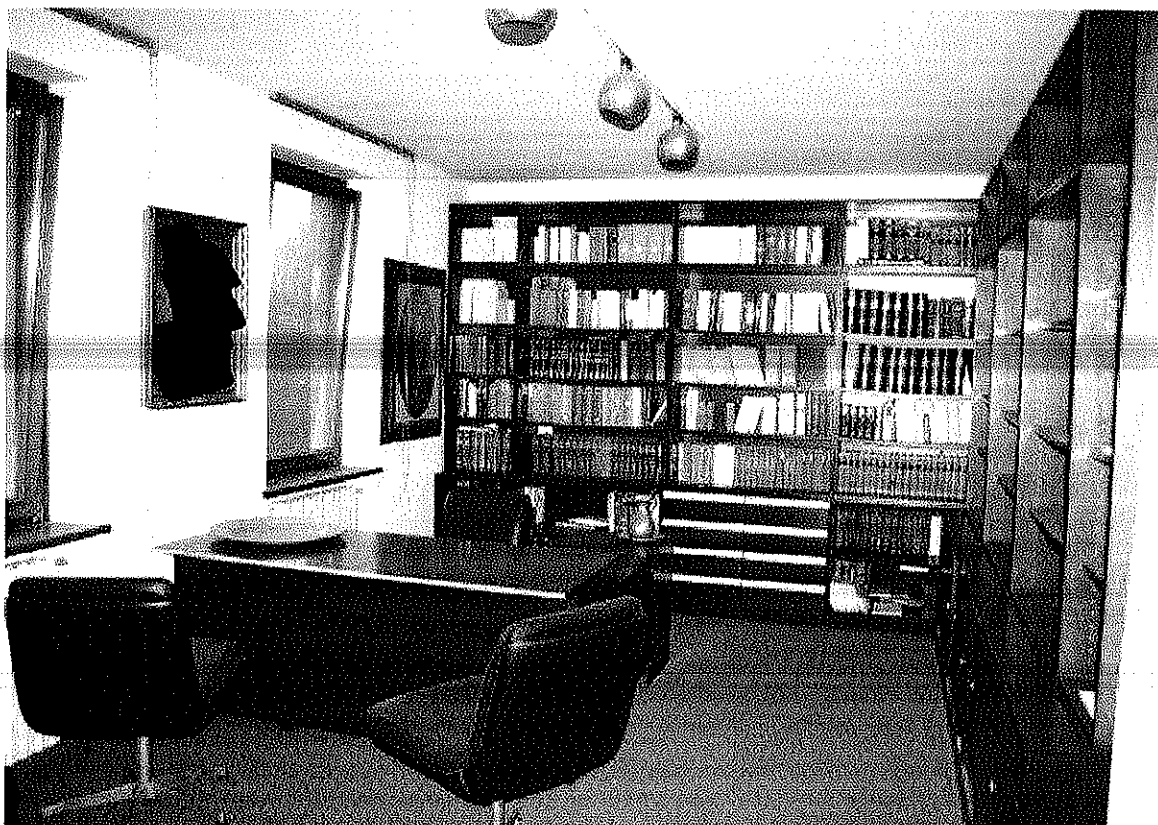


**Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)**



**Vano scale uffici**

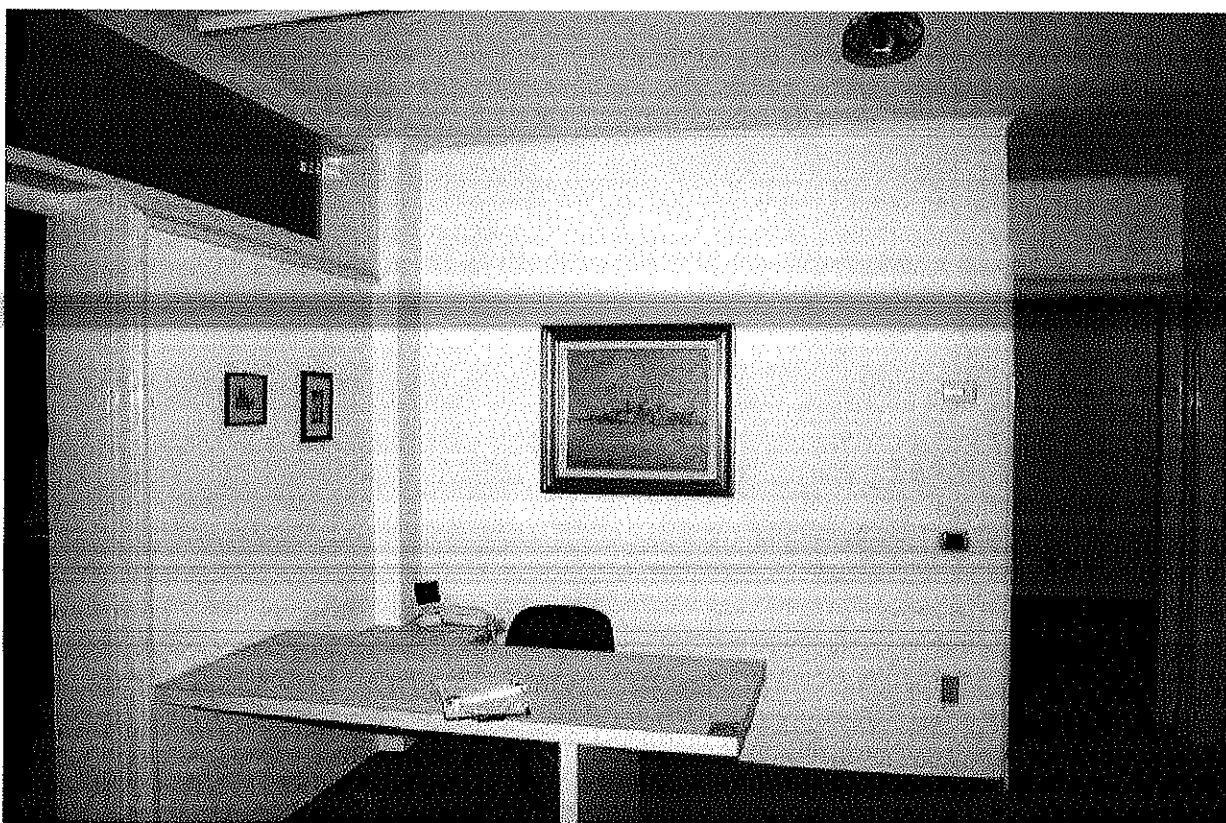




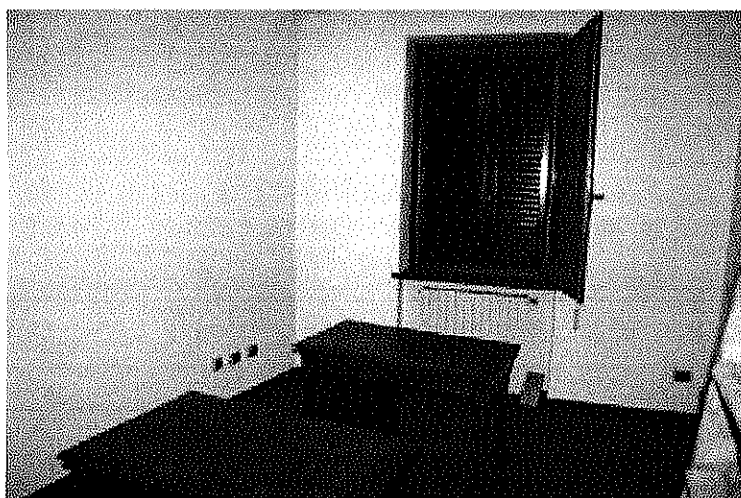
Lotto 4 - Ufficio (piano primo)



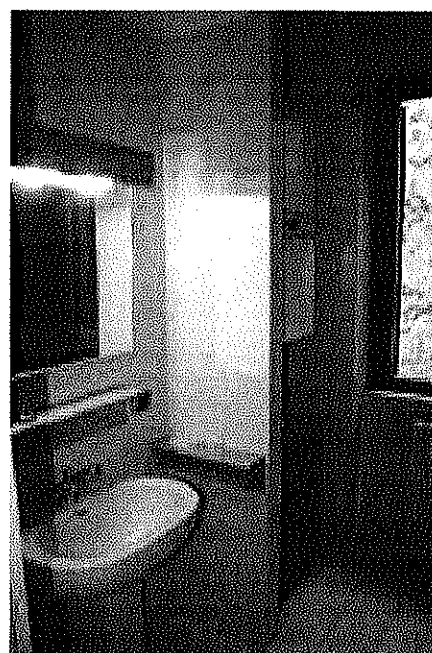
Lotto 4 - Ufficio (piano primo)



**Lotto 4 - Ufficio (piano primo)**



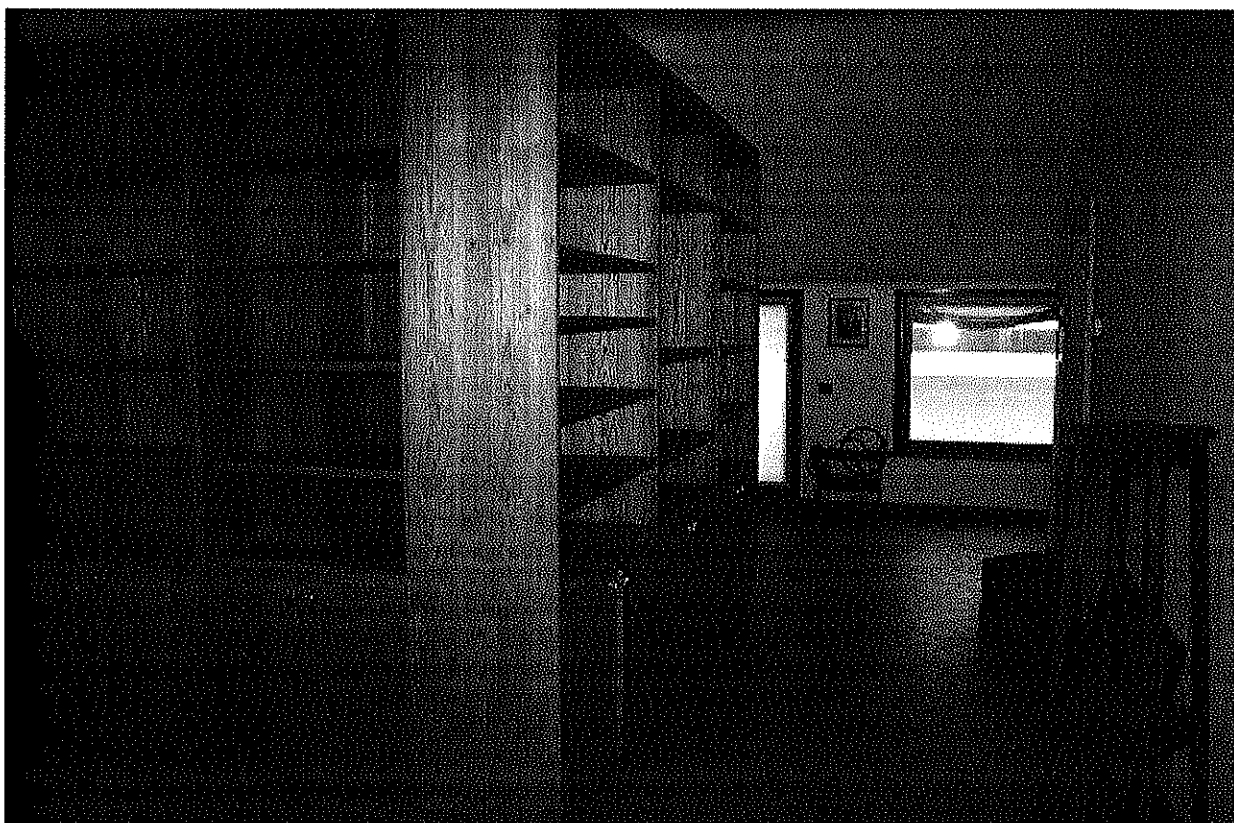
**Lotto 4 - Ufficio (piano primo)**



**Lotto 4 - Ufficio (piano primo)**

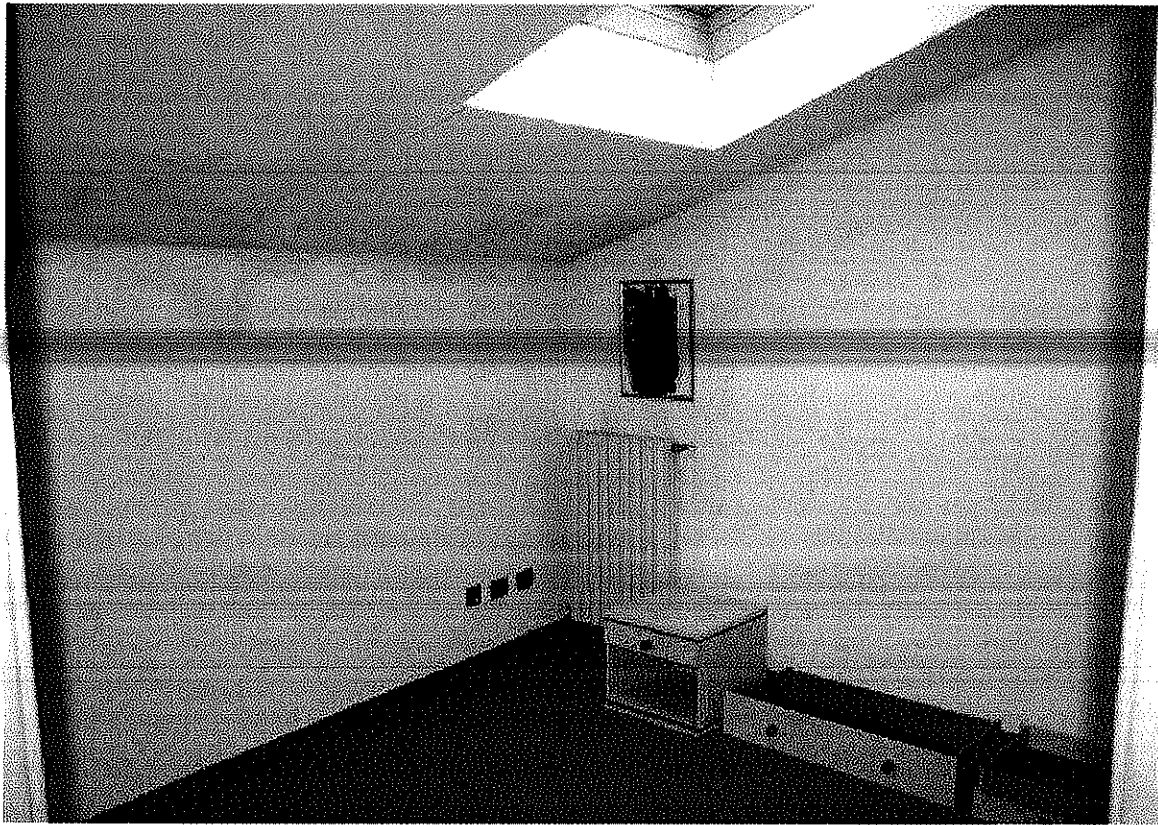


Lotto 5 - Ufficio (piano secondo)



Lotto 5 - Ufficio (piano secondo)





**Lotto 5 - Ufficio (piano secondo)**



**Lotto 5 - Ufficio (piano secondo)**

## **ALLEGATO D)**

all'elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.

**- Ispezione ipotecaria**

Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/04/2015 Ora 20:04:19  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T319741 del 20/04/2015

per denominazione

Richiedente BLLMRC

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: 95028120137

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/01/1974 al 20/04/2015

ATTENZIONE: presenza nel periodo 02/01/1974 - 20/09/1996 di formalità non validate dall'ufficio

Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione"

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

2. [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/04/2006 - Registro Particolare 14693 Registro Generale 25475  
Pubblico ufficiale ARRIGO ROVEDA Repertorio 34140 del 10/04/2006  
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE  
Immobili siti in CLUSONE(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/11/2006 - Registro Particolare 41913 Registro Generale 70934  
Pubblico ufficiale ARRIGO ROVEDA Repertorio 34742 del 21/07/2006  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Immobili siti in CLUSONE(BG)  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2011 - Registro Particolare 31476 Registro Generale 53202  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2679 del 23/09/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ufficio Provinciale di BERGAMO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 20/04/2015 Ora 20:04:19  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T319741 del 20/04/2015

per denominazione

Richiedente BLLMRC

---

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il  
soggetto richiesto**

Immobili siti in CLUSONE(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2013 - Registro Particolare 25814 Registro Generale 37574

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5604/2013 del 15/07/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CLUSONE(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/2014 - Registro Particolare 4949 Registro Generale 29974

Pubblico ufficiale VACIRCA GIOVANNI Repertorio 145119/58965 del 28/07/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in CLUSONE(BG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

## **ALLEGATO E)**

all'elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.

**- Atto di nomina custode dei beni;**



**PREMESSO**

- tutto ciò premesso,

il sottoscritto [redacted] Presidente del Consiglio di Amministrazione di [redacted]  
costituisce il signor [redacted] custode degli immobili [redacted] titoli in [redacted]

Nell'esecuzione dell'incarico suddetto il signor [REDACTED] dovrà provvedere alla conservazione dei predetti beni mobili ed immobili nell'esclusivo interesse di [REDACTED] dovrà impedire a terzi non autorizzati l'accesso agli immobili nonchè adottare tutte le misure necessarie affinchè non si pervenga da parte di terzi e soprattutto da parte del [REDACTED] dei dipendenti, rappresentanti o soggetti ad esso comunque riconducibili, a effrazioni e comunque azioni o tentativi di azioni atte all'illegittimo spossessamento [REDACTED]

Resta inteso che la facoltà concessa a [REDACTED] di abitare negli immobili cesserà automaticamente il giorno in cui detti immobili, per effetto della vendita deliberata dalla società, dovranno essere consegnati all'acquirente/i.

Milano-Clusone 02-04 -2009

per accettazione e accordo, Clausone 03/04/09

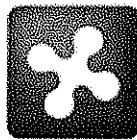
[REDACTED]

## **ALLEGATO F)**

all'elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.

### **Attestati di Prestazione Energetica (APE):**

- APE n. 16077-000203/15 del 07.09.2015 -fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 703** (Lotto 1);
- APE n. 16077-000200/15 del 07.09.2015 - fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 701** (Lotto 1);
- APE n. 16077-000205/15 del 07.09.2015 - fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 705** (Lotto 2);
- APE n. 16077-000201/15 del 07.09.2015 - fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 8** (Lotto 3);
- APE n. 16077-000202/15 del 07.09.2015 - fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 9** (Lotto 4);
- APE n. 16077-000204/15 del 07.09.2015 - fg. 37, mapp. n. 504, **sub. 704** (Lotto 5);



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020315

## Dati proprietario

Nome e cognome

Ragione sociale

Indirizzo

N. civico

Comune

Provincia

C.A.P.

Codice fiscale / Partita

Telefono

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000203 / 15

Registrato il 07/09/2015

Valido fino al 07/09/2025

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini

Numero di accreditamento 10997

## Dati catastali

| Comune catastale | CLUSONE | Sezione | Foglio | 37 | Particella | 504 |
|------------------|---------|---------|--------|----|------------|-----|
| Subalterni da    | a       | da      | a      | da | a          |     |
| 703              |         |         |        |    |            |     |

## Dati edificio

Provincia

BERGAMO

Comune

CLUSONE

Indirizzo

VIA ANTONIO CIFRONDI, 16

Periodo di attivazione dell'impianto

15 ottobre - 15 aprile

Gradi giorno

3000[GG]

Categoria dell'edificio

E.1(1)

Anno di costruzione

Prima del 1930

Superficie utile

759.40 [m<sup>2</sup>]

Superficie disperdente (S)

1274.86 [m<sup>2</sup>]

Volume lordo riscaldato (V)

2784.24 [m<sup>3</sup>]

Rapporto S/V

0.46 [m]

Progettista architettonico

Progettista impianto termico

Costruttore

N.D.

## Mappa



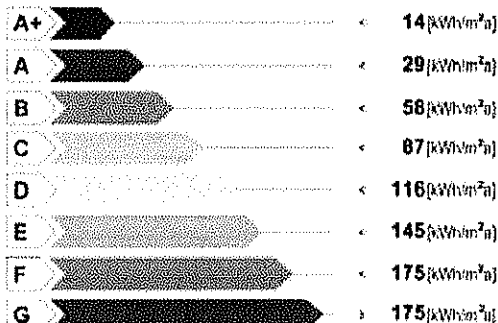
## Classe energetica - EP<sub>H</sub>

## Zona climatica

E

## Classe energetica - ET<sub>c</sub>

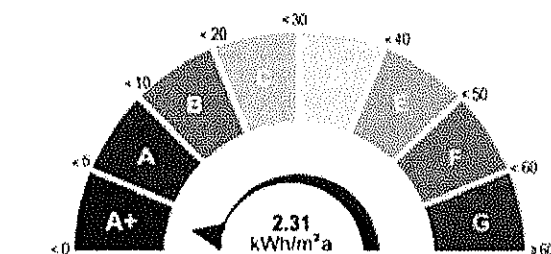
Basso fabbisogno



Alta fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale:

72.50 [kWh/m<sup>2</sup>a]



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

## Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>

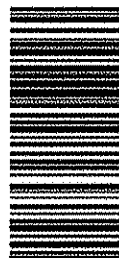


26.08 [kg/m<sup>2</sup>a]



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020315

## Indicatori di prestazione energetica

|                                                        |        |                        |
|--------------------------------------------------------|--------|------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>             |        |                        |
| Climatizzazione invernale $ET_{in}$                    | 84.44  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $ET_{e}$                        | 2.31   | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Acqua calda sanitaria $ET_{ACS}$                       | 16.35  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>                  |        |                        |
| Climatizzazione invernale $EP_{in}$                    | 130.51 | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $EP_{e}$                        |        | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Acqua calda sanitaria $EP_{ACS}$                       | 61.64  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Contributi</b>                                      |        |                        |
| Fonti rinnovabili $EP_{rinn}$                          | 0.00   | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Efficienze medie</b>                                |        |                        |
| Riscaldamento $\eta_{HTR}$                             | 65.00  | [%]                    |
| Acqua calda sanitaria $\eta_{ACS}$                     | 27.00  | [%]                    |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{HTR+ACS}$ | 52.00  | [%]                    |
| Totale per usi termici $EP_t$                          | 192.16 | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Altri usi energetici</b>                            |        |                        |
| Illuminazione $EP_l$                                   | 0.00   | [kWh/m <sup>2</sup> a] |

## Specifiche impianto termico

| Tipologia impianto                                  | Riscaldamento | ACS | Combinato    |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----|--------------|
| <b>Sistema di generazione</b>                       |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale    |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante    |               |     |              |
| numero generatori                                   |               |     | 1            |
| potenza termica nom. al focolare                    |               |     | 89.55        |
| combustibile utilizzato                             |               |     | Gas naturale |
| <input type="checkbox"/> condensazione              |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante    |               |     |              |
| numero generatori                                   |               |     |              |
| potenza termica nom. al focolare                    |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore            |               |     |              |
| numero generatori                                   |               |     |              |
| C.O.P. / G.U.E.                                     |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento          |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione              |               |     |              |
| consumo nom. di combustibile                        |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica |               |     |              |
| potenza elettrica assorbita                         |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> altro (si veda campo note) |               |     |              |

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

|           | Intervento                                                                             | Superficie interessata [m <sup>2</sup> ] | Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K]<br>η [%] | Risparmio EP <sub>t</sub> [%] | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2</sub> [%] |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione della copertura                                                          |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
| Impianto  | Sostituzione generatore di calore                                                      |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione                                  |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione del sistema di emissione                                                  |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Installazione/sostituzione VMC                                                         |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
| FER       | Installazione impianto solare termico                                                  |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
|           | Installazione impianto solare fotovoltaico                                             |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
| TOT.      | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati                                          |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |
| Note      | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.       |                                          |                                             |                               |                     |                             |                               |

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n. VIII/5015 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
Marco Bellini

ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020015

## Dati proprietario

Nome e cognome

Ragione sociale

Indirizzo

N. di

Com

Pro

CA

Codice fiscale

Tele

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000200 / 15

Registrato il 07/09/2015

Valido fino al 07/09/2025

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini

Numero di accreditamento 10997

## Dati catastali

| Comune catastale          | CLUSONE | Sezione | Foglio | 37 | Particella | 504 |
|---------------------------|---------|---------|--------|----|------------|-----|
| Subalterni da a da a da a |         |         |        |    |            |     |
| 701                       |         |         |        |    |            |     |

## Dati edificio

Provincia

BERGAMO

Comune

CLUSONE

Indirizzo

VIA ANTONIO CIFRONDI, 14

Periodo di attivazione dell'impianto

15 ottobre - 15 aprile

Gradi giorno

3000 [GG]

Categoria dell'edificio

E.2

Anno di costruzione

Prima del 1930

Superficie utile

186.96 [m<sup>2</sup>]

Superficie disperdente (S)

345.96 [m<sup>2</sup>]

Volume lordo riscaldato (V)

708.80 [m<sup>3</sup>]

Rapporto S/V

0.49 [m]

Progettista architettonico

Progettista impianto termico

Costruttore

N.D.

## Mappa



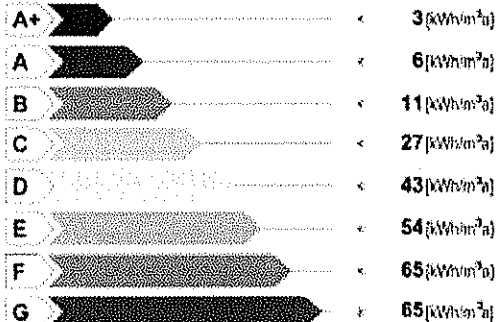
## Classe energetica - EP<sub>n</sub>

## Zona climatica

E

## Classe energetica - ET<sub>c</sub>

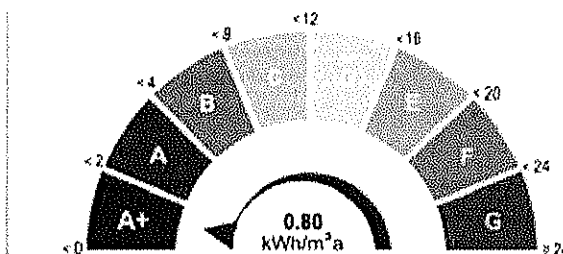
Basso fabbisogno



Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale:

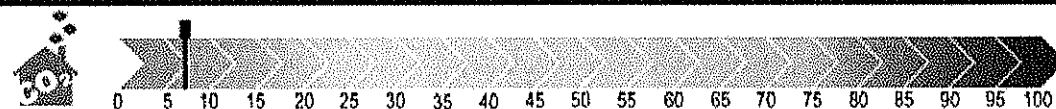
20.28 [kWh/m<sup>2</sup>a]



## Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

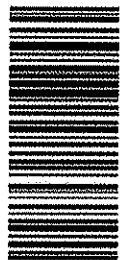
## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>





Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



160770020015

## Indicatori di prestazione energetica

|                                                       |                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>            |                                   |
| Climatizzazione invernale $ET_{in}$                   | 25.36 [kWh/m <sup>2</sup> a]      |
| Climatizzazione estiva $ET_e$                         | 0.80 [kWh/m <sup>2</sup> a]       |
| Acqua calda sanitaria $ET_w$                          | 1.78 [kWh/m <sup>2</sup> a]       |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>                 |                                   |
| Climatizzazione invernale $EP_{in}$                   | 36.31 [kWh/m <sup>2</sup> a]      |
| Climatizzazione estiva $EP_e$                         | [kWh/m <sup>2</sup> a]            |
| Acqua calda sanitaria $EP_w$                          | 37.88 [kWh/m <sup>2</sup> a]      |
| <b>Contributi</b>                                     |                                   |
| Fonti rinnovabili $EP_{rnp}$                          | 0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]       |
| <b>Efficienze medie</b>                               |                                   |
| Riscaldamento $\eta_{gH,F}$                           | 70.00 [%]                         |
| Acqua calda sanitaria $\eta_{gH,w}$                   | 5.00 [%]                          |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{gH,w,H}$ | 37.00 [%]                         |
| <b>Totale per usi termici <math>EP_t</math></b>       | <b>74.18 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b> |
| <b>Altri usi energetici</b>                           |                                   |
| Illuminazione $EP_l$                                  | 21.47 [kWh/m <sup>2</sup> a]      |

## Specifiche impianto termico

| Tipologia impianto                                  | Riscaldamento | ACS | Combinato    |
|-----------------------------------------------------|---------------|-----|--------------|
| <b>Sistema di generazione</b>                       |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale    |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante    |               |     |              |
| numero generatori                                   |               |     | 1            |
| potenza termica nom. al focolare                    |               |     | 89.55        |
| combustibile utilizzato                             |               |     | Gas naturale |
| <input type="checkbox"/> condensazione              |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante    |               |     |              |
| numero generatori                                   |               |     |              |
| potenza termica nom. al focolare                    |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore            |               |     |              |
| numero generatori                                   |               |     |              |
| C.O.P. / G.U.E.                                     |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento          |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione              |               |     |              |
| consumo nom. di combustibile                        |               |     |              |
| combustibile utilizzato                             |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica |               |     |              |
| potenza elettrica assorbita                         |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> altro (si veda campo note) |               |     |              |

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

|           | Intervento                                                                             | Superficie interessata (m <sup>2</sup> ) | Prestazioni U (W/m <sup>2</sup> K) η [%] | Risparmio EP <sub>t</sub> [%] | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2</sub> [%] |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione della copertura                                                          |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| Impianto  | Sostituzione generatore di calore                                                      |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione del sistema di emissione                                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Installazione/sostituzione VMC                                                         |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| FER       | Installazione impianto solare termico                                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Installazione impianto solare fotovoltaico                                             |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| TOT.      | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati                                          |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| Note      | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.       |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |

Note

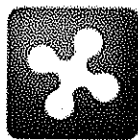
Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - o nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VN/5018 e s.m.

Soggetto certificatore  
Marco Bellini

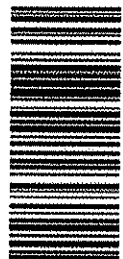
ATTESTATO DI  
PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020515

## Dati proprietario

Nome e cognome -

Regione -

Indirizzo -

N. civico -

Comune -

Provincia -

C.A.P. -

Codice -

Telefono -

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000205 / 15

Registrato il 07/09/2015

Valido fino al 07/09/2025

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini

Numero di accreditamento 10997

## Dati catastali

| Comune catastale          | CLUSONE | Sezione | Foglio | 37 | Particella | 504 |
|---------------------------|---------|---------|--------|----|------------|-----|
| Subalterni da a da a da a |         |         |        |    |            |     |
| 705                       |         |         |        |    |            |     |

## Dati edificio

Provincia

BERGAMO

Comune

CLUSONE

Indirizzo

VICOLO BONICELLI, 2

Periodo di attivazione dell'impianto

15 ottobre - 15 aprile

Gradi giorno

3000[GG]

Categoria dell'edificio

E.1(1)

Anno di costruzione

1961-1976

Superficie utile

105.10 [m<sup>2</sup>]

Superficie disperdente (S)

423.31 [m<sup>2</sup>]

Volume lordo riscaldato (V)

384.60 [m<sup>3</sup>]

Rapporto S/V

1.10 [m<sup>2</sup>]

Progettista architettonico

N.D.

Progettista impianto termico

N.D.

Costruttore

N.D.

## Mappa



Classe energetica - EP<sub>n</sub> Zona climatica

E

Classe energetica - ET<sub>c</sub>

Basso fabbisogno

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C

D

E

F

G

A+

A

B

C





1607700020515

**Indicatori di prestazione energetica**

|                                                        |                                      |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>             |                                      |
| Climatizzazione invernale $ET_{in}$                    | <b>382.07</b> [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $ET_e$                          | <b>0.88</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]   |
| Acqua calda sanitaria $ET_w$                           | <b>18.96</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>                  |                                      |
| Climatizzazione invernale $EP_{in}$                    | <b>540.15</b> [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $EP_e$                          | [kWh/m <sup>2</sup> a]               |
| Acqua calda sanitaria $EP_w$                           | <b>68.57</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Contributi</b>                                      |                                      |
| Fonti rinnovabili $EP_{rnp}$                           | <b>0.00</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]   |
| <b>Efficienze medie</b>                                |                                      |
| Riscaldamento $\eta_{rsc}$                             | <b>71.00</b> [%]                     |
| Acqua calda sanitaria $\eta_{ACS}$                     | <b>28.00</b> [%]                     |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{rsc+ACS}$ | <b>66.00</b> [%]                     |
| <b>Totale per usi termici <math>EP_t</math></b>        | <b>608.72</b> [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Altri usi energetici</b>                            |                                      |
| Illuminazione $EP_l$                                   | <b>0.00</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]   |

**Specifiche impianto termico**

| Tipologia impianto                                             | Riscaldamento       | ACS      | Combinato |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|----------|-----------|
| <b>Sistema di generazione</b>                                  |                     |          |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale               |                     |          |           |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante               |                     |          |           |
| numero generatori                                              | <b>1</b>            |          |           |
| potenza termica nom. al focolare                               | <b>24.00</b>        |          |           |
| combustibile utilizzato                                        | <b>Gas naturale</b> |          |           |
| <input type="checkbox"/> condensazione                         |                     |          |           |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante               |                     |          |           |
| numero generatori                                              |                     |          |           |
| potenza termica nom. al focolare                               |                     |          |           |
| combustibile utilizzato                                        |                     |          |           |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore                       |                     |          |           |
| numero generatori                                              |                     |          |           |
| C.O.P. / G.U.E.                                                |                     |          |           |
| combustibile utilizzato                                        |                     |          |           |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento                     |                     |          |           |
| combustibile utilizzato                                        |                     |          |           |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione                         |                     |          |           |
| consumo nom. di combustibile                                   |                     |          |           |
| combustibile utilizzato                                        |                     |          |           |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica            |                     |          |           |
| potenza elettrica assorbita                                    |                     |          |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note) |                     | <b>X</b> |           |

**Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico**

|                  | Intervento                                                                             | Superficie interessata (m <sup>2</sup> ) | Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%] | Risparmio EP <sub>t</sub> [%] | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2,e</sub> [%] |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Involucro</b> | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Coibentazione della copertura                                                          |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
| <b>Impianto</b>  | Sostituzione generatore di calore                                                      |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Sostituzione del sistema di emissione                                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Installazione/sostituzione VMC                                                         |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
| <b>FER</b>       | Installazione impianto solare termico                                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
|                  | Installazione impianto solare fotovoltaico                                             |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
| <b>TOT.</b>      | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati                                          |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |
| <b>Note</b>      | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.       |                                          |                                          |                               |                     |                             |                                 |

**Note**

Tipi apparecchio: N.1 Generatore a gas ad accumulo per sola produzione di acqua calda sanitaria.

**Firma**

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n. VII/5018 e s.m.

Soggetto certificatore  
**Marco Bellini**





Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020115

## Dati proprietario

Nome e cognome -

Ragione sociale -

Indirizzo -

N. civico -

Comune -

Provincia -

C.A.P. -

Codice fiscale -

Telefono -

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000201 / 15

Registrato il 07/09/2015

Valido fino al 07/09/2025

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini

Numero di accreditamento 10997

## Dati catastali

| Comune catastale | CLUSONE | Sezione | Foglio | 37 | Particella | 504 |
|------------------|---------|---------|--------|----|------------|-----|
| Subalterni da    | a       | da      | a      | da | a          |     |
| 8                |         |         |        |    |            |     |

## Dati edificio

Provincia

BERGAMO

Comune

CLUSONE

Indirizzo

VIA ANTONIO CIFRONDI, 14

Periodo di attivazione dell'impianto

15 ottobre - 15 aprile

Gradi giorno

3000[GG]

Categoria dell'edificio

E.2

Anno di costruzione

Prima del 1930

Superficie utile

83.20 [m<sup>2</sup>]

Superficie disperdente (S)

112.47 [m<sup>2</sup>]

Volume lordo riscaldato (V)

302.28 [m<sup>3</sup>]

Rapporto S/V

0.37 [m<sup>2</sup>]

Progettista architettonico

Progettista impianto termico

Costruttore

## Mappa



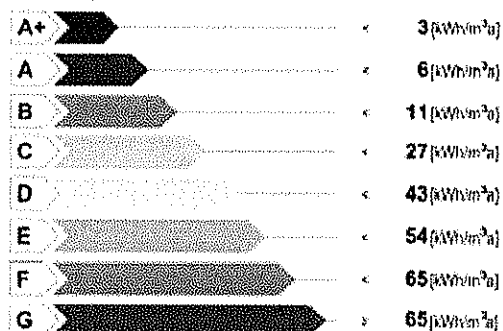
Classe energetica - EP<sub>H</sub>

Zona climatica

E

Classe energetica - ET<sub>c</sub>

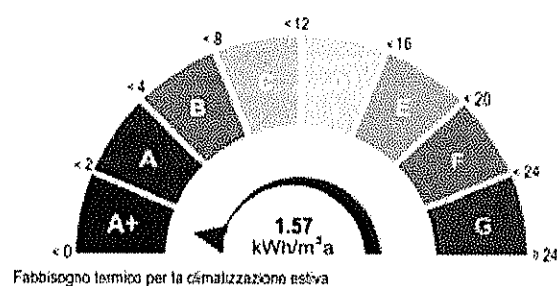
Basso fabbisogno



Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale:

17.14 [kWh/m²a]

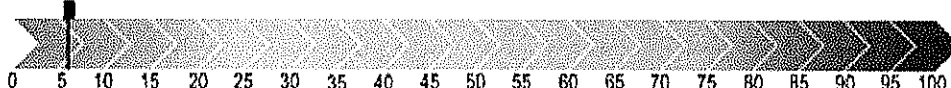


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

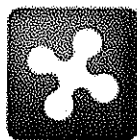
## Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,e</sub>



6.08 [kg/m²a]



1607700020115

Indicatori di prestazione energetica

|                                                             |                              |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>                  |                              |
| Climatizzazione invernale $ET_{in}$                         | 24.30 [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $ET_e$                               | 1.57 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| Acqua calda sanitaria $ET_w$                                | 3.33 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>                       |                              |
| Climatizzazione invernale $EP_{in}$                         | 30.42 [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $EP_e$                               | [kWh/m <sup>2</sup> a]       |
| Acqua calda sanitaria $EP_w$                                | 4.86 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Contributi</b>                                           |                              |
| Fonti rinnovabili $EP_{FER}$                                | 0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Efficienza media</b>                                     |                              |
| Riscaldamento $\epsilon_{grip}$                             | 80.00 [%]                    |
| Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gws}$                      | 68.00 [%]                    |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{grip+gws}$ | 78.00 [%]                    |
| Totale per usi termici $EP_t$                               | 35.28 [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Altri usi energetici</b>                                 |                              |
| Illuminazione $EP_l$                                        | 31.54 [kWh/m <sup>2</sup> a] |

Specifiche impianto termico

| Tipologia impianto                                          | Riscaldamento | ACS | Combinato    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----|--------------|
| <b>Sistema di generazione</b>                               |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale            |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     | 1            |
| potenza termica nom. al focolare                            |               |     | 23.00        |
| combustibile utilizzato                                     |               |     | Gas naturale |
| <input type="checkbox"/> condensazione                      |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante            |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     |              |
| potenza termica nom. al focolare                            |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore                    |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     |              |
| C.O.P. / G.U.E.                                             |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento                  |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione                      |               |     |              |
| consumo nom. di combustibile                                |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica         |               |     |              |
| potenza elettrica assorbita                                 |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)         |               |     |              |

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

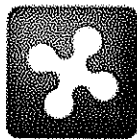
| Intervento |                                                                                        | Superficie interessata [m <sup>2</sup> ] | Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K]<br>$\eta$ [%] | Risparmio EP <sub>t</sub> [%] | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2</sub> [%] |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro  | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Coibentazione della copertura                                                          |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
| Impianto   | Sostituzione generatore di calore                                                      |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione                                  |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Sostituzione del sistema di emissione                                                  |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Installazione/sostituzione VMC                                                         |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
| FER        | Installazione impianto solare termico                                                  |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
|            | Installazione impianto solare fotovoltaico                                             |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
| TOT.       | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati                                          |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |
| Note       | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.       |                                          |                                                  |                               |                     |                             |                               |

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5019 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
Marco Bellini



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020215

## Dati proprietario

Nome e cognome -  
Ragione sociale -  
Indirizzo -  
N. civico -  
Comune -  
Provincia -  
C.A.P. -  
Codice catastale -  
Telefono -

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **16077 - 000202 / 15**  
Registrato il **07/09/2015**

Valido fino al **07/09/2025**

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Marco Bellini**  
Numero di accreditamento **10997**

## Dati catastali

|                  |         |         |        |    |            |     |
|------------------|---------|---------|--------|----|------------|-----|
| Comune catastale | CLUSONE | Sezione | Foglio | 37 | Particella | 504 |
| Subalterni da    | a       | da      | a      | da | a          |     |
| 9                |         |         |        |    |            |     |

## Dati edificio

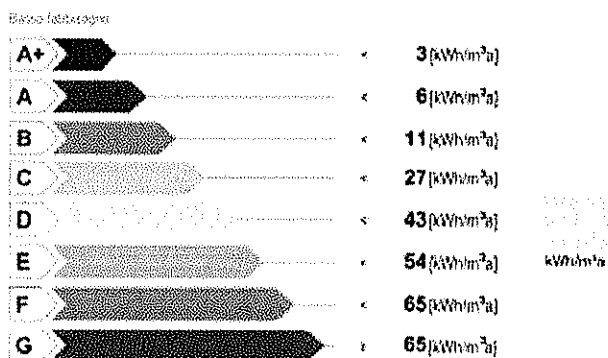
Provincia **BERGAMO**  
Comune **CLUSONE**  
Indirizzo **VIA ANTONIO CIFRONDI, 14**  
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
Gradi giorno **3000 [GG]**  
Categoria dell'edificio **E.2**  
Anno di costruzione **Prima del 1930**  
Superficie utile **75.67 [m²]**  
Superficie disperdente (S) **126.25 [m²]**  
Volume lordo riscaldato (V) **269.98 [m³]**  
Rapporto SAV **0.47 [m²]**  
Progettista architettonico  
Progettista impianto termico  
Costruttore

## Mappa

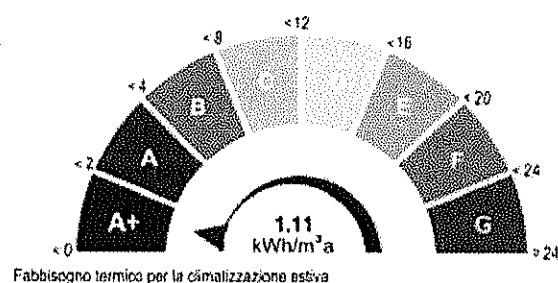


Classe energetica - EP<sub>H</sub> Zona climatica **E**

Classe energetica - ET<sub>C</sub>



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **19.76 [kWh/m²a]**

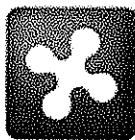


## Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,e</sub>





Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020215

## Indicatori di prestazione energetica

|                                                    |              |                        |
|----------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>         |              |                        |
| Climatizzazione invernale $ET_{in}$                | <b>28.59</b> | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $ET_e$                      | <b>1.11</b>  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Acqua calda sanitaria $ET_w$                       | <b>3.73</b>  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>              |              |                        |
| Climatizzazione invernale $EP_{in}$                | <b>35.77</b> | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $EP_e$                      |              | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Acqua calda sanitaria $EP_w$                       | <b>5.43</b>  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Contributi</b>                                  |              |                        |
| Fonti rinnovabili $EP_{FER}$                       | <b>0.00</b>  | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Efficienze medie</b>                            |              |                        |
| Riscaldamento $\eta_{gR}$                          | <b>80.00</b> | [%]                    |
| Acqua calda sanitaria $\eta_{gW}$                  | <b>69.00</b> | [%]                    |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{gRW}$ | <b>78.00</b> | [%]                    |
| Totale per usi termici $EP_t$                      | <b>41.20</b> | [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Altri usi energetici</b>                        |              |                        |
| Illuminazione $EP_l$                               | <b>24.10</b> | [kWh/m <sup>2</sup> a] |

## Specifiche impianto termico

| Tipologia impianto                                          | Riscaldamento | ACS | Combinato    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----|--------------|
| <b>Sistema di generazione</b>                               |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale            |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     | 1            |
| potenza termica nom. al focolare                            |               |     | 23.00        |
| combustibile utilizzato                                     |               |     | Gas naturale |
| <input type="checkbox"/> condensazione                      |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante            |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     |              |
| potenza termica nom. al focolare                            |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore                    |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     |              |
| C.O.P. / G.U.E.                                             |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento                  |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione                      |               |     |              |
| consumo nom. di combustibile                                |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica         |               |     |              |
| potenza elettrica assorbita                                 |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)         |               |     |              |

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

|           | Intervento                                                                             | Superficie interessata [m <sup>2</sup> ] | Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%] | Risparmio EP [%] | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2</sub> [%] |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione della copertura                                                          |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
| Impianto  | Sostituzione generatore di calore                                                      |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione                                  |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione del sistema di emissione                                                  |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Installazione/sostituzione VMC                                                         |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
| FER       | Installazione impianto solare termico                                                  |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
|           | Installazione impianto solare fotovoltaico                                             |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
| TOT.      | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati                                          |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |
| Note      | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.       |                                          |                                          |                  |                     |                             |                               |

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - la correttezza e la veridicità delle dichiarazioni presentate e la falsità in altri sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5019 e s.m.

Soggetto certificatore  
Marco Bellini



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



1607700020415

## Dati proprietario

Nome e cognome

Ragione

Indirizzo

N. civico

Comune

Provincia

C.A.P.

Codice fiscale

Telefono

## Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000204 / 15

Registrato il 07/09/2015

Valido fino al 07/09/2025

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini

Numero di accreditamento 10997

## Dati catastali

| Comune catastale | CLUSONE | Sezione | Foglio | 37   | Particella | 504  |
|------------------|---------|---------|--------|------|------------|------|
| Subalterni da a  | da a    | da a    | da a   | da a | da a       | da a |
| 704              |         |         |        |      |            |      |

## Dati edificio

Provincia

BERGAMO

Comune

CLUSONE

Indirizzo

VIA ANTONIO CIFRONDI, 14

Periodo di attivazione dell'impianto

15 ottobre - 15 aprile

Gradi giorno

3080 [GG]

Categoria dell'edificio

E.2

Anno di costruzione

Prima del 1930

Superficie utile

97.37 [m<sup>2</sup>]

Superficie disperdente (S)

249.71 [m<sup>2</sup>]

Volume lordo riscaldato (V)

377.86 [m<sup>3</sup>]

Rapporto S/V

0.66 [m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>]

Progettista architettonico

Progettista impianto termico

Costruttore

## Mappa



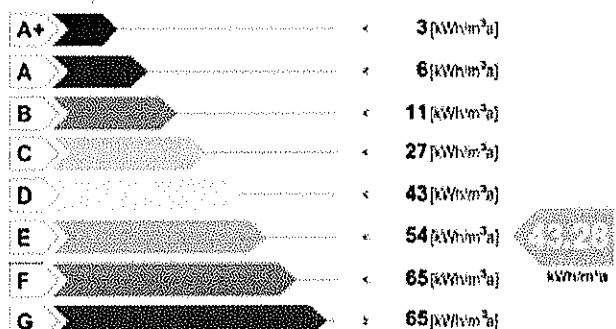
Classe energetica - EP<sub>H</sub>

Zona climatica

E

Classe energetica - ET<sub>c</sub>

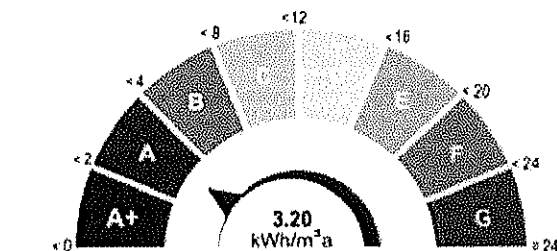
Barra fabbisogno



Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale:

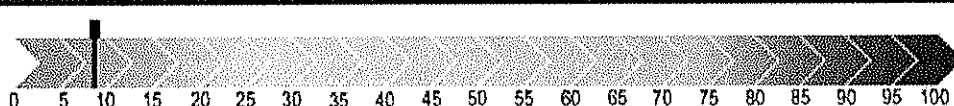
24.73 [kWh/m<sup>2</sup>a]



## Richiesta rilascio targa energetica

☐ Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

## Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>

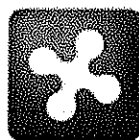


8.65 [kg/m<sup>2</sup>a]





1607700020415



Regione  
Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

## Indicatori di prestazione energetica

|                                                       |                              |
|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>            |                              |
| Climatizzazione invernale $ET_{H_i}$                  | 30.27 [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $ET_{C_i}$                     | 3.20 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| Acqua calda sanitaria $ET_{W_i}$                      | 3.33 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Fabbisogno di energia primaria</b>                 |                              |
| Climatizzazione invernale $EP_{H_i}$                  | 43.28 [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| Climatizzazione estiva $EP_{C_i}$                     | [kWh/m <sup>2</sup> a]       |
| Acqua calda sanitaria $EP_{W_i}$                      | 8.24 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Contributi</b>                                     |                              |
| Fonti rinnovabili $EP_{RIS_i}$                        | 0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]  |
| <b>Efficienze medie</b>                               |                              |
| Riscaldamento $\eta_{gH_i}$                           | 70.00 [%]                    |
| Acqua calda sanitaria $\eta_{gW_i}$                   | 40.00 [%]                    |
| Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{gH+W_i}$ | 65.00 [%]                    |
| Totale per usi termici $EP_i$                         | 51.52 [kWh/m <sup>2</sup> a] |
| <b>Altri usi energetici</b>                           |                              |
| Illuminazione $EP_l$                                  | 29.51 [kWh/m <sup>2</sup> a] |

## Specifiche impianto termico

| Tipologia impianto                                          | Riscaldamento | ACS | Combinato    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----|--------------|
| <b>Sistema di generazione</b>                               |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> tradizionale            |               |     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> multistadio o modulante |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     | 1            |
| potenza termica nom. al focolare                            |               |     | 28.80        |
| combustibile utilizzato                                     |               |     | Gas naturale |
| <input type="checkbox"/> condensazione                      |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> multistadio o modulante            |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     |              |
| potenza termica nom. al focolare                            |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> pompe di calore                    |               |     |              |
| numero generatori                                           |               |     |              |
| C.O.P. / G.U.E.                                             |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> teleriscaldamento                  |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> cogenerazione                      |               |     |              |
| consumo nom. di combustibile                                |               |     |              |
| combustibile utilizzato                                     |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica         |               |     |              |
| potenza elettrica assorbita                                 |               |     |              |
| <input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)         |               |     |              |

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

|           | Intervento                                                                             | Superficie interessata [m <sup>2</sup> ] | Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%] | Risparmio EP <sub>i</sub> [%] | Priorità intervento | Classe energetica raggiunta | Riduzione CO <sub>2</sub> [%] |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Involucro | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno                 |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati   |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno               |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Coibentazione della copertura                                                          |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| Impianto  | Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione generatore di calore                                                      |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione/adequamento del sistema di distribuzione                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Sostituzione del sistema di emissione                                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| PER       | Installazione impianto solare termico                                                  |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
|           | Installazione impianto solare fotovoltaico                                             |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| TOT       | Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati                                          |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |
| Note      | La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.       |                                          |                                          |                               |                     |                             |                               |

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che la dichiarazione mendace è la falsità in atti sono punibili di reato del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
Marco Bellini

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio esecuzioni immobiliari

## **Procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.**

promossa da [REDACTED] con l'avv. Bossi Giovanni di Bergamo

contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gelato Elena

Tecnico incaricato: Arch. Marco Bellini - Via Paganelli n. 9 - 24069 Trescore Balneario (Bg), Tel./Fax 035 4258499

## **DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI**

- **Lotto 1** - Abitazione, ufficio ed autorimessa siti in palazzo signorile nel centro storico, completamente ristrutturato nell'anno 1980. L'abitazione occupa l'intera porzione est, da cielo a terra del palazzo, di tre piani fuori terra con 13 vani principali e 6 bagni, oltre locali accessori e due seminterrati con cantina, taverna, palestra e area wellness; terrazza e giardino di circa 900 mq. La superficie commerciale è di 950,66 mq. Autorimessa doppia da 58,5 mq; Ufficio ai piani seminterrati S1 e S2 dell'ala ovest costituito da sei locali e due wc, per 195,70 mq commerciali.

**Ubicazione:** comune di Clusone (BG), Via Antonio Cifrondi n. 14-16, Via Benedetto Prina n. 7.

### **Identificativi catastali:**

- **Abitazione:** NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 703, cat. A/01, cl. U, vani 24, rendita € 3.718,49;
- **Autorimessa:** NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 702, cat. C/06, cl. 2, cons. 51 mq, rendita € 158,04;
- **Ufficio:** NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 701, cat. A/10, cl. 2, vani 8, rendita € 2.561,63;

**Difformità rispetto ai progetti autorizzati:** trasformazione locali da autorimessa a palestra e da ufficio a nuove autorimesse; lievi modifiche interne.

**Stato di occupazione:** abitazione ed autorimessa occupati dal legale rappresentante della ditta eseguita in qualità di custode autorizzato dal presidente del Consiglio di Amministrazione.

### **Valore attribuito:**

| Immobile                                             | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Abitazione                                           | 504 / 703          | 950,66                | 1.254.395,00           |
| Autorimessa doppia                                   | 504 / 702          | 58,50                 | 49.235,00              |
| Ufficio p. S1-S2                                     | 504 / 701          | 195,70                | 221.668,00             |
| A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica  |                    |                       | - 15.500,00            |
| <b>Totale valore netto del Lotto 1 (arrotondato)</b> |                    |                       | <b>1.509.800,00</b>    |

- **Lotto 2** - Abitazione costituita da villetta indipendente dei primi anni settanta sita in centro storico, con soggiorno, angolo cottura, tre camere, bagno e terrazza di 21 mq al piano rialzato; locali accessori e box doppio da 69 mq al piano seminterrato; giardino di 70 mq. Superficie commerciale 117,78 mq oltre box.

**Ubicazione:** comune di Clusone (BG), Vicolo Bonicelli n. 2, Via Benedetto Prina n. 5.

### **Identificativi catastali:**

- **Abitazione:** NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 705, cat. A/02, cl. 1, vani 7,5, rendita € 561,65;
- **Autorimessa:** NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 706, cat. C/06, cl. 1, cons. 55 mq, rendita € 144,87;

**Difformità rispetto ai progetti autorizzati:** realizzazione di locali accessori al piano seminterrato.

**Stato di occupazione:** libero, in custodia al legale rappresentante della ditta eseguita con autorizzazione del presidente del Consiglio di Amministrazione.

**Valore attribuito:**

| Immobile                                                   | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Abitazione                                                 | 504 / 705          | 117,78                | 166.953,00             |
| Autorimessa doppia                                         | 504 / 706          | 69,00                 | 51.170,00              |
| <b>A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica</b> |                    |                       | <b>- 21.500,00</b>     |
| <b>Totale valore netto del Lotto 2</b>                     |                    |                       | <b>196.623,00</b>      |

- **Lotto 3)** - Ufficio al piano rialzato di antico palazzo sito in centro storico, completamente ristrutturato nell'anno 1980, costituito da ampio ingresso, due ampie stanze, bagno, ripostiglio e balcone. Superficie commerciale 102,42 mq, termoautonomo.

**Ubicazione:** comune di Clusone (BG), Via Antonio Cifrondi n. 14.

**Identificativi catastali:**

- Ufficio: NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 8, cat. A/10, cl. 1, vani 3, rendita € 821,17;

**Difformità rispetto ai progetti autorizzati:** conforme.

**Stato di occupazione:** libero, in custodia al legale rappresentante della ditta eseguita con autorizzazione del presidente del Consiglio di Amministrazione.

**Valore attribuito:**

| Immobile            | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Ufficio p. rialzato | 504 / 8            | 102,42                | 141.288,00             |

- **Lotto 4)** - Ufficio al piano primo di antico palazzo sito in centro storico, completamente ristrutturato nell'anno 1980, costituito da ampio ingresso, tre stanze, antibagno e bagno. Superficie commerciale 91,33 mq, termoautonomo.

**Ubicazione:** comune di Clusone (BG), Via Antonio Cifrondi n. 14.

**Identificativi catastali:**

- Ufficio: NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 9, cat. A/10, cl. 1, vani 4, rendita € 1.094,89;

**Difformità rispetto ai progetti autorizzati:** conforme.

**Stato di occupazione:** libero, in custodia al legale rappresentante della ditta eseguita con autorizzazione del presidente del Consiglio di Amministrazione.

**Valore attribuito:**

| Immobile         | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Ufficio p. primo | 504 / 9            | 91,33                 | 133.068,00             |



- **Lotto 5** - Ufficio al piano secondo, mansardato, di antico palazzo sito in centro storico, completamente ristrutturato nell'anno 1980, costituito da ampio ingresso, tre stanze, disimpegno, ripostiglio, bagno ed ampia terrazza da 42,73 mq. Superficie commerciale 126,38 mq, termoautonomo.

**Ubicazione:** comune di Clusone (BG), Via Antonio Cifrondi n. 14.

**Identificativi catastali:**

- **Ufficio:** NCEU foglio 37, mapp. 504, sub. 704, cat. A/10, cl. 1, vani 5, rendita € 1.368,61;

**Difformità rispetto ai progetti autorizzati:** modifiche distributive interne.

**Stato di occupazione:** libero, in custodia al legale rappresentante della ditta eseguita con autorizzazione del presidente del Consiglio di Amministrazione.

**Valore attribuito:**

| Immobile                                             | mappale/subalterno | Sup. commerciale (mq) | Valore commerciale (€) |
|------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Ufficio p. secondo                                   | 504 / 704          | 126,38                | 170.423,00             |
| A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica  |                    |                       | - 1.400,00             |
| <b>Totale valore netto del Lotto 5 (arrotondato)</b> |                    |                       | <b>169.000,00</b>      |

Trescore Balneario, 15 settembre 2014

il perito incaricato  
Dott. Arch. Marco Bellini



Dott. Arch. Marco Bellini  
Via Paganelli n. 9  
24069 Trescore Balneario (Bg)  
Tel./Fax : 035 4258499  
e-mail marco.bellini@live.it

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 971/2013 Reg. Es.**

promossa da [redacted] con l'avv. Bossi Giovanni di Bergamo

contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gelato Elena

Il sottoscritto Arch. Marco Bellini, tecnico incaricato dal tribunale per la procedura esecutiva n. 971/2013 Reg. Es., con la presente

**DICHIARA**

di aver trasmesso copia dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel verbale di conferimento dell'incarico, alle parti sotto elencate, con le relative modalità.

| Soggetti                                                                                           | Modalità di trasmissione                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [redacted] (debitore esecutato)<br>c/o l'Amministratore Unico<br>Romelli Gervasoni Maurizio        | Posta elettronica alla mail:<br>[redacted]                                                                                                                                                     |
| [redacted]<br>(creditore procedente)<br>c/o l'avv. Giovanni Bossi di Bergamo                       | Posta elettronica alla mail:<br>[redacted]<br><br>Posta elettronica certificata alla mail:<br><a href="mailto:giovanni.bossi@bergamo.pecavvocati.it">giovanni.bossi@bergamo.pecavvocati.it</a> |
| [redacted]<br>(creditore intervenuto)<br>c/o gli avv. Alexia Dulcetta<br>e Maria Giovanna Cattaneo | Posta elettronica certificata alla mail:<br>[redacted]<br><br><a href="mailto:avvmariagiovannacattaneo@bergamo.pecavvocati.it">avvmariagiovannacattaneo@bergamo.pecavvocati.it</a>             |
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                |

Alla data del 15 settembre 2015 non risultano nel fascicolo telematico ulteriori creditori intervenuti oltre a quelli sopra elencati.

Distinti saluti  
Trescore Balneario, 15.09.2015

Il perito incaricato  
Arch. Marco Bellini

