

## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 408 / 2016 REG. ES.

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri nn. 40b/40c**

Lovere, 13 marzo 2017



## **1. Quesito aggiuntivo del giudice dell'esecuzione**

Dopo il deposito in data 16.12.2016 della perizia contenente la descrizione di tutto il complesso dei beni dell'esecuzione, in cui tutti i singoli beni erano stati separati nel bando in singoli lotti, il G.E., esaminato l'elaborato da me presentato, in data 14.02.2017 mi ha inviato un ulteriore quesito, invitandomi "a verificare la possibilità di creare lotti che comprendano anche accessori (box, cantina o deposito) al fine della migliore realizzazione derivante dalla vendita dei beni, ovvero ad indicare il motivo dell'opportunità di vendere separatamente ogni bene pignorato" e concedendomi 30 giorni di tempo per rispondere.

## **2. Risposta al quesito**

Nella formulazione del bando allegato alla perizia precedentemente depositata, in cui ogni singolo bene era stato individuato come un lotto a sé stante, avevo ritenuto utile seguire quel criterio in quanto - essendo i beni dell'esecuzione composti da n. 4 appartamenti di dimensioni medio-grandi simili fra loro (di cui uno locato insieme ad un'autorimessa molto grande) e da un grande attico (di valore approssimativamente pari a quello complessivo degli altri 4 appartamenti), oltre che da n. 12 autorimesse (di cui una molto grande, locata) e da n. 17 cantine - mi era parso più facile lasciare completa libertà di scelta per i potenziali acquirenti di acquistare solamente l'appartamento (con un investimento minore), o di abbinare all'acquisto l'autorimessa e/o la cantina, scegliendo quella che ritenevano più adatta alle loro esigenze. Allo stesso modo anche eventuali condomini che avessero voluto comprare solo un box o una cantina, avrebbero forse potuto individuare un bene confinante o vicino ad uno già in proprietà, od uno più adatto per dimensioni, costo o posizione.

In caso di abbinamento preordinato di box e cantine agli appartamenti, l'investimento per gli acquirenti degli appartamenti è obbligatoriamente più alto e non vi è più possibilità di scelta degli accessori. Si riduce inoltre la possibilità di scelta per eventuali condomini / vicini interessati solo a locali accessori.

A mio avviso il potenziale rischio di vendere tutti i beni in lotti separati, è che vengano vendute tutte le autorimesse prima degli appartamenti, scoraggiando chi volesse comprare l'appartamento completo di autorimessa. Ritengo più difficile che rimangano invendute le autorimesse, in quanto la zona mi sembra piuttosto scarsa di parcheggi pubblici. Potrebbero restare invece invendute delle cantine, in quanto disponibili in numero



elevato e d'interesse solo per residenti ed attività limitrofe.

Qualora tuttavia i responsabili della vendita dei beni dell'esecuzione preferissero vendere gli appartamenti in lotti completi di accessori e ridurre il rischio di avere un certo numero di cantine invendute, - ferma la descrizione dei singoli immobili già effettuata nella perizia originaria - predispongo nuovi lotti ed allego nuovo bando, effettuando la formazione di n. 5 lotti composti ciascuno da un appartamento, un'autorimessa ed una cantina, ed altri n. 7 composti da un box ed una cantina (in modo da ridurre il rischio di cantine residue invendute), lasciando in singoli solo le ultime 4 cantine a piano primo ed il deposito più grande e costoso a piano secondo.

Nell'abbinamento ho utilizzato i seguenti criteri:

- mantenere uniti appartamento e box già locati, in modo da non dover spezzare il contratto di locazione;
- abbinare agli appartamenti da vendere i box più grandi;
- all'attico è stato abbinato un blocco comodo come posizione di scala, ritenendo che probabilmente l'acquirente necessiterà di ulteriori accessori, che sceglierà autonomamente fra i residui
- abbinare gli accessori sullo stesso piano, confinanti ed in prossimità della scala di appartenenza dell'appartamento, in modo da agevolarne l'uso;
- box e cantine residui sono stati abbinati, ove possibile, con gli stessi criteri.

Vi è naturalmente anche la possibilità di proporre in vendita in blocchi solo i primi 5 lotti e lasciare in singoli lotti tutti gli altri beni, già elencati distintamente nel precedente bando.

Di seguito vengono elencati i nuovi lotti :

- **LOTTO 1:** Appartamento (sub. 729), autorimessa (sub. 805) e cantina (sub. 828);
- **LOTTO 1bis:** Plateatico (sub. 834);
- **LOTTO 2:** Appartamento (sub. 722), autorimessa (sub. 743) e cantina (sub. 768);
- **LOTTO 3:** Appartamento (sub. 735), autorimessa (sub. 787) e cantina (sub. 818);
- **LOTTO 4:** Appartamento (sub. 732), autorimessa (sub. 801) e cantina (sub. 819);
- **LOTTO 5:** Appartamento (sub. 730), autorimessa (sub. 806) e cantina (sub. 814);



- **LOTTO 6:** Autorimessa (sub. 754) e cantina (sub. 769);
- **LOTTO 7:** Autorimessa (sub. 779) e cantina (sub. 824);
- **LOTTO 8:** Autorimessa (sub. 783) e cantina (sub. 825);
- **LOTTO 9:** Autorimessa (sub. 794) e cantina (sub. 823);
- **LOTTO 10:** Autorimessa (sub. 796) e cantina (sub. 731);
- **LOTTO 11:** Autorimessa (sub. 802) e cantina (sub. 833);
- **LOTTO 12:** Autorimessa (sub. 804) e cantina (sub. 820);
- **LOTTO 13:** Cantina (sub. 770);
- **LOTTO 14:** Cantina (sub. 775);
- **LOTTO 15:** Cantina (sub. 776);
- **LOTTO 16:** Cantina (sub. 777);
- **LOTTO 17:** Deposito (sub. 810).

Il nuovo bando è di seguito riportato (vedi Allegato).

Auspucando di aver risposto adeguatamente al quesito integrativo, resto naturalmente a disposizione per ogni chiarimento od ulteriore modifica del bando si rendesse necessaria.

Lovere, 13 marzo 2017



Si allega alla presente integrazione:

- Allegato: bando di vendita integrativo.



```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8" standalone="no"?>
< D e p o s i t o S e m p l i c e
xmlns="http://schemi.processotelematico.giustizia.it/siecic/esecuzioni/professionista/v2"
xmlns:evt="http://schemi.processotelematico.giustizia.it/siecic/eventi"
xmlns:pt="http://schemi.processotelematico.giustizia.it/tipi/atti/v1" urgente="false">
<!--Generato da Efisystem-->
<pt:procedimento ruolo="EspropriazioniImmobiliari" ufficio="0160240097">
  <pt:numero>408</pt:numero>
  <pt:anno>2016</pt:anno>
</pt:procedimento>
<deposito>
  <evt:attoNonCodificato descrizione="attoNonCodificato"/>
</deposito>
</DepositoSemplice>
```

## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Girdali**

### BANDO DI VENDITA INTEGRATIVO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 408 / 2016 REG. ES.

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri nn. 40b/40c**

Lovere, 13 marzo 2017

**Dalmine (BG) – via Dante Alighieri nn. 40b/40c** – Immobili posti all'interno di piacevole edificio costituito da due blocchi di cinque piani fuori terra e due piani interrati di recente ultimazione. Tutti i lotti sono liberi salvo l'appartamento e l'autorimessa del lotto 2 attualmente in locazione. Gli appartamenti sono tutti in classe energetica B. Edificio distinto al Foglio 9, mappale 8015 :

**Lotto 1: Appartamento (sub. 729)** di ampissima metratura (circa 500 mq commerciali) occupante l'intero piano quarto (attico) del blocco A del complesso, con terrazzo esclusivo lungo tutto il perimetro, con ulteriore porzione al piano quinto (copertura) destinata ad accessori e vani tecnici. Alcune finiture da ultimare e presenza di difformità limitate a porzione del piano quinto. **Autorimessa (sub. 805)** di circa 33 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 828)** di circa 6 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 641.000,00 (\*)**.

**Lotto 2: Appartamento (sub. 722)** trilocale di circa 112 mq commerciali al 2° piano blocco A, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura e due balconi, disimpegno, camera singola con balcone, camera matrimoniale e bagno con balcone. Conforme e locato. **Autorimessa (sub. 743)** di ampissima metratura (circa 150 mq commerciali) al 1° piano interrato. Conforme e locata. **Cantina (sub. 768)** di circa 10 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme e libera. **Prezzo base Euro 238.500,00**.

**Lotto 3: Appartamento (sub. 735)** trilocale di circa 103 mq commerciali al 2° piano, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con terrazzo, ripostiglio, camera singola e bagno con terrazzo. Piccole difformità sanabili. Alcune finiture da ultimare. **Autorimessa (sub. 787)** di circa 17 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 818)** di circa 4 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 155.000,00**.

**Lotto 4: Appartamento (sub. 732)** trilocale di circa 117 mq commerciali al 1° piano, composto da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con terrazzo, ripostiglio, camera singola e bagno con terrazzo. Piccole difformità sanabili. Alcune finiture da ultimare. **Autorimessa (sub. 801)** di circa 30 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 819)** di circa 4 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 173.000,00**.

**Lotto 5: Appartamento (sub. 730)** trilocale di circa 117 mq commerciali al 1° piano, composto da ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, bagno e due camere, di cui una matrimoniale, con terrazzo. Conforme. Finiture da ultimare. **Autorimessa doppia (sub. 806)** di circa 25 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 814)** di circa 4 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 186.000,00**.

**Lotto 6: Autorimessa (sub. 754)** di circa 17 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 769)** di circa 5 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 17.500,00**.

**Lotto 7: Autorimessa (sub. 779)** di circa 24 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 824)** di circa 8 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 22.000,00**.

**Lotto 8: Autorimessa (sub. 783)** di circa 17 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 825)** di circa 4 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 17.000,00**.

**Lotto 9: Autorimessa (sub. 794)** di circa 17 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 823)** di circa 5 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 17.500,00**.

**Lotto 10: Autorimessa (sub. 796)** di circa 18 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 831)** di circa 5 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 18.500,00**.

**Lotto 11: Autorimessa (sub. 802)** di circa 23 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 833)** di circa 7 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 22.000,00.**

**Lotto 12: Autorimessa (sub. 804)** di circa 23 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Cantina (sub. 820)** di circa 7 mq commerciali al 2° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 22.000,00.**

**Lotto 13: Cantina (sub. 770)** di circa 5 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 2.500,00.**

**Lotto 14: Cantina (sub. 775)** di circa 6 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 3.000,00.**

**Lotto 15: Cantina (sub. 776)** di circa 6 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 3.000,00.**

**Lotto 16: Cantina (sub. 777)** di circa 6 mq commerciali al 1° piano interrato. Conforme. **Prezzo base Euro 3.000,00.**

**Lotto 17: Deposito (sub. 810)** di circa 30 mq commerciali al 2° piano interrato. Minime difformità per opere interne non eseguite. **Prezzo base Euro 12.000,00.**

**Rif. RGE 408 / 2016**

**(\*) Lotto1Bis (sub. 834):** Lastrico solare ai piani 4° e 5° di circa 350 mq pertinenziale al lotto 1. **Prezzo base Euro 69.000,00.**

## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 408 / 2016 REG. ES.

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri nn. 40b/40c**

Lovere, 13 dicembre 2016



# **DATI GENERALI DEL COMPLESSO E** **VALIDI PER TUTTI I LOTTI.**

## **1. Premessa.**

Nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 408/2016 del Registro delle Esecuzioni promossa da UNICREDIT S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] venivo invitato a comparire all'udienza del 07 settembre 2016 innanzi all'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Laura Giraldi per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

- 1) 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;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) 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;
- 4) 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 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 20, comma 6 L. 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma 5 DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) Per i terreni, alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



- 6) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dai 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;
- 7) 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;
- 8) 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, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) Alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10)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;
- 11)All'accertamento della comoda divisibilità dei beni;
- 12)All'accertamento dello stato di possesso del bene, 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;

- 13) All'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) All'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) Proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16) 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.

## 2. Modalità di svolgimento dell'incarico.

Il termine massimo per il deposito in cancelleria della relazione è stato fissato entro i 30 giorni antecedenti l'udienza fissata per il giorno 13.01.2017, con contestuale invio di copia della relazione ai creditori ed al debitore e invito agli stessi di far pervenire eventuali note al sottoscritto entro i 15 giorni antecedenti l'udienza citata. Pertanto il termine ultimo per il deposito è il 14.12.2016.

Preavvertita la società esecutata ed il legale rappresentante pro-tempore Rag. [REDACTED] in data 19.10.2016 con distinte comunicazioni inviate rispettivamente a mezzo PEC e a mezzo mail ordinaria, il giorno 27.10.2016 alle h. 9.30 mi presentavo dinanzi agli immobili di Via Dante Alighieri nn.40b/40c dove trovavo due persone incaricate dal Rag. [REDACTED] di accompagnarmi nel sopralluogo e consentirmi l'accesso alle unità immobiliari pignorate.

Il sopralluogo è stato effettuato acquisendo documentazione fotografica e verificando lo stato dei luoghi in relazione alle planimetrie catastali delle unità interessate dall'esecuzione, già in precedenza acquisite dal sottoscritto. Tutti gli immobili sono stati visionati, eccetto poche cantine e un paio di box, perchè gli incaricati non disponevano al momento delle chiavi. Non è stato inoltre possibile visionare uno degli appartamenti al piano



secondo (sub. 722) ed il grande box al 1° piano interrato (sub. 743), in quanto in sede di sopralluogo ho appreso essere attualmente condotti in locazione da terzi. Per questi ultimi ho concordato che la Società esecutata, in qualità di locatore, mi facesse avere al più presto copia del contratto con gli estremi di registrazione e si definissero poi le modalità di sopralluogo.

Qualche giorno successivo al sopralluogo, in data 15.11.2016, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dalmine (BG) per la ricerca degli elementi urbanistici e degli strumenti autorizzativi caratterizzanti gli immobili; in Comune le informazioni necessarie sono state ottenute, previa mia richiesta di accesso agli atti, tramite la collaborazione dell'impiegata dell'Ufficio Tecnico con la quale ho potuto prendere visione dell'intera corpora massa di pratiche edilizie dell'immobile ed acquisire copia di documenti e disegni.

Dopo aver esaminato in dettaglio la documentazione acquisita in copia ed averla attentamente raffrontata con gli elaborati catastali acquisiti e con le fotografie e le annotazioni acquisite in sede di sopralluogo, ho dovuto effettuare un secondo accesso in Comune in data 28.11.2016 per verificare alcuni particolari delle pratiche edilizie già visionate e per avere un colloquio con uno dei Tecnici comunali, per avere chiarimenti sia sulla situazione del Piano di Recupero effettuato dalla ditta esecutata, sia sull'agibilità e su alcune piccole difformità riscontrate. Ho avuto inoltre un colloquio con un agente immobiliare per una più puntuale verifica dei valori rilevati da listini ufficiali sul mercato immobiliare del centro di Dalmine.

Ho poi preso contatto con l'Amministratore del condominio in cui si trovano gli immobili per avere la situazione delle spese condominiali arretrate suddivise sui singoli immobili, sull'entità delle spese ordinarie e su eventuali spese ed opere straordinarie già sostenute o deliberate e su alcuni particolari relativi alla gestione condominiale poi riportati in perizia. Ho poi contattato anche il termotecnico che ha progettato l'impiantistica idrotermosanitaria del condominio per avere chiarimenti sulle soluzioni tecniche prescelte, in particolare per l'attico sub. 729, dotato di impiantistica complessa.

Ho contattato anche l'Avvocato incaricato dalla banca creditrice per le opportune verifiche sulla situazione del lastrico solare sub. 834, pertinenza non pignorata dell'appartamento sub. 729, la cui situazione è dettagliatamente descritta nel capitolo relativo ai lotti 1 e 1 Bis.

Infine, dopo varie richieste senza esito al legale rappresentante della ditta Aglaja, in data 12.12.2016, ho potuto effettuare un secondo sopralluogo agli immobili per effettuare un rilievo in dettaglio del vano tecnico dell'appartamento sub. 729 e verificare una serie di particolari relativi agli altri immobili pignorati, che non era stato possibile apprezzare durante



il primo sopralluogo. Anche in questo sopralluogo finale non è stato però possibile visionare gli immobili locati, ma ho potuto disporre della copia del contratto registrato e di una scarsa documentazione fotografica realizzata da un incaricato dell'esecutata. Disponendo tuttavia già delle tavole esecutive degli immobili locati, delle schede catastali e avendo riscontrato la pressochè totale conformità degli altri immobili, dai quali si potevano già desumere le informazioni utili relativamente a gran parte delle finiture ed agli impianti, effettuando il raffronto delle fotografie con i disegni, ho ritenuto sufficiente il materiale disponibile per poter concludere la perizia anche su questi immobili, pur non avendoli potuti visionare personalmente. Cosa che avrebbe d'altra parte probabilmente determinato un consistente prolungamento dei tempi per il deposito.

### **3. Identificazione del bene e sua descrizione, corredata di planimetria e documentazione fotografica (quesiti nn. 1, 2). Descrizione generale del complesso all'interno del quale si trovano i singoli lotti.**

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite all'interno di un edificio, denominato Condominio Alice, che si affaccia in parte su Via Dante Alighieri e in parte su una traversa laterale della medesima Via Dante e si trova attualmente ai civici nn.40b/40c (catastalmente risulta però erroneamente individuato al civico n.28). Lo stabile è ubicato in zona residenziale del centro storico del Comune di Dalmine (Sforzatica), in vicinanza di negozi, scuole, servizi comunali ed alcuni esercizi e parcheggi pubblici (vedasi documentazione fotografica allegato 6, fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile cerchiato in rosso). La zona circostante è dotata di buona viabilità ed è caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici residenziali di due/tre piani con esercizi commerciali al piano terra, ma anche da case singole a due/tre piani massimo con giardino di proprietà.

Si tratta di un complesso di recente realizzazione (ultimato poco più di 4-5 anni fa), di aspetto piacevole e moderno, in cui predominano le facciate in parte rivestite in gres grigio scuro e in parte tinteggiate di bianco, i parapetti dei balconi in muratura e vetro ed il porticato a piano terra (allegato 6, fotografie nn. da 2 a 7); l'immobile è caratterizzato da due corpi di fabbrica contrapposti (denominati Blocco A e Blocco B) costituiti da cinque piani fuori terra a destinazione residenziale, ad esclusione del piano terra adibito in prevalenza ad uso commerciale, e da due piani interrati adibiti a box, cantine e locali tecnici aventi una superficie maggiore della sagoma del fabbricato fuori terra (lo schema è desumibile dalla sezione allegato 4B). Tali blocchi risultano collegati fra loro, oltre che negli interrati, solamente al piano terra, dove nella zona centrale di raccordo si ha una copertura piana



dotata di lucernari (visibile nella fotografia n.11, allegato 6), funzionale a riparare dalla pioggia e illuminare naturalmente i portici comuni; copertura parzialmente agibile adibita a terrazzi degli appartamenti del primo piano. Le coperture piane dei due blocchi emergenti, invece, sono agibili tramite gli appartamenti posti all'ultimo piano, destinate a terrazzo/solarium e/o area utilizzata per l'installazione di pannelli solari. In particolare, nella torre sud (Blocco A) è presente una porzione di edificio emergente dal piano copertura adibita a vano tecnico dell'appartamento sottostante (sub. 729), tramite il quale si può accedere al lastrico di copertura. Il piano terra ha destinazione commerciale / direzionale ed ospita 6 unità servite da portici aperti condominiali soggetti ad uso pubblico (fotografie nn. 6 e 7, allegato 6). I piani superiori sono destinati a residenza (salvo per una porzione del piano primo, la cui destinazione è stata variata nel 2010 in commerciale e collegata con altra unità sita al piano terra e per una seconda sempre a piano primo variata nel 2011 con destinazione direzionale e probabilmente ancora non ultimata) ed ospitano complessivamente un ufficio, 27 appartamenti, di cui 6 ai piani 1°, 9 ai piani 2° e 3° e 3 ai piani 4°. I piani interrati ospitano complessivamente una cinquantina di box, una quarantina di cantine, alcuni posti auto coperti e locali tecnici.

Esternamente l'edificio si presenta nel complesso in ottime condizioni, con parti rivestite in pietra, intonaci e tinteggiature delle facciate in buono stato di conservazione (fotografie nn. da 2 a 5 e 11, allegato 6); i serramenti esterni, dotati di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro, sono in alluminio di colore bianco con vetri basso emissivi ed appaiono in ottime condizioni. La copertura piana, completamente agibile, è caratterizzata da un parapetto in muratura tinteggiato di bianco che segue l'intero perimetro del fabbricato.

L'intero complesso è stato realizzato, per precisa scelta costruttiva e a favore della sicurezza, privo di alimentazione della rete gas, sicchè tutte le cucine dovranno essere dotate di piani di cottura elettrici ad induzione. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono forniti dalla rete di teleriscaldamento, con collegamento a centrale condominiale, ma con gestione di tipo autonomo, realizzata tramite singole centraline ai piani (fotografia n. 14, allegato 6) dotate di singoli scambiatori per l'acqua calda sanitaria e contabilizzatori per ogni appartamento. Il riparto, per la quota legata ai consumi, avviene poi su lettura della ditta incaricata dall'amministratore, mentre una quota viene attribuita in proporzione millesimale.

L'ingresso carrale al complesso avviene dalla traversa laterale di Via Dante Alighieri (fotografia n.8, allegato 6), dove da un piccolo piazzale destinato a parcheggio condominiale di uso pubblico (fotografia n.9, allegato 6) si accede alla rampa dotata di sbarra automatizzata con fotocellula (fotografia n.10, allegato 6), dalla quale si accede ai due piani interrati.



L'ingresso pedonale alle proprietà si trova sul fronte sud-est dell'immobile ed avviene da una traversa laterale di Via Dante Alighieri tramite due portoncini (fotografia n.11, allegato 6) dotati di vetri e di apertura elettrificata, che consentono l'accesso ai due vani scala/ascensore e alle unità immobiliari dei singoli blocchi del complesso immobiliare.

Tutti i piani sono serviti da scala comune e ascensore, uno per ogni blocco di fabbrica. I due vani scala sono accessibili tramite portoncini vetrati dotati di combinatore a tastiera per l'ingresso. Le scale sono tutte pavimentate in gres levigato lucido bicolore (fotografia n. 13, allegato 6) di piacevole ed elegante effetto e servite da ampio ascensore (fotografia n. 12, allegato 6).

Dopo aver riscontrato la pressochè totale conformità dei beni oggetto dell'esecuzione, ho ritenuto opportuno prevedere la divisione dei beni in più lotti, in quanto più facilmente vendibili e con probabilità di maggior incasso rispetto alla vendita in unico blocco dell'intero compendio (vedasi successivo capitolo 8 con l'elenco dei singoli lotti ed il sintetico riepilogo delle loro principali caratteristiche).

#### **4. Epoca di costruzione, strumenti autorizzativi, situazione urbanistica ed espropriativa (quesiti nn. 3,4,5, e 13).**

L'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, denominato "Condominio Alice", è stato costruito su terreni di proprietà della ditta esecutata facenti parte di una variante del Piano di Recupero di iniziativa comunale (con partecipazione dei privati) del Comune di Dalmine denominato "Piano di Recupero su aree comprese fra le vie Dante / Umberto I° / Volta / Filzi / Betelli".

Il Piano di Recupero originario venne approvato dalla Giunta della Regione Lombardia in data 20.01.1987 e in data 22.02.1993 venne stipulata la relativa convenzione con atto del Notaio Begnis, citato nelle trascrizioni sugli immobili. Le opere di urbanizzazione vennero realizzate e successivamente collaudate in data 12.01.2000.

Tuttavia l'edificazione del Piano di Recupero non venne ultimata nei tempi previsti dalla convenzione del febbraio 1993. Si rese quindi necessario approvare un nuovo Piano di Recupero convenzionato in variante a quello originario.

Il nuovo Piano di Recupero venne approvato dal Comune di Dalmine con delibera n. 45 del 09.07.2003 e convenzionato con convenzione urbanistica stipulata il 09.01.2007 davanti al Notaio Farhat con atto Repertorio n. 161782 e Raccolta n. 47615 (anch'essa citata nelle trascrizioni e qui allegata come allegato 1). Nella convenzione fra Comune di Dalmine, [redacted] ed un terzo soggetto, venne stabilito che Comune e [redacted] erano proprietari per



le rispettive quote volumetriche del comparto n. 11 (vedasi allegato 2) del Piano di Recupero, in base al quale nel comparto potevano essere realizzati 16.604 mc di edifici residenziali e 2.536 mc con destinazione terziaria, che originavano 5.090,96 mq di aree destinate a standards per oneri di urbanizzazione secondaria. Di questi però 1.527 mq erano già stati monetizzati col Piano di Recupero originari. Venne dunque concordato che [redacted] avrebbe eseguito le opere di urbanizzazione primarie stabilite in convenzione e computate in € 40.393,66 (per cui consegnò fidejussione in data di stipula della convenzione) e che avrebbe ceduto per oneri di urbanizzazione secondari aree a standards per una superficie totale di 3.563,96 mq. Di queste 3.473,96 mq vennero monetizzate (con pagamento al Comune già effettuato alla firma della convenzione) e 90 mq vennero invece assoggettati ad uso pubblico.

Per l'esecuzione del Piano di Recupero veniva stabilito un tempo massimo di 10 anni a partire dalla data di esecutività della delibera n. 45 di approvazione del 09.07.2003.

[redacted] dopo l'approvazione del Piano di Recupero e prima della stipula della convenzione, aveva presentato la D.I.A. n. 1936 del 30.01.2004 per la demolizione dei fabbricati esistenti sull'area di sua proprietà interessata dal Piano di Recupero.

Dopo la stipula della convenzione [redacted] presentò in data 16.11.2007 i Permessi di Costruire n. 25, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero, e il n. 26, in forza del quale (e delle sue successive varianti) venne realizzato il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto della presente perizia.

Col permesso di costruire n. 26 del 16.11.2007 (allegato 3) [redacted] avviò la costruzione di un fabbricato in Dalmine, zona Sforzatica, in fregio a Via Dante Alighieri, di 5 piani fuori terra (oltre a vani tecnici sporgenti sopra il lastrico solare di copertura) e due piani interrati. La consistenza e la disposizione delle unità all'interno del complesso è rilevabile dall'elaborato planimetrico, allegato 11A alla documentazione catastale.

Lo schema del piano quarto e la sezione sono riportati negli allegati 4A/B, estratti dalla tavola n. 16 riportante i calcoli planivolumetrici determinati con la variante n. 2 (D.I.A. n. 9205 del 23.04.2009) all'originario Permesso di Costruire n. 26. Nell'allegato 4/B è visibile la sezione trasversale ai due corpi del fabbricato con riportati i dati in termini di SLP dell'intervento.

Faccio rilevare che al piano 4° del blocco A, in adiacenza al terrazzo dell'attico sub. 729, una parte della terrazza sul lato nord-ovest, è stata qualificata come copertura piana (ed accatastata come lastrico solare, con lo stesso subalterno n. 834 del lastrico solare del piano 5°, costituente copertura dei fabbricati), probabilmente per rientrare nei limiti di superficie destinabile a terrazzi imposti dal Piano di Recupero (come visibile nell'allegato

4A). Nei fatti attualmente si tratta di un unico terrazzo (come visibile nella fotografia n. 9, allegato 6A).

Con riferimento alle pratiche edilizie, dopo l'avvio dei lavori con il Permesso di Costruire n. 26 del 16.11.2007, venne presentata una prima D.I.A. in variante, prot. n. 7529 dell'01.04.2008, per inserire al 1° piano interrato una cabina [redacted] servizio del complesso.

Successivamente, in data 23.04.2009, venne presentata la D.I.A. prot. n. 9205, 2ª variante al PdC n. 26; integrata, dopo un primo parere negativo del Comune, con nuova documentazione presentata in data 18.06.2009. Con questa variante vennero introdotte modifiche alla distribuzione interna di alcune unità e degli accorgimenti per aumentare l'efficienza energetica dei fabbricati, oltre al deposito dei progetti esecutivi degli impianti da parte del termotecnico. I piani 1° e 2° con questa variante assumono l'aspetto definitivo.

E' stata poi presentata un'ulteriore D.I.A. in variante prot. n. 28449 in data 10.12.2009,

[redacted] ncia successivamente in data 09.02.2010, chiedendone l'archiviazione.

In data 11.12.2009 venne presentata ulteriore D.I.A. in variante prot. n. 28594, per modifiche alla [redacted] no interrato.

In data 01.03.2010 venne presentata ulteriore D.I.A. in variante prot. n. 8217, per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di una porzione del 1° piano da residenziale a terziario. A seguito di tale modifica dovette essere stipulata una nuova convenzione in data 22.06.2010 con repertorio n. 42309/10808 del Notaio Calarco per modifica all'entità delle superfici a destinazione non residenziale previste nella convenzione precedente del Piano di Recupero, convenzione citata nelle trascrizioni pregiudizievoli.

Vennero poi presentate due nuove D.I.A. in variante, la prot. n. 16785 del 24.05.2010 e la prot. n. 17231 del 27.05.2010, entrambe per varianti interne alle unità commerciali al piano terra.

Dopo aver presentato alcune comunicazioni di fine lavori parziali, [redacted] depositò in data 15.11.2010 una richiesta di proroga di un anno del PdC n. 26 originario; richiesta respinta dal Comune [redacted] depositò allora in data 19.05.2011 la comunicazione (allegato 5A) di fine lavori, specificando che i lavori di cui al PdC n. 26 del 16.11.2007 e successive varianti erano stati ultimati in data 16.11.2010 (cioè entro il termine di scadenza del PdC).

Tuttavia, dopo la data dichiarata di fine lavori, in data 01.02.2011 [redacted] presentò un'ultima D.I.A., la prot. n. 2235, in variante al PdC n. 26 per modifiche che non incidevano sui parametri urbanistici, sulla consistenza, sui prospetti, etc. con varianti finali ai piani 1° e 2° interrato e ai piani 4° e a quello di copertura, che con questa variante assunsero la configurazione finale approvata.



Dopo quest'ultima variante il fabbricato venne accatastato nell'ottobre del 2011 e venne poi depositata in data 19.11.2011 la richiesta di agibilità (allegato 5B) completa di tutti gli allegati necessari (si allegano in particolare ai nn. 7A/B gli attestati di certificazione energetica ACE – 7A per il blocco A e 7B per il blocco B - relativi alle unità oggetto di perizia e al n. 8 il CPI).

Al momento in Comune mi è stato segnalato che non è ancora stato rilasciato il certificato di agibilità.

Tuttavia – dopo opportuna verifica – si è riscontrato che le opere di urbanizzazione sono state regolarmente ultimate dall'esecutata e regolarmente collaudate con certificato di collaudo emesso dal collaudatore in data 21.12.2012 (allegato 9). Inoltre, da un esame sommario dei documenti riscontrati come allegati alla domanda di agibilità, si può segnalare che la pratica sembra completa di tutto e, considerato il fatto che gli immobili esaminati risultano conformi ai disegni depositati in Comune e che le schede catastali rappresentano fedelmente la situazione, non dovrebbero esserci ragioni ostative – almeno sull'eseguito – per il rilascio dell'agibilità (salvo che per le precisazioni riportate per il vano tecnico di cui al 5° piano del lotto n. 1). Il Tecnico comunale mi ha infatti confermato che il Comune è in arretrato con il rilascio delle agibilità e che la pratica in questione verrà conclusa non appena possibile.

Segnalo, solo per completezza, che nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale ho reperito anche una quarta convenzione (oltre alle tre sopra citate) stipulata dal Notaio Calrco in data 12.09.2011 fra [REDACTED] Comune di Dalmine per il cambio di destinazione d'uso di un'altra porzione di piano primo. La convenzione è stata registrata a Bergamo il 14.09.2011 al n. 14028 serie 1T e trascritta sempre a Bergamo il 16.09.2011 ai nn. 46433/26985 e fa riferimento ad una domanda di cambiamento di destinazione d'uso in data 09.06.2011 non reperita in archivio. Tale convenzione non risulta menzionata nell'elenco del certificato notarile messi a disposizione dall'esecuzione. Si tratta comunque di atto che non riguarda i beni pignorati e il cui iter dovrebbe certamente essere stato concluso.

Le informazioni sopra riportate ed i disegni allegati alla relazione sono stati estratti dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Dalmine, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio si trova in zona territoriale omogenea definita come "Edifici di antica fondazione: centri storici (zona A)" nel PGT attualmente in vigore nel Comune di Dalmine (BG). In particolare è individuato nella Tavola PdR02b della zona nord-est di Dalmine e nella Tavola PdR03 con la planimetria dei centri storici di Mariano e



Sforzatica (vedasi Allegato 10, con comparto identificato con cerchio rosso). Tali interventi sono normati da alcuni artt. delle Norme Tecniche di Attuazione, che tuttavia non si allegano, in quanto il PGT fa ancora riferimento ad una situazione ante Piano di Recupero, che per il comparto n. 11 specifico, risulta ultimato e pertanto si tratta di una normativa superata dal completamento del Piano di Recupero già effettuato.

L'immobile non è oggetto di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

La disamina qui effettuata per la situazione autorizzativa / urbanistica / espropriativa è da intendersi valida per tutti i lotti periziati, salvo le eventuali piccole specifiche riportate nella descrizione dei singoli lotti, in particolare per il piano superiore del lotto n.1, l'unico che comporti difformità di una limitata rilevanza.

#### **5. Situazione catastale (quesito n. 6).**

I lotti di perizia fanno parte di un complesso edilizio individuato al catasto fabbricati del Comune di Dalmine (BG) al foglio n. 9 con il mappale n. 8015 e sono individuati ognuno con proprio subalterno e scheda planimetrica.

Si allega pertanto l'elaborato planimetrico generale del complesso mappale n. 8015, con evidenziati in giallo i subalterni oggetto di perizia e l'elenco dei subalterni di tutto il complesso con le rispettive destinazioni (allegati 11 A/B). L'accatastamento è in generale molto fedele a quanto realizzato, salvo minimi scostamenti.

I dati e le schede catastali dei singoli lotti oggetto di perizia, vengono invece inseriti e allegati nei capitoli relativi ai singoli lotti stessi, ove vengono anche precisate eventuali piccole difformità.

#### **6. Proprietà del bene all'atto della notifica di pignoramento e sua provenienza nel ventennio e sussistenza di eventuali oneri non opponibili (quesiti nn. 7 e 8).**

All'atto della notifica del pignoramento, in data 05.04.2016, all'amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore Rag. [REDACTED], la Società [REDACTED] risultava unica proprietaria degli immobili pignorati e siti in Comune di Dalmine (BG) in Via Dante n. 28 (in realtà nn. 40b e 40c), in forza dell'atto di compravendita del 16.12.1999, a rogito del Notaio Dott. Alessandro Fieconi di Bergamo e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 11.01.2000 ai nn. 1125/795, mediante il quale la Società acquisì terreni con soprastanti immobili soggetti a Piano di Recupero previsto dal Comune di Dalmine. Su tali terreni, dopo la stipula delle specifiche convenzioni per l'attuazione del Piano di Recupero (individuato come comparto n. 11) citate nel precedente capitolo 5 (e risultanti dal Certificato



Notarile allegato n. 12) e la demolizione dei fabbricati esistenti, [REDACTED] deve erigere l'attuale complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia. Piano di Recupero e complesso edilizio regolarmente autorizzati ed ultimati, come da ricostruzione riportata nel precedente capitolo 5.

Per lo storico ventennale e le formalità pregiudizievoli, non rilevandosi particolari problematiche, si fa riferimento al certificato notarile del Notaio Elio Bergamo, allegato alla presente perizia al n 12.

#### **7. Accertamento dello stato di possesso del bene e esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente (quesito n. 12).**

Gli immobili oggetto di perizia sono tutti liberi ed inutilizzati, salvo per quanto riguarda il lotto n. 2 (appartamento sub. 722) ed il lotto n. 6 (sub. 743), occupati dal medesimo inquilino in forza di contratto di locazione regolarmente registrato (per i dettagli del contratto si rinvia al capitolo specifico dei due lotti locati). I lotti nn. 1, 3, 4 e 5 sono privi di alcune finiture e pertanto gli acquirenti dovranno sostenerne le spese di completamento. Tutti i lotti presentano situazioni di spese condominiali arretrate, che mi sono state comunicate dall'amministratore, il quale segnala anche che non sono previste opere di manutenzione straordinaria sul condominio. Tutte queste informazioni vengono dettagliatamente riportate nei capitoli specifici dei singoli lotti.

#### **8. Determinazione del valore, divisibilità e lotti (quesiti nn. 9,10 e 11).**

Trattandosi di n. 5 appartamenti, n. 12 autorimesse e n. 17 cantine, tutti ben distinti ed autonomamente accessibili, si ritiene più opportuno per l'esecuzione suddividere la vendita in n. 34 lotti, nell'ambito dei quali i futuri acquirenti degli appartamenti provvederanno a scegliere liberamente gli eventuali locali accessori (autorimesse e cantine) da abbinare all'appartamento.

L'elenco generale dei lotti, con una succinta descrizione e i dati catastali di ognuno, è di seguito riportato. Per le caratteristiche e le informazioni generali del complesso all'interno del quale si trovano i beni oggetto di perizia si rinvia ai capitoli precedenti a questo. I singoli lotti sono poi dettagliatamente descritti ed analizzati nei successivi capitoli, ove viene determinato anche il valore di ciascuno. I documenti utili e la documentazione fotografica a corredo di ogni singolo lotto (schede catastali, planimetrie, etc.) sono riportati nel rispettivo capitolo degli allegati e della documentazione fotografica, ove in testa sono riportati i documenti e le fotografie utili per descrivere il complesso edilizio generale nel suo insieme.



Per la valutazione degli immobili costituenti i singoli lotti, si fa riferimento alla superficie commerciale. Ai fini del calcolo delle superfici commerciali si fa riferimento agli usuali criteri (compresi gli spessori dei muri perimetrali e la metà dei divisori con le altre proprietà e le parti comuni). Il valore delle parti comuni si ritiene incluso nel prezzo assegnato ad ogni singolo immobile e pertanto la loro superficie non viene computata. I prezzi sono stati assegnati senza riduzioni di superficie riferendosi ad unità con unica destinazione.

Per gli appartamenti con finiture da ultimare si è proceduto per detrazione, a partire dal prezzo ricavabile dalla vendita degli appartamenti a lavori ultimati, dei costi delle opere di completamento e delle spese tecniche sia per la parte di pratica edilizia di sanatoria che per la fase esecutiva (direzione lavori e sicurezza).

Le superfici riportate nei capitoli dei singoli lotti, constatata in fase di sopralluogo la conformità al progetto, sono state rilevate dalle piante di progetto approvate con il permesso di costruire rilasciato dal Comune e le sue successive varianti (piante allegate in estratto per ogni lotto).

## **ELENCO LOTTI :**

### **APPARTAMENTI:**

- **LOTTO 1: Appartamento sub. 729 (Piano quarto e piano copertura Blocco A – affaccio su quattro lati):** appartamento di ampissima metratura occupante l'intero piano quarto (attico) del Blocco A del complesso, con terrazzo esclusivo lungo tutto il perimetro (fatta eccezione per una porzione sul lato nord-ovest e nel tratto del vano scala comune), con ascensore ad uso esclusivo per l'arrivo al piano quarto e scala interna di proprietà per il collegamento al vano tecnico in copertura. Alcune finiture da ultimare e presenza di difformità limitate al piano copertura. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 1bis: Plateatico sub. 834 (Porzione lastrico solare piano quarto e totale lastrico solare piano copertura Blocco A – affaccio su quattro lati):** Una porzione del terrazzo in lato nord-ovest al piano 4° e la copertura del fabbricato sono accatastate come lastrico solare con separato sub. 834, non oggetto di pignoramento, ma di fatto pertinenza dell'appartamento in quanto ad esso adiacenti e solo da esso accessibili. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 2: Appartamento sub. 722 (Piano secondo Blocco A – angolo ovest dell'edificio con affaccio su Via Dante Alighieri):** trilocale costituito da ingresso, ampio



soggiorno/pranzo con angolo cottura e due balconi, disimpegno, camera singola con affaccio sul balcone del soggiorno, camera matrimoniale e bagno con terrazzo in comune. Immobile ultimato e locato con contratto regolarmente registrato prima del pignoramento. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.

- **LOTTO 3: Appartamento sub. 735 (Piano secondo Blocco B – lato nord-ovest dell'edificio):** trilocale costituito da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con terrazzo, ripostiglio, camera singola e bagno con terrazzo in comune con il soggiorno. Alcune finiture da ultimare. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 4: Appartamento sub. 732 (Piano primo Blocco B – angolo nord dell'edificio):** trilocale costituito da ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale con terrazzo, ripostiglio, camera singola e bagno con terrazzo in comune con il soggiorno. Alcune finiture da ultimare. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 5: Appartamento sub. 730 (Piano primo Blocco B – angolo est dell'edificio con affaccio sulla traversa di Via Dante Alighieri):** trilocale costituito da ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, bagno e due camere, di cui una matrimoniale, con terrazzo in comune. Alcune finiture da ultimare. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.

#### **AUTORIMESSE:**

- **LOTTO 6: Autorimessa sub. 743 (Piano primo interrato):** autorimessa di ampissima metratura (sup. commerciale 150,42 mq, sup. utile 143,50 mq) occupante la parte terminale del corsello di manovra e le due autorimesse doppie sulla testata sud-ovest del primo piano interrato. Immobile locato con contratto regolarmente registrato prima del pignoramento. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 7: Autorimessa sub. 754 (Piano primo interrato):** autorimessa singola (sup. commerciale 17,22 mq, sup. utile 15,37 mq) in prossimità dello sbarco dello scivolo carrale al primo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 8: Autorimessa sub. 779 (Piano secondo interrato):** autorimessa singola (sup. commerciale 23,70 mq, sup. utile 20,80 mq) posta al termine del corsello di manovra sud-ovest al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.



- **LOTTO 9:** Autorimessa sub. 805 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 32,70 mq, sup. utile 29,50 mq) di ampia metratura posta al termine del corsello di manovra sud-ovest al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 10:** Autorimessa sub. 804 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 23,10 mq, sup. utile 21,50 mq) posta a lato del vano scala/ascensore del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 11:** Autorimessa sub. 783 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 17,05 mq, sup. utile 15,30 mq) posta frontalmente al vano scala/ascensore del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 12:** Autorimessa sub. 802 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 22,90 mq, sup. utile 21,30 mq) posta lungo il corsello di manovra sud-est al secondo piano interrato, lateralmente alla scala di sicurezza del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 13:** Autorimessa sub. 801 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 30,50 mq, sup. utile 27,50 mq) di ampia metratura posta lungo il corsello di manovra sud-est al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 14:** Autorimessa sub. 787 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 16,80 mq, sup. utile 15,05 mq) posta a circa metà lunghezza del corsello longitudinale, frontalmente al vano scala/ascensore del Blocco B dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 15:** Autorimessa sub. 796 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 17,60 mq, sup. utile 16,50 mq) posta all'angolo tra il corsello longitudinale ed il primo corsello laterale al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 16:** Autorimessa sub. 806 (Piano secondo interrato): autorimessa doppia (sup. commerciale 25,40 mq, sup. utile 24,15 mq) posta al termine del primo corsello laterale al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 17:** Autorimessa sub. 794 (Piano secondo interrato): autorimessa singola (sup. commerciale 17,20 mq, sup. utile 15,50 mq) in prossimità dello sbarco dello



scivolo carrale al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.

### **CANTINE:**

- **LOTTO 18:** *Cantina sub. 768 (Piano primo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 9,85 mq, sup. utile 8,40 mq) posta al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 19:** *Cantina sub. 769 (Piano primo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 4,67 mq, sup. utile 3,90 mq) posta al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 20:** *Cantina sub. 770 (Piano primo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 4,78 mq, sup. utile 4,00 mq) posta al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 21:** *Cantina sub. 775 (Piano primo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 6,17 mq, sup. utile 5,40 mq) posta al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 22:** *Cantina sub. 776 (Piano primo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 5,97 mq, sup. utile 5,40 mq) posta al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 23:** *Cantina sub. 777 (Piano primo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 5,83 mq, sup. utile 5,27 mq) posta al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 24:** *Deposito sub. 810 (Piano secondo interrato):* locale cantina/deposito (sup. commerciale 30,00 mq, sup. utile 25,00 mq) posta in prossimità dello sbarco dello scivolo carrale al secondo piano interrato. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 25:** *Cantina sub. 814 (Piano secondo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 3,97 mq, sup. utile 3,34 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco B dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 26:** *Cantina sub. 818 (Piano secondo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 4,02 mq, sup. utile 3,40 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco B dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 27:** *Cantina sub. 819 (Piano secondo interrato):* locale cantina (sup. commerciale 4,21 mq, sup. utile 3,30 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco B dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.



- **LOTTO 28:** Cantina sub. 820 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 7,28 mq, sup. utile 6,20 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 29:** Cantina sub. 823 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 4,78 mq, sup. utile 4,00 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 30:** Cantina sub. 824 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 7,95 mq, sup. utile 6,70 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 31:** Cantina sub. 825 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 3,67 mq, sup. utile 3,00 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 32:** Cantina sub. 828 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 6,40 mq, sup. utile 5,40 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 33:** Cantina sub. 831 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 4,61 mq, sup. utile 3,92 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.
- **LOTTO 34:** Cantina sub. 833 (Piano secondo interrato): locale cantina (sup. commerciale 7,46 mq, sup. utile 6,44 mq) posta al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Per l'individuazione del lotto si vedano gli allegati 11A/B.



## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Graldi**

### PERIZIA LOTTI 1 e 1Bis

**Appartamento attico Sub. 729, Piani 4° e 5° Blocco A  
(e, separatamente lotto 1Bis, lastrico solare Sub. 834  
pertinenziale)**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40c**

Lovere, 13 dicembre 2016



**LOTTO 1 – Appartamento sub. 729 sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 729; piani 4° e 5°, cat. A/2 cl. 3, vani 14, sup. cat. tot. 377 mq, rendita catastale € 1.446,08.**

**1) Descrizione appartamento.**

L'appartamento identificato come lotto 1 è posto al piano quarto e quinto del Blocco A dell'edificio. Si tratta di un unico vasto e prestigioso appartamento (attico) di circa 300 mq. commerciali che occupa l'intero piano quarto con terrazzo esclusivo che si sviluppa lungo tutto il perimetro, fatta eccezione per una porzione sul lato nord-ovest (accatastato come lastrico solare, sub 834\*) e per il tratto finale del vano scala comune (fotografia n.1 ATTICO, all. 6A). L'unità immobiliare si estende poi, tramite una scala interna di proprietà, al piano superiore dove è stato realizzato un corpo di fabbrica emergente dalla copertura piana, con destinazione di vano tecnico, completamente contornato dall'ampio terrazzo/solarium che è stato accatastato come lastrico solare con altro subalterno (sub. 834), ma che di fatto è di pertinenza esclusiva dell'appartamento (\*).

L'appartamento, tranne per le zone controsoffittate, ha un'altezza interna di m. 2,70 ed è libero su tutti i quattro lati, confinando solo per un breve tratto sul lato nord-est col vano scala comune e con i lastrici solari, accatastati con separato sub. 834.

Con riferimento alla planimetria (Allegato 13A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 6A), l'accesso all'alloggio avviene tramite un portoncino blindato con rivestimento in lastra di colore bianco e dotato di spioncino (fotografia n.2 ATTICO) in un ingresso (fotografia n.3 ATTICO), dove si trova anche il vano ascensore che sbarca direttamente nell'appartamento (fotografia n.4 ATTICO). L'alloggio, infatti, può essere raggiunto anche con l'ascensore condominiale, che nel tratto terminale dal 3° al 4° piano è ad uso esclusivo dell'appartamento tramite l'inserimento di opportune chiavi.

Alla destra della zona ingresso si sviluppa il vastissimo soggiorno/pranzo (fotografie nn. 5-6-7 ATTICO) con due aree distinte, una prevista per ampia zona con cucina a vista e pranzo (lato sud-ovest visibile nelle fotografie nn.6-7 ATTICO) e un'altra destinata unicamente a sala (lato nord-ovest, visibile nella fotografia n. 5 ATTICO); il soggiorno è dotato di ottima luminosità per la presenza di grandi superfici vetrate su tutti i lati, in particolare di due aperture con ante scorrevoli che consentono l'accesso al grande terrazzo, esposto ad ovest (fotografie nn. 8-9-10 ATTICO). Dalla prima porta che s'incontra lungo la parete alla sinistra della porta d'ingresso si accede ad un locale individuato in planimetria come "lavanderia" (fotografia n.11 ATTICO), che in realtà è un vano libero che verrà presumibilmente destinato a guardaroba, con accesso al balcone che fiancheggia tutto il lato dell'edificio (fotografia n.12 ATTICO). Proseguendo lungo la parete alla sinistra dell'ingresso



s'incontra il locale dispensa (fotografia n.13 ATTICO), il quale è uno spazio cieco, dotato di aerazione forzata, in cui sono stati installati due quadri elettrici e varie cassette di derivazione dell'impianto elettrico (fotografia n.14 ATTICO). Frontalmente al portoncino d'ingresso si trova un piccolo antibagno (fotografia n.15 ATTICO), che disimpegna una prima camera da letto singola posta sulla sinistra (camera 1 in planimetria, fotografia n.16 ATTICO) ed un bagno/wc (fotografia n.17 ATTICO), entrambi con accesso sul balcone affacciante su Via Dante Alighieri (fotografia n.18 ATTICO); il bagno è stato dotato di impiantistica per l'installazione di lavabo, scaldasalviette e del solo wc, in quanto con ogni probabilità è stato pensato come bagno di cortesia a servizio della zona giorno.

Alla zona notte dell'alloggio si accede attraverso un lungo corridoio/disimpegno (fotografia n.19 ATTICO), che immette sulla sinistra in un locale lavanderia/guardaroba (ripostiglio 1 in planimetria, fotografie nn.20-21 ATTICO), attrezzato con attacchi lavatrice e lavatoio, e in fondo alle due camere matrimoniali, entrambe ampissime e dotate di cabina armadio, bagno esclusivo e porte finestre per accesso alle porzioni laterali e terminali dei terrazzi.

La camera 2 (fotografie nn.22-23 ATTICO), leggermente più piccola della camera 3 (ma comunque di superficie pari a due camere matrimoniali ordinarie), ma meglio esposta e molto luminosa per l'ampia porta finestra, è dotata di ampissimo bagno molto scenografico (fotografie da 24 a 27 ATTICO), con quinta in muratura di mascheratura dei sanitari e per appoggio vasca, lungo piano in muratura (fotografia n.25 ATTICO) predisposto per due lavabi in appoggio, ampio vano doccia (fotografie nn.26-27 ATTICO), con vuoto predisposto per porta di accesso diretto dalla camera. Sul lato destro rispetto all'ingresso si trova un ampio vano guardaroba con due distinte porte scorrevoli (fotografia n.28 ATTICO), già internamente suddiviso per realizzare due distinte cabine armadio, di cui una dotata di sopra luce (fotografia n.29 ATTICO). Nella divisoria fra le due cabine è stata lasciata un'apertura in alto per dare luce e poter aerare naturalmente anche quella interna (fotografia n.30 ATTICO).

La camera 3 (fotografie nn.31-32 ATTICO) è la più grande dell'appartamento, ma un po' meno luminosa dell'altra, in quanto provvista di finestra e porta finestra a unico battente, esposte a nord-est (fotografia n.35 ATTICO). E' dotata di bagno esclusivo con ampio piatto doccia e le previsioni di attacco per gli ordinari sanitari, con rivestimento già realizzato a mosaico (fotografie nn.33-34 ATTICO) e porta finestra per l'accesso al balcone. Vi è infine un vano guardaroba (ripostiglio 2, fotografia n.36 ATTICO) ad uso esclusivo della camera, dotato di estrazione forzata.



Sul lato destro dell'ingresso si diparte la scala ad uso esclusivo (fotografia n.37 ATTICO), con illuminazione prevista con faretti segnapasso ad incasso, che conduce al locale "superattico" (vedasi planimetria Allegato 13B), il quale emerge dalla copertura piana ed è dotato di ampie porte finestre scorrevoli che consentono l'accesso al vasto lastrico di copertura. Dalla scala si sbarca su un pianerottolo, ove sono previste due porte. Da quella sul lato destro si accede ai vani tecnici veri e propri (fotografie nn.38-39 ATTICO), costituiti da due locali (oltre che dal cavedio tecnico, che ospita i passaggi anche degli impianti del blocco condominiale A) ove è alloggiato tutto il complesso sistema d'impianti a servizio dell'appartamento (vedasi descrizione al capitolo successivo). Da quella frontale si accede ad un ampio e luminoso ambiente di circa 65 mq (fotografie da 40 a 43 ATTICO), dotato di grandi porte finestre che consentono l'accesso al vasto lastrico solare di copertura, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo locale destinato a servizio igienico cieco (fotografia n.44 ATTICO) già pavimentato e rivestito e predisposto per la posa di lavabo e wc. Nel vano principale, parzialmente pavimentato e rivestito, è stata provvisoriamente posizionata un'ampia vasca idromassaggio (visibile nella fotografia n.42 ATTICO). Si segnala che il piede della muratura lungo il lato est di tale locale è stata interessata probabilmente da un'infiltrazione dal terrazzo (oppure dai serramenti, per ostruzione dello scarico), come visibile nella fotografia n.45 ATTICO. Il problema, a detta degli incaricati che hanno consentito il sopralluogo, dovrebbe essere stato risolto. Il pavimento esterno comunque non è ancora stato riposizionato, probabilmente per tenere monitorata la situazione (fotografia n.46 ATTICO).

Questo vano è alto m. 2,60.

Uscendo all'esterno si sbarca sul lastrico di copertura (\*) del blocco A del condominio (fotografie da 47 a 49 ATTICO), perfettamente agibile e completamente contornato da parapetti in muratura con soprastante ringhiera tubolare metallica terminale inclinata verso l'interno, esteticamente piacevole e a norma di legge contro i rischi di caduta e arrampicabilità. Sul lastrico sono alloggiate tre batterie di pannelli solari fotovoltaici (visibili nelle fotografie nn.47-48 ATTICO). A parte questi ingombri, il resto della copertura si presenta come un ampio terrazzo con quattro affacci su tutti i lati del fabbricato e ampio panorama circostante (fotografia n.50 ATTICO). Sulla copertura piana del vano tecnico (accessibile solo con scala a pioli) sono poi alloggiati altri impianti al servizio dell'appartamento.

(\*) Segnalo fin d'ora che la striscia frontale del terrazzo più ampio sul lato ovest dell'appartamento al piano 4° (per una profondità di circa 3,60 m.) e tutta la copertura del



blocco A, circostante al vano tecnico, sono accatastati come lastrici solari con sub. 834 (vedasi allegati 13C, scheda catastale dell'appartamento sub. 729 ed allegato 11A e elaborato planimetrico dei subalterni), distinto dal sub. 729, di cui peraltro costituisce inscindibile pertinenza non essendo altrimenti accessibile. Il sub. 834 non è però stato incluso nel pignoramento, pur essendo tuttora ipotecato dalla banca creditrice precedente ed intestato alla società esecutata. La cosa è più diffusamente trattata al successivo capitolo 3.

## **2) Descrizione finiture, impianti, opere mancanti.**

Nell'appartamento al piano 4° le pareti interne sono finite a gesso, salvo nei bagni finiti ad intonaco civile. E' inoltre parzialmente tinteggiato. L'appartamento è completamente pavimentato con pietra naturale color grigio chiaro tagliata in piastre di formato rettangolare e posate con alternanza orizzontale / verticale (salvo per il corridoio, fotografia 19 ATTICO). La pietra non è levigata, ma mantenuta con una superficie a spacco irregolare che conferisce all'ambiente un contrasto rustico. La pavimentazione è ben visibile nella fotografia n. 20 ATTICO. Per agevolare la pulizia, a fine lavori il pavimento sarà con tutta probabilità da trattare con prodotti protettivi che ne riducano l'assorbimento (contro le macchie accidentali) e con una ceratura per facilitarne la pulizia e renderne l'aspetto meno opaco. La pavimentazione è mancante solo per un rettangolo a fianco dell'ascensore (visibile in fotografia 3 ATTICO), ove era probabilmente previsto qualche arredo o componente particolare. La zoccolatura è stata realizzata con lo stesso tipo di pietra e non è allo stato attuale del tutto completa. Alcune mattonelle e zoccoli residui sono giacenti nell'appartamento, ma potrebbe forse essere necessario integrare la fornitura di zoccoli, da valutare anche in relazione allo sviluppo delle armadiature ove sarà opportuno interrompere la zoccolatura per lo spessore rilevante (zoccoli sp. 2,5 x h 8 cm).

La scala interna (fotografia n. 37 ATTICO) che conduce al piano superiore è completamente rivestita (pedata e alzata) con la medesima pietra utilizzata al piano 4°, mentre la pavimentazione del locale piano 5° è stata realizzata in più semplici mattonelle in gres grigio in formato rettangolare 30x60 uguali in tutti i locali, anche quelli tecnici.

I pavimenti dei terrazzi del piano 4° sono in pietra grigio-bruno, tipo porfido, dello stesso tipo delle soglie e dei davanzali, non levigata, ma piano sega. Mentre quelli del piano 5° sono in marmette di cemento 40x40 cm. Tutti sono posati con tecnica del pavimento galleggiante con piedini regolabili (visibili nella fotografia n. 46 ATTICO), molto costosa, ma che consente di realizzare una perfetta planarità del pavimento e contemporaneamente di effettuare eventuali interventi di manutenzione sull'impermeabilizzazione, senza demolire il pavimento. La facciata frontale sul terrazzo principale è completamente rivestita con piastre



di pietra dello stesso tipo del pavimento e dispone anche di profilati metallici che potranno essere eventualmente utili per posare tendaggi o creare un pergolato. Il tutto ben visibile nelle fotografie 8 e 9 ATTICO.

Al piano 4° il rivestimento è realizzato solo nel bagno 2 (a mosaico) e nel bagno 1 per l'interno del vano doccia, completamente rivestito in pietra come il pavimento. Da quanto visibile, le parti dei bagni necessariamente da rivestire sono già state impermeabilizzate contro il rischio d'infiltrazioni d'acqua. Nel bagno 2 è già stato realizzato un lungo piano in pietra per l'appoggio dei lavabi e la quinta rivestita in pietra per l'appoggio della vasca ed il sostegno dei sanitari, sono già in opera i piatti doccia di tutti i bagni (che sono tutti fenestrati). La vasca del bagno 1 dovrebbe essere giacente nel soggiorno e pertanto sarà da posare. Sono invece mancanti tutti gli altri sanitari e i radiatori tubolari i cui attacchi sono presenti in tutti e tre i bagni. Al piano 5° il rivestimento del servizio igienico è realizzato in piastrelle di gres come il pavimento e sono mancanti i sanitari (wc e lavabo). I muri dell'angolo ove è da ultimare la posa della grande vasca idromassaggio sono rivestita con listelli in pietra rigenerata.

I serramenti esterni sono tutti in alluminio bianco a taglio termico, in parte ad ante scorrevoli, in parte a battente o basculante. I vetri sono ovunque basso emissivi. Nella zona giorno i serramenti sono dotati di veneziane interne ai vetri, mentre nella zona notte vi sono tapparelle in pvc con comandi elettrici. Al piano 5° i serramenti sono come al 4°, tutti con ante scorrevoli, anch'essi con veneziane interne al vetro.

Il portoncino d'ingresso è blindato finito come gli altri nel condominio con pannello liscio colore bianco. Tutte le porte interne sono mancanti, anche se falsi telai e cassonetti per scorrevoli sono già tutti in opera.

L'impiantistica costituisce una componente molto importante dell'appartamento. In fase di accesso agli atti ho reperito la relazione tecnica del termotecnico che ha redatto il progetto della parte idrotermosanitaria e che allego al 13D. L'appartamento è alimentato, come gli altri, dal teleriscaldamento centralizzato con contabilizzatore di consumi, ma poi sviluppa internamente tutta una sua complessa impiantistica autonoma aggiuntiva. Dalle informazioni acquisite informalmente dal tecnico, il piano era originariamente previsto per due appartamenti, sicchè dovrebbero arrivarvi due alimentazioni poi unite. Come tutti gli altri appartamenti nel complesso, l'appartamento non ha alimentazione a gas, ma esclusivamente elettrica (pertanto anche il piano cottura dovrà essere ad induzione e non a gas). L'appartamento è ovunque dotato di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, alimentato dal teleriscaldamento principale e suddiviso a zone (con centraline murate in due locali al piano 4°, fotografia n. 11 ATTICO) comandate da termostati programmabili. I



termoarredi tubolari previsti nei bagni sono alimentati a bassa temperatura, sul medesimo circuito del riscaldamento a pavimento, oppure potranno essere alimentati elettricamente. Il raffrescamento è autonomo con motocondensanti poste sopra il vano tecnico e collegate con un serbatoio d'acqua fredda che alimenta il circuito d'estate. L'acqua calda sanitaria – a differenza degli altri appartamenti - ha invece un suo serbatoio d'accumulo nel vano tecnico, alimentato da pannelli solari termici posti sulla copertura del vano tecnico e integrati dal teleriscaldamento in caso di necessità. Vi è poi per tutto l'appartamento la ventilazione meccanica automatizzata, che preleva aria esternamente, la pretratta con degli scambiatori che aumentano o abbassano la temperatura a seconda della stagione (e che d'estate effettueranno anche la deumidificazione) e la distribuisce ai singoli locali, eliminando in linea teorica la necessità di aprire le finestre. L'impiantistica principale è tutta nei vani tecnici del locale in copertura (fotografie nn. 38 e 39 ATTICO) e poi scende al piano sotto appesa al soffitto del vano scala (fotografia n.51 ATTICO) di proprietà esclusiva e viene diramata al piano 4° tramite cassonetti e controsoffitti che consentono estrazione ed immissione in ogni locale. L'impianto, per quanto ho potuto rilevare, sembra di fatto già completo, salvo che per termoarredi e bocchette o griglie terminali d'areazione. Naturalmente un impianto di questo tipo richiede una commutazione manuale ad ogni cambio di stagione, che dovrà essere effettuata da un idraulico specializzato, che dovrà probabilmente controllare e adeguare anche i settaggi dei vari dispositivi di controllo, con l'eventuale collaborazione di un elettricista. Intervento che avrà dei costi gestionali fissi da aggiungersi alle spese condominiali.

I pannelli solari fotovoltaici presenti in copertura con tre batterie da 7 e 6 + 6 pannelli (misure pannelli h 98 x l 164 cm/cad) non sono condominiali, né si sono riscontrati disegni nelle pratiche edilizie. Da quanto potuto appurare dovrebbero essere di proprietà dell'esecutata, ma non risultano chiaramente asserviti all'appartamento. Non vengono pertanto inseriti nella valutazione.

L'impianto elettrico a servizio dell'appartamento è realizzato con frutti bianchi marca Gewiss, e oltre all'impiantistica ordinaria (interruttori, prese, etc) è dotato anche di domotica risalente a 4-5 anni fa che consentirà un controllo più sofisticato di vari impianti. Purtroppo in questo caso non è stato possibile acquisire documentazione e quindi mi limito a segnalare la presenza, senza poter entrare nei dettagli del tipo di impianti previsti (sicuramente presenti videocitofono in più locali ed impianto antintrusione). Tutto il piano 4° è comandato dai due grossi quadri presenti nel locale dispensa (fotografia n. 14 ATTICO), mentre altri grandi quadri si trovano nei vani tecnici. L'impianto elettrico si presenta pressochè completo nei suoi elementi di base, salvo per la mancanza delle placchette e dei coperchi delle



scatole. Mancano naturalmente tutti i corpi illuminanti (per la cui posa è comunque già tutto predisposto nei controsoffitti e nei muri) e la probabile impiantistica aggiuntiva prevista.

Per consentire una maggior comprensione dell'impiantistica si allegano anche le fotografie nn. 52-53 ATTICO, delle tavole di distribuzione degli impianti appese in appartamento, ove sono indicate anche le previsioni d'arredo.

Le certificazioni di conformità degli impiantisti sono state depositate nella pratica comunale a corredo dell'agibilità. Il termotecnico ha tuttavia precisato che il collaudo dell'impianto idrotermosanitario non è stato fatto, come del resto non sarà stato testato l'impianto elettrico, in quanto non del tutto ultimato e non alimentato.

L'appartamento è in classe energetica B, con fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale pari a 51,4 Kwh/mq, con dati desumibili dall'Attestato di certificazione energetica allegato 7A, depositato e reperito in Comune.

### **3) Conformità dell'immobile / situazione catastale / presenza di lastrico solare pertinenziale non pignorato.**

Riguardo agli strumenti autorizzativi ed all'inquadramento urbanistico vale tutto quanto riportato nella parte generale della perizia. Relativamente al piano 4°, l'appartamento è stato effettivamente realizzato così come riportato nella planimetria allegato 13A, acquisita in copia nella variante finale depositata in Comune, salvo per le minimali differenze da me riportate in rosso nella planimetria. Si segnala in particolare che nella camera 3 il bagno<sup>2</sup> è stato allargato a scapito del ripostiglio<sup>2</sup>, che è stato ristretto di circa 30 cm. Si tratta tuttavia di particolari trascurabili, per i quali potrebbe anche essere omessa una sanatoria.

La scheda catastale per questo piano è poi perfettamente conforme all'eseguito.

Pertanto questo piano – che costituisce la parte preponderante dell'immobile - è conforme e l'unica segnalazione da fare è che la striscia della terrazza sul lato nord-ovest individuata come "copertura piana" nella planimetria 13A, profonda m. 3,60 e teoricamente separata da una fioriera dal terrazzo dell'attico sub 729, è stata accatastata come lastrico solare, con lo stesso subalterno n. 834 del lastrico solare del piano 5° (costituente copertura dei fabbricati), probabilmente per rientrare nei limiti di superficie destinabile a terrazzi imposti dal Piano di Recupero (come visibile nell'allegato 4A). Ma nei fatti non è stata realizzata nessuna divisoria e attualmente si tratta di un unico terrazzo (come visibile nelle fotografie nn. 8 e 9 ATTICO) e la distinzione, sia in termini di destinazione d'uso che di catasto, è del tutto fittizia.



Per quanto riguarda invece la parte posta al piano 5° essa presenta invece diverse difformità di un certo rilievo. Per prima cosa è stato costruito un piccolo volume aggiuntivo senza nessuna autorizzazione comunale destinato a vano tecnico (da me individuato in rosso nella planimetria 13B allegata), resosi necessario per mantenere quello qualificato come locale tecnico completamente libero. Per seconda cosa, quello che era previsto come locale tecnico è stato già parzialmente ultimato per essere utilizzato come una sorta di locale benessere, realizzando anche un bagno abusivo. Infine è stato realizzato un piccolo volume in meno sul lato sinistro dello sbarco della scala e sono state modificate le dimensioni e le posizioni delle finestre (differenze individuate nell'allegato 13B, da me rielaborato). La scheda catastale è conforme all'approvato per l'esterno e presenta qualche piccola differenza per l'interno, ma è naturalmente molto diversa dall'esistente.

Il volume aggiuntivo, in quanto destinato effettivamente a vano tecnico, può essere sanato con una semplice pratica edilizia in sanatoria con minima sanzione, perchè per il PGT non costituisce volume, e così pure sono sanabili la diversa conformazione esterna per il volume non realizzato e le finestre realizzate diversamente. Il problema è rappresentato dalla destinazione d'uso dell'ex locale tecnico e del servizio igienico, in quanto diventano superfici accessorie alla residenza. Per poterli regolarizzare è necessario – previa verifica della fattibilità con l'Ufficio Tecnico Comunale – effettuare una richiesta di cambio di destinazione d'uso e di conseguenza una variante al Piano di Recupero (anche se dovrebbe essere ormai chiuso, ma il Comune ha già accettato precedente cambio di destinazione d'uso, stipulato dopo il termine dei lavori, vedasi parte finale capitolo 4 della relazione comune a tutti i lotti) – da formalizzare poi con apposita convenzione notarile, come quelle già fatte da Aglaja per altri due cambi di destinazione d'uso - in cui l'area libera da impianti viene recuperata come accessorio alla residenza, pagando al Comune i relativi oneri di urbanizzazione, costi di costruzione e monetizzando o conferendo eventuale superficie per standards necessaria. Alla fine di tale iter dovrebbe poi essere rifatta la scheda catastale adeguandola all'esistente. Da quanto rilevabile nell'allegato 4B, che riporta i calcoli del Piano di Recupero / Piano di Costruire approvato, dovrebbero risultare disponibili ancora circa 90 mq di SLP (o oltre 600 mc. di volume) e pertanto in linea teorica la sanatoria dovrebbe essere possibile.

Trattandosi di locale accatastato la cui costruzione è stata autorizzata (anche se con diversa destinazione d'uso), completamente separato dall'appartamento vero e proprio e non essenziale per l'uso di quest'ultimo, nella valutazione si terrà pertanto conto di poter seguire questa ragionevole ipotesi, riducendo in maniera consistente il valore di questa porzione per



tener conto dei rischi insiti nell'irregolarità dell'esistente e dei costi dell'eventuale regolarizzazione.

**Lotto 1Bis, copertura piana sub 834 (lastrico solare): pertinenza dell'appartamento sub 729 non pignorata.** Tutta la copertura piana del 5° piano (come la porzione di terrazzo al 4° piano prima segnalata) non è stata inserita nei calcoli dei terrazzi del Piano di recupero (perchè sarebbe andata in contrasto con gli indici massimi previsti nel Piano stesso), ma è stata comunque realizzata con l'escamotage di qualificarla appunto come "copertura piana" anziché terrazzo, avendo inoltre l'accortezza di accatastare poi entrambe le porzioni di copertura piana col separato subalterno n. 834 come lastrico solare, in modo da poterlo mantenere formalmente separato dall'appartamento. Dal punto di vista della regolarità urbanistico-edilizia ritengo si tratti di un problema ormai superato, in quanto il Comune ha approvato senza contestazioni i disegni dell'eseguito, accettando evidentemente che venissero realizzate coperture piane anziché inclinate, anche se non ne ha assentito espressamente l'uso come terrazzi. Pertanto è del tutto improbabile che intervengano contestazioni future sotto questo aspetto. Pertanto il terrazzo può essere valutato – con coefficiente di riduzione particolarmente penalizzante, sia per l'estensione che per tener conto della minima alea legata all'"irregolarità" sopra menzionata – in quanto diretta pertinenza esclusiva dell'appartamento di cui rappresenta utile contorno e da cui solamente del resto può avvenirne l'accesso.

I pannelli solari fotovoltaici presenti in copertura con tre batterie da 7 e 6 + 6 pannelli (misure pannelli h 98 x l 164 cm/cad) non sono condominiali, né si sono riscontrati disegni nelle pratiche edilizie. Da quanto potuto appurare dovrebbero essere di proprietà dell'esecutata, ma non risultano chiaramente asserviti all'appartamento. Non vengono pertanto inseriti nella valutazione.

Il sub 834 però non rientra fra gli immobili pignorati in questa esecuzione, anche se è in proprietà della Società esecutata e risulta tuttora sotto ipoteca della banca creditrice. Potrebbe non essere rientrato nel pignoramento forse perchè – trattandosi di lastrico solare – non ha rendita catastale, o per altre ragioni. Sta di fatto che trattandosi appunto di fatto di una pertinenza esclusiva del sub 729 ed accessibile solo da esso, non è possibile trascurarla, anche perchè non è stato qualificato e accatastato come copertura condominiale, ma mantenuto espressamente in proprietà con l'evidente intento di abbinarlo in proprietà al sub 729.

Provvedo pertanto a valutare ed inserire in perizia, mantenendolo separato come Lotto 1Bis, il sub 834 segnalando contemporaneamente al Giudice la cosa affinché possa



essere deciso con le parti se ricomprarlo subito nella vendita del sub 729 senza dover fare una perizia aggiuntiva o se procedere lasciandolo provvisoriamente fuori.

#### **4) Accertamento dello stato di possesso del bene e esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

Il lotto 1 sub. 729 risulta libero e nella disponibilità della Società proprietaria. Nelle stesse condizioni si trova il sub. 834, che però non è incluso nell'atto di pignoramento.

A seguito di verifica presso l'Amministratore segnalo che relativamente ai sub. 729 e 834 risultano spese condominiali scadute al 30.09.2016 per totali 5.605,35 €. Per opportuna conoscenza segnalo altresì che le spese ordinarie di questo immobile preventivate per l'anno condominiale conclusosi al 30.09.2016 (bilancio annuale dall'1.10 al 30.09 di ogni anno) sono pari a circa 5.070 €/anno, di cui circa 1.200 €/anno per quota millesimale di riscaldamento (esclusa cioè la quota connessa a consumo, che è naturalmente pari a zero in quanto l'appartamento non è utilizzato).

Al sub. 729 sono attribuiti 109,979 millesimi di proprietà, mentre al sub. 834 ne sono attribuiti 4,45. Pertanto in prima approssimazione si può considerare che al sub. 729 compete circa il 96% delle spese sopra citate ed il restante 4% al lastrico solare.

#### **5) Valutazione dell'immobile lotto 1.**

L'immobile lotto 1, sub. 729 è costituito da:

- un grande attico posto al 4° piano di circa 300 mq commerciali, composto da vastissimo locale giorno, previsto per cucina a vista, 3 camere, 3 bagni e 5 locali accessori, oltre a circa 100 mq commerciali di terrazzi perimetrali; tutto conforme urbanisticamente (salvo particolari minimali) e catastalmente, con poche finiture da ultimare;
- un piano superattico, destinato in parte a vani tecnici contenenti l'impiantistica dell'appartamento e per circa 65 mq commerciali libero per destinazioni accessorie all'abitazione sita al piano 4°; presenta difformità principalmente legata alla diversa destinazione d'uso di questa superficie accessoria, in quanto originariamente autorizzato esclusivamente ed interamente come volume tecnico; con poche finiture da ultimare.

L'appartamento viene valutato al 100%, compresi tutti i muri perimetrali e la metà di quelli sul vano scala condominiale ed escluso vano ascensore ed il cavedio per



l'impiantistica condominiale; le superfici dell'ingresso e della parte libera del superattico vengono ridotte al 40%, nello stato in cui attualmente si trova, non ultimato e con eventuale sanatoria da effettuare; la scala interna ed i vani tecnici vengono valutati al 15%; il terrazzo perimetrale del piano 4°: al 30% per i primi 35 mq (equivalente circa alla quota di terrazzo frontale accatastata come sub. 729) e per il 15% per i residui.

Ai fini del prezzo di vendita, valutato il listino F.I.M.A.A. 2016 (che per il nuovo dà un massimo di 1.800 €/mq), le informazioni assunte da agenti immobiliari in loco, le finiture particolari, ma comunque di qualità certamente elevata, le superfici impiegate in maniera forse troppo generosa per il numero di locali ricavati (anche se con risultato molto d'effetto), ma anche il particolare pregio della posizione esclusiva e riservata, ritengo corretto il prezzo al finito di 1.850,00 €/mq, da cui verranno detratti i costi previsti di completamento delle opere al piano 4°, così come sotto elencati, precisando che nel computo allegato 13E si sono previste finiture di livello superiore rispetto agli altri lotti, in quanto l'immobile è stato periziato attribuendogli un prezzo legato ad un livello di finiture superiori. L'importante riduzione applicata sulla superficie per stimare il locale al piano 5°, valuta invece questa porzione nelle condizioni in cui si trova.

Tabella superfici e valori LOTTO 1 (sub. 729)						
Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie raggugliata	Prezzo al mq.	Valore
Quarto (attico) Blocco A	Appartamento, esclusi scala condominiale, vano ascensore e cavedio impiantistica	302,60 mq	100%	302,60 mq	1.850 €/mq	559.810 €
	terrazzo lato nord-ovest	35,00 mq	30%	10,50 mq	1.850 €/mq	19.425 €
	restanti terrazzi	63,42 mq	15%	9,51 mq	1.850 €/mq	17.593 €
Quinto (superattico) Blocco A	locale libero e ingresso	67,00 mq	40%	26,80 mq	1.850 €/mq	49.580 €
	vani tecnici, scala e pianerottolo	34,10 mq	15%	5,11 mq	1.850 €/mq	9.453 €
<b>TOTALE</b>						<b>655.861 €</b>

Da tale somma vanno detratti:



- i costi di completamento comprensivi di prestazioni professionali, da me stimati (vedasi computo metrico allegato 13E) in 35.998,84 €
- le spese condominiali arretrate, pari a 5.381,15 €

Pertanto il più probabile valore del LOTTO 1 oggetto di stima è pari a:

Parte residenziale (inclusi terrazzi):	655.861,00 € -
Costi di completamento:	35.998,84 € -
Spese condominiali arretrate:	5.381,15 € =
<hr/>	
TOTALE	614.481,00 €

**Il valore del LOTTO 1, arrotondato per eccesso, viene dunque fissato in 615.000,00 €.**

#### 6) Valutazione dell'immobile lotto 1Bis.

Il sub. 834 (pertinenza esclusiva del sub. 729) è costituito da porzione di lastrico solare di circa 55 mq al piano 4°, in adiacenza al terrazzo principale del sub. 729 sul lato nord-ovest e da lastrico solare di copertura del condominio posto al piano 5° di circa 295 mq commerciali, circostanti al superattico del sub. 729: conformi ai disegni approvati. Valutato separatamente perchè attualmente non inserito nel pignoramento. Nella valutazione non sono inclusi i pannelli fotovoltaici presenti in copertura, per i quali dovranno correre eventuali separati accordi con l'esecutata per la rimozione o le condizioni di mantenimento in opera e l'utilizzo di eventuali vantaggi fiscali o di utilizzo dell'energia.

Il lastrico adiacente il terrazzo al piano 4° viene valutato al 15%; il lastrico di copertura perimetrale al superattico viene valutato al 10%.

Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie ragguagliata	Prezzo al mq.	Valore
Quarto (attico) Blocco A	terrazzo lato nord-ovest	55,00 mq	15%	8,25 mq	1.850 €/mq	15.262 €
Quinto (superattico) Blocco A	lastrico solare	293,30 mq	10%	29,33 mq	1.850 €/mq	54.260 €



				<b>TOTALE</b>	<b>69.522 €</b>
--	--	--	--	---------------	-----------------

Da tale somma vanno detratte le spese condominiali arretrate, pari a 224,20 €.

Pertanto il più probabile valore del LOTTO 1Bis oggetto di stima è pari a:

Terrazzo al 4° P. e lastrico solare al 5° P.:	69.522,00 € -
Spese condominiali arretrate:	224,20 € =

---

<b>TOTALE</b>	<b>69.297,80 €</b>
---------------	--------------------

**Il valore del LOTTO 1Bis, arrotondato per difetto, viene dunque fissato in 69.000,00 €**

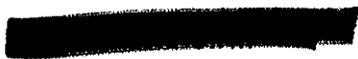
## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### PERIZIA LOTTO 2

**Appartamento attico Sub. 722, Piano 2° Blocco A**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40c**

Lovere, 13 dicembre 2016



LOTTO 2 – Appartamento sub. 722 sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 722: piano 2, cat. A/2 cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. 100 mq, rendita catastale € 395,09.

### **1) Descrizione appartamento.**

L'appartamento identificato come lotto 2 è posto al piano secondo del Blocco A dell'edificio con affaccio principale su Via Dante Alighieri. Si tratta di un trilocale costituito da piccolo ingresso, un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura e due balconi, un disimpegno armadiabile, una camera singola con affaccio su un balcone del soggiorno, una camera matrimoniale ed un bagno con terrazzo in comune fra loro, con affaccio sulla copertura che suddivide i due blocchi di fabbrica.

A differenza di tutti gli altri alloggi oggetto della presente perizia, questo è l'unico completamente ultimato ed è attualmente occupato con regolare contratto di locazione ad altra ditta che l'ha messo a disposizione di un dipendente.

Per tale ragione non è stato possibile visionare direttamente l'appartamento. Tuttavia l'esecutata ha messo a disposizione una scarna documentazione fotografica, che incrociata con la tavola planimetrica acquisita in Comune e la scheda catastale, consente di ricostruire la situazione ed effettuare una corretta descrizione.

Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 14A) ed alla documentazione fotografica (Allegato 6B), l'ingresso all'alloggio avviene in un atrio parzialmente separato dal soggiorno/pranzo tramite un portoncino blindato del tutto simile a quello degli appartamenti descritti in precedenza.

Superata la zona dell'ingresso si accede all'ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura (fotografia n.2a), il quale è dotato di una buona luminosità per la presenza di due finestre e di due portefinestre che consentono l'accesso ai balconi (fotografia n.2b) che affacciano su Via Dante Alighieri; il blocco cucina in linea, dotato di tutta l'impiantistica necessaria (visibile nella fotografia n.2a), è installato a ridosso della parete in comune con l'appartamento adiacente. Dal locale soggiorno si accede al disimpegno armadiato (fotografia n.2c) della zona notte, costituita da un bagno, dotato di vasca e doccia angolare (fotografia n.2d), con affaccio sul balcone in comune con la camera matrimoniale, da una camera singola (fotografia n.2e) dotata di accesso al balcone d'angolo in comune con il soggiorno, e da una camera matrimoniale non particolarmente luminosa, ma dotata di balcone con affaccio sulla copertura piana del piano terra.

Tutti i locali dell'appartamento sono alti m. 2.70.

Nell'insieme si tratta di finiture di media/buona qualità, i locali sono ben distribuiti e disimpegnati, la posizione di piano e l'esposizione sono buone.



## 2) Descrizione finiture e impianti.

L'appartamento è l'unico già completamente ultimato. Purtroppo, per le ragioni sopra esposte, la documentazione fotografica è scarna e di modesta qualità, ma consente di apprezzare sufficientemente il grado di finitura interno. Per gli esterni si può far riferimento alle documentazioni fotografiche generali e degli altri appartamenti.

In tutto l'appartamento sono stati realizzati intonaci con finitura a gesso (salvo i bagni a civile). La pavimentazione dell'intero appartamento ed il rivestimento del bagno sono stati realizzati con doghe in gres che imitano un parquet in rovere (visibili nelle fotografie nn.2a, 2c e 2d); la pavimentazione di entrambi i balconi (poco visibile nella fotografia n.2b), realizzata in mattonelle di gres 30x30cm di colore grigio, come tutti gli altri appartamenti; il bagno dovrebbe essere completo di vasca e doccia (anche se quest'ultima non è visibile nella fotografia 2d, ma è rilevabile dai disegni e per similitudine con gli altri appartamenti visionati), suddivise da muretto, oltre a wc, bidet e lavabo; i serramenti esterni di tutto l'alloggio sono praticamente nuovi e realizzati in alluminio verniciato bianco con vetri basso emissivi, maniglie di colore bianco e dotati di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro con movimento manuale con cinghie. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannello liscio colore bianco, del tutto simile a quello degli appartamenti descritti in precedenza. Le porte interne e gli zoccolini sono presumibilmente in laminato bianco.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e placche in plastica di colore nero marca [REDACTED] completo di quadro elettrico a norma con suddivisione minima (circuito luce / prese / salvavita) posizionato nella zona ingresso; nel soggiorno è installato anche un videocitofono marca Comelit ed è stato predisposto per la possibile futura realizzazione (a cura e spese dell'acquirente) sia dell'impianto d'allarme che dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento presente è di tipo tradizionale con radiatori in acciaio di colore bianco, comandato da un unico termostato elettronico (probabilmente programmabile); dalle informazioni raccolte in merito si tratta di un impianto centralizzato con alimentazione tramite teleriscaldamento, ma con gestione completamente autonoma da parte di ogni singola unità, sia del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria. L'acqua calda viene prodotta tramite un piccolo scambiatore installato nella centralina di ogni unità e alimentato sempre dal teleriscaldamento. La gestione avviene attraverso di apposito contabilizzatore, di cui viene effettuata periodicamente la telelettura da una società terza incaricata dal condominio, che determina il riparto sulle singole unità in base agli accordi condominiali approvati (una quota in base ai millesimi di proprietà ed una quota in base al consumo effettivo registrato). Sia lo scambiatore che il contabilizzatore sono posizionati in



una centralina posta in un piccolo vano ubicato sulle scale di ogni piano (fotografia n.14, allegato 6).

Tutto il condominio è stato realizzato senza impianto a gas, per cui il futuro piano cottura dovrà essere previsto ad induzione elettrica e, per la stessa ragione, non vi sono prese d'aria per la combustione.

Le certificazioni di conformità degli impiantisti sono state depositate nella pratica comunale a corredo dell'agibilità.

L'appartamento è in classe energetica B, con fabbisogno di energia primaria per climatizzazione invernale pari a 51,4 Kwh/mqa, con dati desumibili dall'Attestato di certificazione energetica allegato 7A, depositato e reperito in Comune.

### **3) Conformità dell'immobile / situazione catastale / presenza di lastrico solare pertinenziale non pignorato.**

Riguardo agli strumenti autorizzativi ed all'inquadramento urbanistico vale tutto quanto riportato nella parte generale della perizia.

Relativamente a questo lotto, dal raffronto fra fotografie, tavola approvata dal Comune ed accatastamento (negli altri lotti molto fedele all'eseguito), si può ritenere che l'appartamento sia stato effettivamente realizzato così come riportato nella planimetria allegato 14A, acquisita in copia nella variante finale depositata in Comune. Pertanto l'appartamento è perfettamente conforme all'autorizzato e la scheda catastale (allegato 14B) corrisponde esattamente all'eseguito.

### **4) Accertamento dello stato di possesso del bene e esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

Il lotto 2 sub. 722 risulta locato con un contratto ad uso foresteria dalla Società esecutata ad una Società terza, che ha poi messo a disposizione l'immobile ad un suo dipendente. Il contratto (allegato n.14D, inclusa ricevuta di registrazione) ha durata quadriennale con decorrenza dallo 01.11.2015 e potrà essere rinnovato per pari periodo a scadenza, salvo disdetta.

E' stato sottoscritto in data 21.09.2015 e registrato il giorno dopo con registrazione telematica all'Agenzia delle Entrate sede territoriale di Bergamo 1 al n. 7187 serie 3T (vedasi pagina terminale del contratto allegato). Dal momento che il pignoramento risale al 2016, il contratto di locazione è valido e pertanto l'appartamento dovrà essere acquistato locato.

Nel contratto è inclusa anche la locazione del grandissimo box lotto 6 (sub. 743) ed il canone complessivo è fissato in 7.200 €/annui, senza suddivisione fra i due immobili. Inoltre



il contratto prevedeva che la conduttrice ultimasse a proprie spese le finiture (quelle mancanti anche negli altri appartamenti), emettendo fatture verso la locatrice, che sarebbero poi state compensate con i canoni.

Senza entrare troppo nel dettaglio di questi ultimi particolari – peraltro difficilmente verificabili e non so se opponibili al pignoramento – ritengo comunque che al momento della vendita i costi di finitura saranno stati completamente compensati dai canoni e pertanto ai fini della valutazione considero le finiture acquisite in proprietà dell'esecutata e pertanto incluse nel prezzo di valutazione. Ai fini della riscossione dei canoni si dovrà invece poi concordare fra futuro acquirente e ditta conduttrice una suddivisione del totale sulle due unità.

A seguito di verifica presso l'Amministratore segnalo che relativamente al sub. 722 risultano spese condominiali scadute al 30.09.2016 per totali 490,62 € (tutte a carico di [redacted] mente l'inquilino ha saldato la sua quota). Per opportuna conoscenza segnalo altresì che le spese ordinarie di questo immobile preventivate per l'anno condominiale conclusosi al 30.09.2016 (bilancio annuale dall'1.10 al 30.09 di ogni anno) sono pari a circa 1.080 €/anno, di cui circa 275 €/anno per quota millesimale di riscaldamento (esclusa cioè la quota connessa a consumo). Del totale delle spese ordinarie, la quota a carico del locatore è pari a circa 300 €.

## 5) Valutazione dell'immobile lotto 2.

L'immobile lotto 2, sub. 722 è costituito da un appartamento posto al 2° piano di circa 95 mq commerciali, composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, un disimpegno armadiabile, una camera matrimoniale, una camera singola, un ampio bagno dotato di vasca e doccia e tre terrazzi per circa 17 mq commerciali; tutto conforme urbanisticamente e catastalmente, completamente ultimato e locato con contratto con durata quadriennale.

L'appartamento viene valutato al 100%, compresi tutti i muri perimetrali e la metà di quelli comuni con le unità confinanti; i terrazzi perimetrali vengono ridotti al 30%.

Ai fini del prezzo di vendita, valutato il listino F.I.M.A.A. 2016 (che per il nuovo dà un massimo di 1.800 €/mq), le informazioni assunte da agenti immobiliari in loco, il piano abbastanza alto e la buona esposizione, ritengo corretto il prezzo al finito di 1.700,00 €/mq. Tuttavia considerato l'esistenza di un contratto di locazione valido, che (pur garantendo una resa soddisfacente, in termini di canone di locazione – stimando un'attribuzione della quota di canone sull'immobile non inferiore a 4.800 €/annui –) costituisce comunque un vincolo ed un'alea per gli eventuali acquirenti, riduco il prezzo a 1.650 €/mq.



<b>Tabella superfici e valori LOTTO 2 (sub. 722)</b>						
<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Coefficiente di riduzione</b>	<b>Superficie raggugliata</b>	<b>Prezzo al mq.</b>	<b>Valore</b>
Secondo Blocco A	soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, 2 camere	95,46 mq	100%	95,46 mq	1.650 €/mq	157.509 €
	terrazzi	16,72 mq	30%	5,02 mq	1.650 €/mq	8.283 €
				<b>TOTALE</b>		<b>165.792 €</b>

Da tale somma vanno detratte le spese condominiali arretrate, pari a 490,62 €.

Pertanto il più probabile valore del LOTTO 1Bis oggetto di stima è pari a:

Parte residenziale (inclusi terrazzi):	165.792,00 € -
Spese condominiali arretrate:	490,62 € =

---

**TOTALE** **165.301,38 €**

**Il valore del lotto 2, arrotondato per difetto, viene dunque fissato in 165.000,00 €.**



## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### PERIZIA LOTTO 3

**Appartamento attico Sub. 735, Piano 2° Blocco B**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: **[REDACTED]**

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40b**

Lovere, 13 dicembre 2016



LOTTO 3 – Appartamento sub. 735, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 735: piano 2, cat. A/2 cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. 93 mq, rendita catastale € 438,99.

### 1) Descrizione appartamento.

L'appartamento identificato come lotto 3 è posto al piano secondo del Blocco B dell'edificio con affaccio principale in lato nord-est, sul piazzale destinato a parcheggio condominiale di uso pubblico (fotografia n.3d). Si tratta di un trilocale costituito da ingresso separato, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera matrimoniale, dotata di terrazzo, con annesso locale ripostiglio (di fatto, però, attualmente adibito a bagno dedicato), una camera singola ed un bagno, entrambi con affaccio sul terrazzo in comune con il soggiorno.

Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 14A) ed alla documentazione fotografica, l'ingresso all'alloggio avviene in un piccolo corridoio (visibile nella fotografia n.3a) tramite portoncino blindato. Dal corridoio dell'ingresso si accede al soggiorno/pranzo con angolo cottura (fotografie nn. 3a e 3b), il quale è dotato di una buona luminosità per la presenza di due portefinestre che consentono l'affaccio sul balcone (fotografie nn. 3c e 3d) posto sul lato nord-est; la parete attrezzata di tutta l'impiantistica necessaria (visibile nella fotografia n.3b) per l'installazione futura del blocco cucina è quella in comune con l'appartamento adiacente. Dal locale soggiorno si accede al disimpegno (fotografia n.3e) della zona notte costituita da un bagno, dotato di vasca e doccia angolare (fotografie nn. 3f e 3g), con affaccio sul balcone, da una camera singola con accesso al balcone in comune con la zona giorno, e da una camera matrimoniale non particolarmente luminosa (fotografia n.3h), ma dotata di balcone con affaccio sulla copertura piana del piano terra (fotografie nn. 3l e 3m). La camera matrimoniale dispone, inoltre, di un altro piccolo locale, adibito formalmente a ripostiglio e come tale risulta attualmente accatastato, ma che di fatto è stato dotato dell'impiantistica necessaria (scarichi, tubazioni acqua, piatto doccia, ecc.) per essere utilizzato come bagno ad uso esclusivo della camera da letto (fotografia n.3i); da progetto questo ripostiglio doveva essere un locale cieco, ma allo stato attuale è presente un'apertura nella parte alta della tramezza (visibile nella fotografia n. 3f) che lo separa dal bagno principale dell'appartamento, al fine di fornire un minimo di luce ed aerazione naturale al locale stesso.

Nell'insieme i locali sono abbastanza ampi, ben distribuiti e disimpegnati (anche se le camere non hanno una sagoma ottimale) e le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite buone alla luce di quanto realizzato, anche se ovviamente devono essere realizzate le finiture mancanti per renderlo abitabile.



Tutti i locali dell'appartamento sono alti m. 2.70. L'appartamento confina ad est col sub 734 e col vano scala comune, a sud col sub 736 e ad ovest col mappale 1146.

## **2) Descrizione finiture, impianti, opere mancanti.**

Internamente la situazione dell'appartamento si presenta ancora con alcune finiture mancanti, in quanto restano da completare tutti i pavimenti e rivestimenti, le porte interne e gli zoccolini, i sanitari (salvo per vasca e piatti doccia), oltre naturalmente alla tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti gli ambienti. L'impianto elettrico è completo e quello idrotermosanitario completamente distribuito e predisposto.

A livello di finiture già ultimate, in tutto l'appartamento sono stati realizzati intonaci con finitura a gesso (salvo i bagni a civile), da tinteggiare; le caldane sono ben predisposte con giunti regolari, pronte per l'incollo dei pavimenti; la pavimentazione di entrambi i balconi (visibile nelle fotografie n.3c e 3m), realizzata in mattonelle di gres 30x30cm di colore grigio, è in condizioni buone, in quanto necessità solamente dell'ordinaria pulizia; in bagno sono stati posati un piatto doccia in ceramica bianca (così come nel locale ripostiglio annesso alla camera matrimoniale) ed una vasca (fotografie nn. 3f, 3g e 3i), suddivise da muretto, oltre all'impiantistica per wc e lavabo; i serramenti esterni di tutto l'alloggio sono praticamente nuovi e realizzati in alluminio verniciato bianco con vetri basso emissivi, maniglie di colore bianco e dotati di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro con movimento manuale con cinghie. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannello liscio colore bianco, del tutto simile a quello degli appartamenti descritti in precedenza.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e placche in plastica di colore nero marca Gewiss, completo di quadro elettrico a norma con suddivisione minima (circuito luce / prese / salvavita) posizionato nella zona ingresso; nel soggiorno è installato anche un videocitofono marca Comelit (fotografia n. 3n) ed è stato predisposto per la possibile futura realizzazione (a cura e spese dell'acquirente) sia dell'impianto d'allarme che dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento presente è di tipo tradizionale con radiatori in acciaio di colore bianco, comandato da un unico termostato elettronico (probabilmente programmabile, fotografia n. 3n); dalle informazioni raccolte in merito si tratta di un impianto centralizzato con alimentazione tramite teleriscaldamento, ma con gestione completamente autonoma da parte di ogni singola unità, sia del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria. L'acqua calda viene prodotta tramite un piccolo scambiatore installato nella centralina di ogni unità e alimentato sempre dal teleriscaldamento. La gestione avviene attraverso di apposito contabilizzatore, di cui viene effettuata periodicamente la telelettura da una società terza



incaricata dal condominio, che determina il riparto sulle singole unità in base agli accordi condominiali approvati (una quota in base ai millesimi di proprietà ed una quota in base al consumo effettivo registrato). Sia lo scambiatore che il contabilizzatore sono posizionati in una centralina posta in un piccolo vano ubicato sulle scale di ogni piano (fotografia n. 14, all. 6).

Tutto il condominio è stato realizzato senza impianto a gas, per cui il futuro piano cottura dovrà essere previsto ad induzione elettrica e, per la stessa ragione, non vi sono prese d'aria per la combustione.

Le certificazioni di conformità degli impiantisti sono state depositate nella pratica comunale a corredo dell'agibilità.

L'appartamento è in classe energetica B, con fabbisogno di energia primaria (inferiore ai lotti del blocco A) per climatizzazione invernale pari a 39,15 Kwh/mqa, con dati desumibili dall'Attestato di certificazione energetica allegato 7B, depositato e reperito in Comune.

### **3) Conformità dell'immobile / situazione catastale.**

Riguardo agli strumenti autorizzativi ed all'inquadramento urbanistico vale tutto quanto riportato nella parte generale della perizia.

Relativamente a questo lotto, l'appartamento è stato effettivamente realizzato così come riportato nella planimetria allegato 14A, acquisita in copia nella variante finale depositata in Comune. L'unica difformità è costituita dalla destinazione del ripostiglio interno alla camera 1, che avrebbe dovuto essere utilizzato guardaroba / cabina armadio, ma ove in realtà è già stata predisposta tutta l'impiantistica in modo da realizzare un secondo bagno completo di wc, lavabo e doccia (fotografia n. 3i). Il locale è però sprovvisto di tubazione per l'estrazione forzata dell'aria (nella planimetria sono riportati dei tubi nelle murature destinati ad estrazioni forzate, ma potrebbero essere destinati ad altri piani; sul posto comunque non sono visibili canne di aereazione) e l'apertura di collegamento lasciata col bagno principale, anche qualora venisse dotata di serramento, non è conforme alla vigente normativa igienico sanitaria. Pertanto o in fase di finitura viene rimossa l'impiantistica e si mantiene l'uso di ripostiglio già dichiarato in Comune ed in catasto, oppure deve essere realizzato un piccolo impianto di estrazione forzata e deve essere effettuata una pratica edilizia in sanatoria, con successiva variazione della scheda catastale. Per la valutazione verrà considerata la seconda soluzione in quanto il locale è già così predisposto ed il secondo bagno, pur piccolo, dovrebbe valorizzare l'appartamento più del ripostiglio.

A parte questo dettaglio, per il resto l'appartamento è conforme all'autorizzato e la scheda catastale (allegato 14C) corrisponde esattamente all'eseguito.



#### 4) Accertamento dello stato di possesso del bene e esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Il lotto 3 sub 735 risulta libero e nella disponibilità della Società proprietaria.

A seguito di verifica presso l'Amministratore segnalo che relativamente al sub. 735 risultano spese condominiali scadute al 30.09.2016 per totali 1.088,46 €. Per opportuna conoscenza segnalo altresì che le spese ordinarie di questo immobile preventivate per l'anno condominiale conclusosi al 30.09.2016 (bilancio annuale dall'1.10 al 30.09 di ogni anno) sono pari a circa 930 €/anno, di cui circa 280 €/anno per quota millesimale di riscaldamento (esclusa cioè la quota connessa a consumo, che è naturalmente pari a zero in quanto l'appartamento non è utilizzato).

#### 5) Valutazione dell'immobile lotto 3.

L'immobile lotto 3, sub. 735 è costituito da un appartamento posto al 2° piano di circa 88 mq commerciali, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale con annesso ripostiglio, una camera singola, un ampio bagno dotato di vasca e doccia e terrazzi su tutto il perimetro fenestrato per circa 15 mq commerciali; tutto conforme urbanisticamente (salvo l'uso improprio segnalato del ripostiglio) e catastalmente, con alcune finiture da ultimare.

L'appartamento viene valutato al 100%, compresi tutti i muri perimetrali e la metà di quelli comuni con le unità confinanti; i terrazzi perimetrali vengono ridotti al 30%.

Ai fini del prezzo di vendita, valutato il listino F.I.M.A.A. 2016 (che per il nuovo dà un massimo di 1.800 €/mq), le informazioni assunte da agenti immobiliari in loco, il piano abbastanza alto e l'esposizione non ottimale ritengo corretto il prezzo al finito di 1.680,00 €/mq.

Tabella superfici e valori LOTTO 3 (sub. 735)						
Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie ragguagliata	Prezzo al mq.	Valore
Secondo Blocco B	soggiorno/pranzo, disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 camere	88,00 mq	100%	88,00 mq	1.680 €/mq	147.840 €
	terrazzi	15,22 mq	30%	4,57 mq	1.680 €/mq	7.678 €
					<b>TOTALE</b>	<b>155.518 €</b>



Da tale somma vanno detratti:

- i costi di completamento comprensivi di prestazioni professionali, da me stimati (vedasi computo metrico allegato 14E) in 16.527,61 €
- le spese condominiali arretrate, pari a 1.088,46 €

Pertanto il più probabile valore del LOTTO 3 oggetto di stima è pari a:

Parte residenziale (inclusi terrazzi):	155.518,00 € -
Costi di completamento:	16.527,61 € -
Spese condominiali arretrate:	1.088,46 € =
<hr/>	
TOTALE	137.901,93 €

**Il valore del LOTTO 3, arrotondato per eccesso, viene dunque fissato in 138.000,00 €.**



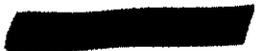
## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### PERIZIA LOTTO 4

**Appartamento attico Sub. 732, Piano 1° Blocco B**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40b**

Lovere, 13 dicembre 2016



LOTTO 4 – Appartamento sub. 732, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 732: piano 2, cat. A/2 cl. 2, vani 5, sup. cat. tot. 100 mq, rendita catastale € 438,99.

### 1) Descrizione appartamento.

L'appartamento identificato come lotto 4 è posto al piano primo del Blocco B dell'edificio con affaccio principale in lato nord-est, sul piazzale destinato a parcheggio condominiale di uso pubblico. Si tratta di un trilocale costituito da ingresso separato, un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, una camera matrimoniale, dotata di terrazzo, una camera singola ed un bagno, entrambi con affaccio sul terrazzo in comune con il soggiorno, ed un ripostiglio (di fatto, però, attualmente adibito a secondo bagno) con accesso sempre dal disimpegno.

Internamente la situazione dell'alloggio è identica al lotto 3, in quanto restano da ultimare tutti i pavimenti e rivestimenti, la posa delle porte interne, di alcuni sanitari, oltre naturalmente alla tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti gli ambienti.

Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 15A) ed alla documentazione fotografica, l'ingresso all'alloggio avviene in un piccolo corridoio (visibile nella fotografia n.4b) tramite portoncino blindato (fotografia n.4a). Dal corridoio dell'ingresso si accede al soggiorno/pranzo con angolo cottura (fotografie nn. 4b e 4c), il quale è dotato di una buona luminosità per la presenza di due portefinestre che consentono l'affaccio sul balcone (fotografia n. 4d) posto sul lato nord-est; la parete attrezzata di tutta l'impiantistica necessaria (visibile nella fotografia n.4c) per l'installazione futura del blocco cucina è quella in comune con l'appartamento adiacente. Dal locale soggiorno si accede al disimpegno (fotografia n.4e) della zona notte costituita da un bagno, dotato di vasca e con affaccio sul balcone (fotografia n. 4f), da una camera singola (fotografia n. 4h) con accesso al balcone in comune con la zona giorno, e da una camera matrimoniale non particolarmente luminosa (fotografie nn. 4i e 4l), ma dotata di terrazzo con affaccio sulla copertura piana del piano terra (fotografie nn. 4m e 4n). Tra la camera matrimoniale ed il bagno si trova un piccolo locale, adibito formalmente a ripostiglio e come tale risulta attualmente accatastato, ma che di fatto è stato dotato dell'impiantistica necessaria (piatto doccia, predisposizioni per wc e lavabo) per essere utilizzato come secondo bagno (fotografia n. 4o); da progetto questo ripostiglio doveva essere un locale cieco, ma allo stato attuale è presente un'apertura nella parte alta della tramezza (fotografia n. 4g) che lo separa dal bagno principale dell'appartamento, al fine di fornire un minimo di luce ed aerazione naturale al locale stesso.



Nell'insieme i locali sono abbastanza ampi, ben distribuiti e disimpegnati (anche se le camere non hanno una sagoma ottimale) e le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite buone alla luce di quanto realizzato, anche se ovviamente devono essere realizzate le finiture mancanti per renderlo abitabile.

Tutti i locali dell'appartamento sono alti m. 2.70. L'appartamento confina ad est col sub 731 e col vano scala comune, a sud col sub 702 e ad ovest col mappale 1146.

## **2) Descrizione finiture, impianti, opere mancanti.**

Internamente la situazione dell'appartamento si presenta ancora con alcune finiture mancanti, in quanto restano da completare tutti i pavimenti e rivestimenti, le porte interne e gli zoccolini, i sanitari (salvo per vasca e piatto doccia), oltre naturalmente alla tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti gli ambienti. L'impianto elettrico è completo e quello idrotermosanitario completamente distribuito e predisposto.

A livello di finiture già ultimate, in tutto l'appartamento sono stati realizzati intonaci con finitura a gesso (salvo i bagni a civile) da tinteggiare, e, a tal proposito, si segnala un difetto di screpolatura dell'intonaco riscontrato nel soggiorno (fotografia n.4p); le caldane sono ben predisposte con giunti regolari, pronte per l'incollo dei pavimenti; la pavimentazione di entrambi i balconi (visibile nelle fotografie n.4d e 4m), realizzata in mattonelle di gres 30x30cm di colore grigio, è in condizioni buone, in quanto necessità solamente dell'ordinaria pulizia, fatta eccezione per alcuni zoccolini del balcone della zona giorno che si stanno distaccando (visibili nella fotografia 4d); nel bagno principale è stata posata una vasca di colore bianco (visibile nella fotografia n. 4f) con l'impiantistica per wc, bidet e lavabo, mentre nel locale ripostiglio adibito a secondo bagno è stato installato un piatto doccia in ceramica bianca (visibile nella fotografia n. 4o) con l'impiantistica per wc e lavabo; i serramenti esterni di tutto l'alloggio sono praticamente nuovi e realizzati in alluminio verniciato bianco con vetri basso emissivi, maniglie di colore bianco e dotati di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro con movimento manuale con cinghie. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannello liscio colore bianco, del tutto simile a quello degli appartamenti descritti in precedenza.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e placche in plastica di colore nero marca Gewiss, completo di quadro elettrico a norma (visibile nella fotografia 4a) con suddivisione minima (circuito luce / prese / salvavita) posizionato nella zona ingresso; nel soggiorno è installato anche un videocitofono marca Comelit (fotografia n. 4q) ed è stato predisposto per la possibile futura realizzazione (a cura e spese dell'acquirente) sia dell'impianto d'allarme che dell'impianto di condizionamento.



L'impianto di riscaldamento presente è di tipo tradizionale con radiatori in acciaio di colore bianco, comandato da un unico termostato elettronico (probabilmente programmabile, fotografia n. 4q); dalle informazioni raccolte in merito si tratta di un impianto centralizzato con alimentazione tramite teleriscaldamento, ma con gestione completamente autonoma da parte di ogni singola unità, sia del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria. L'acqua calda viene prodotta tramite un piccolo scambiatore installato nella centralina di ogni unità e alimentato sempre dal teleriscaldamento. La gestione avviene attraverso di apposito contabilizzatore, di cui viene effettuata periodicamente la telelettura da una società terza incaricata dal condominio, che determina il riparto sulle singole unità in base agli accordi condominiali approvati (una quota in base ai millesimi di proprietà ed una quota in base al consumo effettivo registrato). Sia lo scambiatore che il contabilizzatore sono posizionati in una centralina posta in un piccolo vano ubicato sulle scale di ogni piano (fotografia n. 14, all. 6).

Tutto il condominio è stato realizzato senza impianto a gas, per cui il futuro piano cottura dovrà essere previsto ad induzione elettrica e, per la stessa ragione, non vi sono prese d'aria per la combustione.

Le certificazioni di conformità degli impiantisti sono state depositate nella pratica comunale a corredo dell'agibilità.

L'appartamento è in classe energetica B, con fabbisogno di energia primaria (inferiore ai lotti del blocco A) per climatizzazione invernale pari a 39,15 Kwh/mqa, con dati desumibili dall'Attestato di certificazione energetica allegato 7B, depositato e reperito in Comune.

### **3) Conformità dell'immobile / situazione catastale.**

Riguardo agli strumenti autorizzativi ed all'inquadramento urbanistico vale tutto quanto riportato nella parte generale della perizia.

Relativamente a questo lotto, l'appartamento è stato effettivamente realizzato così come riportato nella planimetria allegato 15A, acquisita in copia nella variante finale depositata in Comune. L'unica difformità è costituita dalla destinazione del ripostiglio, che in realtà è già stata predisposto con tutta l'impiantistica in modo da realizzare un secondo bagno completo di wc, lavabo e doccia (fotografie nn. 4e e 4o). Il locale è però sprovvisto di tubazione per l'estrazione forzata dell'aria (nella planimetria sono riportati dei tubi nelle murature destinati ad estrazioni forzate, ma potrebbero essere destinati ad altri piani; sul posto comunque non sono visibili canne di aereazione) e l'apertura di collegamento lasciata col bagno principale, anche qualora venisse dotata di serramento, non è conforme alla vigente normativa igienico sanitaria. Pertanto o in fase di finitura viene rimossa l'impiantistica



e si mantiene l'uso di ripostiglio già dichiarato in Comune ed in catasto, oppure deve essere realizzato un piccolo impianto di estrazione forzata e deve essere effettuata una pratica edilizia in sanatoria, con successiva variazione della scheda catastale. Per la valutazione verrà considerata la seconda soluzione in quanto il locale è già così predisposto ed il secondo bagno, pur piccolo, dovrebbe valorizzare l'appartamento più del ripostiglio.

A parte questo dettaglio, per il resto l'appartamento è conforme all'autorizzato e la scheda catastale (allegato 15B) corrisponde esattamente all'eseguito.

#### 4) Accertamento dello stato di possesso del bene e esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Il lotto 4 sub. 732 risulta libero e nella disponibilità della Società proprietaria.

A seguito di verifica presso l'Amministratore segnalo che relativamente al sub. 732 risultano spese condominiali scadute al 30.09.2016 per totali 1.099,25 €. Per opportuna conoscenza segnalo altresì che le spese ordinarie di questo immobile preventivate per l'anno condominiale conclusosi al 30.09.2016 (bilancio annuale dall'1.10 al 30.09 di ogni anno) sono pari a circa 940 €/anno, di cui circa 290 €/anno per quota millesimale di riscaldamento (esclusa cioè la quota connessa a consumo, che è naturalmente pari a zero in quanto l'appartamento non è utilizzato).

#### 5) Valutazione dell'immobile lotto 4.

L'immobile lotto 4, sub. 732 è costituito da un appartamento posto al 1° piano di circa 93 mq commerciali, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera singola, un ampio bagno dotato di vasca, un ripostiglio e terrazzi su tutto il perimetro per circa 25 mq commerciali; tutto conforme urbanisticamente (salvo l'uso improprio segnalato del ripostiglio) e catastalmente, con alcune finiture da ultimare.

L'appartamento viene valutato al 100%, compresi tutti i muri perimetrali e la metà di quelli comuni con le unità confinanti; i terrazzi perimetrali vengono ridotti al 30%.

Ai fini del prezzo di vendita, valutato il listino F.I.M.A.A. 2016 (che per il nuovo dà un massimo di 1.800 €/mq), le informazioni assunte da agenti immobiliari in loco, il piano più basso e l'esposizione non ottimale ritengo corretto il prezzo al finito di 1.670,00 €/mq.

Tabella superfici e valori LOTTO 4 (sub. 732)						
Piano	Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Coefficiente di riduzione	Superficie raggugliata	Prezzo al mq.	Valore
Primo Blocco B	soggiorno/pranzo, disimpegno,	92,66 mq	100%	92,66 mq	1.670 €/mq	154.742 €



	ripostiglio, bagno, 2 camere					
	terrazzi	24,65 mq	30%	7,39 mq	1.670 €/mq	12.341 €
				<b>TOTALE</b>		<b>167.083 €</b>

Da tale somma vanno detratti:

- i costi di completamento comprensivi di prestazioni professionali, da me stimati (vedasi computo metrico allegato 15D) in 17.129,86 €
- le spese condominiali arretrate, pari a 1.099,25 €

Pertanto il più probabile valore del LOTTO 4 oggetto di stima è pari a:

Parte residenziale (inclusi terrazzi):	167.083,00 € -
Costi di completamento:	17.129,86 € -
Spese condominiali arretrate:	1.099,25 € =
<hr/>	
<b>TOTALE</b>	<b>148.853,89 €</b>

**Il valore del LOTTO 4, arrotondato per eccesso, viene dunque fissato in 149.000,00 €.**



## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### PERIZIA LOTTO 5

**Appartamento attico Sub. 730, Piano 1° Blocco B**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40b**

Lovere, 13 dicembre 2016



LOTTO 5 – Appartamento sub. 730, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 730; piano 2, cat. A/2 cl. 2, vani 4,5, sup. cat. tot. 104 mq,rendita catastale € 395,09.

### **1) Descrizione appartamento.**

L'appartamento identificato come lotto 5 è posto al piano primo del Blocco B nell'angolo est dell'edificio con affaccio sulla traversa laterale di Via Dante Alighieri. Si tratta di un trilocale costituito da un ampio soggiorno/pranzo con angolo cottura e terrazzo, un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale ed una camera singola, entrambe con affaccio sul terrazzo in comune.

Internamente la situazione dell'alloggio è identica alle unità immobiliari descritte in precedenza, in quanto restano da ultimare tutti i pavimenti e rivestimenti, la posa delle porte interne, dei sanitari, del lavabo e del box doccia, oltre naturalmente alla tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti gli ambienti.

Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 15A) ed alla documentazione fotografica, l'ingresso all'alloggio avviene direttamente nell'ampio soggiorno/pranzo tramite un portoncino blindato (fotografia n.5a), del tutto simile a quelli degli appartamenti descritti in precedenza. Il soggiorno/pranzo con angolo cottura (fotografie nn. 5b, 5c e 5d) è dotato di una buona luminosità per la presenza di due portefinestre che consentono l'affaccio sul terrazzo (fotografie nn. 5e e 5f) posto sul lato sud-ovest sopra l'ingresso al condominio, mentre la parete attrezzata di tutta l'impiantistica necessaria (fotografia n. 5d) per l'installazione futura del blocco cucina è quella che separa l'appartamento dal vano scala condominiale; dal locale soggiorno si accede allo spazioso disimpegno (fotografia n. 5g) della zona notte costituita da un bagno, dotato di vasca e doccia angolare (fotografie nn. 5h e 5i), da una camera singola (fotografia n. 5l) e da una camera matrimoniale (fotografia n. 5n), queste ultime con affaccio sul balcone comune posto sul lato nord-est dell'edificio (fotografia n. 5o).

Nell'insieme i locali sono ampi, ben distribuiti e disimpegnati e le condizioni generali dell'appartamento possono essere definite buone alla luce di quanto realizzato, anche se ovviamente devono essere realizzate le finiture mancanti per renderlo abitabile.

Tutti i locali dell'appartamento sono alti m. 2.70. L'appartamento confina a nord-ovest con l'appartamento sub 731, mentre è libero sugli altri tre lati.

### **2) Descrizione finiture, impianti, opere mancanti.**

Internamente la situazione dell'appartamento si presenta ancora con alcune finiture mancanti, in quanto restano da completare tutti i pavimenti e rivestimenti, le porte interne, gli



zoccolini, i sanitari (salvo per vasca e piatto doccia), oltre naturalmente alla tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti gli ambienti. L'impianto elettrico è completo e quello idrotermosanitario completamente distribuito e predisposto.

A livello di finiture già ultimate, in tutto l'appartamento sono stati realizzati intonaci con finitura a gesso (salvo i bagni a civile) da tinteggiare, e, a tal proposito, c'è da segnalare un difetto di screpolatura dell'intonaco riscontrato nella camera singola (fotografia n.5m); le caldane sono ben predisposte con giunti regolari, pronte per l'incollo dei pavimenti; la pavimentazione di entrambi i balconi (visibile nelle fotografie n.5e e 5o), realizzata in mattonelle di gres 30x30 cm di colore grigio, è in condizioni buone, fatta eccezione per alcuni zoccolini del balcone delle due camere da letto che si sono distaccati (visibili nella fotografia 5o); nel bagno principale sono stati posati un piatto doccia in ceramica bianca ed una vasca anch'essa di colore bianco (fotografie nn. 5h e 5i), con l'impiantistica per wc, bidet e lavabo; i serramenti esterni di tutto l'alloggio sono praticamente nuovi e realizzati in alluminio verniciato bianco con vetri basso emissivi, maniglie di colore bianco e dotati di tapparelle in PVC di colore grigio chiaro con movimento manuale con cinghie. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannello liscio colore bianco, del tutto simile a quello degli appartamenti descritti in precedenza.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e placche in plastica di colore nero marca Gewiss, completo di quadro elettrico a norma con suddivisione minima (circuito luce / prese / salvavita) posizionato nella zona ingresso; nel soggiorno è installato anche un videocitofono marca Comelit (fotografia n. 5p) ed è stato predisposto per la possibile futura realizzazione (a cura e spese dell'acquirente) sia dell'impianto d'allarme che dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento presente è di tipo tradizionale con radiatori in acciaio di colore bianco, comandato da un unico termostato elettronico (probabilmente programmabile, fotografia n. 5p); dalle informazioni raccolte in merito si tratta di un impianto centralizzato con alimentazione tramite teleriscaldamento, ma con gestione completamente autonoma da parte di ogni singola unità, sia del riscaldamento che dell'acqua calda sanitaria. L'acqua calda viene prodotta tramite un piccolo scambiatore installato nella centralina di ogni unità e alimentato sempre dal teleriscaldamento. La gestione avviene attraverso di apposito contabilizzatore, di cui viene effettuata periodicamente la telelettura da una società terza incaricata dal condominio, che determina il riparto sulle singole unità in base agli accordi condominiali approvati (una quota in base ai millesimi di proprietà ed una quota in base al consumo effettivo registrato). Sia lo scambiatore che il contabilizzatore sono posizionati in



una centralina posta in un piccolo vano ubicato sulle scale di ogni piano (fotografia n. 14, all. 6).

Tutto il condominio è stato realizzato senza impianto a gas, per cui il futuro piano cottura dovrà essere previsto ad induzione elettrica e, per la stessa ragione, non vi sono prese d'aria per la combustione.

Le certificazioni di conformità degli impiantisti sono state depositate nella pratica comunale a corredo dell'agibilità.

L'appartamento è in classe energetica B, con fabbisogno di energia primaria (inferiore ai lotti del blocco A) per climatizzazione invernale pari a 39,15 Kwh/mqa, con dati desumibili dall'Attestato di certificazione energetica allegato 7B, depositato e reperito in Comune.

### **3) Conformità dell'immobile / situazione catastale.**

Riguardo agli strumenti autorizzativi ed all'inquadramento urbanistico vale tutto quanto riportato nella parte generale della perizia.

Relativamente a questo lotto, l'appartamento è stato effettivamente realizzato così come riportato nella planimetria allegato 15A, acquisita in copia nella variante finale depositata in Comune. Pertanto l'appartamento è perfettamente conforme all'autorizzato e la scheda catastale (allegato 15C) corrisponde esattamente all'eseguito.

Segnalo che anche per questo appartamento, pur non presentando difformità, ma essendo già stata dichiarata la fine lavori, in linea teorica dovrebbe essere aperta una pratica edilizia segnalando il mancato completamento e dichiarando che verranno eseguite le finiture mancanti.

### **4) Accertamento dello stato di possesso del bene e esistenza di oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

Il lotto 5 sub. 730 risulta libero e nella disponibilità della Società proprietaria.

A seguito di verifica presso l'Amministratore segnalo che relativamente al sub. 730 risultano spese condominiali scadute al 30.09.2016 per totali 1.057,06 €. Per opportuna conoscenza segnalo altresì che le spese ordinarie di questo immobile preventivate per l'anno condominiale conclusosi al 30.09.2016 (bilancio annuale dall'1.10 al 30.09 di ogni anno) sono pari a circa 900 €/anno, di cui circa 280 €/anno per quota millesimale di riscaldamento (esclusa cioè la quota connessa a consumo, che è naturalmente pari a zero in quanto l'appartamento non è utilizzato).

### **5) Valutazione dell'immobile lotto 5.**



L'immobile lotto 5, sub. 730 è costituito da un appartamento posto al 1° piano di circa 95 mq commerciali, composto da ampio soggiorno con angolo cottura, un ampio disimpegno armadiabile, una camera matrimoniale, una camera singola, un ampio bagno dotato di vasca e doccia e terrazzi su tutto il perimetro fenestrato per circa 23 mq commerciali; tutto conforme urbanisticamente e catastalmente, con alcune finiture da ultimare.

L'appartamento viene valutato al 100%, compresi tutti i muri perimetrali e la metà di quelli comuni con le unità confinanti; i terrazzi perimetrali vengono ridotti al 30%.

Ai fini del prezzo di vendita, valutato il listino F.I.M.A.A. 2016 (che per il nuovo dà un massimo di 1.800 €/mq), le informazioni assunte da agenti immobiliari in loco, la buona distribuzione con locali ampi, il piano più basso e la buona esposizione ritengo corretto il prezzo al finito di 1.700,00 €/mq.

<b>Tabella superfici e valori LOTTO 5 (sub. 730)</b>						
<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Coefficiente di riduzione</b>	<b>Superficie raggugliata</b>	<b>Prezzo al mq.</b>	<b>Valore</b>
Primo Blocco B	soggiorno/pranzo, disimpegno, bagno, 2 camere	94,55 mq	100%	94,55 mq	1.700 €/mq	160.735 €
	terrazzi	22,90 mq	30%	6,87 mq	1.700 €/mq	11.679 €
				<b>TOTALE</b>		<b>172.414 €</b>

Da tale somma vanno detratti:

- i costi di completamento comprensivi di prestazioni professionali, da me stimati (vedasi computo metrico allegato 15E) in 12.563,34 €
- le spese condominiali arretrate, pari a 1.057,06 €

Pertanto il più probabile valore del LOTTO 4 oggetto di stima è pari a:

Parte residenziale (inclusi terrazzi):	172.414,00 € -
Costi di completamento:	12.563,34 € -
Spese condominiali arretrate:	1.057,06 € =
<hr/>	
<b>TOTALE</b>	<b>158.793,60 €</b>

**Il valore del LOTTO 5, arrotondato per eccesso, viene dunque fissato in 159.000,00 €.**



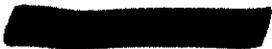
## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### **PERIZIE LOTTI da 6 a 17**

**Autorimesse, Piano 1° e 2° interrato**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40b/40c**

Lovere, 13 dicembre 2016



Nell'edificio sono presenti due piani interrati adibiti ad autorimesse, cantine e locali tecnici; l'accesso carrabile ai due piani interrati avviene tramite uno scivolo elicoidale (Allegato 6C, fotografie nn.1 BOX e 4 BOX) dal quale si accede ai corselli di manovra longitudinali (Allegato 6C, fotografie nn.2 BOX, 5 BOX e 6 BOX) e laterali (Allegato 6C, fotografie nn.3 BOX e 7 BOX), dove su entrambi i lati sono dislocate le autorimesse. Nella zona retrostante i box, posti lungo il lato est dell'immobile, si trovano i locali cantine, i quali sono accessibili dai vani scala/ascensore dei due blocchi del complesso tramite porte tagliafuoco e corridoi di distribuzione (Allegato 6C, fotografie nn.20 CANT e 21 CANT).

Di seguito vengono presentati e descritti i singoli lotti oggetto di perizia.

**LOTTO 6 – Autorimessa sub. 743, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 743: piano S1, cat. C/6 cl. 2, sup. catastale tot 157 mq, rendita catastale € 230,55.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 6 si trova al primo piano interrato dell'edificio, posta al termine del corsello di manovra sud-ovest. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 18) ed alla documentazione fotografica (Allegato 6C), si tratta di un'autorimessa di ampissima metratura (sup. commerciale 150,42 mq, sup. utile 143,50 mq) occupante il tratto terminale del corsello di manovra e le due autorimesse doppie poste ai lati. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno del box, che è locato a ditta terza. La ditta esecutata ha comunque messo a disposizione una fotografia dell'interno (fotografia n. 8b BOX), che conferma il tipo di finiture e che consente di apprezzare in parte l'ampio spazio disponibile. Esternamente l'autorimessa è dotata di grande porta sezionale (larghezza 5,90m) con pannelli in alluminio di colore grigio argento (fotografia n. 8a BOX) e griglia d'aerazione superiore in lamiera forata, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate negli altri box, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno. Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Segnalo che questo subalterno ha acquisito in proprietà anche la parte terminale del corsello di manovra. La cosa, come riscontrabile dalla planimetria allegato 16A, era già stata inserita nei progetti approvati dal Comune ed è stata riportata correttamente



nell'accatastamento e quindi non vi sono problemi. In planimetria però la chiusura del corsello era prevista con cancello scorrevole o basculante, poi in realtà sostituita con una porta sezionale di grandi dimensioni con pannelli ciechi. A seguito di tale scelta, mi restava un dubbio che la corretta areazione del corsello fosse menomata dalla presenza della sezionale cieca. Ricontrata però la presenza della griglia fissa in lamiera forata posta in sommità della sezionale e verificato che per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8, ritengo che evidentemente l'addetto dei VV.FF. Che ha effettuato il sopralluogo, abbia ritenuto idonea la superficie di areazione così ricavata.

Segnalo che l'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di locazione.

Il lotto 6 sub 743 risulta infatti locato con un contratto ad uso foresteria dalla Società eseguita ad una Società terza, che ha poi messo a disposizione l'immobile ad un suo dipendente. Il contratto (allegato n. 14D, inclusa ricevuta di registrazione) ha durata quadriennale con decorrenza dallo 01.11.2015 e potrà essere rinnovato per pari periodo a scadenza, salvo disdetta.

E' stato sottoscritto in data 21.09.2015 e registrato il giorno dopo con registrazione telematica all'Agenzia delle Entrate sede territoriale di Bergamo 1 al n. 7187 serie 3T (vedasi pagina terminale del contratto allegato). Dal momento che il pignoramento risale al 2016, il contratto di locazione è valido e pertanto l'autorimessa dovrà essere acquistata locata.

Nel contratto è inclusa anche la locazione dell'appartamento sub 722 (lotto 2) ed il canone complessivo è fissato in 7.200 €/annui, senza suddivisione fra i due immobili. Inoltre il contratto prevedeva che la conduttrice ultimasse a proprie spese le finiture emettendo fatture verso la locatrice, che sarebbero poi state compensate con i canoni.

Nel caso dell'autorimessa, per similitudine anche con le altre (ultimate, porta inclusa), si può ritenere che non vi fossero finiture da eseguire e che quindi sia stata locata già ultimata. Pertanto ai fini della valutazione considero l'immobile ultimato. Ai fini della riscossione dei canoni si dovrà invece poi concordare, fra futuri acquirenti e ditta conduttrice, una suddivisione del canone totale sulle due unità.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 341,41 (tutte a carico Aglaja, mente l'inquilino è in regola con la sua quota). Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 754,00 €/anno.

Ai fini della valutazione, questa autorimessa può ospitare fino a sei auto, con ampi spazi residui utilizzabili per deposito / scaffalature sulle testate dei due box doppi e nelle riseghe dietro ai pilastri. Risulta tuttavia il vincolo che le due auto potenzialmente



parcheggiabili nel corsello di manovra ostruiscono l'uscita delle altre quattro parcheggiabili nei box doppi ed è quindi necessario seguire una sequenza preordinata di ingresso e di uscita (o effettuare delle manovre). Inoltre l'utilizzo come deposito deve essere limitato a materiale che sia compatibile con la normativa antincendio. Infine sconta un'incidenza pesante delle spese condominiali.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 150,42 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 68.000,00.

**LOTTO 7 – Autorimessa sub. 754, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 754: piano S1, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale tot 17 mq, rendita catastale € 28,66.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 7 è posta al primo piano interrato dell'edificio, in prossimità dello sbarco dello scivolo carrale. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16B), alla scheda catastale (vedasi Allegato 19) ed alla documentazione fotografica (all. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dalle dimensioni standard (sup. commerciale 17,22 mq, sup. utile 15,37 mq), ma che per la sua posizione troppo a ridosso della rampa carrale consente un accesso leggermente meno agevole rispetto ad altri box. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno del box. Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata (fotografia n. 9 BOX) molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate negli altri box, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno. Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 91,10. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio



preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 77,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 17,22 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 15.000,00.

**LOTTO 8 – Autorimessa sub. 779, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 779: piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale tot 24 mq, rendita catastale € 40,13.**

### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 8 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta al termine del corsello di manovra sud-ovest. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 20) ed alla documentazione fotografica (all. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dall'ampia metratura (sup. commerciale 23,70 mq, sup. utile 20,80 mq), caratterizzata da una larghezza (4,00m) ben superiore alle dimensioni standard di un box singolo e che consente di adibire questo spazio laterale a ripostiglio/deposito. La lunghezza rilevata incluso lo spessore di basculante è di 5,25 m. (leggermente diversa da quella in disegno). L'unica lieve difformità riscontrata in fase di sopralluogo rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti comunali, riguarda la posizione della porzione di parete alla sinistra della basculante (visibile nella fotografia n.10 BOX), la quale risulta leggermente arretrata e posta sul filo interno del pilastro, così come riportato correttamente nella scheda catastale. Tale difformità non è tuttavia rilevante e non richiede sanatoria.

Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata, molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 10 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 132,09. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio



preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 114,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 23,70 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 18.000,00.

**LOTTO 9 – Autorimessa sub. 805, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 805: piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale tot 33 mq, rendita catastale € 55,42.**

### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 9 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta al termine del corsello di manovra sud-ovest. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 21) ed alla documentazione fotografica (all. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dall'ampia metratura (sup. commerciale 32,70 mq, sup. utile 29,50 mq), caratterizzata da una larghezza (4,11m) ed una profondità (7,25m) ben superiori alle dimensioni standard di un box singolo e che consentono di adibire lo spazio laterale e di fondo a ripostiglio/deposito o parcheggio cicli o motocicli. L'unica lieve difformità riscontrata in fase di sopralluogo rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti comunali e scheda catastale, riguarda la posizione della porzione di parete alla destra della basculante, la quale risulta leggermente arretrata e posta oltre il filo interno del pilastro. Tale difformità non è tuttavia rilevante e non richiede sanatoria. La scheda catastale inoltre è conforme all'eseguito. Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 11 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8. L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 187,92. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 162,00 €/anno.



Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 32,70 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 23.000,00.

LOTTO 10 – Autorimessa sub. 804, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 804: piano S2, cat. C/6 cl. 2, sup. catastale 23 mq, rendita catastale € 35,22.

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 10 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta a lato del vano scala/ascensore del Blocco A del complesso. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 22) ed alla documentazione fotografica (aLL. 6C), si tratta di un'autorimessa singola (sup. commerciale 23,10 mq, sup. utile 21,50 mq) caratterizzata da una profondità (7,25m) ben superiore alle dimensioni standard di un box singolo e che consente di adibire questo spazio di fondo a ripostiglio/deposito. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo.

Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 12 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 138,53. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 120,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 23,10 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 18.500,00.



**LOTTO 11 – Autorimessa sub. 783, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 783; piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale 17 mq, rendita catastale € 28,66.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 11 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta frontalmente al vano scala/ascensore del Blocco A del complesso. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 23) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dalle dimensioni standard (sup. commerciale 17,05 mq, sup. utile 15,30 mq). Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno del box. Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole (fotografia n. 13 BOX), come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate negli altri box, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno. Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 97,04. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 84,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 17,05 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 15.000,00.

**LOTTO 12 – Autorimessa sub. 802, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 802; piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale tot 23 mq, rendita catastale € 40,13.**

#### **Descrizione autorimessa.**



L'autorimessa identificata come lotto 12 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta lungo il corsello di manovra sud-est, lateralmente alla scala di sicurezza del Blocco A del complesso. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 24) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa singola (sup. commerciale 22,90 mq, sup. utile 21,30 mq) caratterizzata da una profondità (7,60m) ben superiore alle dimensioni standard di un box singolo e che consente di adibire questo spazio di fondo a ripostiglio/deposito. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo. Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 14 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 135,89. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 117,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 22,90 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 18.500,00.

**LOTTO 13 – Autorimessa sub. 801, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 801; piano S2, cat. C/6 cl. 2, sup. catastale tot 31 mq, rendita catastale € 43,23.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 13 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta al termine del corsello di manovra sud-est. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17B), alla scheda catastale (vedasi Allegato 25) ed alla documentazione



fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dall'ampia metratura (sup. commerciale 30,50 mq, sup. utile circa 27,50 mq), caratterizzata da una larghezza (4,80m) ben superiore alle dimensioni standard di un box singolo e che consente di adibire lo spazio laterale al pilastro esistente a ripostiglio/deposito, anche per parcheggio cicli e motocicli. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo (solo lievi differenze sul lato destro dell'ingresso). Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 15 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 174,41. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 150,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 30,50 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 22.000,00.

**LOTTO 14 – Autorimessa sub. 787, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 787; piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale 17 mq, rendita catastale € 28,66.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 14 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta a circa metà lunghezza del corsello longitudinale, frontalmente al vano scala/ascensore del Blocco B del complesso. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17B), alla scheda catastale (vedasi Allegato 26) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dalle dimensioni standard (sup. commerciale



16,80 mq, sup. utile 15,05 mq). Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo. Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata (fotografia n. 16 BOX) molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si riscontrano le medesime caratteristiche rilevate negli altri box, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno. Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

Segnalo che l'immobile è libero, anche se durante il sopralluogo all'interno era presente un'automobile (visibile nella fotografia n. 16 BOX), parcheggiata erroneamente dalla proprietaria del box adiacente.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 92,85. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 80,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 16,80 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 15.000,00.

**LOTTO 15 – Autorimessa sub. 796, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 796; piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale tot 18 mq, rendita catastale € 30,57.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 15 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta all'angolo tra il corsello longitudinale ed il primo corsello laterale. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17C), alla scheda catastale (vedasi Allegato 27) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa singola (sup. commerciale 17,60 mq, sup. utile 16,50 mq) dalla larghezza non eccessiva (2,75m), ma dalla profondità (6,00m) leggermente superiore alle dimensioni standard. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo. Esternamente l'autorimessa è dotata di



porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 17 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

L'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 101,78. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 87,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 17,60 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 16.000,00.

**LOTTO 16 – Autorimessa sub. 806, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 806: piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale tot 24 mq, rendita catastale € 42,04.**

#### **Descrizione autorimessa.**

L'autorimessa identificata come lotto 16 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, posta al termine del primo corsello laterale. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17C), alla scheda catastale (vedasi Allegato 28) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa doppia dalle dimensioni 525 x 460 (sup. commerciale 25,40 mq, sup. utile 24,15 mq), idonee per consentire l'accesso di due automobili affiancate, ma un po' scarse per la salita e la discesa dei passeggeri. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo (si segnala solo che la parte finale di entrambe le pareti sul fondo risulta leggermente inclinata, perché segue l'andamento della rampa, ma senza pregiudicare l'uso). Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime



caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno (fotografia n. 18 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 138,47. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 119,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 25,40 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 25.000,00.

**LOTTO 17 – Autorimessa sub. 794, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 794: piano S2, cat. C/6 cl. 3, sup. catastale 18 mq, rendita catastale € 28,66.**

L'autorimessa identificata come lotto 17 si trova al secondo piano interrato dell'edificio, in prossimità dello sbarco dello scivolo carrale. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17C), alla scheda catastale (vedasi Allegato 29) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di un'autorimessa singola dalle dimensioni standard (sup. commerciale 17,20 mq, sup. utile 15,50 mq), ma che per la sua posizione troppo a ridosso della rampa carrale consente un accesso leggermente meno agevole rispetto ad altri box. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo. La lunghezza rilevata incluso lo spessore di basculante è di 5,35 m. (leggermente diversa da quella in disegno). Esternamente l'autorimessa è dotata di porta basculante in lamiera di acciaio zincata molto maneggevole, come del resto tutte le altre autorimesse presenti, mentre a livello di finiture interne si ritrovano le medesime caratteristiche riscontrate nei box descritti in precedenza, ossia pavimentazione industriale, pareti controterra in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie in blocchi di calcestruzzo a vista ed impianto elettrico esterno



(fotografia n. 19 BOX). Tutte le autorimesse sono collegate all'impianto elettrico condominiale e dotate di autonomi sub-contatori per il corretto riparto dei consumi.

Per le autorimesse è stato rilasciato dai VV.FF. in data 20.09.2011 il certificato di prevenzione incendi allegato alla presente perizia come allegato 8.

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.

~~Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese~~ condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 95,61. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 82,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 17,22 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in **€ 15.000,00**.



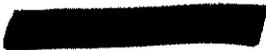
## TRIBUNALE DI BERGAMO

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Laura Giraldi**

### PERIZIE LOTTI da 18 a 34

**Cantine, Piano 1° e 2° interrato**

Promossa da: **UNICREDIT S.p.a.**

Contro: 

Immobile in: **Comune di Dalmine (BG), Via Dante Alighieri n. 40b/40c**

Lovere, 13 dicembre 2016



**LOTTO 18 – Cantina sub. 768, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 768: piano S1, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 11 mq, rendita catastale € 12,39.**

La cantina identificata come lotto 18 si trova al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 30) ed alla documentazione fotografica, si tratta di una cantina dall'ampia metratura (sup. commerciale 9,85 mq, sup. utile 8,40 mq), dotata di un'apertura con griglia in alluminio per la presa d'aria esterna (fotografia n. 23 CANT). Le uniche lievi difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti comunali ed alla scheda catastale, riguardano la posizione della porta d'ingresso, che risulta leggermente traslata verso sinistra (fotografia n. 22 CANT), e la omessa rappresentazione della presa d'aria di cui detto in precedenza. Tali difformità non hanno alcuna rilevanza e comunque sono completamente sanabili, ma considerato l'esiguo valore dell'immobile non si prende in considerazione una pratica in sanatoria. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno (visibile nella fotografia n. 24 CANT); le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 24 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 28,41. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 23,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 9,85 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 5.000,00.

**LOTTO 19 – Cantina sub. 769, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 769: piano S1, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 5 mq, rendita catastale € 6,20.**

La cantina identificata come lotto 19 si trova al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 31) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina



dalla metratura standard (sup. commerciale 4,67 mq, sup. utile 3,90 mq), dotata di un'apertura per la presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (prima porta sulla sinistra visibile nella fotografia n. 24 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 24 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 13,08. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 10,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 4,67 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.500,00.

**LOTTO 20 – Cantina sub. 770, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 770; piano S1, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 5 mq, rendita catastale € 6,20.**

La cantina identificata come lotto 20 si trova al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 32) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 4,78 mq, sup. utile 4,00 mq), dotata di un'apertura per la presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (seconda porta sulla sinistra visibile nella fotografia n. 24 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in



calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 24 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 13,58. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 11,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 4,78 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.500,00.

**LOTTO 21 – Cantina sub. 775, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 775: piano S1, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 7 mq, rendita catastale € 7,75.**

La cantina identificata come lotto 21 si trova al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 33) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 6,17 mq, sup. utile 5,40 mq), dotata di un'apertura per la presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (terza porta in fondo visibile nella fotografia n. 25 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 25 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 19,02. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio



preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 15,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 6,17 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 3.000,00.

**LOTTO 22 – Cantina sub. 776, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 776: piano S1, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale 7 tot mq, rendita catastale € 7,75.**

La cantina identificata come lotto 22 si trova al primo piano interrato del Bloccco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 34) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 5,97 mq, sup. utile 5,40 mq), non provvista di alcuna presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (seconda porta visibile nella fotografia n. 25 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 25 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 19,11. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 15,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 5,97 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 3.000,00.

**LOTTO 23 – Cantina sub. 777, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 777: piano S1, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 7 mq, rendita catastale € 7,75.**



La cantina identificata come lotto 23 si trova al primo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 16A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 35) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 5,83 mq, sup. utile 5,27 mq), non provvista di alcuna presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (prima porta visibile nella fotografia n. 25 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 25 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 18,51. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 15,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 5,83 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € **3.000,00**.

**LOTTO 24 – Deposito sub. 810, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 810: piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale 31 mq, rendita catastale € 38,73.**

La cantina/deposito identificata come lotto 24 è posta in prossimità dello sbarco dello scivolo carrale al secondo piano interrato. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17C), alla scheda catastale (vedasi Allegato 36) ed alla documentazione fotografica, si tratta di un locale a pianta trapezoidale dall'ampia metratura (sup. commerciale 30,00 mq, sup. utile 25,00 mq), dotato di un'apertura a soffitto con grigliato per la presa d'aria esterna (fotografie nn. 26 CANT e 27 CANT). Durante il sopralluogo si è constatato che il locale in questione è costituito da un unico ambiente, come riportato correttamente nella scheda



catastale, in quanto non sono state realizzate le partizioni interne previste nell'ultima planimetria depositata agli atti comunali (vedasi Allegato 17C con indicate in rosso le opere autorizzate non realizzate), la quale prevedeva un corridoio/disimpegno filtro per l'areazione in caso d'incendio ed un locale adiacente adibito a ripostiglio condominiale. Mentre evidentemente in fase esecutiva, si è deciso di procedere diversamente. Tali difformità non hanno particolare rilevanza e comunque sono completamente sanabili, ma considerato il modesto valore dell'immobile e che l'accatastamento è corretto, non si prende in considerazione una pratica in sanatoria. Esternamente la cantina/deposito è dotata di porta tagliafuoco in alluminio di colore bianco, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti controterra e divisorie tra i locali in calcestruzzo armato a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno (visibile nella fotografia n. 27 CANT). Una parte dell'interno sarà poco utilizzabile perchè esposta all'acqua.

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 83,63. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 66,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 30,00 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 12.000,00.

**LOTTO 25 – Cantina sub. 814, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 814; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale 5 mq, rendita catastale € 4,65.**

La cantina identificata come lotto 25 si trova al secondo piano interrato del Blocco B dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17B), alla scheda catastale (vedasi Allegato 37) ed alla documentazione fotografica, si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 3,97 mq, sup. utile 3,34 mq), dotata di un'apertura con griglia in alluminio per la presa d'aria esterna (fotografia n. 28 CANT). Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno (visibile nella fotografia n. 29 CANT); le pareti divisorie tra le



cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 29 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 10,56. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 8,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 3,97 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.000,00.

**LOTTO 26 – Cantina sub. 818, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 818; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 4 mq, rendita catastale € 4,65.**

La cantina identificata come lotto 26 si trova al secondo piano interrato del Blocco B dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17B), alla scheda catastale (vedasi Allegato 38) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 4,02 mq, sup. utile 3,40 mq), non provvista di alcuna presa d'aria esterna (fotografia n. 30 CANT). L'unica piccola difformità riscontrata in fase di sopralluogo rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti comunali ed alla scheda catastale, riguarda la posizione della porta d'ingresso, che risulta essere traslata verso sinistra quasi a ridosso della porta della cantina adiacente sub. 819 (prima porta visibile nella fotografia n. 29 CANT). Tale difformità non ha comunque alcuna rilevanza. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno (visibile nella fotografia n. 29 CANT); le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 29 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 11,14. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 9,00 €/anno.



Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 4,02 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.000,00.

**LOTTO 27 – Cantina sub. 819, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 819; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 4 mq, rendita catastale € 4,65.**

La cantina identificata come lotto 27 si trova al secondo piano interrato del Blocco B dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17B), alla scheda catastale (vedasi Allegato 39) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 4,21 mq, sup. utile 3,30 mq), non provvista di alcuna presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (seconda porta visibile nella fotografia n. 29 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 29 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 10,60. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 8,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 4,21 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.000,00.

**LOTTO 28 – Cantina sub. 820, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 820; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 8 mq, rendita catastale € 9,30.**



La cantina identificata come lotto 28 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 40) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla pianta rettangolare e dalla buona metratura (sup. commerciale 7,28 mq, sup. utile 6,20 mq), dotata di un'apertura per la presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali.

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 20,41. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 16,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 7,28 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 3.500,00.

**LOTTO 29 – Cantina sub. 823. sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 823: piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 5 mq, rendita catastale € 6,20.**

La cantina identificata come lotto 29 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 41) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 4,78 mq, sup. utile 4,00 mq), non provvista di alcuna presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (porta laterale visibile nella fotografia n. 31 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di



finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno (visibile nella fotografia n. 31 CANT); le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 31 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 13,46. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 11,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 4,78 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.500,00.

**LOTTO 30 – Cantina sub. 824, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 824: piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 9 mq, rendita catastale € 10,85.**

La cantina identificata come lotto 30 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 42) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla pianta rettangolare e dalla buona metratura (sup. commerciale 7,95 mq, sup. utile 6,70 mq), dotata di un'apertura per la presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco (porta di fondo visibile nella fotografia n. 31 CANT), come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno (visibile nella fotografia n. 31 CANT); le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali (visibile nella fotografia n. 31 CANT).

Segnalo che l'immobile è libero e nella disponibilità del proprietario.



Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 22,79. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 18,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 7,95 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 4.000,00.

**LOTTO 31 – Cantina sub. 825, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 825; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 4 mq, rendita catastale € 4,65.**

La cantina identificata come lotto 31 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 43) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 3,67 mq, sup. utile 3,00 mq), dotata di un'apertura con griglia in alluminio per la presa d'aria esterna (fotografia n. 32 CANT). Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali.

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 10,40. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 8,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 3,67 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.000,00.

**LOTTO 32 – Cantina sub. 828, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 828; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 7 mq, rendita catastale € 7,75.**



La cantina identificata come lotto 32 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 44) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 6,40 mq, sup. utile 5,40 mq), dotata di un'apertura con griglia in alluminio per la presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, la quale è stata anche verificata fisicamente in fase di sopralluogo (fotografia n. 33 CANT). Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali.

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 18,75. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 15,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 6,40 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 3.000,00.

**LOTTO 33 – Cantina sub. 831, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 831; piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale 5 mq, rendita catastale € 6,20.**

La cantina identificata come lotto 33 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 45) ed alla documentazione fotografica, si tratta di una cantina dalla metratura standard (sup. commerciale 4,61 mq, sup. utile 3,92 mq), non provvista di alcuna presa d'aria esterna. Dalla visione della planimetria e della scheda catastale si è constatata la conformità del locale, anche se non la si è potuta verificare fisicamente in fase di sopralluogo, in quanto non è stato possibile visionare direttamente l'interno della cantina. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si presuppone siano le medesime



caratteristiche riscontrate nelle altre cantine, ossia pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali.

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 13,70. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 11,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 4,61 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 2.500,00.

**LOTTO 34 – Cantina sub. 833, sez. urbana SF, foglio 9, mapp. 8015, sub. 833: piano S2, cat. C/2 cl. 3, sup. catastale tot 7 mq, rendita catastale € 9,30.**

La cantina identificata come lotto 34 si trova al secondo piano interrato del Blocco A dell'edificio. Con riferimento alla planimetria (vedasi Allegato 17A), alla scheda catastale (vedasi Allegato 46) ed alla documentazione fotografica (All. 6C), si tratta di una cantina dall'ampia metratura (sup. commerciale 7,46 mq, sup. utile 6,44 mq), dotata di un'apertura con griglia in alluminio per la presa d'aria esterna (fotografia n. 34 CANT). L'unica piccola difformità riscontrata in fase di sopralluogo rispetto all'ultima planimetria depositata agli atti comunali ed alla scheda catastale, riguarda l'omessa rappresentazione della presa d'aria nella parete dell'intercapedine e di cui detto in precedenza. Tale difformità non ha comunque grande rilevanza. Esternamente la cantina è dotata di porta in alluminio di colore bianco, come del resto tutte le altre cantine presenti, mentre a livello di finiture interne si hanno pareti perimetrali dell'intercapedine in calcestruzzo armato a vista, pareti divisorie tra i locali in blocchi di calcestruzzo a vista, pavimentazione industriale ed impianto elettrico esterno; le pareti divisorie tra le cantine e quelle dei corridoi di distribuzione non si estendono fino a soffitto, ma arrivano esattamente all'altezza delle porte dei locali.

Segnalo che l'immobile è libero.

Come comunicato dall'amministratore, per questo immobile risultano da pagare spese condominiali scadute al 30.09.2016 pari a € 27,69. Si segnala, inoltre, dall'ultimo bilancio



preventivo (da 01.10.2015 al 30.09.2016), che le spese ordinarie per questo immobile sono pari a circa 17,00 €/anno.

Constatata la conformità urbanistica e catastale, nonché la consistenza del locale (sup. commerciale 7,46 mq) e tenuto conto di tutto quanto sopra, stimo a corpo il più probabile valore dell'immobile in € 3.500,00.

Il riepilogo delle superfici e dei valori assegnati a tutti i lotti oggetto di perizia sono riportati nella tabella seguente:

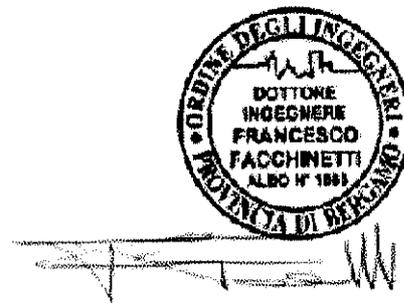
<b>Tabella riepilogativa delle superfici e valori dei LOTTI oggetto di perizia</b>				
<b>n. Lotto</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Valore</b>
LOTTO 1 (sub. 729)	4° e 5° Blocco A	appartamento	502,12 mq	615.000 €
* LOTTO 1Bis (sub. 834)	4° e 5° Blocco A	lastrico solare	348,30 mq	69.000 €
LOTTO 2 (sub. 722)	2° Blocco A	appartamento	112,18 mq	165.500 €
LOTTO 3 (sub. 735)	2° Blocco B	appartamento	103,22 mq	138.000 €
LOTTO 4 (sub. 732)	1° Blocco B	appartamento	117,31 mq	149.000 €
LOTTO 5 (sub. 730)	1° Blocco B	appartamento	117,45 mq	159.000 €
LOTTO 6 (sub. 743)	1° interrato	autorimessa	150,42 mq	68.000 €
LOTTO 7 (sub. 754)	1° interrato	autorimessa	17,22 mq	15.000 €
LOTTO 8 (sub. 779)	2° interrato	autorimessa	23,70 mq	18.000 €
LOTTO 9 (sub. 805)	2° interrato	autorimessa	32,70 mq	23.000 €
LOTTO 10 (sub. 804)	2° interrato	autorimessa	23,10 mq	18.500 €
LOTTO 11 (sub. 783)	2° interrato	autorimessa	17,05 mq	15.000 €
LOTTO 12 (sub. 802)	2° interrato	autorimessa	22,90 mq	18.500 €
LOTTO 13 (sub. 801)	2° interrato	autorimessa	30,50 mq	22.000 €
LOTTO 14 (sub. 787)	2° interrato	autorimessa	16,80 mq	15.000 €
LOTTO 15 (sub. 796)	2° interrato	autorimessa	17,60 mq	16.000 €
LOTTO 16 (sub. 806)	2° interrato	autorimessa	25,40 mq	25.000 €
LOTTO 17 (sub. 794)	2° interrato	autorimessa	17,20 mq	15.000 €
LOTTO 18 (sub. 768)	1° interrato	cantina	9,85 mq	5.000 €
LOTTO 19 (sub. 769)	1° interrato	cantina	4,67 mq	2.500 €
LOTTO 20 (sub. 770)	1° interrato	cantina	4,78 mq	2.500 €
LOTTO 21 (sub. 775)	1° interrato	cantina	6 17 mq	3.000 €
LOTTO 22 (sub. 776)	1° interrato	cantina	5,97 mq	3.000 €
LOTTO 23 (sub. 777)	1° interrato	cantina	5,83 mq	3.000 €
LOTTO 24 (sub. 810)	2° interrato	deposito	30,00 mq	12.000 €
LOTTO 25 (sub. 814)	2° interrato	cantina	3,97 mq	2.000 €
LOTTO 26 (sub. 818)	2° interrato	cantina	4,02 mq	2.000 €



LOTTO 27 (sub. 819)	2° interrato	cantina	4,21 mq	2.000 €
LOTTO 28 (sub. 820)	2° interrato	cantina	7,28 mq	3.500 €
LOTTO 29 (sub. 823)	2° interrato	cantina	4,78 mq	2.500 €
LOTTO 30 (sub. 824)	2° interrato	cantina	7,95 mq	4.000 €
LOTTO 31 (sub. 825)	2° interrato	cantina	3,67 mq	2.000 €
LOTTO 32 (sub. 828)	2° interrato	cantina	6,40 mq	3.000 €
LOTTO 33 (sub. 831)	2° interrato	cantina	4,61 mq	2.500 €
LOTTO 34 (sub. 833)	2° interrato	cantina	7,46 mq	3.500 €
<b>TOTALE</b>				<b>1.622.500 €</b>

(\*) Bene immobile non pignorato, ma comunque periziato, in quanto strettamente pertinente al Lotto1.

Lovere, 13 dicembre 2016



Si allegano alla presente relazione:

- Allegato 1: copia della convenzione urbanistica per il Piano di Recupero del 09.01.2007 e presente negli atti comunali;
- Allegato 2: schema planimetrico del comparto 11 del Piano di Recupero perimetrato in rosso;
- Allegato 3: copia del permesso di costruire n. 26 del 16.11.2007 e presente negli atti comunali;
- Allegati 4A/B: schema planimetrico del piano quarto e della sezione dell'edificio estratti dalla tavola n. 16 della Variante n.2 al P. di C. n. 26 e presente negli atti comunali;
- Allegati 5A/B: copia della comunicazione di fine lavori del 19.05.2011 e della richiesta di agibilità presentata al Comune di Dalmine in data 19.05.2011;



- Allegato 6-6A/B/C: documentazione fotografica generale dell'edificio, del Lotto 1, dei Lotti da 2 a 5 e dei Lotti da 6 a 34;
- Allegati 7A/B: copia degli attestati di certificazione energetica delle unità immobiliari oggetto di perizia ed allegati alla richiesta di agibilità (7A per gli appartamenti del blocco A e 7B per quelli del blocco B);
- Allegato 8: copia del Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dai V.V.F.F. alla società ██████████ in data 20.09.2011;
- Allegato 9: copia del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero emesso dal collaudatore in data 21.12.2012;
- Allegato 10: estratti dal PGT di Dalmine – Tav. PdR02b del Piano delle Regole della zona nord-est di Dalmine e Tav. PdR03 con la planimetria dei centri storici di Mariano e Sforzatica con il comparto identificato con cerchio rosso;
- Allegati 11A/B: elaborato planimetrico generale dei subalterni ed elenco dei subalterni oggetto di perizia evidenziati in giallo;
- Allegato 12: certificazione notarile a firma del Notaio Elio Bergamo con lo storico ventennale e le formalità pregiudizievoli;
- Allegati 13A/B/C/D/E: estratti Tavv. n. 11 e 12 Variante n.8 al P. di C. n. 26 del 16.11.2007 del piano quarto e quinto del Blocco A con individuati in verde i lotti in perizia, scheda catastale del LOTTO 1 (sub. 729), relazione tecnica impianti tecnologici, computo metrico delle opere di completamento del LOTTO 1;
- Allegati 14A/B/C/D/E: estratto Tav. n. 22 Variante n.2 al P. di C. n. 26 del 16.11.2007 del piano secondo con individuati in verde i lotti in perizia, schede catastali del LOTTO 2 (sub. 722) e del LOTTO 3 (sub. 735), contratto di locazione del LOTTO 2 con registrazione, computo metrico delle opere di completamento del LOTTO 3;
- Allegati 15A/B/C/D/E: estratto Tav. n. 21 Variante n.2 al P. di C. n. 26 del 16.11.2007 del piano primo con individuati in verde i lotti in perizia, schede catastali del LOTTO 4 (sub. 732) e del LOTTO 5 (sub. 730), computo metrico delle opere di completamento del LOTTO 4, computo metrico delle opere di completamento del LOTTO 5;
- Allegati 16A/B: estratti Tav. n. 9 Variante n.8 al P. di C. n. 26 del 16.11.2007 del primo piano interrato con individuati in verde i lotti in perizia;
- Allegati 17A/B/C: estratti Tav. n. 8 Variante n.8 al P. di C. n. 26 del 16.11.2007 del secondo piano interrato con individuati in verde i lotti in perizia;
- Allegato 18: scheda catastale del LOTTO 6 (sub. 743);
- Allegato 19: scheda catastale del LOTTO 7 (sub. 754);



- Allegato 20: scheda catastale del LOTTO 8 (sub. 779);
- Allegato 21: scheda catastale del LOTTO 9 (sub. 805);
- Allegato 22: scheda catastale del LOTTO 10 (sub. 804);
- Allegato 23: scheda catastale del LOTTO 11 (sub. 783);
- Allegato 24: scheda catastale del LOTTO 12 (sub. 802);
- Allegato 25: scheda catastale del LOTTO 13 (sub. 801);
- Allegato 26: scheda catastale del LOTTO 14 (sub. 787);
- Allegato 27: scheda catastale del LOTTO 15 (sub. 796);
- Allegato 28: scheda catastale del LOTTO 16 (sub. 806);
- Allegato 29: scheda catastale del LOTTO 17 (sub. 794);
- Allegato 30: scheda catastale del LOTTO 18 (sub. 768);
- Allegato 31: scheda catastale del LOTTO 19 (sub. 769);
- Allegato 32: scheda catastale del LOTTO 20 (sub. 770);
- Allegato 33: scheda catastale del LOTTO 21 (sub. 775);
- Allegato 34: scheda catastale del LOTTO 22 (sub. 776);
- Allegato 35: scheda catastale del LOTTO 23 (sub. 777);
- Allegato 36: scheda catastale del LOTTO 24 (sub. 810);
- Allegato 37: scheda catastale del LOTTO 25 (sub. 814);
- Allegato 38: scheda catastale del LOTTO 26 (sub. 818);
- Allegato 39: scheda catastale del LOTTO 27 (sub. 819);
- Allegato 40: scheda catastale del LOTTO 28 (sub. 820);
- Allegato 41: scheda catastale del LOTTO 29 (sub. 823);
- Allegato 42: scheda catastale del LOTTO 30 (sub. 824);
- Allegato 43: scheda catastale del LOTTO 31 (sub. 825);
- Allegato 44: scheda catastale del LOTTO 32 (sub. 828);
- Allegato 45: scheda catastale del LOTTO 33 (sub. 831);
- Allegato 46: scheda catastale del LOTTO 34 (sub. 833);



```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8" standalone="no"?>
< D e p o s i t o S e m p l i c e
xmlns="http://schemi.processotelematico.giustizia.it/siecic/esecuzioni/professionista/v2"
xmlns:evt="http://schemi.processotelematico.giustizia.it/siecic/eventi"
xmlns:pt="http://schemi.processotelematico.giustizia.it/typi/atti/v1" urgente="false">
  <!--Generato da Efisystem-->
  <pt:procedimento ruolo="Espropriazioniimmobiliari" ufficio="0160240097">
    <pt:numero>408</pt:numero>
    <pt:anno>2016</pt:anno>
  </pt:procedimento>
  <deposito>
    <evt:attoNonCodificato descrizione="attoNonCodificato"/>
  </deposito>
</DepositoSemplice>
```

N. 161782 REP.

N. 47615 RACC.

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO E CESSIONE DI  
AREE IN ESECUZIONE DI CONVENZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette, il giorno nove del mese di gennaio.

9 gennaio 2007

In Bergamo, nello Studio Notarile di Via Pradello n.2.

Avanti a me Dr. JEAN-PIERRE FARHAT, Notaio di Bergamo iscritto  
all'omonimo Collegio Notarile,

sono di persona comparsi:

[redacted]  
[redacted] domiciliato per la carica presso il Comune di [redacted]  
il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua  
qualità di Dirigente dell'Area dei Settori e dei Servizi di  
Gestione del Territorio del:

"COMUNE DI DALMINE"

[redacted] to degli idonei poteri in forza del  
Decreto sindacale n.7 in data 30 giugno 2004 di attribuzione  
delle funzioni di cui all'art.107 commi 2 e 3 del D.L.G. in  
data 18 agosto 2000 n.267, nel seguito del presente atto deno-  
minato "Comune";

[redacted]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale di-  
chiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di  
Amministratore Unico della Società:

[redacted] capitale versato  
Euro 10.400,00, iscritta al Registro delle Imprese di [redacted]

[redacted] munito degli idonei poteri in forza del vi-  
gente Statuto Sociale;

[redacted]  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale di-  
chiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di  
Amministratore Unico della Società:

[redacted]  
versato Euro 41.600,00, iscritta al Registro delle Imprese di  
[redacted] munito degli idonei poteri in for-  
za del vigente Statuto Sociale; nel seguito del presente atto  
denominati "Recuperanti".

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e  
poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO

A) che il Comune di Dalmine, le Società [redacted]  
[redacted] proprietari di immobili in Comune di Dal-  
mine, Censuario Sforzatica, compresi nel Piano di Recupero tra  
le Vie Umberto I, Dante, Volta e Betelli, e precisamente:

1) il Comune di Dalmine, dell'appezzamento di terreno censito  
in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3 Mapp.7175 Sem  
Irr Arb Cl.1 Are 00.05 RDE 0,04 RAE 0,05; ad esso pervenuto in



STUDIO NOTARILE  
DR. JEAN - PIERRE FARHAT  
24121 BERGAMO - VIA PRADELLO, 2 - TEL. 0354160511 - 16 LINEE - FAX 035231096

forza di atto in data 18 febbraio 1976 n.15579 Rep.Notaio F.Bulla, registrato a Bergamo in data 8 marzo 1976 al n.3689 Vol.2;

2) la Società [redacted] di un fabbricato e di aree censite in Catasto Fabbricati alla Sez.SF, nel modo seguente:

Foglio 8 Mapp.606 Via Dante n.20 p.T Cat.A/5 Cl.1 vani 2,5 RCE 69,72;

Foglio 3A Mapp.7167 Via Dante n.20 p.T Area Urbana mq.17;

Foglio 3A Mapp.7168 Via Dante n.22 p.T Area Urbana mq.20;

Foglio 3A Mapp.7169 Via Dante n.22 p.T Area Urbana mq.8;

Foglio 3A Mapp.7170 Via Dante n.22 p.T Area Urbana mq.30;

Foglio 3 Mapp.7183/701 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area Urbana mq.16;

Foglio 3 Mapp.7183/702 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area Urbana mq.4;

Foglio 3A Mapp.6980 Via Dante n.20 p.T Area Urbana mq.25;

Foglio 3A Mapp.546/703 Via Dante n.28 p.T-S1-1-2 Cat.D/8 RCE 9.592,00;

Foglio 3A Mapp.546/704 Via Dante n.28 p.1 Cat.A/3 Cl.1 vani 4 RCE 206,58;

Foglio 3A Mapp.546/705 Via Dante n.28 p.2 Cat.A/3 Cl.1 vani 4 RCE 206,58;

Foglio 3A Mapp.6978 Via Dante n.28 p.T Area Urbana mq.95;

Sez.Urb.SF Foglio 8 Mapp.604/1 Via Dante Alighieri n.20 p.T Cat.C/1 Cl.1 mq.27 RCE.145,02; ad essa pervenuti, quanto ai

Mappali 606, 7167, 7168, 7169, 7170, 7183 e 6890, in forza di atto in data 14 ottobre 2003 n.33037 Rep.Notaio M.Ruggiero,

registrato a Bergamo in data 10 novembre 2003 al n.18739 Serie 1V ed ivi trascritto in data 10 novembre 2003 ai

nn.58427/36191, quanto ai Mappali 546/703, 546/704, 546/705 e 6978, in forza di atto in data 16 dicembre 1999 n.108128

Rep.Notaio A.Fieccoli, registrato a Bergamo in data 29 dicembre 1999 al n.6295 Serie 2V ed ivi trascritto in data 11 gennaio 2000 ai nn.1125/795; nonchè delle aree urbane censite in

Catasto Fabbricati di detto Comune - Sez.Urb.SF, al Foglio 9, Mapp.486/701 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area urbana mq.73,

Mapp.486/702 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area urbana mq. 57,

Mapp.486/2 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area urbana mq.55, ad essa pervenuti, per Quota di 577,40/1000, in forza di atto in

data 16 dicembre 1999 n.108128 Rep.Notaio A.Fieccoli, sopra citato, per Quota di 65,97/1000 in forza di atto in data 16

maggio 2006 n.158941 di mio Rep., registrato a Bergamo in data 18 maggio 2006 al n.5758 Serie 1T ed ivi trascritto in data 24

maggio 2006 ai nn.31653/18434 e per Quota di 356,63/1000, in forza di atto in data odierna n.161779 di mio Rep., in corso

di registrazione e trascrizione;

[redacted], delle aree censite in Catasto nel modo seguente:

CATASTO FABBRICATI

Sez.SF Foglio 9 Mapp.482/702 Via Dante n.18 p.T-1-2 unità col-

lab:  
Sez  
mq.1

Fog  
for

A.C  
al

nn.

gen

a B

ta

B)

chi

res

za

C)

Giur

il

Bet

D)

lau

E)

F.B

nn.

F)

cui

ren

part

G)

di

quar

per

to

H)

gent

Giur

cate

posi

l'ec

Recu

I)

riar

di

n. 4

L)

paes

o a

real

tori

labenti;

sez.SF Foglio 9 Mapp.7173 Via Dante n.18 p.T Area Urbana  
mq.85;

#### CATASTO TERRENI

Foglio 3 Mapp.7184 Ente Urbano Are 00.50; ad essa pervenute in forza di atto in data 20 febbraio 1998 n.30550 Rep.Notaio A.Coppola Bottazzi, registrato a Bergamo in data 9 marzo 1998 al n.1348 Serie IV ed ivi trascritto in data 4 marzo 1998 ai nn.7222/5640 e successivo atto di riconoscimento in data 21 gennaio 2005 n.42106 Rep.Notaio A.Coppola Bottazzi, registrato a Bergamo il 3 febbraio 2005 al n.488 ed ivi trascritto in data 1° febbraio 2005 ai nn.4969/3311;

B) che i sopraindicati intervenuti proprietari recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla Convenzione;

C) che in data 20 gennaio 1987 con Delibera n.IV/16874 la Giunta della Regione Lombardia ha approvato in via definitiva il Piano di Recupero tra le via Umberto I° - Dante - Volta - Betelli;

D) che le opere di urbanizzazione realizzate sono state collaudate con atto in data 12 gennaio 2000;

E) che con atto in data 22 febbraio 1993 n.101523 Rep.Notaio F.Begnig, trascritto a Bergamo in data 10 marzo 1993 ai nn.7707/5776, è stata stipulata la relativa Convenzione;

F) che essendo venuta a meno la validità della Convenzione di cui sopra, senza che sia stata ultimata l'edificazione, si rende necessario approvare un nuovo Piano di Recupero per la parte inattuata ai sensi dell'art.17 della Legge n. 1150/1942;

G) che il nuovo Piano di Recupero si pone in variante al Piano di cui al punto B e come tale ne ridetermina, facendo salvo quanto già indicata nella Convenzione stipulata, le quote di pertinenza degli standard e delle urbanizzazioni come riportato nell'allegato n. 2 della relazione tecnica;

H) che il comparto di cui alla presente Convenzione, nel vigente Piano Regolatore generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n.12021 in data 18 febbraio 1975, è classificato come zona "di ristrutturazione e risanamento", con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero convenzionato;

I) che i proprietari hanno richiesto l'approvazione di una Variante al Piano di Recupero di via Umberto I, interno a zona di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

L) che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) la Delibera del Consiglio Comunale n.32 in data 4 aprile 2003, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva adottato il Piano di Recupero;
- B) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero, nelle forme di legge,
- C) la Delibera del Consiglio Comunale n.45 in data 9 luglio 2003, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero;
- D) l'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150, come modificato dall'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n.765, l'articolo 22 della Legge 30 aprile 1999, n.136, l'articolo 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n.51, l'articolo 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.60, gli articoli 28 e 30 della Legge 5 agosto 1978, n.457, l'articolo 7 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n.23;

tutto ciò premesso

il "COMUNE DI DALMINE", le Società [REDACTED]

[REDACTED] e rappresentati,

stipulano e convengono quanto segue

IN PRIMO LUOGO

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1) I recuperanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante della Convenzione.
- 2) I recuperanti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della Convenzione, gli obblighi assunti dai recuperanti con la presente Convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
- 3) In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai recuperanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
- 4) La sottoscrizione della Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stesso.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

- 1) Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono

d  
m  
d  
2  
s  
(  
I  
k  
z  
I  
C  
3  
C  
C  
z  
z  
S  
t  
z  
4  
C  
n  
S  
I  
k  
a  
C  
I  
I  
I  
I

dall'approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della Convenzione.

2) Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi.

La realizzazione del solo tappetino di usura delle strade pubbliche e di uso pubblico può essere differita fino all'ultimazione degli edifici previsti all'interno del Piano di Recupero, fermo restando il termine ultimo e inderogabile di cui al comma 6.

3) In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate contestualmente al rilascio di qualsiasi concessione edilizia, almeno per il tratto al servizio del singolo immobile interessato dalla concessione edilizia medesima. Nessuna concessione edilizia può essere rilasciata se in fregio all'immobile sul quale sia previsto l'intervento non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

4) In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

La cessione della proprietà o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente Convenzione, come previsto all'"IN SECONDO LUOGO". La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai recuperanti è, pertanto, attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo. Inoltre con la presente vengono ridefinite le proprietà dei singoli comparti secondo le previsioni progettuali di cui alla tav. n.4, in particolare il comparto n.1 sarà di proprietà dell'Amministrazione Comunale e della Società [redacted] nelle rispettive disponibilità volumetriche.

5) In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento delle concessioni edilizie per la completa attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero ed aver iniziato i lavori previsti da ciascuna singola concessione edilizia.

#### ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai recuperanti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo che sarà presentato al Comune per le prescritte approvazioni entro 3 (tre) mesi dalla stipula della

Convenzione.

2) Le spese tecniche per la redazione del Piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione sono estranee alla presente Convenzione e comunque a carico dei recuperandi.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I recuperanti assumono a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano di Recupero, e di seguito descritte:

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore generale che quelle previste dal Piano di Recupero;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;

C.1 - fognature per acque miste e meteoriche con rete raccolta acque stradali;

C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;

D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;

D.3 - almeno n.2 idranti antincendio stradale del tipo a colonna;

E.1 - rete di distribuzione del gas metano;

F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;

F.2 - rete di pubblica illuminazione;

G.1 - rete telefonica fissa.

2) Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.58 in data 11 marzo 1999).

3) Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5) I recuperanti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari:

A - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione

dei servizi pubblici a rete;

B - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa.

#### ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1) Il Piano Regolatore generale non prevede per il comparto l'intervento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### ART. 7 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1) Ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n.51 e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano di Lottizzazione e da cedere al Comune, sono così quantificate:

Aree a standard di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del Piano di recupero:

A) Destinazione residenziale:

Volume edificabile: mc.16.064,00

Abitanti teorici (Volumi/100): n.160,64

S1. Aree a standard (26,5 mc/ab): mq.4.256,96

B) Destinazione terziaria:

Volume edificabile: mc.2.536,00

Superficie lorda di pavimento (S.l.p.): mq.834,00

S2. Aree a standard (100% di S.l.p.): mq.834,00

C) TOTALE S1 + S2:

Aree a standard totali: mq.5.090,96

Aree a standard già monetizzate, dai comparti 1-2-3, nell'ambito della Convenzione di cui alla premessa sono mq 1.527,00;

Aree a standard delle quali è legalmente imponible la cessione gratuita al Comune risultano mq 3.563,96.

In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano di Recupero, all'interno di quest'ultimo sono reperite aree a standard da assoggettare ad uso pubblico per una superficie netta di mq 90,00.

#### ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1) Ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.60 e visto l'articolo 9 della presente Convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono cedute direttamente assommano a mq 3.473,96.

2) Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 35,00 al metro quadrato, quindi l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 3.473,96 x Euro/mq 35,00 = Euro 121.588,60.

3) L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree aventi caratteristiche

simili.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1) L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei recuperanti e dei relativi oneri accessori ammonta ad Euro 40.393,66.

2) A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, le Società recuperanti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo complessivo pari ad Euro 37.461,95 mediante consegna al Comune di n.2 polizze fidejussorie rispettivamente in data 20 ottobre 2004 e in data odierna.

3) La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei recuperanti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4) La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i recuperanti sono obbligati in solido sia tra loro sia con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

6) Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere d'urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni in ogni caso derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei recuperanti di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 10 - CONCESSIONI EDILIZIE

1) Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione i recuperanti possono presentare domanda per ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2) L'efficacia delle concessioni e il relativo rilascio, in qualunque forma ai sensi del comma 1, sono subordinati al pa-

gamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della Legge 28 gennaio 1977, n.10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

3) Per le concessioni edilizie rilasciate prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria determinati per le concessioni edilizie singole con Delibera Comunale ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.60 del 1977, non sono dovuti in quanto già assolti con il pagamento diretto delle opere di urbanizzazione primaria.

#### ART. 11 - CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

Il privato all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, in relazione del disposto del paragrafo 2° del comma 5 dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni, è tenuto a corrispondere quale contributo di concessione una somma che è stata determinata in Euro 4,56 al mc. per concessioni edilizie con destinazione residenziale in relazione all'entità ed alle caratteristiche del piano di recupero. Tale importo, sommato all'importo necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dei recuperanti pari a Euro 3,44, è maggiore rispetto a quello fissato dalla Delibera del Consiglio Comunale n.149 del 17 aprile 1989, quale contributo per urbanizzazione primaria (Euro 2,28) e secondaria (Euro 3,49) dovuto a fronte del rilascio di concessioni edilizie a destinazione residenziale nella zona in oggetto.

Inoltre sarà determinata la quota di contributo relativa al costo di costruzione di cui all'art.6 della Legge 28 gennaio 1977 n.10

Nel caso di richieste di concessioni edilizie con destinazioni commerciali/terziarie sarà applicato il contributo vigente per tali destinazioni.

#### ART. 12 - VARIANTI

1) Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della Legge Regionale 23 giugno 1997, n.23, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino sostanzialmente le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano di Recupero, non incidano in maniera aggiuntiva sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2) Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del Piano di Recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) - l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Recupero, sempre nel rispetto delle distanze

legali;

b) - lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del Piano di Recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;

c) - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici;

d) - la diversa conformazione interna delle unità immobiliari.

3) Fatto salvo quanto previsto all'articolo 15, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

4) Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ART. 13 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1) Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di Recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio della relativa concessione edilizia sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2) E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio sia monetizzato ai sensi dell'articolo 12 Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.60, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio della concessione edilizia.

3) Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei recuperanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della Convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai recuperanti diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.

#### ART. 14 - COLLAUDO DEL PIANO DI RECUPERO

1) Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i recuperanti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate

a cura del Comune e a spese dei recuperanti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta.

2) Qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3) Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei recuperanti ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie, quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

#### ART. 15 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARDS

1) Le aree per le urbanizzazioni primarie previste dalla Convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della Convenzione così come precisato all'"IN SECONDO LUOGO".

2) Le aree a standard sono individuate nella planimetria allegata con il colore grigio, le aree cedute per l'urbanizzazione primaria, diverse dalle aree a standard, sono individuate nella stessa planimetria con il colore verde.

3) Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

#### ART. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1) La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei recuperanti sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 16, comma 2.

2) Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 16, comma 3, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

#### ART. 17 - SPESE

1) Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei recuperanti.

#### ART. 18 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

- 1) Il progetto di piano di recupero è composto da:
  - a) - relazione illustrativa;
  - b) - norme tecniche di attuazione;
  - c) - elaborati grafici urbanistici in n. 16 tavole;
  - d) - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.
- 2) Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune e i recuperanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), c), d) ed e), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non sono allegati materialmente alla Convenzione.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 1) I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.
- 2) I recuperanti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio interessato alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
- 3) Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

IN SECONDO LUOGO

I "Recuperanti", in esecuzione degli obblighi della Convenzione di cui al punto 4 dell'art.3 dell'"IN PRIMO LUOGO", nonché a compensazione di parziali oneri di urbanizzazione, stipulano e convengono quanto segue:

A)

la Società XXXXXXXXXX, come rappresentata,  
cede a titolo gratuito

al "COMUNE DI DALMINE",  
che, come rappresentato, a tale titolo accetta,

In Comune di DALMINE

- Fabbricato e aree urbane, censiti in Catasto Fabbricati alla Sez.SF, nel modo seguente:

Foglio 8 Mapp.606 Via Dante n.20 p.T Cat.A/5 Cl.1 vani 2,5 RCE  
69,72;

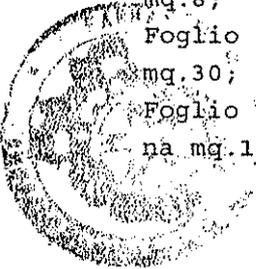
Foglio 3A Mapp.7167 (ex 592/b) Via Dante n.20 p.T Area Urbana  
mq.17;

Foglio 3A Mapp.7168 (ex 592/c) Via Dante n.22 p.T Area Urbana  
mq.20;

Foglio 3A Mapp.7169 (ex 592/d) Via Dante n.22 p.T Area Urbana  
mq.8;

Foglio 3A Mapp.7170 (ex 592/e) Via Dante n.22 p.T Area Urbana  
mq.30;

Foglio 3 Mapp.7183/701 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area Urbana  
mq.16;



Foglio 3 Mapp.7183/702 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area Urbana mq.4;

- area urbana censita in Catasto Fabbricati di detto Comune - Sez.Urb.SF, al Foglio 9, nel modo seguente:

Mapp.486/702 (ex 1145/c) Via Dante Alighieri n.20 p.T Area urbana mq. 57;

Foglio 3A Mapp.6978 Via Dante n.28 p.T Area Urbana mq.95.

Confini in un sol corpo, in senso orario: Mapp.486/1, altra proprietà, strada, Mappali 1145, 4252 e 5225.

- Quota di 577,40/1000 del cortile comune censito in Catasto Fabbricati di detto Comune nel modo seguente:

Mapp.486/701 Via Dante Alighieri n.20 p.T Area urbana mq.73.

Confini in senso orario: Mapp.486/2, Mapp.7183, Mapp.6980, Mapp.591.

Ai soli fini della repertoriazione si enuncia il valore della presente cessione in Euro: 2.000,00 (duemila virgola zero zero).

B)

la Società [redacted] come rappresentata,  
cede a titolo gratuito

al "COMUNE DI DALMINE",

che, come rappresentato, a tale titolo accetta,

In Comune di DALMINE

Striscia di terreno destinata a strada, censita in Catasto fabbricati di detto Comune alla Sez.SF Foglio 9, nel modo seguente:

Mapp.7173 Via Dante n.18 p.T Area Urbana mq.85.

Confini in senso orario: Mappali 7174, 7175, 482 e 197.

Ai soli fini della repertoriazione si enuncia il valore della presente cessione in Euro: 1.000,00 (mille virgola zero zero).

C)

il "COMUNE DI DALMINE", come rappresentato,  
cede a titolo gratuito

alla Società [redacted]

che, come rappresentata, a tale titolo accetta,

In Comune di DALMINE

Appezamento di terreno censito in Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 3, nel modo seguente:

Mapp.7175 Sem Irr Arb Cl.1 Are 00.05 RDE 0,04 RAE 0,05.

Confini in senso orario: Mappali 7174, 488, 482, 7173.

Ai soli fini della repertoriazione si enuncia il valore della presente cessione in Euro: 100,00 (cento virgola zero zero).

Le cessioni sono concluse a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni relativo diritto, azione, ragione e servitù, come ora spettanti alle parti cedenti che dichiarano la loro proprietà del ceduto, confermandolo libero da qualsiasi vincolo, ipoteca ed onere in genere, ad eccezione della servitù di passo pedonale e carrale a favore dei Mapp. 591 subalterni 2, 3, 5, 69, 80 e Mapp.604/1, gravante sui Mappali 7183/701, 7167 e 7170.

La proprietà ed il possesso passano da oggi e così gli utili ed i pesi.

NOTIZIE URBANISTICHE

In conformità al disposto della Legge 28 febbraio 1985 n.47, successive proroghe e modifiche, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, le parti cedenti, come rappresentate, dichiarano:

- che, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, da me richiamate sulle conseguenze delle dichiarazioni false o reticenti, le opere relative al fabbricato in contratto furono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- che non sono stati eseguiti ulteriori interventi edilizi o mutamenti di destinazione tali da richiedere il rilascio di licenza, di concessione, di autorizzazione o di permesso di costruire;
- che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, in copia, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

BENEFICI FISCALI

In sede di registrazione, limitatamente all' "IN SECONDO LUOGO", si richiedono le agevolazioni previste in tema di trasferimento gratuito al Comune ai sensi del secondo comma dell'art.32 del D.P.R. n.601 del 29 settembre 1973.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato. Richiesto, io Notaio ho letto questo atto ai Componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

Consta di sette fogli, dattiloscritti da persona di mia fiducia su ventisette intere facciate e sin qui della presente ventottesima.

F.to [redacted]  
F.to [redacted]  
F.to [redacted]

F.to Dr. JEAN-PIERRE FARHAT NOTAIO L.S.

\*\*\*\*\*

REGISTRATO presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO 1, con modalità telematica, in data 19 gennaio 2007 al N.725 Serie 1T ESATTI Euro 696,56

TRASCritto presso l'Agenzia del Territorio di BERGAMO in data 30 gennaio 2007 ai NN.6322/3787 (CONVENZIONE) e ai NN.6323/3788 (CESSIONE AREE)

RICEVUTA di VOLTURA da Nota di Trascrizione n.3788 in data 30 gennaio 2007 Catasto Fabbricati/Terreni



N. 74/2007  
Area Ge

Visto il del 25 r  
Vista l'  
Visto il leggi s  
Visto l' modifi  
Visto il dell'Ar  
107 co  
Ritenu

- che  
Re  
m

Dalm

Si ri  
lega  
25 d



CITTA DI DALMINE

Città di Dalmine

Piazza Libertà, 1 - 24044 Dalmine (BG) - Italy  
Tel. 035.62.24.711 - Fax 035.62.24.738  
Web: www.comune.dalmine.bg.it  
C.F. e P. IVA 00232910168

Città per la Pace

N. 74/2006  
Area Gestione del Territorio

### IL DIRIGENTE DELL'AREA DEI SETTORI E DEI SERVIZI GESTIONE DEL TERRITORIO

Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 677 del 25 novembre 2004 e pubblicato sul B.U.R.L. in data 22.12.2004;  
Vista l'art. 27 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51;  
Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 avente per oggetto "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";  
Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni;  
Visto il Decreto Sindacale n. 7/2003 del 18.12.2003 di attribuzione al sottoscritto Dirigente dell'Area dei Settori e dei Servizi di Gestione del Territorio delle funzioni di cui all'art. 107 commi 2 e 3 del D. Lgs n. 267 del 18.08.2000;  
Ritenuta la propria competenza,

#### CERTIFICA

— che i seguenti mappali sezione censuaria di Sforzatica sono così classificati nel Piano Regolatore Generale vigente:

mappali n. 7163 ex. 592/e, 7158 ex. 591/e, 7165 ex. 601/b, 7170, 7156 ex. 591/c, 7159 ex. 592/a, 7183/701, 7183/702, 7160 ex. 592/b, 7157 ex. 591/d, 7167, 7161 ex. 592/c, 7164 ex. 601/a, 7168, 7162 ex. 592/d, 7166 ex. 604/b, 7169, 6979 ex. 546/d, 6978 ex. 1145/, 6980, 486/2, 486/701, 486/702, 591 ex 591/a, 7175, 7173 – zona A – centro storico e vecchi nuclei con perimetro piani di recupero approvati.

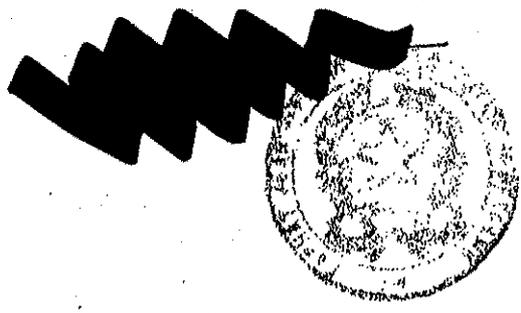
Dalmine, 11.07.2006



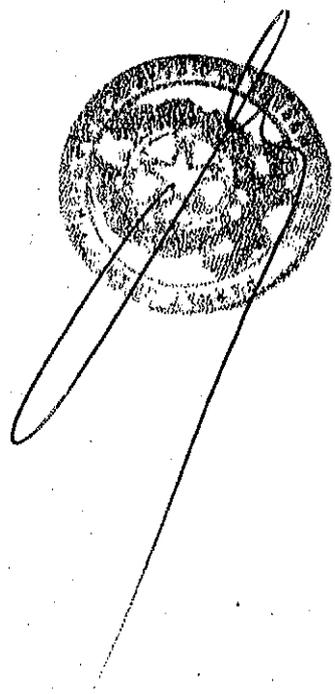
Area gestione del Territorio  
IL DIRIGENTE  
Dott. Arch. Massimo Purcelli

Si rilascia il presente certificato a richiesta del sig. [redacted] carta bollata per uso legale con il pagamento di EURO 54,00- per diritti di segreteria ai sensi della delibera n. 25 del 26.01.2001 e successive modificazioni

Copia conforme all'originale dell'allegato "A" all'atto in data 9 gennaio 2007 n.161781/47614 di mio Rep./Racc., in corso di registrazione e trascrizione.  
Bergamo, il 9 gennaio 2007



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
BERGAMO, il 30 GIU. 2009



COMUNE DI



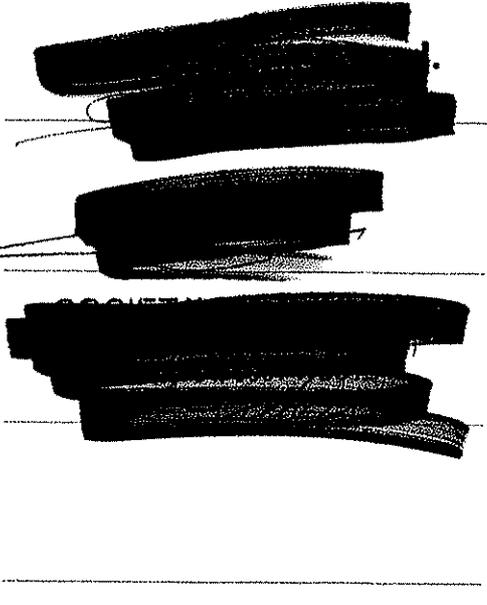
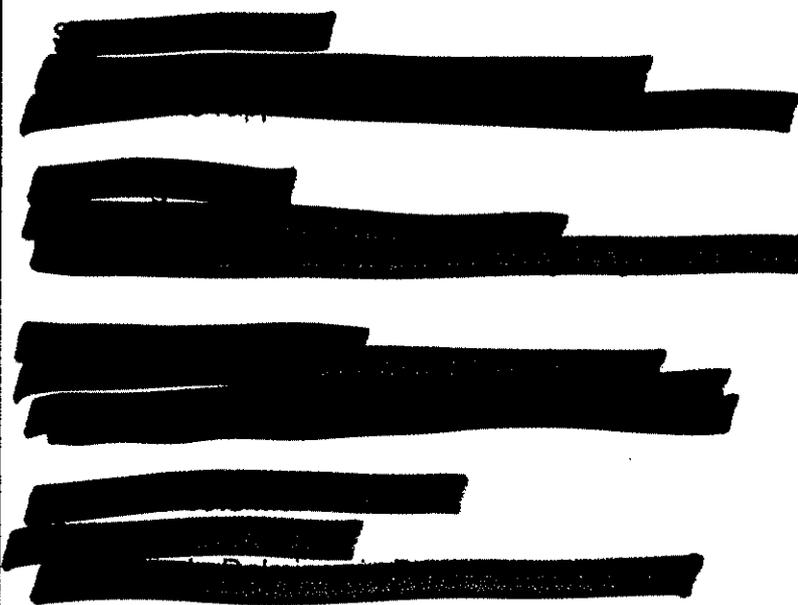
DALMINE

PROVINCIA DI BERGAMO

Variante al P.di R. del 1984

di iniziativa privata

dell'area compresa fra la Via Dante, Via  
Umberto 1°, Via Volta, Via Filzi e Via Betelli.  
ai sensi dell'art 30 Legge 457/1978



comune di Dalmine  
Piazza Libertà, 1  
res. settore gestione del territorio- Arch. Massimo Pulicelli

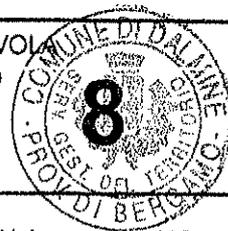
Settore Gestione del Territorio - arch. Massimo Pulicelli

**Nuova identificazione volumi e modifica  
assetto viario**  
Sottocomparti interessati: n° 1 - 2 - 3 - 4 - 11

**PROGETTO SOTTOCOMPARTO 1  
PIANTE - PROSPETTI - SEZIONI**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GESTIONE DEL TERRITORIO  
dott. arch. Massimo Pulicelli

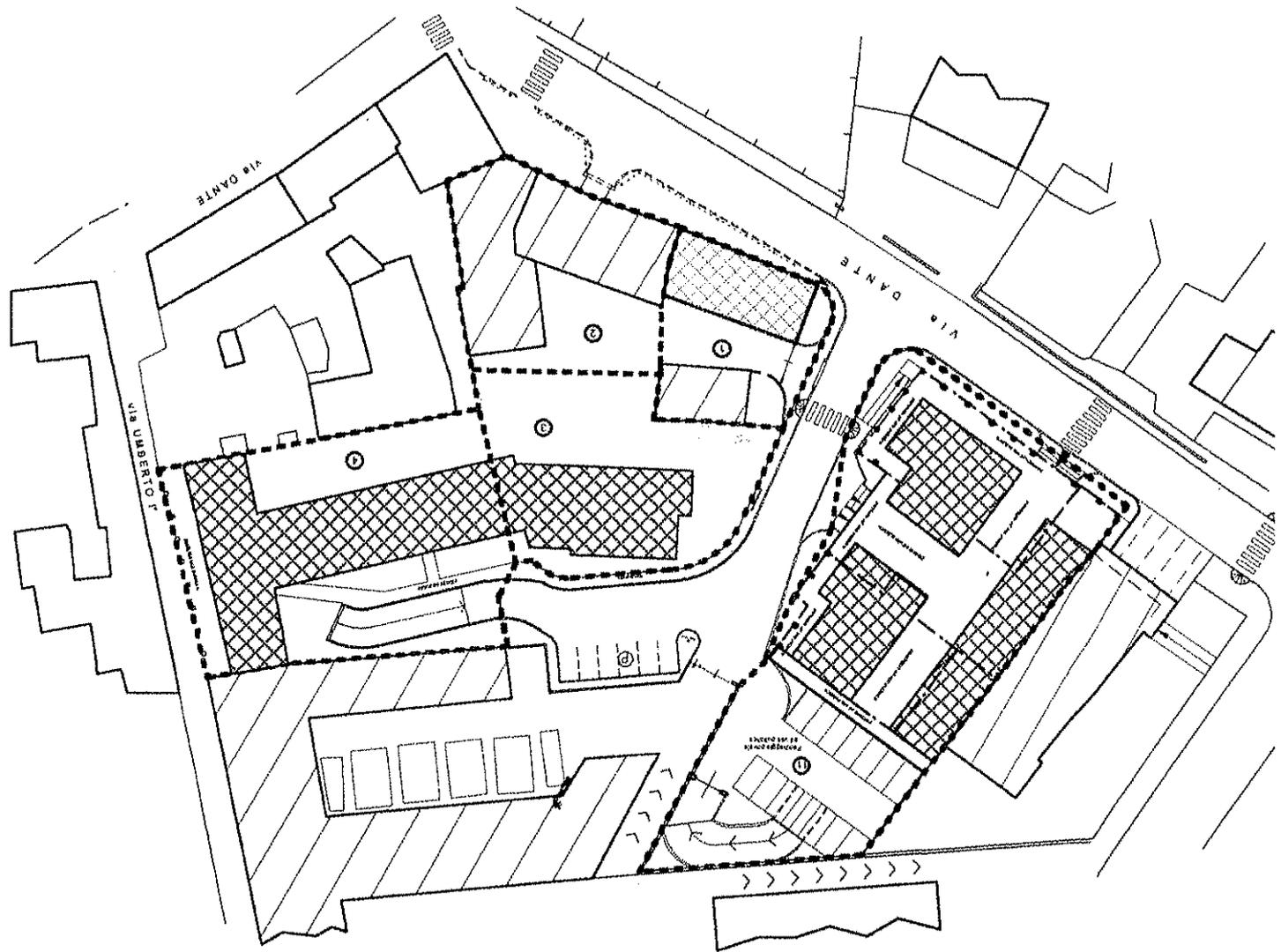
TAVOLA



SCALA: 1 : 100

DATA: 19/11/2002

AGGIORN.





Città di Dalmine

Piazza Libertà, 1 - 24044 Dalmine (BG) - Italy  
 Tel. 035.6224711 - Fax 035.6224738  
 Web: www.comune.dalmine.bg.it  
 C.F. e P. IVA 00232910166

Città per la Pace

AREA SVILUPPO E GESTIONE DEL TERRITORIO

Dirigente: Dott arch. Massimo Puricelli

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata ed Ecologia

Responsabile: Arch. Maria Grazia Rinaldi

## PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 26 DEL 16.11.2007

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA ED ECOLOGIA

VISTA l'istanza inoltrata in data **23.04.2007** con prot. n.907 con la quale il Sig. [REDACTED] [REDACTED] qualità di amministratore unico della Società [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile individuato al mappale n. 546 sito in Dalmine in via Dante-, chiede il permesso di costruire per la **realizzazione di edificio residenziale/commerciale** in conformità al progetto allegato alla domanda stessa;

ESAMINATI gli elaborati progettuali allegati alla domanda stessa, costituiti da n. 18 tavole a firma dell'arch. **Renato Talamo di Bergamo**;

ACCERTATO che i firmatari dell'istanza hanno titolo per richiedere il permesso di costruire nella loro qualità di proprietari come risulta dalla documentazione agli atti;

VISTO il progetto degli impianti di cui alla Legge 46 del 05.03.1990;

VISTA la dichiarazione, in data **23.04.2007**, allegata in merito al rispetto della normativa vigente sul superamento delle barriere architettoniche;

VISTO il parere di conformità antincendio, in data **16.04.2007** sul progetto presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo;

VISTA la proposta di provvedimento del Servizio Gestione del Territorio – Sportello Unico per l'edilizia, in data **12.11.2007**;

VISTO il parere dell'Azienda Sanitaria Locale in data **08.06.2007** prot. n.U0092012 pervenuto in data **15.06.2007** prot. n.13598;

VISTA l'autorizzazione rilasciata [REDACTED] in data **29.10.2007** prot. n. 1492 pervenuta in data **02.11.2007** prot. n. 25354;

VISTO il parere della Commissione per il Paesaggio in data 08.11.2007, verbale n. 25;  
VISTO il vigente Piano Regolatore generale, con allegate Norme tecniche di Attuazione ed il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, modificato ed integrato dal D.Lgs 27 Dicembre 2002, n. 301;

VISTA la Legge Regionale 2 Marzo 2005, n. 12;

VISTO che non si tratta d'immobile vincolato ai sensi del D.Lgs.42/04

VISTO che l'intervento ricade in zona definita dal Piano Regolatore Generale vigente, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 677 del 25.11.2004 "zona A – centro storico e vecchi nuclei – perimetro paini di recupero approvati";

VISTI gli importi corrisposti pari a:

Euro 63.394,94 -per oneri di urbanizzazione secondaria;

Euro 61.282,83 -per costo di costruzione;

### CONCEDE

al Sig. [REDACTED] qualità di amministratore unico della società [REDACTED] con [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile oggetto dell'istanza intesa ad ottenere il permesso di costruire, di eseguire le opere consistenti in **realizzazione edificio ad uso residenziale/commerciale** in via **Dante** sul mappale n.546 della sezione censuaria di **Sforzatica** come risulta dal progetto costituito da n.18 elaborati progettuali che si restituiscono visti e sotto l'osservanza delle condizioni indicate nel presente permesso e dalle vigenti disposizioni.

Il rilascio del presente provvedimento non comporta limitazione dei diritti di terzi.

#### CONDIZIONI PARTICOLARI

- L'inizio delle opere è subordinato a quanto previsto al comma 3 dell'art. 3 della convenzione (notaio Jean Pier Farhat) in data 9 gennaio n. 1617982 rep., n. 47615 racc.
- Si confermano le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Azienda Sanitaria Locale citato in premessa, di seguito riportate:
  - i servizi igienici privi della regolamentazione aerazione sussidiaria naturale, devono essere dotati di impianto di aerazione artificiale (anche solo per estrazione) che assicuri un ricambio minimo di

- 70 mc/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ricambio per ogni utilizzatore dell'ambiente;
- prevedere la realizzazione di idoneo locale/i immondizie, avente/i caratteristiche di cui all'art.3.4.58 del Regolamento Locale di Igiene;
  - gli alloggi monoaffaccio dovranno essere dotati di canna di aerazione naturale, anche non permanente di adeguate dimensioni (sezione di area non inferiore a 200 cmq e lunghezza non inferiore a 5 metri) indipendente per ciascuna abitazione, sfociante oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo ubicato a distanza idonea da possibili fonti di inquinamento, realizzata preferibilmente in posizione opposta alla parete finestrata. A tal proposito, si ricorda che al fine di assicurare un adeguato soleggiamento gli alloggi ad un solo affaccio non devono essere orientati verso nord. E' pertanto vietata la realizzazione di alloggi con tale affaccio in cui l'angolo formato tra la linea di affaccio e la direttrice est-ovest sia inferiore a 30 gradi;
  - gli impianti termici, dovranno essere realizzati in conformità alle Norme UNI CIG in materia ed essere certificati ai sensi della L.46/90 da professionista abilitato;
  - i prodotti della combustione dovranno sfociare in idonee canne fumarie aventi le caratteristiche previste dal Regolamento Locale di Igiene e dalle Norme UNI CIG in materia;
  - dotare le cucine di canna di esalazione al tetto e di presa di aerazione diretta;
  - Prescrizione contenute nel parere della Commissione per il paesaggio:
    - presentare - prima della realizzazione delle opere relative alla tinteggiatura, ai materiali di finitura sia del fabbricato che degli spazi pubblici e alla sistemazione degli spazi verdi - dettagliato elaborato grafico e relativa relazione illustrativa/descrittiva;
    - accorpare le griglie per l'aerazione dei box interrati posizionate in modo disordinato e tali da rendere impraticabili e inutilizzabili le aree a verde. Le griglie dovranno essere accorpate e posizionate in spazi defilati rispetto agli spazi di utilizzo pubblico, evitando così di mortificare - sia visivamente che per quanto riguarda l'utilizzo - lo spazio pubblico;
    - posizionare i pilastri lungo il percorso pubblico in modo tale da consentire una continuità di lettura, regolare, dal fronte delle strade.

#### CONDIZIONI GENERALI

1. Il luogo destinato ai lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici, e durante la notte, dovranno essere apposti opportuni segnali luminosi in modo da indicarne l'ingombro.
2. Obbligo per la ditta costruttrice di tenere esposto all'ingresso del cantiere un cartello di adeguate dimensioni, indicante l'oggetto dei lavori, numero e data del permesso di costruire, data inizio lavori, il proprietario, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa costruttrice e l'assistente dei lavori.
3. Il termine per l'inizio lavori non potrà essere superiore a dodici mesi dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare trentasei mesi dall'inizio dei lavori.

4. E' fatto obbligo di presentare prima dell'inizio dei lavori comunicazione della data effettiva dell'inizio lavori corredata dalla documentazione comprovante la denuncia dei cementi armati e la documentazione prevista dalla legge 9 gennaio 1991, n.10.
5. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori a un'unica impresa deve trasmettere prima dell'inizio dei lavori il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori unitamente alla seguente documentazione:
  - dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti,
  - certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL, per quanto di rispettiva competenza anche dalle casse edili le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio di un documento unico di regolarità contributiva.
6. Per quanto riguarda lo scarico in fognatura e l'adduzione alla rete idrica dovranno essere presentate apposite richieste all'Ente gestore delle reti (società R.I.A. Risanamento Idrico Ambientale con sede a Lurano via Cascina Bardellina - tel. 035800625) che fornirà ulteriori e più dettagliate prescrizioni.
7. Obbligo al termine dei lavori di denunciare a questo ufficio l'avvenuto compimento della costruzione, richiedendo il prescritto certificato di abitabilità .
8. A lavori ultimati dovranno essere prodotte le certificazioni previste dalla legge 5 marzo 1990, n.46.
9. A costruzione ultimata al rustico, e definiti gli accessi sulla strada, il concessionario dovrà presentare apposita richiesta per la assegnazione del numero civico e per l'apposizione del prescritto segnale di passo carrale (quest'ultimo da richiedere presso l'Ufficio di Polizia Locale).
10. L'ubicazione degli spazi per parcheggio e loro superficie deve essere tassativamente quella riportata sul progetto approvato e come tali riservati ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42.
11. Nessuna variante può essere apportata durante il corso dei lavori senza la preventiva autorizzazione.
12. Per quanto non esplicitamente citato nella presente permesso si fa riferimento alle norme di legge ed ai regolamenti Comunali e il titolare del permesso e l'assuntore sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza.

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

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 acceso 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 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.

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

Il manufatto deve possedere e i requisiti previsti dalla norma 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.

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 in cui ciò non sia tecnicamente possibile, dovranno 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 e lucernari ecc., deve essere consentito solo su strutture resistenti al peso delle persone.

#### **PRESCRIZIONI DI SICUREZZA RELATIVE ALL'IMPIEGO DI GRU A TORRE IN CANTIERI EDILI**

##### **Art. 11 del DPR 547/55**

1. I posti di lavoro e di passaggio devono essere idoneamente difesi contro la caduta o l'investimento di materiali in dipendenza dell'attività lavorativa.
2. Ove non è possibile la difesa con mezzi tecnici, devono essere adottate altre misure o cautele adeguate.
3. I posti di lavoro, le vie di circolazione e altri luoghi o impianti all'aperto utilizzati od occupati dai lavoratori durante le loro attività devono essere concepiti in modo tale che la circolazione dei pedoni e dei veicoli può avvenire in modo sicuro.

*In aggiunta, per il periodo di tempo strettamente necessario alla bisogna devono essere opportunamente transennate tutte le aree fuori dal cantiere, normalmente aperte al transito di pedoni e mezzi, esposte al pericolo di caduta od investimento di materiali.*

##### **Art. 186 del DPR 547/55**

Le manovre per il sollevamento ed il sollevamento-trasporto dei carichi devono essere disposte in modo da evitare il passaggio dei carichi sopra i lavoratori e sopra i luoghi per i quali la eventuale caduta del carico può costituire pericolo.

Qualora tale passaggio non si possa evitare, le manovre per il sollevamento ed il sollevamento-trasporto dei carichi devono essere tempestivamente preannunciate con apposite segnalazioni in modo da consentire, ove sia praticamente possibile, l'allontanamento delle persone che si trovino esposte al pericolo dell'eventuale caduta del carico.

*In aggiunta, devono essere individuate preventivamente una o più zone di carico/scarico della gru fuori cantiere, le più limitate possibili: il carrello della gru dovrà quindi essere bloccato sì da non consentirne il movimento oltre dette zone.*

**Art. 58 del DPR 164/56**

(Omissis...)

*Gli argani o verricelli azionati a mano per altezze superiori a 5 metri devono essere muniti di dispositivo che impedisca la libera discesa del carico.*

(Omissis...)

Il sollevamento dei laterizi, pietrame, ghiaia e di altri materiali minuti deve essere effettuato esclusivamente a mezzo di benne o cassoni metallici; non sono ammesse le piattaforme semplici e le imbracature.

*In aggiunta, anche materiali non minuti ma potenzialmente instabili devono essere movimentati con benne o cassoni.*

**Art. 169 del DPR 547/55**

*Nell'esercizio dei mezzi di sollevamento e di trasporto si devono adottare le necessarie misure per assicurare la stabilità del mezzo e del suo carico, in relazione al tipo del mezzo stesso, alla sua velocità, alle accelerazioni in fase di avviamento e di arresto ed alle caratteristiche del percorso.*

*In aggiunta, si deve porre ogni cura affinché l'installazione dei mezzi di sollevamento sia prevista ed attuata in modo che non vi sia possibilità di interferenza tra di loro.*

**Art. 35 comma 4-ter lett.b del D.Lgs. 626/94**

*Allorché una o più attrezzature di lavoro che servono al sollevamento dei carichi non guidati sono installate o montate in un luogo di lavoro in modo che i loro raggi di azione si intersecano, siano prese misure appropriate per evitare la collisione tra i carichi e gli elementi delle attrezzature di lavoro stesse.*

Dalmine, 16.11.2007



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Arch. Maria Grazia Rinaldi

Per accettazione:

data 20/11/2007 firma

esatti Euro 542,00- per diritti di segreteria.

Il presente permesso di costruire è stato affissa, per estratto, all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni e precisamente dal 20-11-07 al 05-12-07 come da attestazione n. Reg. 703

DIMOSTRAZIONE SLP piano quarto

BLOCCO A totale mq 265,93

$$mt (12,35 \times 7,13) + (8,00 \times 4,40) + (12,35 \times 10,20) + (8,35 \times 2,00) = mq 88,06 + 35,20 + 125,97 + 16,70 = mq 265,93$$

BLOCCO B totale mq 203,18

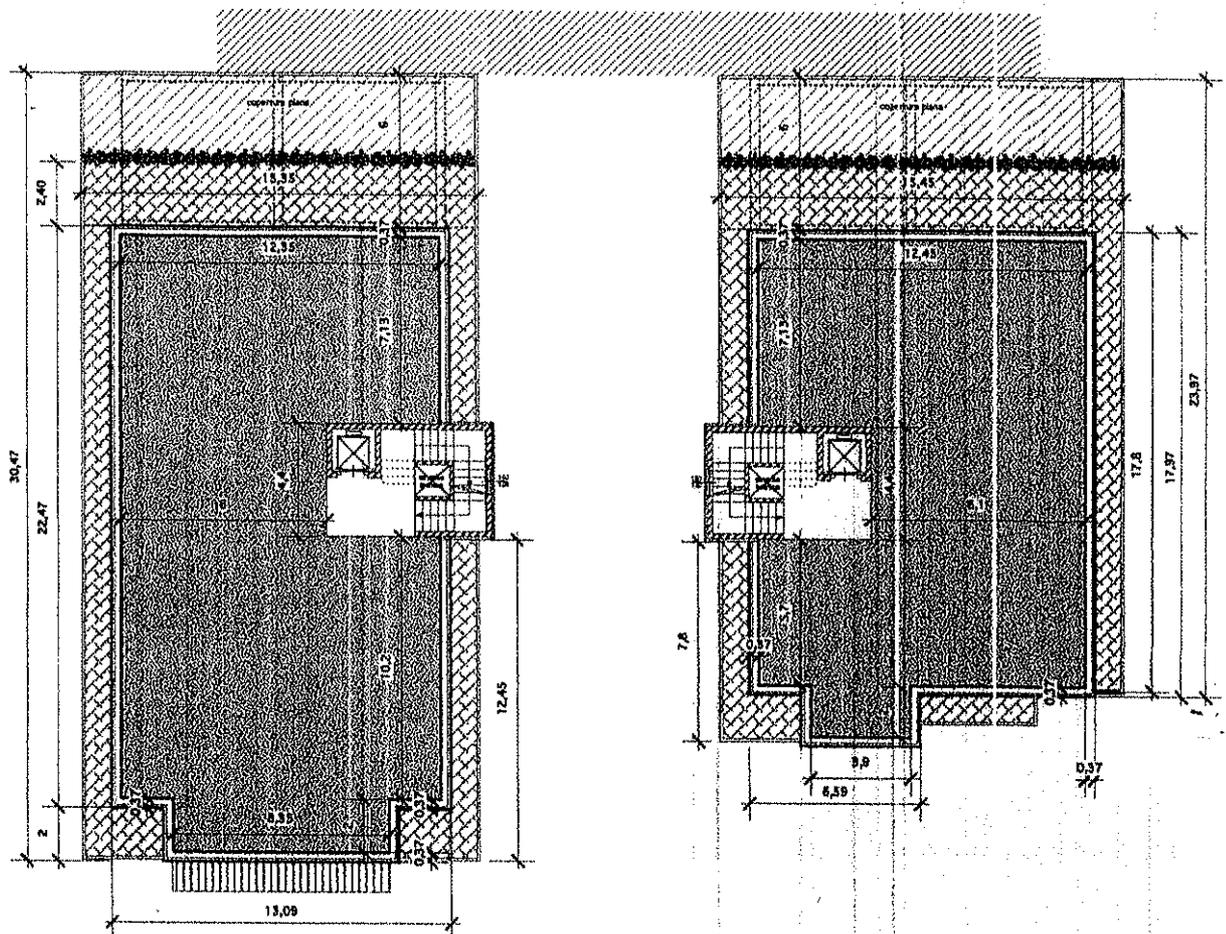
$$mt (12,45 \times 7,13) + (8,10 \times 4,40) + (12,45 \times 5,70) + (3,90 \times 2,00) = mq 88,77 + 36,96 + 70,97 + 7,80 = mq 204,50$$

TERRAZZI totale mq 97,24+85,64=mq 182,88

$$A-mt [(1,9 \times 2,00) \times 2] + (22,47 \times 1,20) + (1,90 \times 1,20) + (12,45 \times 1,20) + (7,20 \times 1,20) + (15,35 \times 2,40) = mq 7,60 + 26,94 + 2,28 + 14,94 + 8,64 + 36,84 = mq 97,24$$

$$B-mt (2,40 \times 15,45) + (7,20 \times 1,20) + (1,90 \times 2,00) + (4,50 \times 1,20) + (7,80 \times 1,20) + (17,80 \times 1,20) = mq 37,08 + 8,64 + 3,80 + 5,40 + 9,36 + 21,36 = mq 85,64$$

PIANO QUARTO



PIANO QUARTO

DIMOSTRAZIONE CALCOLI SPL di progetto (L.R.n°33 del 28-12-2007 art.n°12)

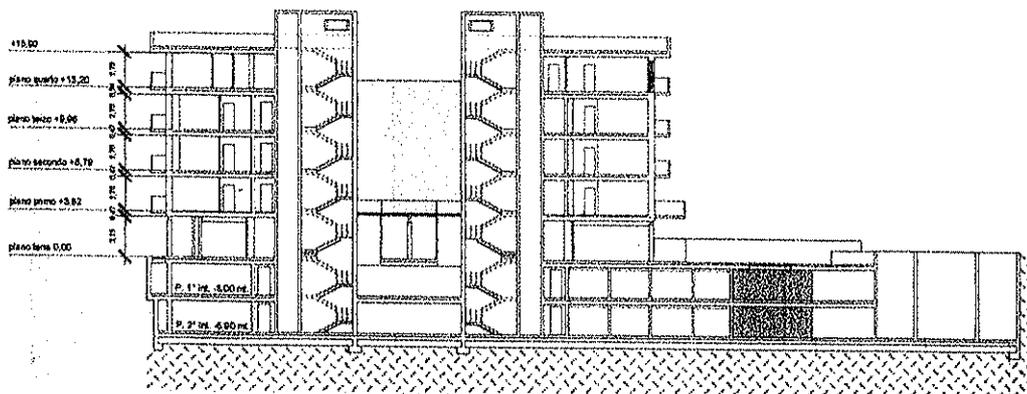
tot. SLP=223,87+157,07+121,27+52,46+352,60+286,39+666,44+548,22+265,93+203,18=mcq 2.877,43

SLP totale di progetto = mcq 2.877,43 < 2967,21 mcq SLP piano di recupero approvato  
(vedi TAV2/e-scheda catastale-SLP stato di fatto compatti di PR)  
restano disponibili mcq 89,78

tot. SLP terrazzi=146,24+263,80+182,88=mcq 592,92  
superficie terrazzi di progetto tot mcq. 592,92 < 593,44 (20% di SLP)  
art 6.2.1.1/lett d - n.t.a.  
restano disponibili mcq 0,52

tot. SLP interrati=112,24+55,81+122,51+75,78+(26,78x2)+(15,50x2)=mcq 450,90  
superficie (cantine+ripostigli+vani scale) di progetto tot mcq. 450,90 < 593,44 (20% di SLP)  
art 6.2.1.1/lett f - n.t.a.  
restano disponibili mcq 142,54

tot. SLP imp. tecn.=4,50+18,20+12,58+3,90+4,45+64,15+6,25=mcq 114,03  
superficie impianti tecnologici di progetto tot mcq. 114,03 < 148,36(5% di SLP)  
art 6.2.1.1/lett c - n.t.a.  
restano disponibili mcq 34,33



SEZIONE

VERIFICA VOLUMI secondo P.R. approvato

Volume assegnato COMPARTO n°11 = mc 10.400

VOLUMI di PROGETTO (altezze virtuali come N.T.A.vigenti alla presentazione della VAR. ai P.R.)

piano terra tot. volume di prog.= mc 2006,06  
(49,58+96,57+137,42+101,96+28,48+28,48+13,40+13,40+10,12+10,12)x h.virt.3,50 = mc1713,36  
(11,90+11,90+9,10+9,10+50,92)x h.3,15 = mc 292,70

piano primo+secondo tot. volume di prog. = mc 4245,90  
(352,60+286,49+28,48+28,48)xh.3,05 = mc 2122,95x2=mc 4245,90

piano terzo tot. volume di prog. = mc 2091,71  
(278,50+211,79+29,64+29,88+28,48+28,48)xh.virt.3,05 = mc 1850,65  
(44,46+44,82)xh.2,70=241,06

piano quarto tot. volume di prog. = mc 1444,43  
(273,93+196,7)xh.2,70 = mc 1270,70  
(28,48x2)xh. virt.3,05 = mc 173,73

piano terra	mc 2006,06
piano primo + secondo	mc 4245,90
piano terzo	mc 2091,71
piano quarto	mc 1444,43

volume totale di progetto mc 9788,81 < 10.400 mc max consentiti  
restano disponibili mc 611,90

COMUNE DI DALMINE (BG)  
PRESENTATO ALL'UFFICIO Spett.le  
PROTOCOLLO IL  
19 MAG. 2011

COMUNE DI Dalmine  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

PERMESSO DI COSTRUIRE N 26 DEL 16/11/2007 e succ varianti

Il sottoscritto [redacted] Imegna

in qualità di legale rappresentante della società [redacted] proprietaria dell'immobile  
di nuova costruzione sito in via Dante, Dalmine

L'impresa esecutrice delle opere [redacted]

COMUNICA

Che in data 16/11/2010 sono terminati i lavori eseguiti, con Permesso di Costruire  
n. 26 del 16/11/2007 e succ. varianti.

Distinti saluti

Firma

[redacted signature]

[redacted signature]

Il sottoscritto arch Luis Ceriali in qualità di Direttore lavori ha accertato che le opere  
previste in progetto per l'unità immobiliare in oggetto risultano eseguite

Timbro firma

Dalmine... 19/05/2011...

Stampa: LUIGI PIETRO CERIALI, COMUNE DI DALMINE, PROGETTO

- Allegati:
- ricevute di avvenuta denuncia di variazione catastale
  - copia fine lavori parziali per sub.8015/703-709-710-721-724-723-725-726- 734-736-
  - copia fine lavori parziale per sub 8015/702 e copia richiesta agibilità

13

COMUNE DALMINE  
19 MAG 2011  
PROT. 1003 CAT. 10  
FAS. CL. 10

P01



Spettabile  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA  
ED ECOLOGIA del Comune di Dalmine

**RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

(Ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Il/la sottoscritto/ [redacted]

nato a ..... provincia ..... il .....

residente a ..... in via ..... n. ....

C.A.P. .... telefono ....., per conto:

proprio

della ditta [redacted] codice fiscale [redacted]

con sede in [redacted]

che rappresenta in qualità di [redacted]

titolare di:

permesso di costruire n. 26 del 16/11/2007

elenco varianti:

n. 5276 del 12/02/2010

n. 8217 del 01/03/2010

n. 16785 del 21/05/2010

n. 17231 del 27/05/2010

n. 24515 del 16/08/2010

n. 2235 del 01/02/2011 di fine lavori n° 13

relativi ad opere di nuova costruzione

referite all'immobile sito in Dalmine via DANTE n. .... piano .....

censito al catasto  N.C. terreni  N.C. edilizio urbano

al foglio n. 9 mappale 8015 sub .....

al foglio n. .... mappale ..... sub .....

al foglio n. .... mappale ..... sub .....

della sezione censuario di .....

- i cui lavori sono terminati in data 16/11/2010

**CHIEDE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

2/1/11

Per tutte le opere oggetto del permesso di costruire/denuncia inizio attività succitati.

**ALLEGA** la seguente documentazione obbligatoria:

### 1. chiusura lavori

- dichiarazione di ultimazione dei lavori a firma del richiedente, del titolare dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori.

### 2. conformità progetto

ai sensi dell'art. 25 comma 1 lettera b) del d.p.r. 380/2001

- dichiarazione sottoscritta dal richiedente il certificato di agibilità, che attesta la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri ed alla salubrità degli ambienti (autocertificazione).

### 3. catasto

- copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto, restituita dagli uffici catastali con attestazione dell'avvenuta presentazione (visura e planimetrie di tutte le unità immobiliari).

### 4. documentazione relativa agli impianti

- dichiarazione delle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati, complete degli allegati obbligatori e della certificazione, rilasciata dalla C.C.I.A.A., attestante il possesso dei requisiti tecnico/professionali dell'impresa esecutrice, regolato dal DM n.37/08 per i seguenti impianti presenti nell'immobile:

NO	SI		NO	SI	
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	impianto elettrico	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	impianto riscaldamento e climatizzazione
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	impianto idrico-sanitario	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	impianto gas
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	impianti elettronici (antifurto, citofono)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	impianto protezione antincendio
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	impianto protezione scariche atmosferiche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	impianto radiotelevisivo, antenne
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	impianto di messa a terra	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	altro: _____

Il sottoscritto, dichiara che le conformità degli impianti, indicate con una crocetta nelle caselle "NO", non sono allegate alla presente domanda in quanto:

non sono soggette all'obbligo di presentazione ai sensi dell'art.2 del D.M. 37/08.

sono riferite ad impianti non presenti nel fabbricato/unità immobiliare oggetto della presente domanda di agibilità.

- certificato di collaudo degli impianti installati.

### 5. documentazione relativa al collaudo statico opere in cemento armato

- certificato di collaudo statico, previsto dall'art. 67 comma 8 del D.P.R. n. 380/2001, per le opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica;

ovvero

dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito del collaudo statico;

ovvero

perizia asseverata sull'idoneità statica delle opere, nel caso di edifici esistenti.

### 6. certificato di collaudo ascensori

- si allega il certificato di collaudo ascensori,

ovvero

nel fabbricato non sono presenti ascensori.

**7. documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche**

- dichiarazione di conformità, sottoscritta da tecnico abilitato, delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche indicate nell'art. 11 del D.M. LL.PP. n.236 del 14/06/1989 e art. 77 del DPR n.380/2001 per gli edifici privati, ed art. 82 del DPR n.380/01 per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico;

*ovvero*

- dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà di adeguamento delle opere in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

**8. documentazione prevenzione incendi**

- certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data \_\_\_\_\_, protocollo n. \_\_\_\_\_;

*ovvero*

- dichiarazione d'inizio attività, ai sensi del D.P.R. 12/01/1998 n.37, con riferimento protocollo VV.FF. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

*ovvero*

- dichiarazione sottoscritta da tecnico abilitato attestante l'esenzione dalla presentazione del certificato stesso;

**9. documentazione relativa al contenimento dei consumi energetici**

- certificato energetico dell'edificio, rilasciato da soggetto abilitato alla certificazione
- dichiarazione di conformità al progetto presentato ai sensi dell'art. 3 del D.lgs. 29/12/2006 nr. 311 asseverata dal Direttore dei Lavori;
- certificato di collaudo delle opere di contenimento dei consumi energetici;
- certificato energetico dell'edificio ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 29/12/2006 nr. 311 asseverata dal Direttore dei Lavori
- dichiarazione sottoscritta da Tecnico Abilitato attestante la non obbligatorietà all'osservanza delle disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione, redatta dal Direttore dei Lavori, di conformità al progetto presentato ai sensi della legge 10/1991, in materia di contenimento dei consumi energetici.

**10. documentazione relativa al rispetto del regolamento locale d'igiene**

- dichiarazione, sottoscritta dal proprietario, dal Direttore dei Lavori e dall'Esecutore delle opere,
- ai sensi dell'art. 3.4.19 titolo III del Regolamento Locale d'Igiene, attestante il rispetto di tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamenti in materia di ventilazione e aerazione dei locali;
  - ai sensi dell'art. 3.4.52 titolo III del Regolamento Locale d'Igiene, inerente i materiali e le modalità di relazione degli edifici e degli impianti (acquedotto, riscaldamento, ecc.) circa il soddisfacimento degli indici di valutazione di isolamento acustico per i nuovi edifici residenziali, ampliamento o ristrutturazione;
  - ai sensi dell'art. 3.1.8 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene, attestante l'osservanza dei requisiti tecnico-funzionali dei lavori eseguiti;
- autocertificazione circa la conformità sotto il profilo igienico-sanitario alle disposizioni prescritte dall'ASL, ai sensi dell'art.20, comma 1, del D.P.R. n.380/2001;

**11. dispositivi concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto**

- in merito ai dispositivi di prevenzione dei rischi di caduta dall'alto, dichiarazione di conformità dell'installatore ai sensi dell'art. 3.2.11 punto 6 del Regolamento Locale d'Igiene;

**12. approvvigionamento idrico**

- contratto di fornitura rete acquedotto;  
 autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale.

**13. evacuazione acque reflue**

- autorizzazione allo scarico alla fognatura comunale.

**14. consistenza dell'immobile**

descrizione degli spazi dei quali è richiesta l'abitabilità:

destinazioni		interrato 1	interrato 2	terreno/riposte	primo	secondo	terzo	Quarto	tetto	TOT
R E S I D E N Z A	superfici utili abitabili mq				510	535	532	473		2050
	superfici non residenz. mq	1.216	1.165	572	146	132	132	183	65	3611
	vani abitabili n.				20	21	21	11		73
	servizi igienici n.				9	9	9	6		33
	accessori interni n.	29	29		11	14	14	9	1	107
	accessori esterni n.			3	14	14	14	5		50
	ALLOGGI n.				8	9	9	3		29
	UTENTI ammissibili (art. 3.4.6 R.L.I.) n.				20	21	21	14		76
	autorimesse private n.	26	31							58
A L T R E	superfici nette (utili) mq				43					43
	superfici accessorie mq				19					19
	negozi n.									
	uffici n.				1					1
	unità produttive n.									
	autorimesse n.									
(altro) n.										

Il richiedente comunica inoltre che la presente istanza è:

stata inoltrata prima dello scadere dei termini di 15 giorni dalla presentazione della comunicazione di fine lavori, effettuata in data \_\_\_\_\_ (art. 25 com. 1 del D.P.R. 380/2001);

stata inoltrata successivamente allo scadere dei termini di 15 giorni dalla presentazione di fine lavori, effettuata in data \_\_\_\_\_, pertanto viola l'art. 24 comma 3 del D.P.R. 380/2001.

17 MAG 2011

(firma)



Unione Europea

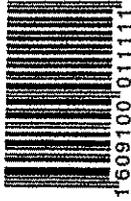


Regione Lombardia



Comune di Dalmine

# ALLEGATO 7A ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1609100101111

## Dati proprietario

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

## Catasto energetico

Numero di protocollo 16091 - 000111 / 11  
Registrato il 05/04/2011  
Valido fino al 05/04/2021

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome -  
Numero di accredito -

## Dati catastali

Sezione	SF	Foglio	9	Particella	8015	Categoria catastale				
Subalterni	da	714	a	720	da	727	a	729	da	a
722										

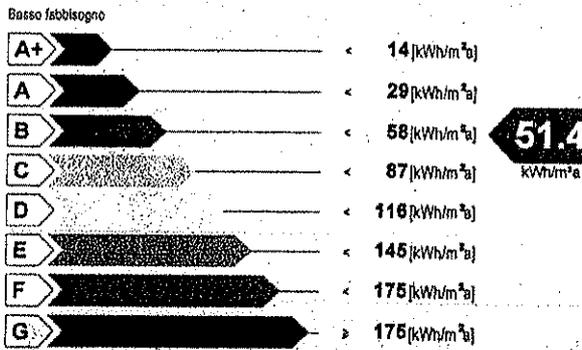
## Dati edificio

Provincia Bergamo  
Comune DALMINE  
Indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 28  
Periodo di attivazione dell'impianto: 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2473 [GG]  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione 2009  
Superficie utile 658.71 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S) 1462.81 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V) 2360.34 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto S/V: 0.62 [m<sup>2</sup>]  
Progettista architettonico Arch. Ceriali  
Progettista Impianto termico  
Costruttore

## Mappa

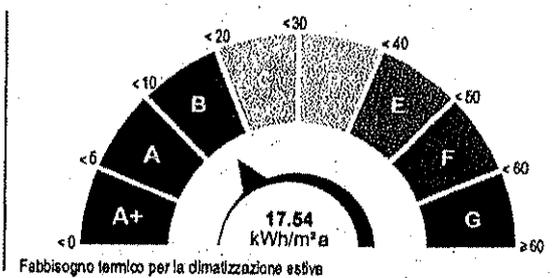


## Classe energetica - EP<sub>H</sub> Zona climatica E



Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 75.48 [kWh/m<sup>2</sup>a]

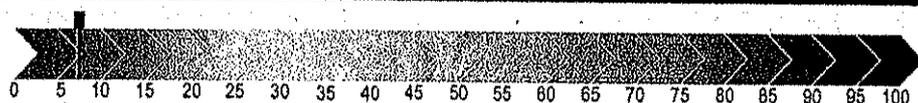
## Prestazione raffrescamento - ET<sub>c</sub>



## Richiesta rilascio targa energetica

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

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



ATTESTATO DI  
CERTIFICAZIONE ENERGETICA  
valido fino al 05/04/2021



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di Dalmine

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1609100-011111

valido fino al 05/04/2021

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	37.35 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	17.54 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_W$	21.09 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	51.4 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_W$	43.91 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{g,1yr}$	73[%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,AC}$	48[%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{g,AC+R}$	61[%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>95.32 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0 [kWh/m <sup>2</sup> a]

## Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<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 checked="" 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,e</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/adequamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
FER	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
TOT.	Somatoria di tutti gli interventi ipotizzati					
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

## Note

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, della somma di Euro 10,000 (dieci mila) dovuta al Organismo di Certificazione e ha stesso valore di ricevuta del catasto energetico.

## Timbro e firma

Il Soggetto Certificatore, in piena responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nella deliberazione di Giunta regionale VIII/5018 e s.m.i.

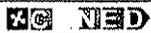
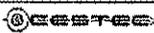
Accettazione DDC 2011 APR 2011

PROT. 9567 CAT. 10

Soggetto certificatore

DOTTORE INGEGNERE STEFANO RUGGERI ALBO N° 2132

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. BERGAMO



www.cened.it



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di Dalmine

# ALLEGATO 7B ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1609100-011011

## Dati proprietario

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

## Catasto energetico

Numero di protocollo 16091 - 000110 / 11  
Registrato il 05/04/2011  
Valido fino al 05/04/2021

## Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Stefano Ruggeri  
Numero di accreditamento 3747

## Dati catastali

Sezione	SF	Foglio	9	Particella	8015	Categoria catastale	
Subalterni	da	730	a	733	da	a	
735							

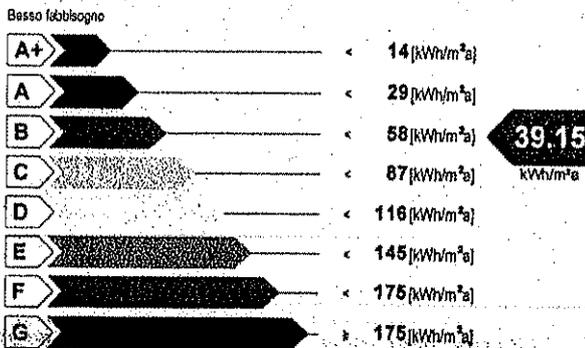
## Dati edificio

Provincia Bergamo  
Comune DALMINE  
Indirizzo VIA DANTE ALIGHIERI, 28  
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile  
Gradi giorno 2473 [GG]  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione 2009  
Superficie utile 597.5 [m<sup>2</sup>]  
Superficie disperdente (S) 781.24 [m<sup>2</sup>]  
Volume lordo riscaldato (V) 2153.93 [m<sup>3</sup>]  
Rapporto S/V: 0.36 [m<sup>2</sup>]  
Progettista architettonico Arch. Ceriati  
Progettista impianto termico  
Costruttore P.

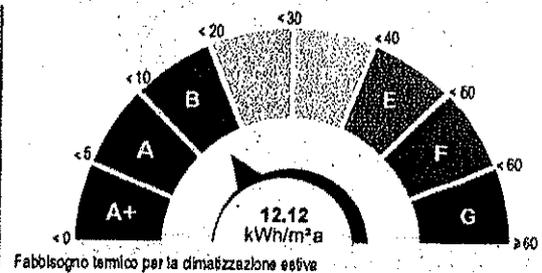
## Mappa



## Classe energetica - EP<sub>v</sub> Zona climatica E



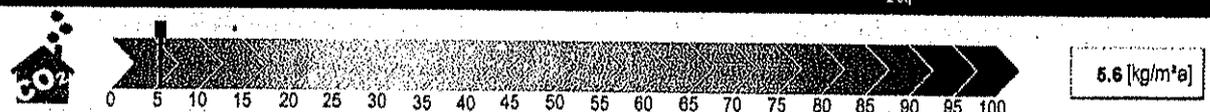
## Prestazione raffrescamento - ET<sub>c</sub>



## 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>



ATTESTATO DI  
CERTIFICAZIONE ENERGETICA

valido fino al 05/04/2021



Unione Europea



Regione Lombardia



Comune di Dalmine

# ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1509100 011011

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	29.37 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	12.12 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_W$	21.03 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	39.15 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_W$	41.7 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,gr}$	75 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,gr}$	50 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gH+W,gr}$	62 [%]
Totale per usi termici $EP_T$	80.85 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0 [kWh/m <sup>2</sup> a]

## Specifiche impianto termico

Tipologia Impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<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 checked="" 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)			

valido fino al 05/04/2021

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

## 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>ti</sub> [%]	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2,eq</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					
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

## Timbro e firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria personale responsabilità, di aver redatto il presente attestato in conformità alle disposizioni contenute nel regolamento (UE) n. 1031/2010 e nel decreto ministeriale VIII/5018 e s.m.i.

Accettazione del Comune: 7 APR 2011

Soggetto certificatore: **COMUNE DI DALMINE**

Prof. **STEFANO RUGGERI**

ALBO N° 2132

PROV. BERGAMO

Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 a titolo oneroso, ai sensi dell'art. 10 del regolamento (UE) n. 1031/2010 e del decreto ministeriale VIII/5018 e s.m.i.

