

## TRIBUNALE DI BERGAMO

**Ufficio esecuzioni immobiliari**

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

promossa da

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

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gelato Elena

## ELABORATO PERITALE

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



## RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Premesso che:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

#### Suddivisione in lotti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*"ad una sommaria descrizione del bene;"*

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

### **Punto 3) del quesito:**

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

- diritti di segreteria, pratiche edilizia ed ambientale comprensive di elaborati grafici, allegati e spese. Complessivamente a carico del Lotto 1 ..... **€ 15.500,00**

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

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

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

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

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

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

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



**Punto 6) del quesito:**

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



quale i signori

alienavano alla società

di immobili oggetto della procedura;

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

originale atto pubblico di fusione mediante incorporazione della società

in data 18 agosto 2004 al n. 0672/2004;

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Quotazione media = € 1.450,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. = 1.450,00x0.91 = 1.319,50 €/mq

**Valore commerciale casa padronale:** valore/mq x sup. commerc. = 1.319,50x950,66= **€ 1.254.395,00**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quotazione media = € 1.550,00

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

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

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

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



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

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

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

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

Quotazione media = € 1.550,00

Valore appartamento al mq: quotaz. Media x coeff. di differenziaz. = 1.550,00x0,89 = 1.379,50 €/mq

**Valore commerciale ufficio p. rialzato:** valore/mq x sup. comm. = 1.379,50x102,42= **€ 141.288,00**

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

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

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





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

Quotazione media = € 1.550,00

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

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

➤ **Ufficio al piano secondo** (mapp. 504, sub. 704):

Termoautonomo, ristrutturato negli anni 1980-1982.

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

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

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

Quotazione media = € 1.550,00

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

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

➤ **Casa "del custode"** (mapp. 504, sub. 705):

Villetta indipendente, fronte strada, compresi accessori e pertinenze. Edificata nel 1966.

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



COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE						
Liv. piano (rialzato)	Esposizione (sud)	Funzionalità (termoauton.)	Superficie (tra 61 e 120 mq)	Qualità: medio Stato: buono	Vetustà (49 anni, 9 oltre quotazione base)	<b>TOT.</b>
1.00	1.05	1.10	1,00	1.00	0.91	<b>1.05</b>

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

Quotazione media = € 1.350,00

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

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

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

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

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

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

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

### **Riepilogo:**

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

**Rimangono a carico dell'acquirente:**

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



**Punto 11) del quesito:**

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

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

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

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

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

• Valore del lotto:

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



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

- Individuazione catastale NCEU Comune di Clusone:
- **abitazione:** foglio 37, mappale **504 - sub. 705** vicolo Bonicelli n. 2, Piano T-S1, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5 - R.C. € 561,65;
- **autorimessa:** foglio 37, mappale **504 - sub. 706** via Benedetto Prina n. 5, Piano S1, cat. C/6, cl. 1, cons. 55 mq - R.C. € 144,87;
- Confini: da nord in senso orario, sub. 703, Via Benedetto Prina, Vicolo Bonicelli.
- Valore del lotto:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

**Punto 12) del quesito:**

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

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

**Punto 13) del quesito:**

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

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



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

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

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

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

**Punto 14) del quesito:**

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

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

**Punto 15) del quesito:**

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

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



**Punto 16) del quesito:**

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

Si provvederà in tal senso ad assegnazione e vendita avvenute.

**Punto 17) del quesito:**

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

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

Trescore Balneario, 15 settembre 2015

il perito incaricato  
Dott. Arch. Marco Bellini



**Allegati:**

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



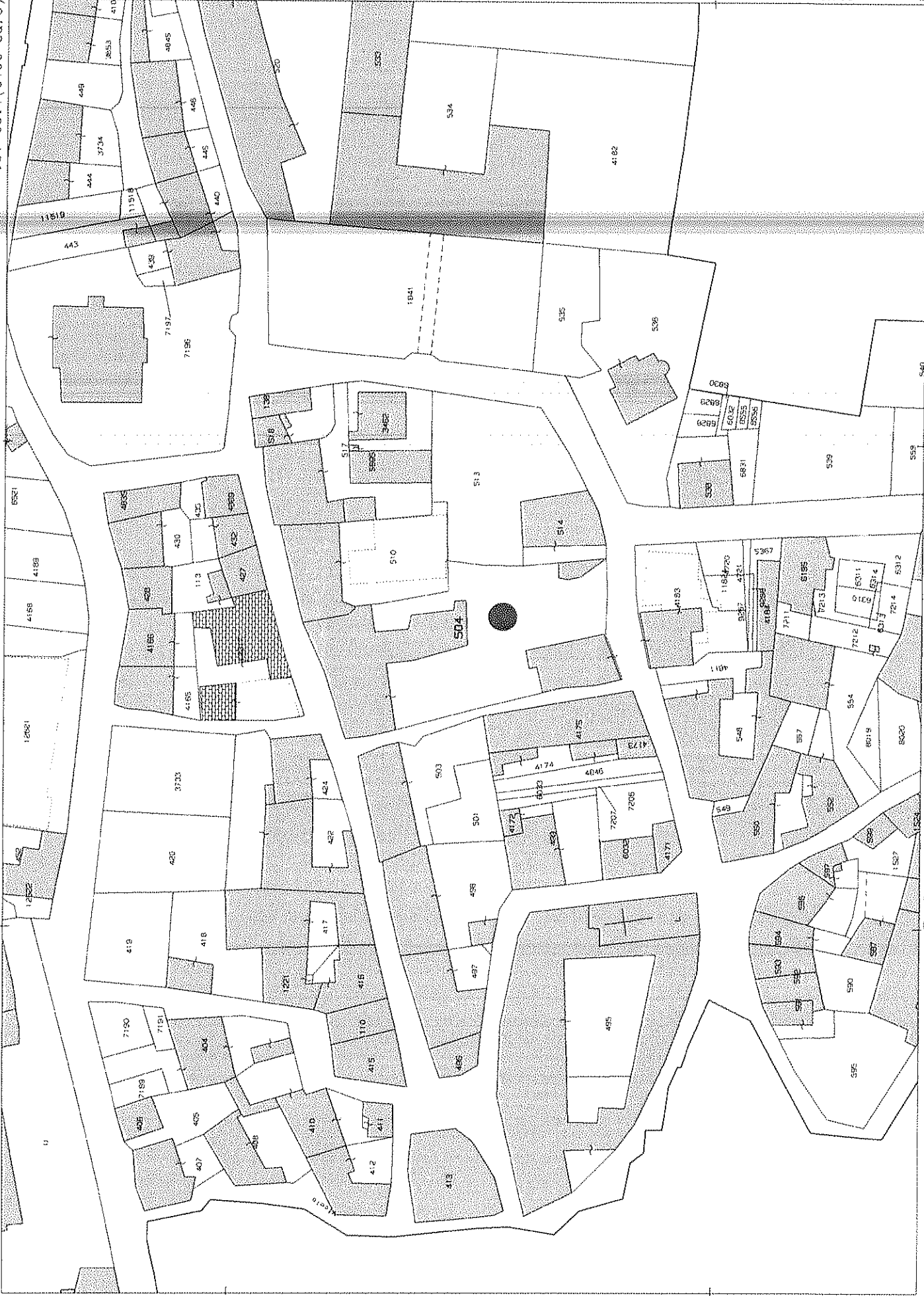
## **ALLEGATO A)**

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

### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

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





Ufficio provinciale di: BERGAMO - Territorio  
 Protocollo: 2015/196384  
 Data: 07/08/2015

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

*Dati generali del tipo*

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

**Esiti dell'aggiornamento censuario**

**Sintesi delle variazioni**

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

**Mappale**

Operazione	Identificativo				Superficie				Lotti		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	m	m	
	principale	sub			ha	a	ca								
O	506	000			00000	01	20	SN			282				
S	506	000			00000	00	00		A	504	000				
O	507	000			00000	00	40	SN			282				
S	507	000			00000	00	00		A	504	000				
O	504	000			00000	14	40	SN			282				
V	504	000			00000	14	40	SN	A	504	282				

**Elenco lotti di nuova formazione**

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

Ufficio provinciale di: BERGAMO - Territorio  
Protocollo: 2015/196384  
Data: 07/08/2015

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

---

*Dati generali del tipo*

---

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

---

**Estremi di approvazione del tipo**

---

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

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

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

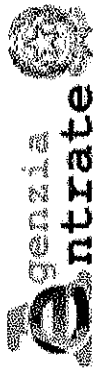
**Dati amministrativo contabili**

---

Ricevuta di cassa n.: 31997

Data di richiesta del servizio: 07/08/2015

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



Ufficio Provinciale  
di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 27/08/2015

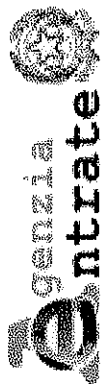
Ora: 9.03.13

pag: 1 di 1

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

### UNITA' IMMOBILIARI

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



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

Segue

Visura n.: T81163 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione [REDACTED]
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO [REDACTED]

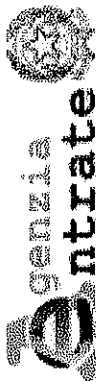
### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CLUSONE(Codice C800) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	504	8			A/10	1	3 vani	Euro 821,17	VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano: T; VARIAZIONE del 07/07/2015 n. 96937.1/2015 in atti dal 07/07/2015 (protocollo n. BG0166159) G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE	
2		37	504	9			A/10	1	4 vani	Euro 1.094,89 L. 2.120,000	VIA ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano: I; VARIAZIONE del 29/11/1989 n. 16617/1989 in atti dal 13/12/1999 CLASSAMENTO L.449/97 - FUSIONE E DIVISIONE	

Totale: vani 7 Rendita: Euro 1.916,06

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

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



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

Segue

Visura n.: T81163 Pag: 2

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

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

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

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

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

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

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

## Visura per soggetto

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

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

Segue

Visura n.: T81163 Pag: 3

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

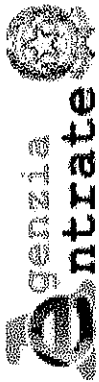
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	504	703			A/1	U	24 vani	Euro 3.718,49	VIA B. PRINA n. 16 piano: 1-2-S1-S2; VARIAZIONE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

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

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

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

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



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2015

Data: 28/08/2015 - Ora: 12.27.48

Visura n.: T81163 Pag: 4

Fine

Totale: vani 36,5 m<sup>2</sup> 55 Rendita: Euro 5.793,62

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per l/l

Totale Generale: vani 51,5 m<sup>2</sup> 106 Rendita: Euro 10.429,35

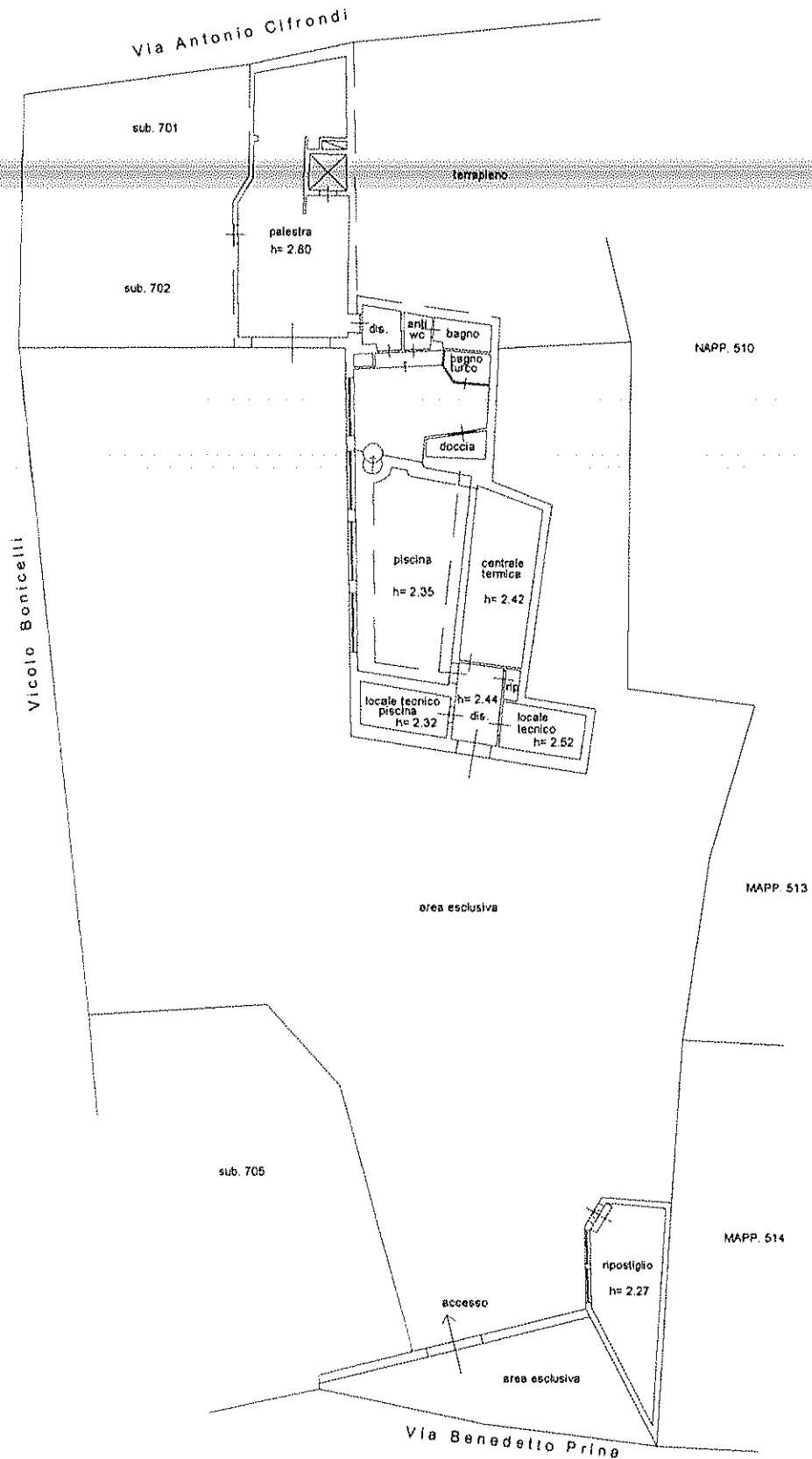
Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: Euro 0,90

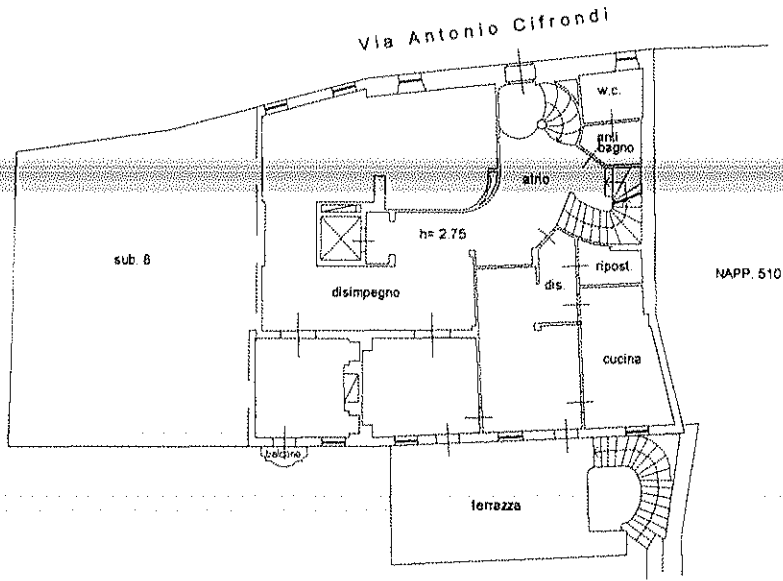
Visura telematica



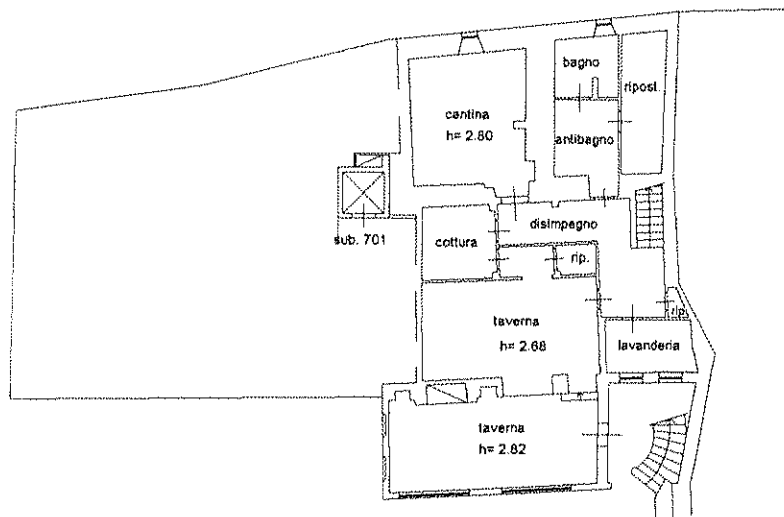
Piano secondo sottostrada



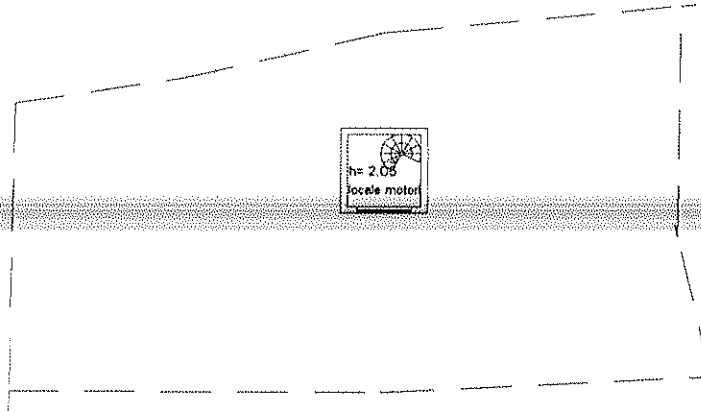
### Piano rialzato



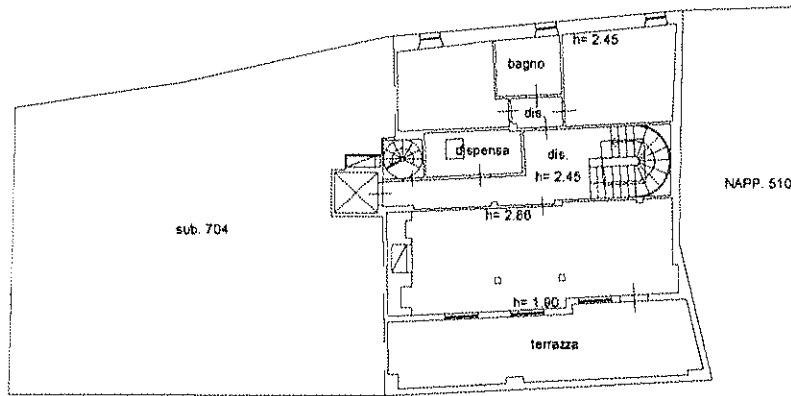
### Piano primo sottostrada



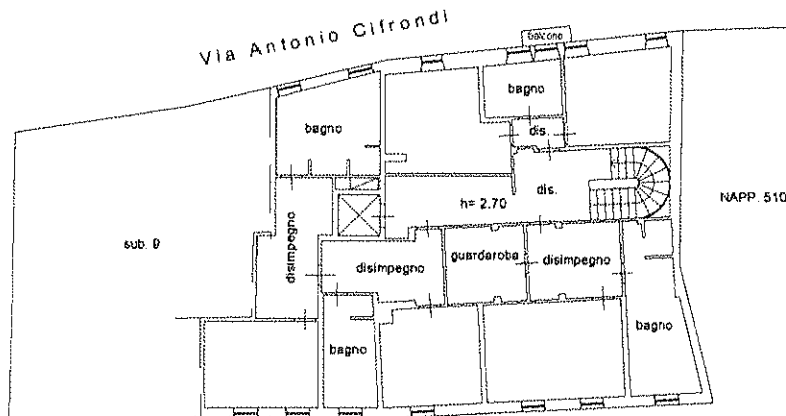
Piano Terzo



Piano secondo



Piano primo

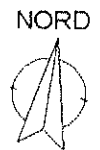
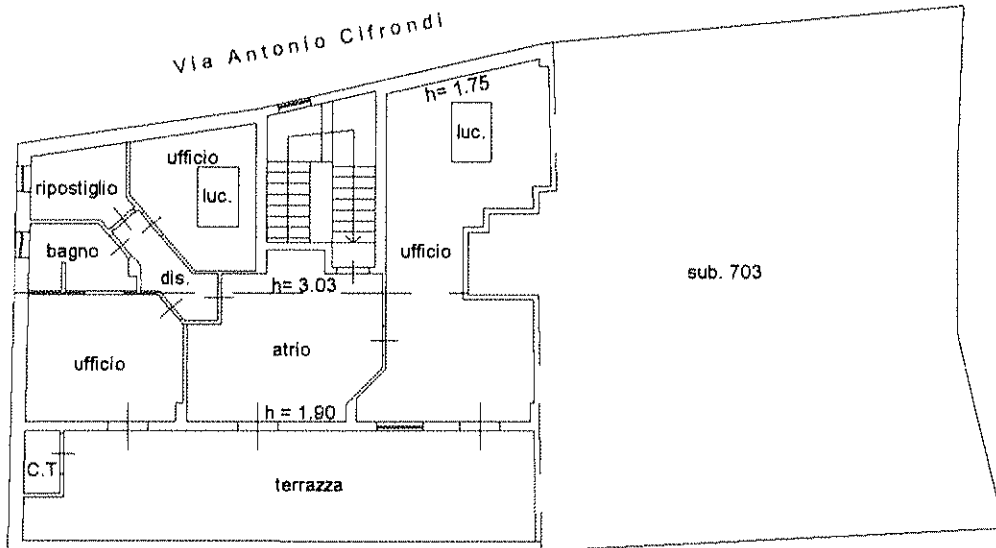


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Clusone	
Via B. Prina _____ civ. SN _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bellini Marco
Foglio: 37	Iscritto all'albo:
Particella: 504	Architetti
Subalterno: 704	Prov. Bergamo
	N. 1813

Scheda n. 1      Scala 1:200

### Piano secondo



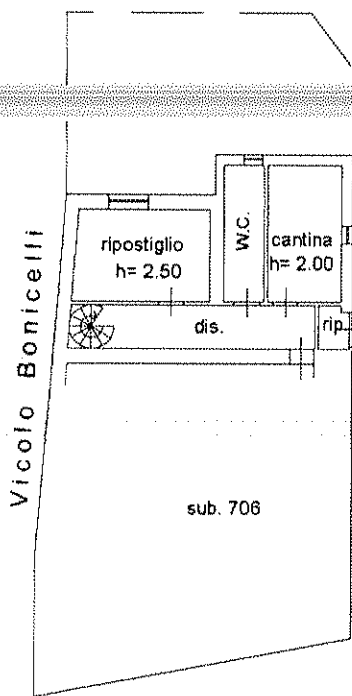
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Bergamo

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

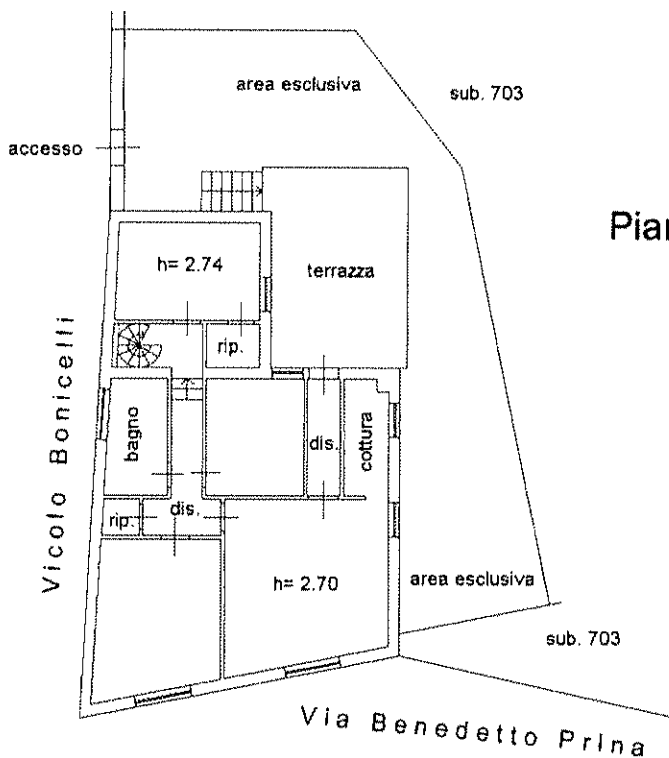
Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 37  
 Particella: 504  
 Subalterno: 705

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

Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano seminterrato



Piano rialzato

NORD



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

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

civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 37  
Particella: 504  
Subalterno: 706

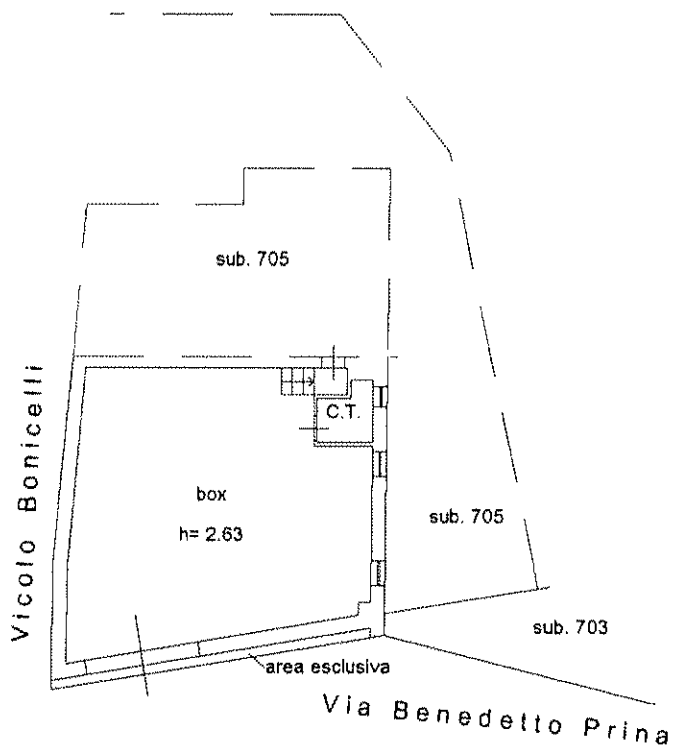
Compilata da:  
Bellini Marco  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo

N. 1813

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano seminterrato**



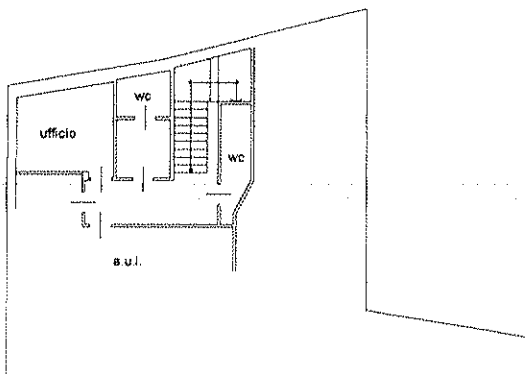
NORD



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

Dichiarazione protocollo n. <b>BG0442513</b> del <b>10/08/2011</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Clusone</b>	
Via <b>Antonio Cifrondi</b> civ. <b>14</b>	
<b>Identificativi Catastali:</b>	
<b>Serione:</b>	<b>Compilata da:</b>
<b>Foglio:</b> 37	<b>Breviario Roberto</b>
<b>Particella:</b> 504	<b>Iscritto all'albo:</b>
<b>Subalterno:</b> 701	<b>Ingegneri</b>
	<b>Prov. Bergamo</b> N. <b>3075</b>

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**  
h=2.82



**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**  
h=2.70



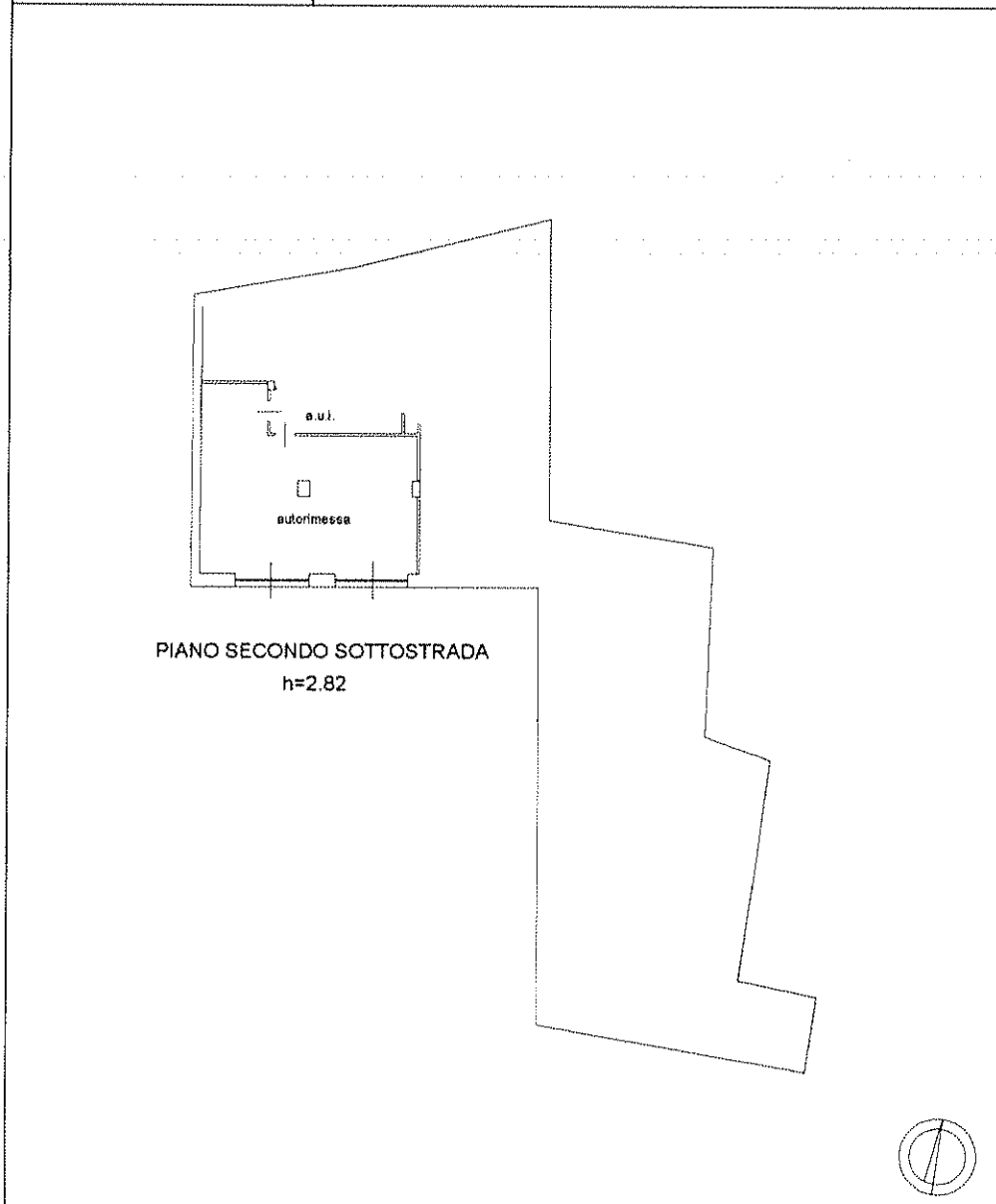
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2015 - Comune di CLUSONE (C800) - < Foglio: 37 - Particella: 504 - Subalterno: 701 >  
ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano: S2-S1;

1/1

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

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

Scheda n. 1 Scala 1:200



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

10 metri



MODULARIO  
P. 12 1989 887



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

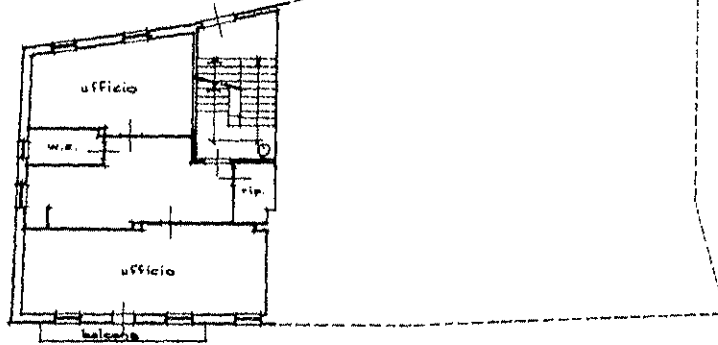
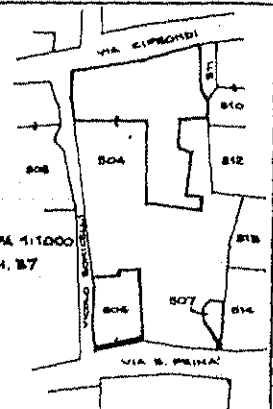
MOD. 88 (CEU)

LIBRE  
250

Planimetria di u.u. in Comune di CLUSONE via Ci.Frondi civ. 14

Ampliamento, fusione e divisione del fg. 37, mapp. 504, sub. 1-2-3  
mapp. { 504 sub. 4, mapp. 504, sub. 5, mapp. 509, assume  
506  
il nuovo identificativo fg. 37, mapp. 504, sub. 6

ESTRATTO MAPPA 1:1000  
FOGLIO N. 37



PIANO RIALZATO h. mt. 2,75

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>Geom. Balduzzi</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 21/10/1989 106 MF/3
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>Severino</u>	
Identificativi catastali	iscritto all'albo de i <u>Geometri</u>	
F. ....	della provincia di <u>Bergamo</u> n. <u>1839</u>	
n. .... sub. ....	data <u>18.10.1989</u> Firma <u>[Signature]</u>	

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

10 metri

MOD. B/N  
1° ed. 1974 (2000)



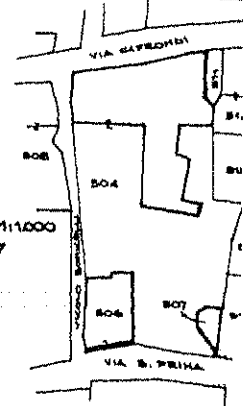
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. B/N

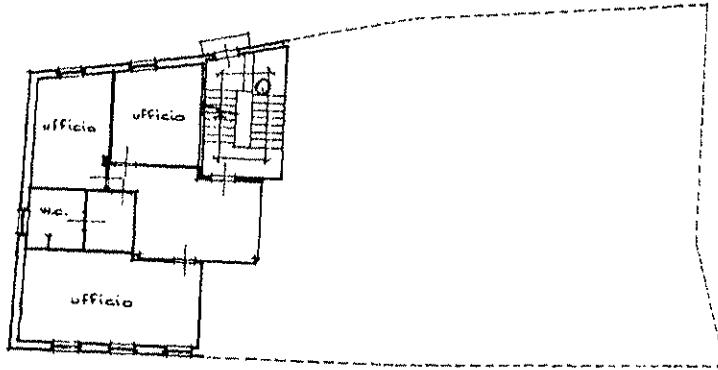
LIRE  
250

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

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



ESTRATTO MAPPA 1/1000  
FOGLIO N. 37



PIANO PRIMO h. mt. 2,70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. Balduzzi</u> (Titolo, cognome e nome) <u>Severino</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	iscritto all'albo de i. <u>Geometri</u> della provincia di <u>Bergamo</u> n. <u>1838</u> date <u>18.10.1988</u> Firma <u>[Signature]</u>	
Identificativi catastali		1989 <u>1061716</u>
F. ....		
n. .... sub. ....		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2015 - Comune di CLUSONE (C800) - < Foglio: 37 - Particella: 504 - Subalterno: 9 >  
ANTONIO CIFRONDI n. 14 piano: I;

10 metri

## **ALLEGATO B)**

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

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

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

502  
Comune di CLUSONE

UFFICIO TECNICO



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



## CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 28 Gennaio 1978

con la quale [REDACTED]

chiede..... la concessione per ristrutturazione civile  
abitazione e uffici

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

di proprietà [REDACTED]

Progettista Pelizzari Geom. Luigi

Direttore dei lavori da destinarsi

Esecutore dei lavori da destinarsi

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere in data 9 Febbraio 1979

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto N. 2612-46636 In data 13 giugno 1979

del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

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

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

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

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



- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (2) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (3);
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona "A"

(2) Non superiore a 12.

(3) Non superiore a 36.

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

Dal Municipio, addì 15 Giugno 1979

IL SINDACO  
*Barenzini Raf. Sergio*

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

Addì 2 AGO. 1979

SECRETARIO COMUNALE  
*[Signature]*

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

Addì 24-8-79

IL MESSO COMUNALE  
*[Signature]*

ICA Bg 7712-100 R

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.  
AVVERTENZA. La concessione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 32



Comune di Clusone

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 8674/81

Registro costruzioni N. 105/82

**CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE**

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

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 17 novembre 1981  
con la quale

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

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

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 1 dicembre 1981

dell'Ufficiale Sanitario;

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

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

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

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

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



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

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

## R I L A S C I A

a. 

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

- 1 - Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.  
Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.  
Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
  - denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere la copia vistata;
  - richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.
- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi ..... **vedi concessione edilizia n° 26/79** (1).
- 14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a **zona "A" centro storico**.
- 15 - Pur esprimendo le proprie perplessità alla ~~ter-~~  
~~retta dell'ascensore~~ **La Commissione Edilizia prende**  
~~atto dell'approvazione della Regione Lombardia~~  
**Ufficio Beni Ambientali.**

Dal Municipio, addi 3 luglio 1982



IL SINDACO  
Merletti Piernigorio

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

Addi 12 luglio 1982

1913



IL SEGRETARIO COMUNALE  
dr. Vincenzo Lattanzio

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

Addi 22.9.82

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE



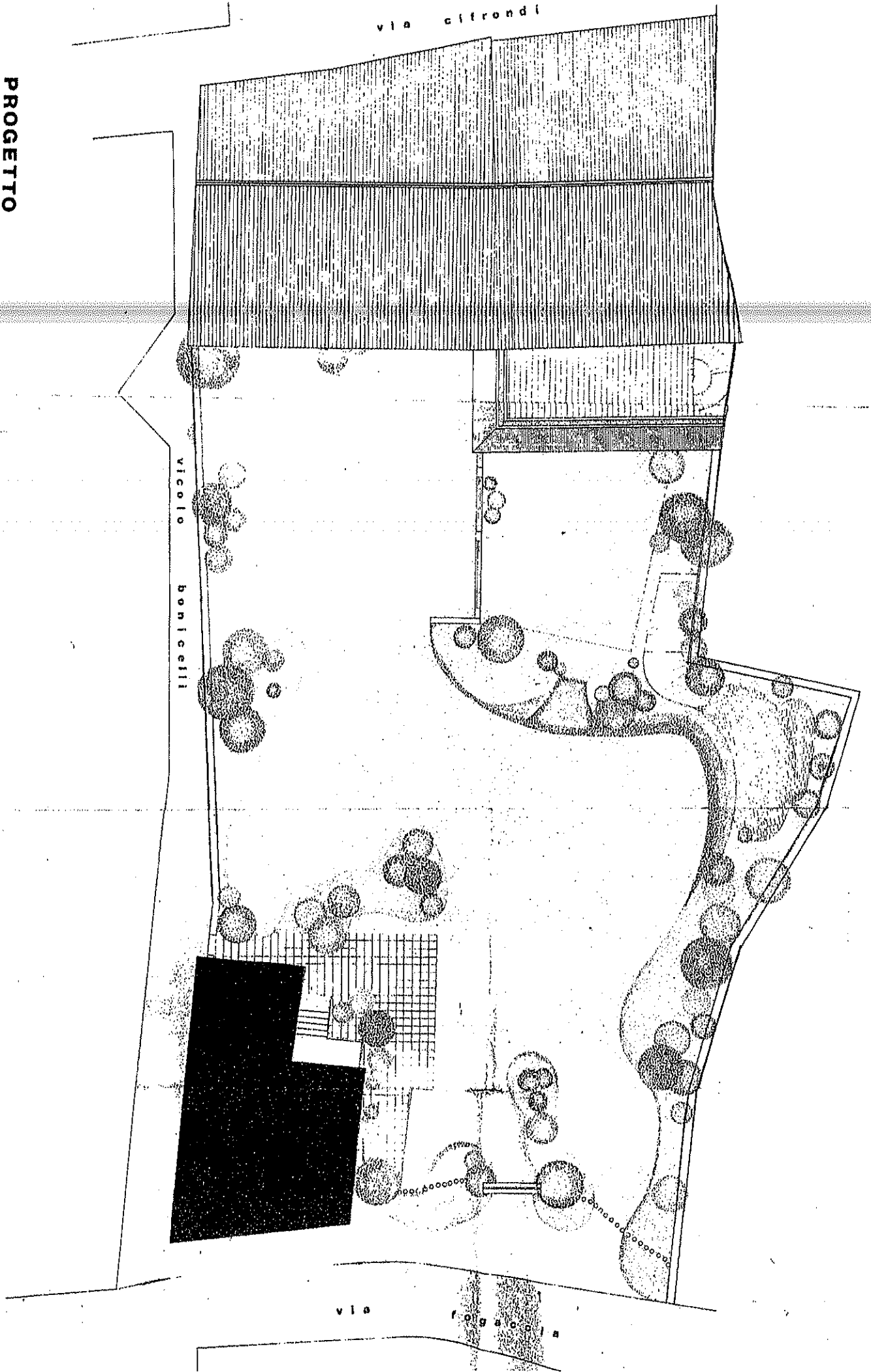
(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.  
AVVERTENZA - La concessione è soggetta all'imposta di registro in misura fissa (art. 32 D. P. R. 29 settembre 1973, n. 601).

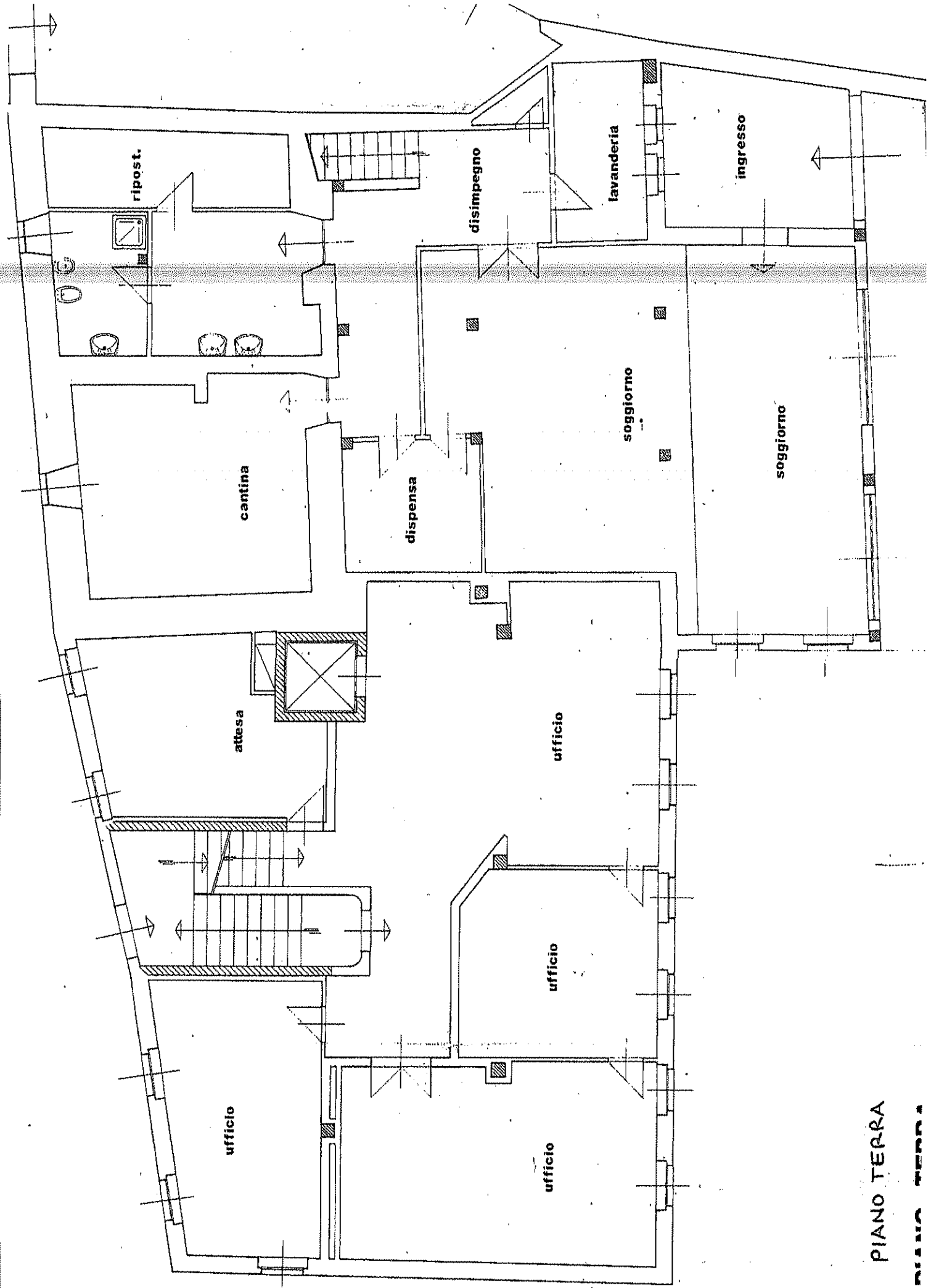
PROGETTO

via ciferondi

vicolo bonicelli

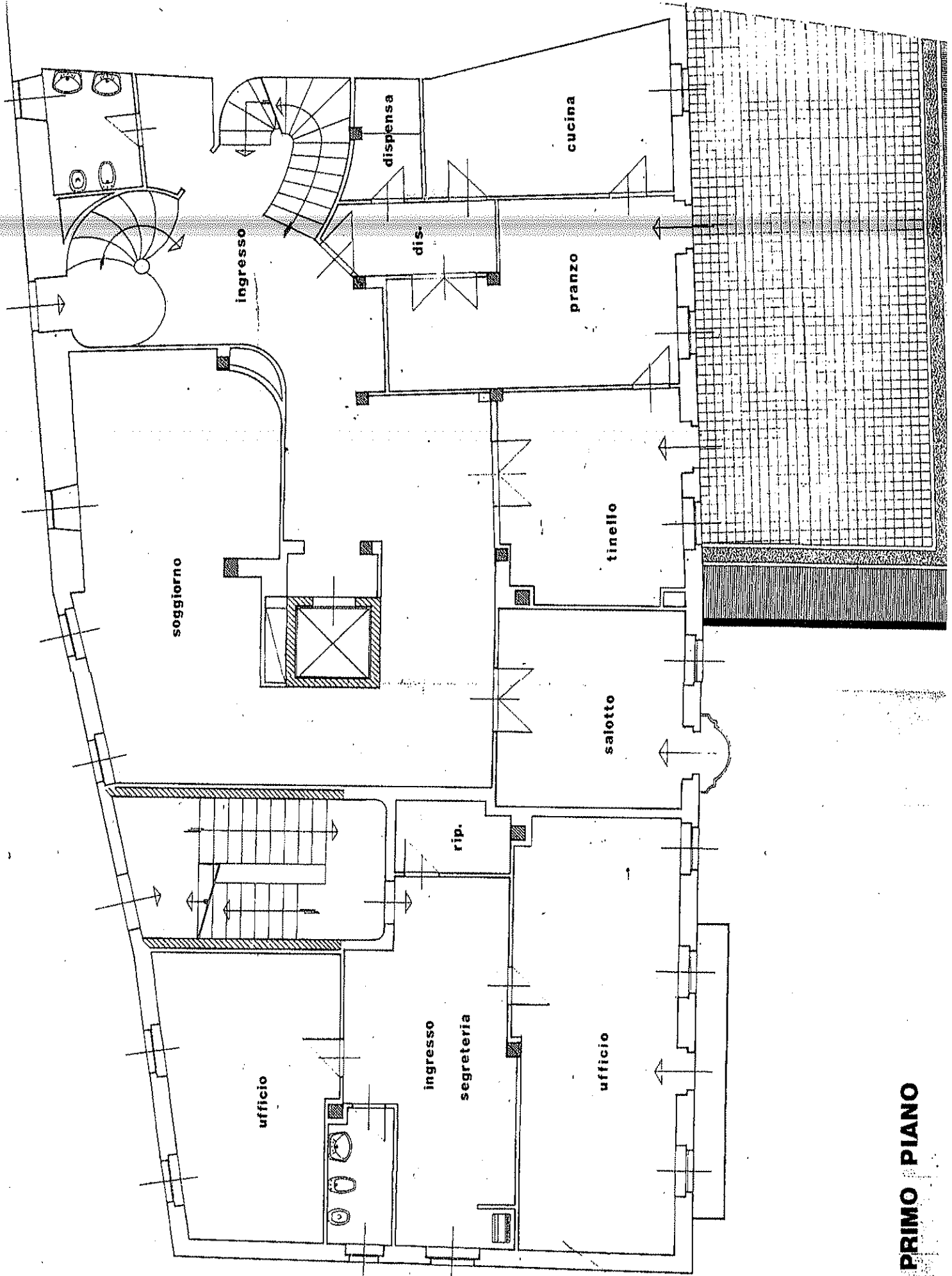
via fogaccia



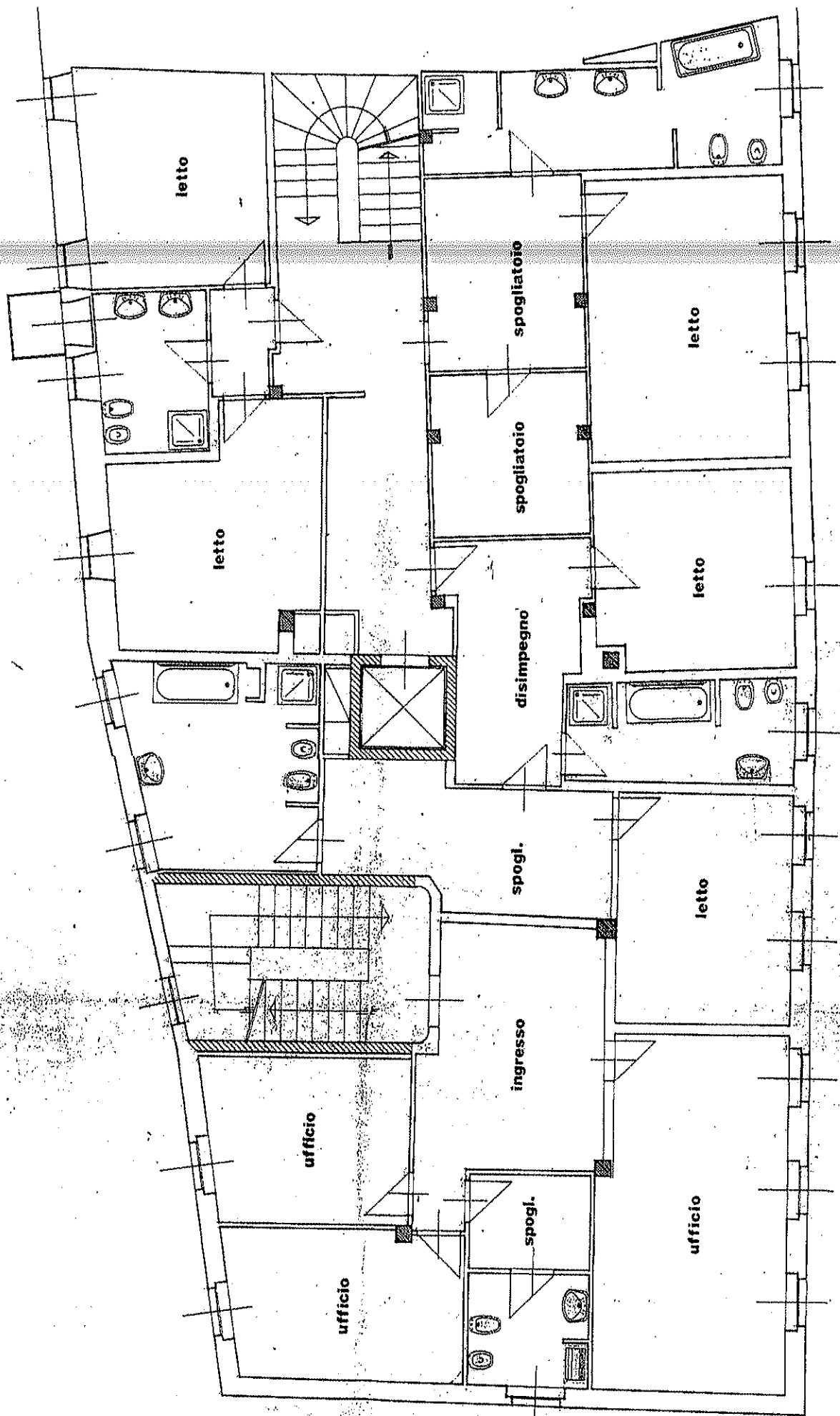


PIANO TERRA

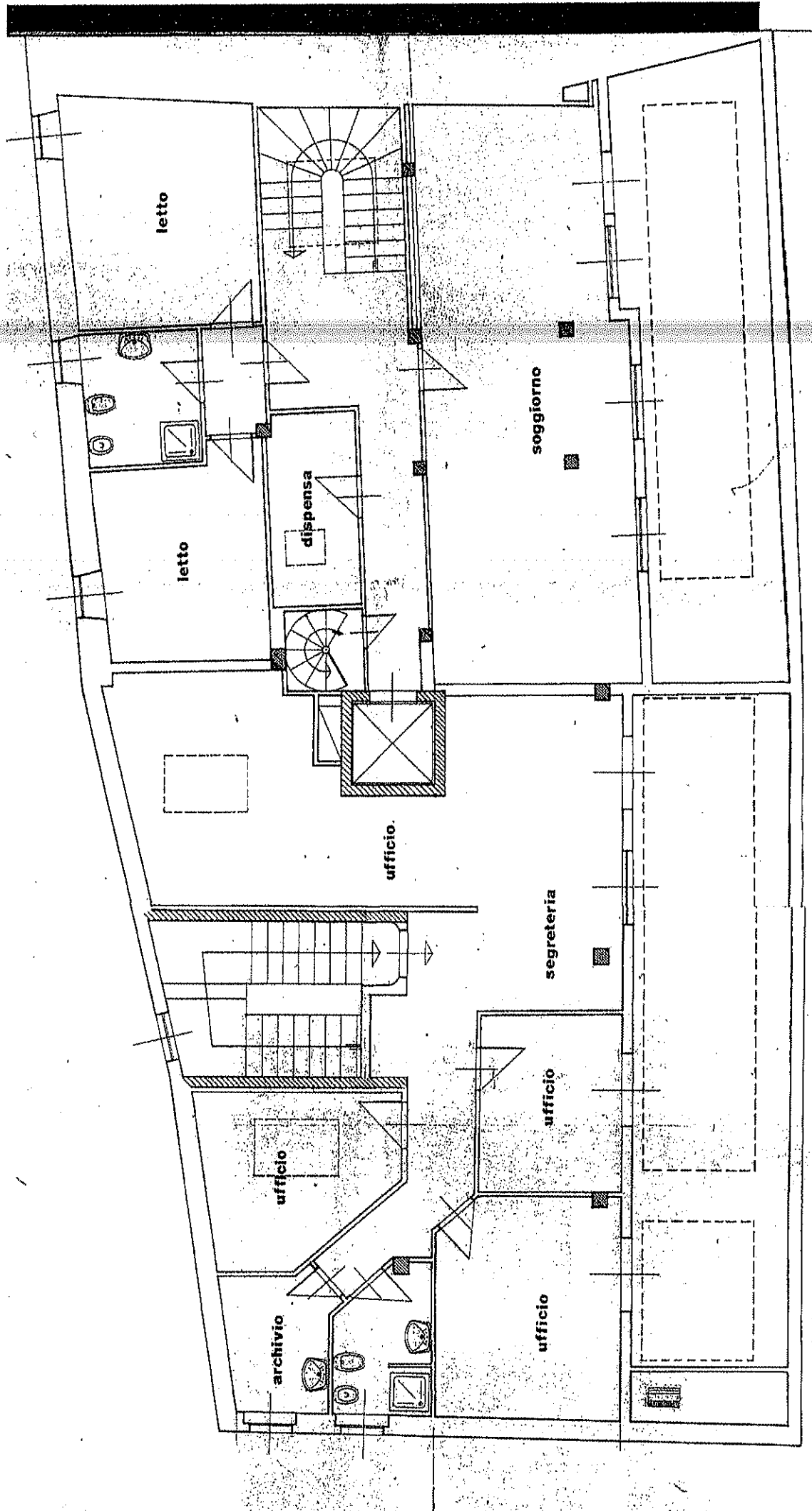
PIANO TERRA



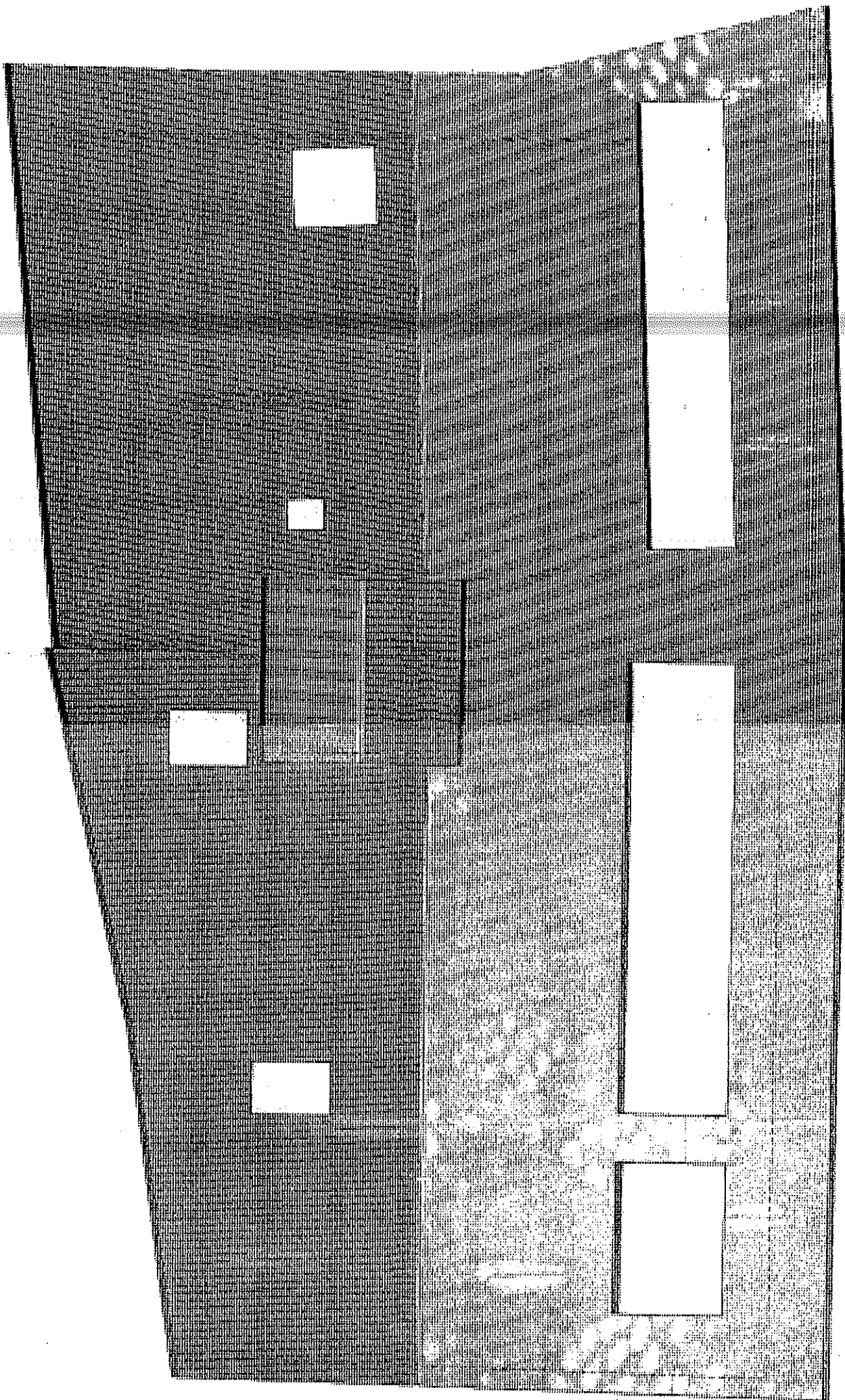
**PRIMO PIANO**



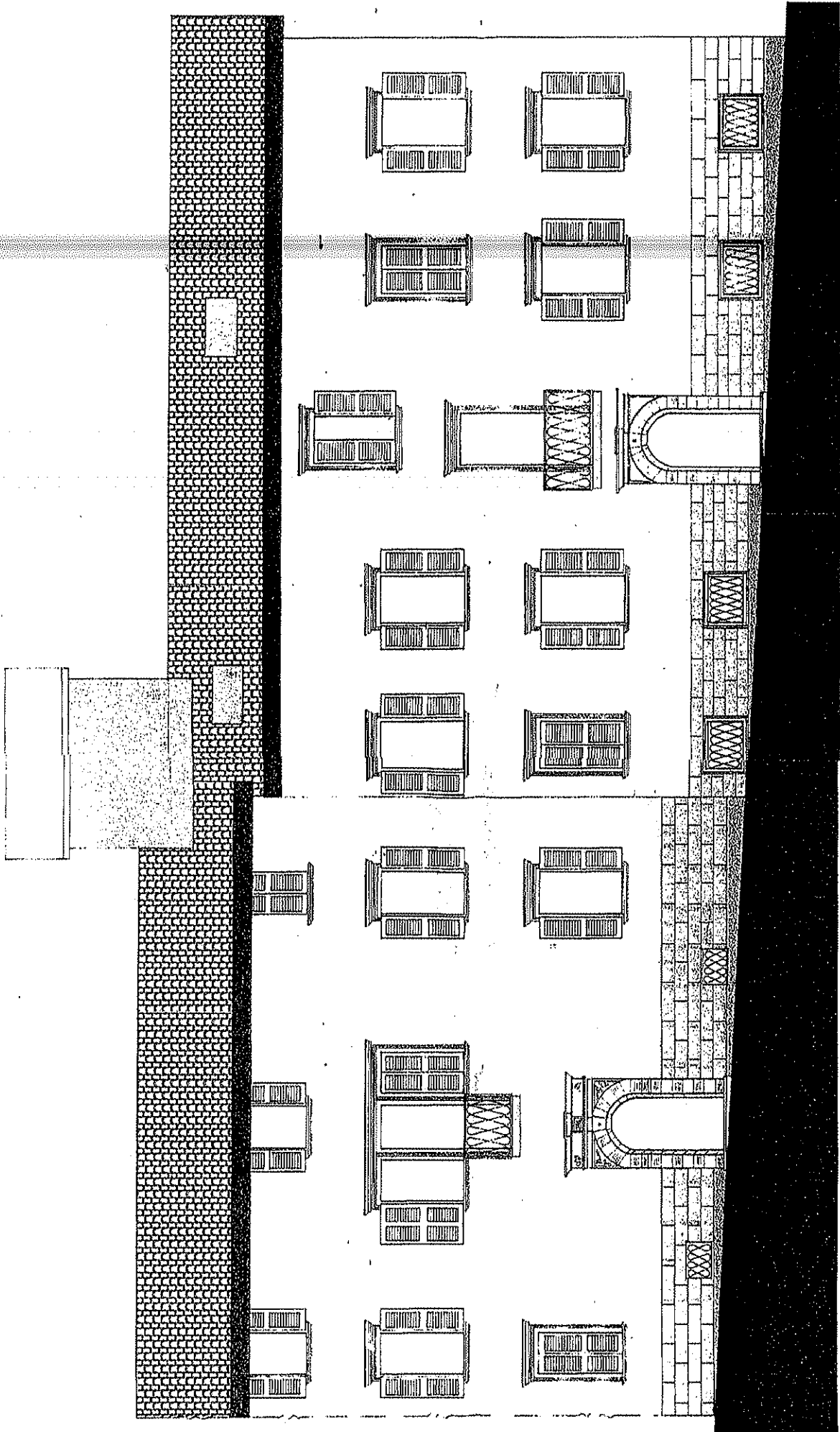
**SECONDO PIANO**



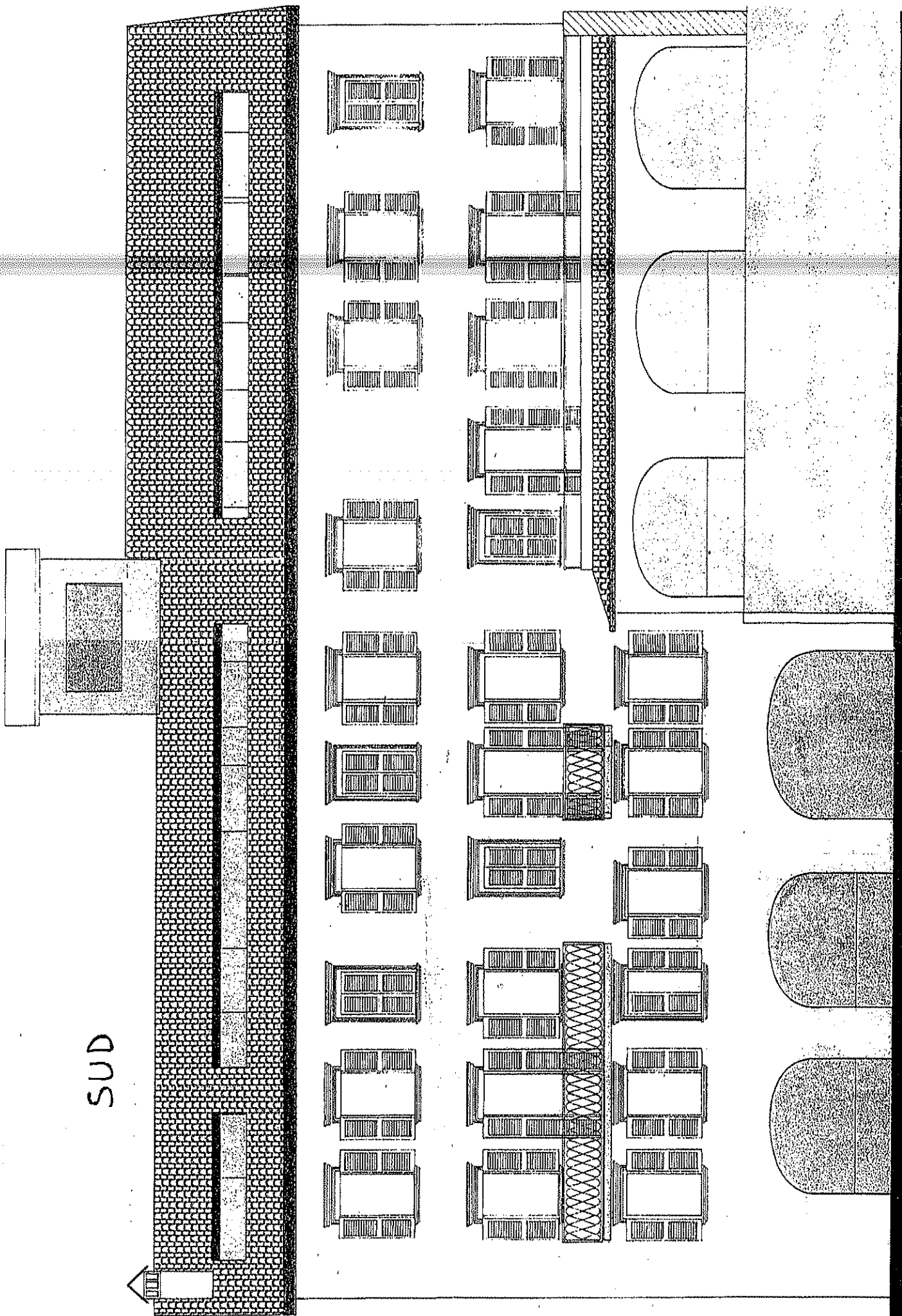


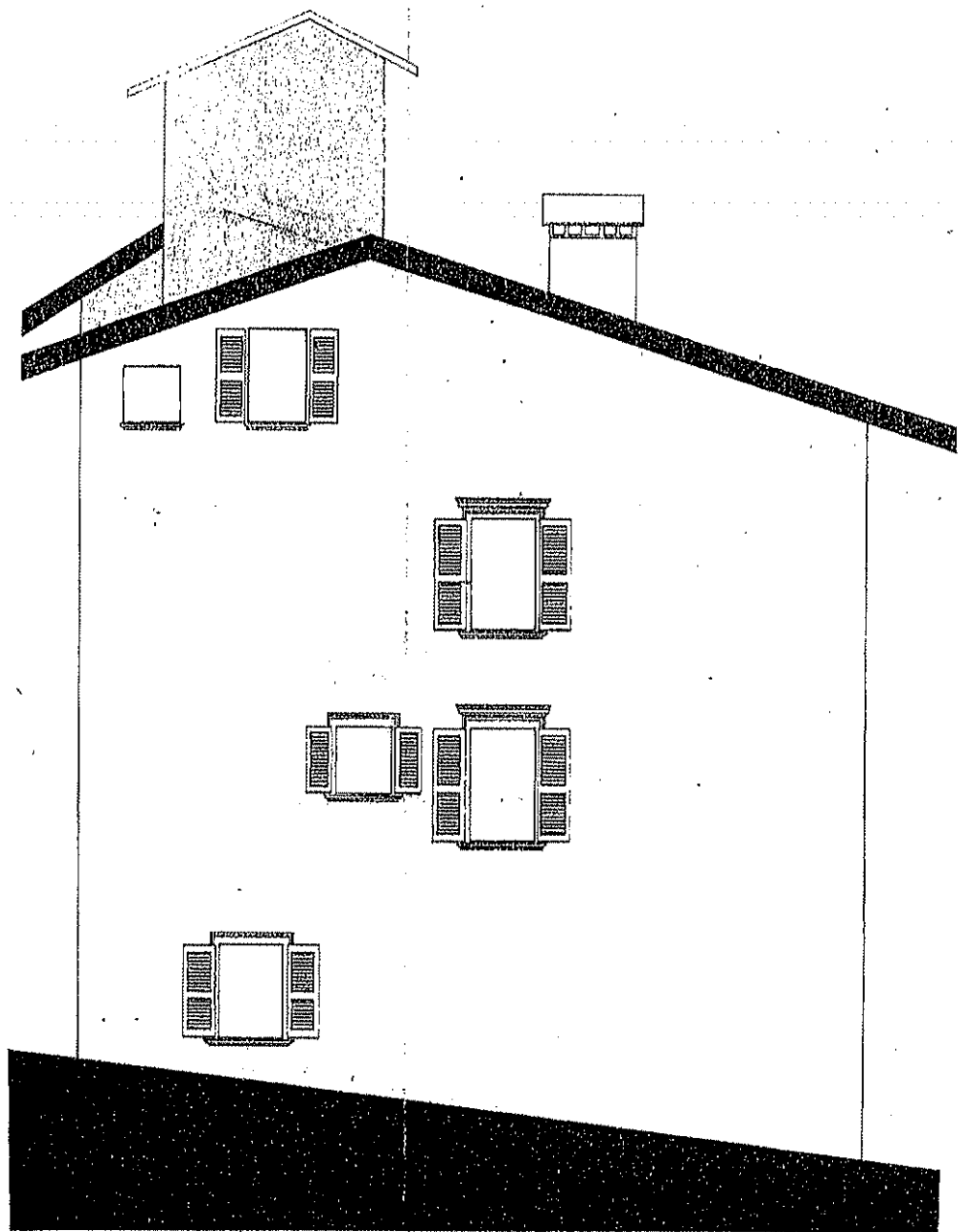


**COPERTURA**



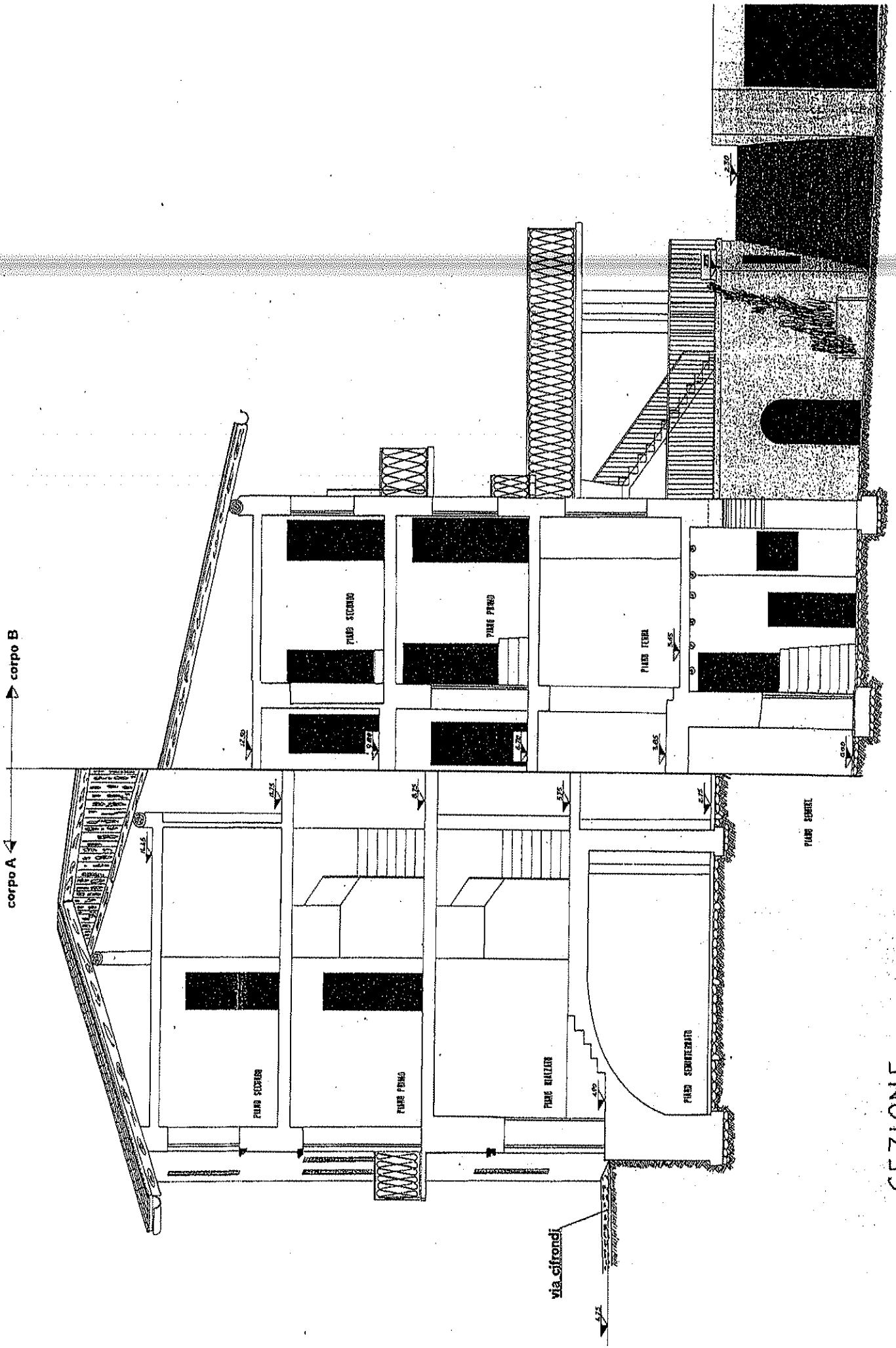
NORD





OVEST

corpo A ←      → corpo B



SEZIONE

marca  
da bollo

COMUNE DI Clusone

## AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ DI CASA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da l sig. [redacted]  
nato a Clusone il 1943  
allo scopo di ottenere l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato

posto in Clusone via Cifrondi n. civico 14  
n. di mappa 504-505-5  
sez. cens. Clusone 508-5

da servire ad uso civile abitazione ed uffici

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

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica, recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile di Bergamo N. 31960  
in data 26 marzo 1981

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

Vista l'attestazione N. 727 in data 11.10.1982 comprovante il pagamento di L. 110.000 quale tassa sulle concessioni comunali;

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

Accertato che le opere ebbero inizio il 19.05.1980 e termine il 08.10.1982;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario;

Vista la relazione dell'Ufficio tecnico comunale;

## AUTORIZZA

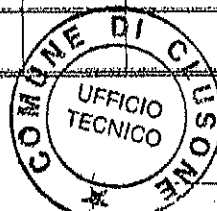
che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di civile abitazione ed uffici  
con decorrenza dal 5 novembre 1982

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

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

Clusone

il 5 novembre 1982



IL SINDACO  
Merlino [signature] Piombino

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



Al Signor SINDACO  
del Comune  
di CLUSONE

D. I. A. 137/2003

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

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


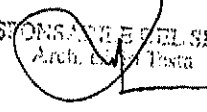
Integrato e modificato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002 n° 301

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

COMUNICA

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

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

1  IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Arch.  Pasta  
30 OTT. 2003







COMUNE DI CLUSONE  
Provincia di Bergamo

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

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

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

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

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

DICHIARA

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

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

2) che le suddette opere:

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

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

3) che sussistono tutte le seguenti condizioni:

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

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

#### ALLEGA

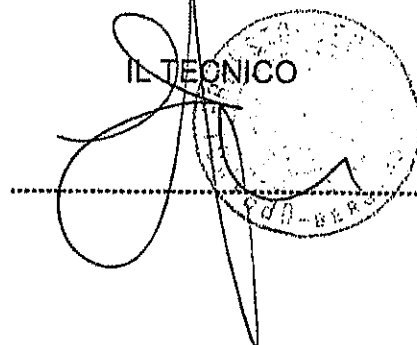
- dettagliata relazione;
- documentazione illustrativa di quanto dichiarato, costituita da:  
..... n° 2 copie ELABORATI GRAFICI (tavole da n. 1 a n. 2) .....  
..... n° 2 copia DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....

#### ASSEVERA

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

Il Settembre 2003

IL TECNICO



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



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

*Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica*

Prot. n. 14397  
Risposta a nota del 30.09.2003

Clusone, li 30.10.2003

Egr. Sig.

[Redacted address]

e p. c. Al tecnico progettista  
**Geom. ERNESTO OPRANDI**  
Via Piave, 14  
24020 ROVETTA

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

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

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

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

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

- 1) Ai sensi e per gli effetti del citato art. 23 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380:
  - i lavori dovranno essere completamente ultimati entro tre anni dalla data di presentazione al Comune della denuncia di inizio attività, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori;
  - al termine dei lavori, il progettista abilitato dovrà emettere certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;
  - l'esecuzione delle opere oggetto della denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia;
  - il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale.

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

**RACCOMANDAZIONI:**

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

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

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

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

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

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

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

**2. Accesso a luoghi elevati**

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

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

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

**Note al punto 1**

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

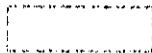
**Si rammenta infine che in caso di accertata violazione della normativa vigente, verranno adottati i provvedimenti restrittivi previsti dalle Leggi e Regolamenti, in relazione al tipo d'intervento ed al reato commesso.**

Distinti saluti.

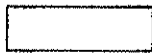
LA/la



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



DEMOLIZIONE



COSTRUZIONE

ALLEGATO ALLA D.I.A.

N° 137/2003

DEL 30 SET. 2003

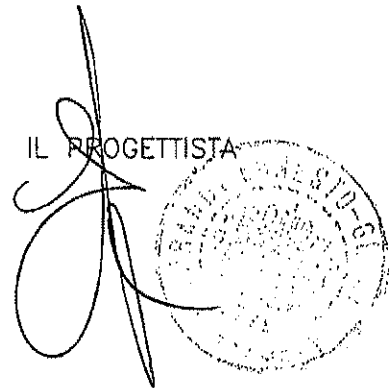


IL RESPONSABILE DEL PROGETTO  
Arch. Ernesto Oprandi

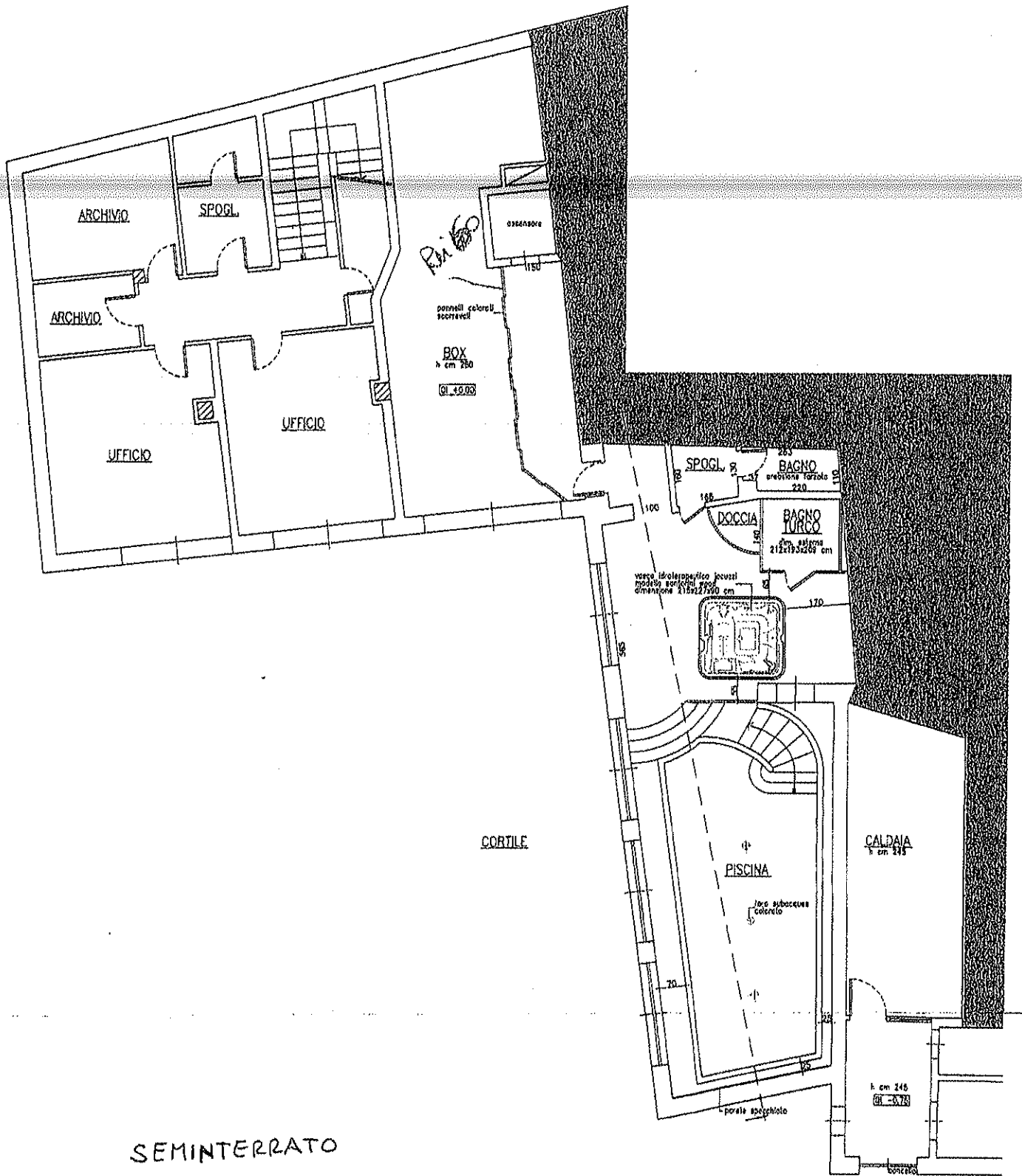
IL PROPRIETARIO



IL PROGETTISTA



<b>PROGETTO</b> Modifiche interne al fabbricato in via Cifrondi - COMUNE di CLUSONE mappali 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 Proprietà:	data Settembre 2003
	agg.
<b>OGGETTO</b> PIANTA PIANO SEMINTERRATO e SEZIONE Stato di fatto - Progetto - Raffronti	scala 1:100
	tavola <div style="font-size: 48px; text-align: center;">2</div>
<b>Geom. OPRANDI ERNESTO</b> Via Piave n. 14 - ROVETTA * via C. Farzaco n. 3/ a CLUSONE Tel/Fax 0346/23400 Albo dei Geometri di Bergamo nr. 2798	



SEMINTERRATO

GIARDINO

ANNOTAZIONI D'UFFICIO

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

DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA



Al Signor Sindaco di

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

ad uso di (2) abitare

CHIEDONO

ai sensi del vigente Regolamento Comunale Edilizio, il rilascio di licenza per le opere come sotto descritte  
da eseguirsi in Genova sopra un'area coperta di mq. 535 sul  
mappale N. 507-508 corrispondente al civico N. 2 di Via B. Sanna

Commitente (3) [redacted] Tel. [redacted]

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

Proprietario del terreno Le Azzurro Tel. [redacted]

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

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

domiciliato o con sede Genova Tel. [redacted]

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

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

Esecutore dei lavori (5) Le opere Leumann Herold Tel. [redacted]

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

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

1) Numero dei piani: 2

a) fuori terra 2

b) semisotterranei abitabili, non abitabili =

c) entro terra =

(1) Nuova costruzione, -ostanziale riforma, sovrappiù, ampliamento, tutto, di cinta, ecc.  
(2) Cede abitazione, esercizio pubblico, edicolato, casa di cura, azienda commerciale, banco uffici e  
locali per artigianato, laboratorio, magazzino, deposito, autotrasporto, stabilimento industriale,  
riconversione dei prodotti, ecc.  
(3) Per le società, gli enti e simili si dovrà indicare, nominando il organo, nome, paternità e residenza del legale rappre-  
sante, debitamente autorizzato alla firma dell'istanza.

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

g) mezzi di scarico delle acque industriali .....

Come si intende provvedere alla fornitura dell'acqua potabile? .....

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

Si allegano alla presente: .....

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

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

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

Per l'imposta di Consumo si provvede separatamente.

Data *3/11/54* .....

Firma del Committente *[Redacted]*

Firma del proprietario del terreno *[Redacted]*

Firma del progettista *[Redacted]*

Firma del direttore delle opere *[Redacted]*

Firma dell'esecutore dei lavori *[Redacted]*

(1) Indicare se soletti o solai di qualunque tipo, architravi e travi, pilastri, travi rovesciate e platie. Quando vi siano attribuite in C. A. si ricorda l'obbligo della denuncia in Prefettura a sensi del D. L. 29 luglio 1933 N. 1219.

2) Numero complessivo dei locali abitabili *2* *dalla stanza pentita*

3) Area coperta mq. *22* cubatura mc. *300*

4) Sistema di costruzione: .....

a) strutture verticali *lucida*

b) strutture orizzontali *dalla legant*

c) numero e tipo delle scale *2*

d) tipo della copertura *legnata e copra*

e) materiale di gronda *legne*

f) pavimenti *calcestruzzo*

g) pavimenti dei cortili *2*

h) materiale e tinte per le fronti *bianca*

5) Mezzi di scarico: .....

a) per le acque piovanti *spontanea*

b) per le acque chiare *2*

c) per le acque lorde *2*

6) Mezzi di raccolta delle immondizie *2*

7) Ogni appartamento è munito della prescritta canna da fumo? *2*

8) Esistono mezzi di aereazione meccanica o condizionamento d'aria? *2*

9) Esistono impianti di riscaldamento? *2*

10) Esistono ascensori? *2* quanti piani? *2*

**PER LE INDUSTRIE**

11) a) genere dell'industria: .....

b) trattasi di nuova istituzione o di trasloco: .....

c) se dichiarata insalubre dalla legge: .....

d) se tratta sostanze pericolose o comporta emissioni, polveri, fumo, vapori, se produce rilevanti rumori o vibrazioni .....

e) numero massimo degli operai uomini *due*



LICENZA EDILIZIA

IL S I R D A C C

VISTA la domanda presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] inteso ad ottenere la prescritta

licenza per la costruzione di un rustico sui mappali n. 305-306 in via B. Prina, in conformità al progetto redatto dal Sig. Geom. Giuseppe Gasparini;

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

AI sensi di quanto disposto dal vigente Regolamento edilizio comunale e dall'art. 200 del T.U. 27 luglio 1954 n. 1255;

o e n c e d e

al menzionato Sig. [REDACTED]

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

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

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

L'utilizzazione dell'edificato annesso è subordinata alla concessione della prescritta licenza di abitabilità.

Chiuso 20 Febbraio 1961



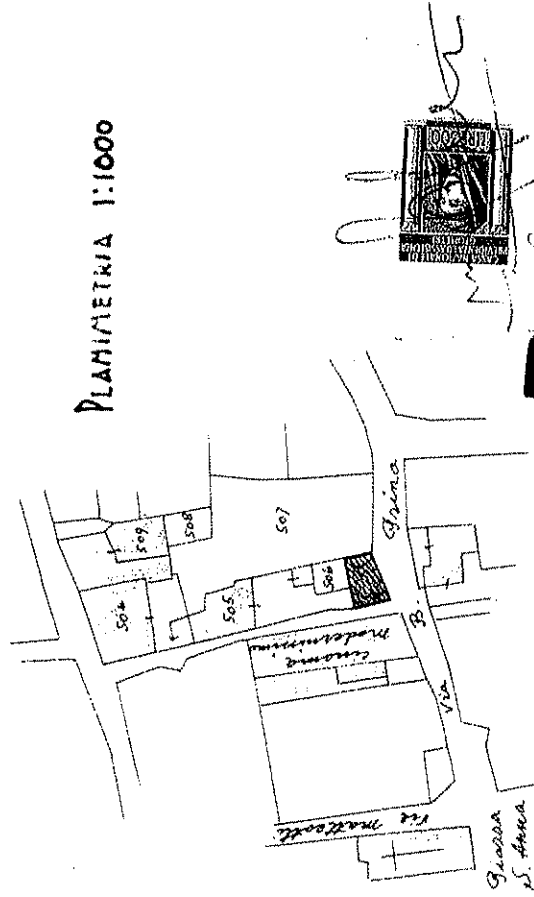
IL SINDACO  
(Avv. Giuseppe Pellegrini)

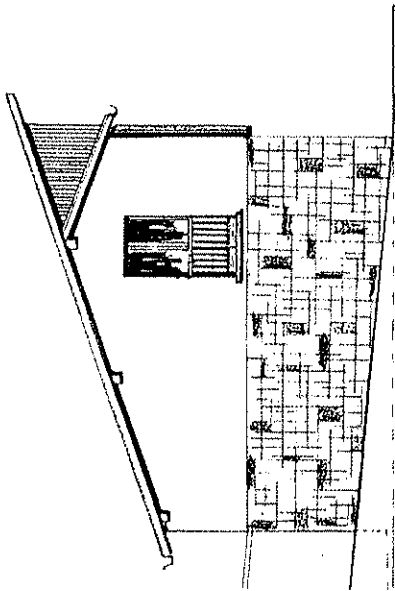
COMUNE DI CLUSONE

PROGETTO

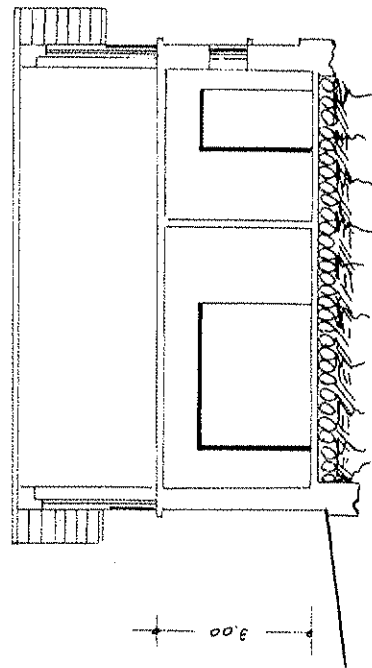
PIED (COSTRUZIONE RUSTICA SUL MAPPALÉ 505-501)

PLANIMETRIA 1:1000



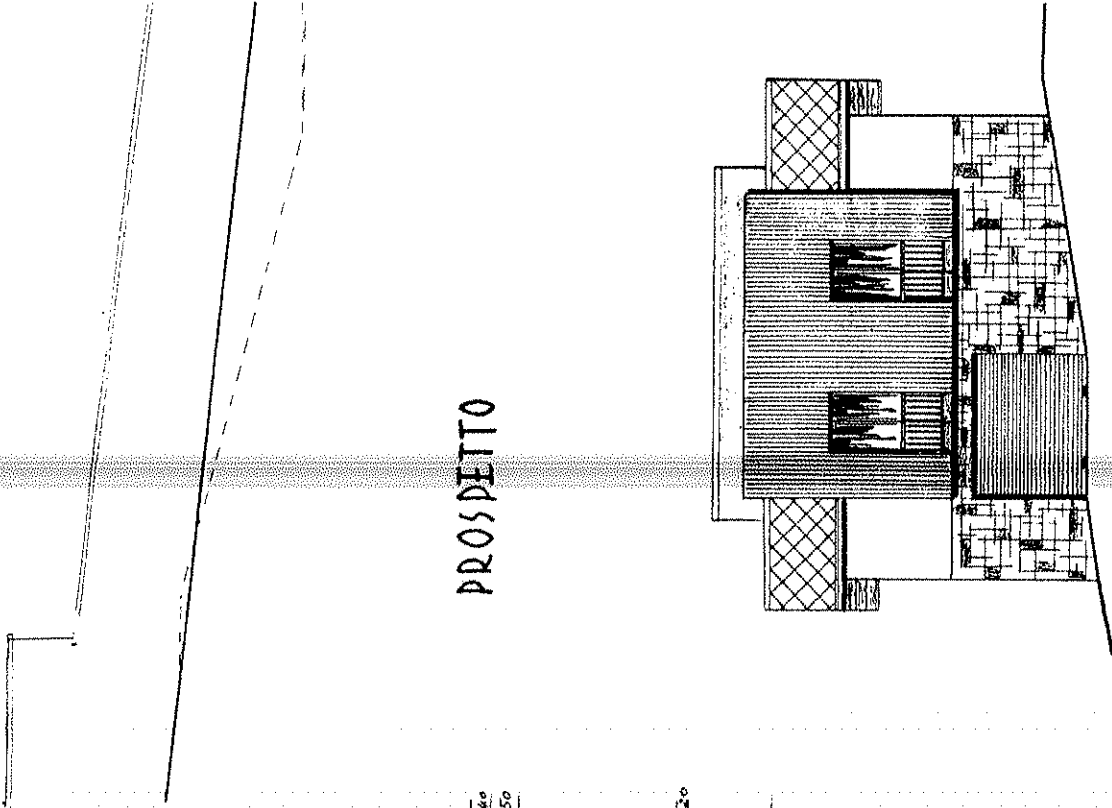


SEZIONE A-A

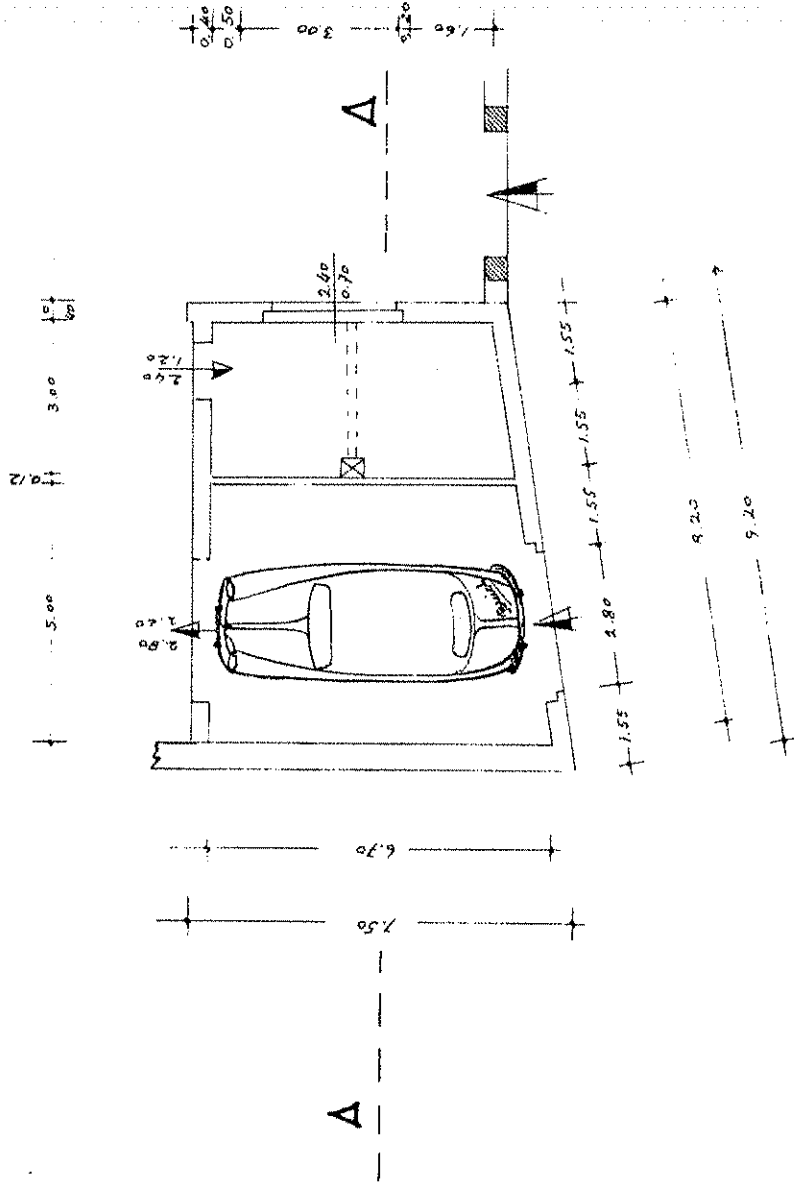


DISEGNO RAPP. 1:100

PIANO TERRINO



PROSPETTO



COMUNE DI CLUSONE  
UFFICIO TECNICO

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

## LICENZA EDILIZIA N. 68

II. SINDACO

Vista la domanda del [REDACTED] depositata in data 21.7.1976  
relativa ai lavori di FORMAZIONE ASSOCIATI PERSONI

sul mappale N. 505-506 del C. di CLUSONE in via CAZORINA  
Visto il progetto a firma del Tecnico Sig. ARCH. GIORGIO BAZZARAC

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

G. CARLO BAZZARAC  
Semitto il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 30.7.1976

A U T O R I Z Z A

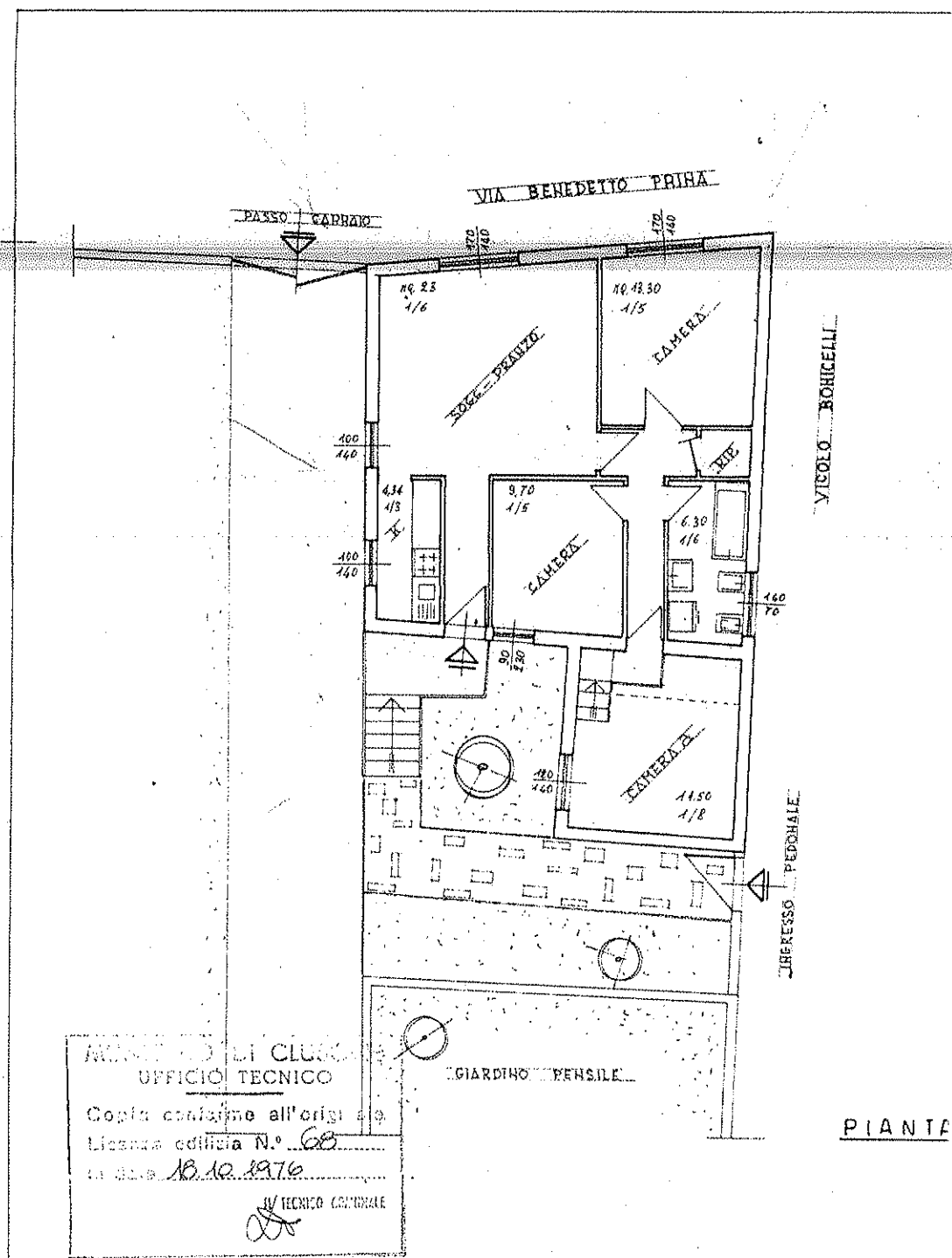
l'esecuzione del progetto descritto in premessa, sotto l'osservanza delle prescrizioni riportate a terzo e in capo alla  
presente salvo sempre il rispetto dei diritti di terzi e delle norme di legge e regolamentari in materia d'igiene  
di edilizia

Clusone, li 18.10.1976

II. SINDACO

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

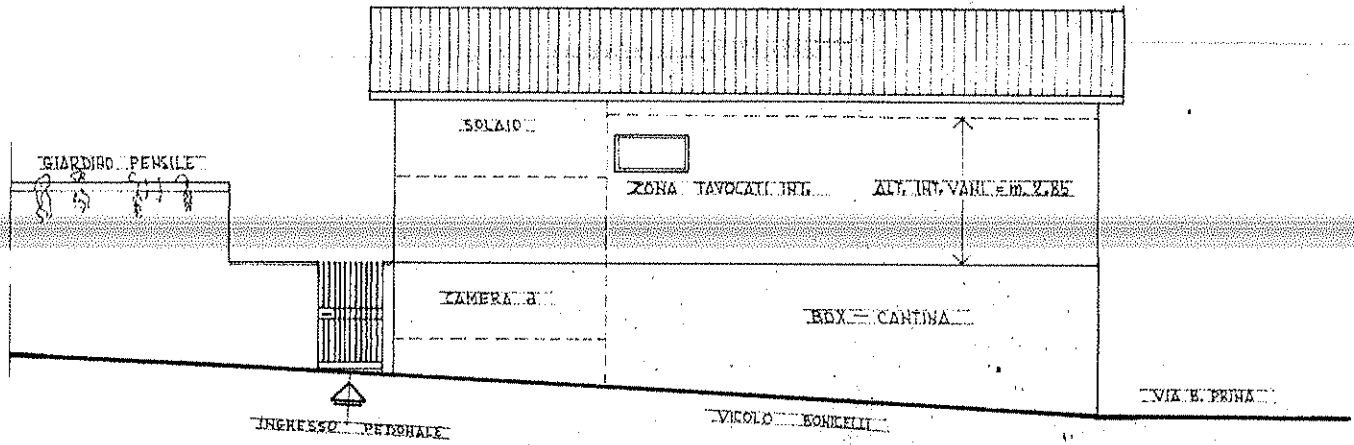
[Faint, mostly illegible text in the lower section of the document, likely containing specific technical or regulatory prescriptions.]



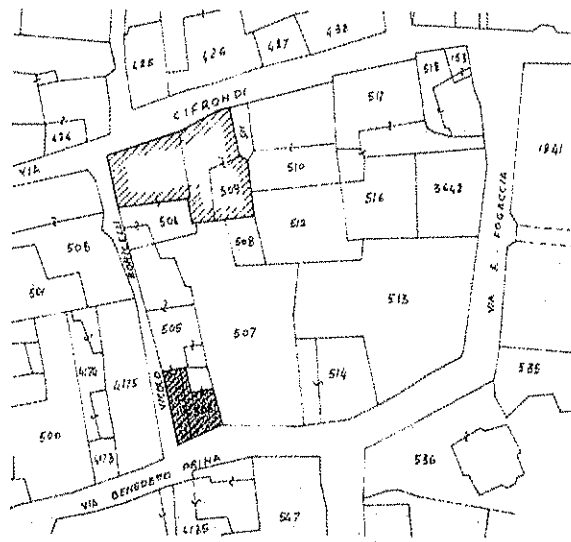
ARCHITETTO GIORDANO PASTORIO  
 UFFICIO TECNICO  
 Copia conforme all'originale  
 Licenza edilizia N.° 68  
 in data 18.10.1976  
 UFFICIO TECNICO COMUNALE

PIANTA

<b>COMUNE DI CLUSONE</b> PROV. BERGAMO	
TAVOLATI INTERNI PIANO RIALZATO CASETTA VIA B.PRINA - VICOLO BONICELLI	SCALA <b>1 : 100</b>
PROGETTISTA Dott. Arch. <b>GIORDANO PASTORIO</b> Milano - Via Legnano n. 8 - Tel. (02) 807036 Clusone - Via S. Defendente, 69 - Tel. (0346) 22285	DATA <b>21 GIU. 1976</b>
PROPRIETA'	



PROSPETTO OVEST CON CANCELLINO PEDONALE



ESTRATTO MAPPA 1 : 1000

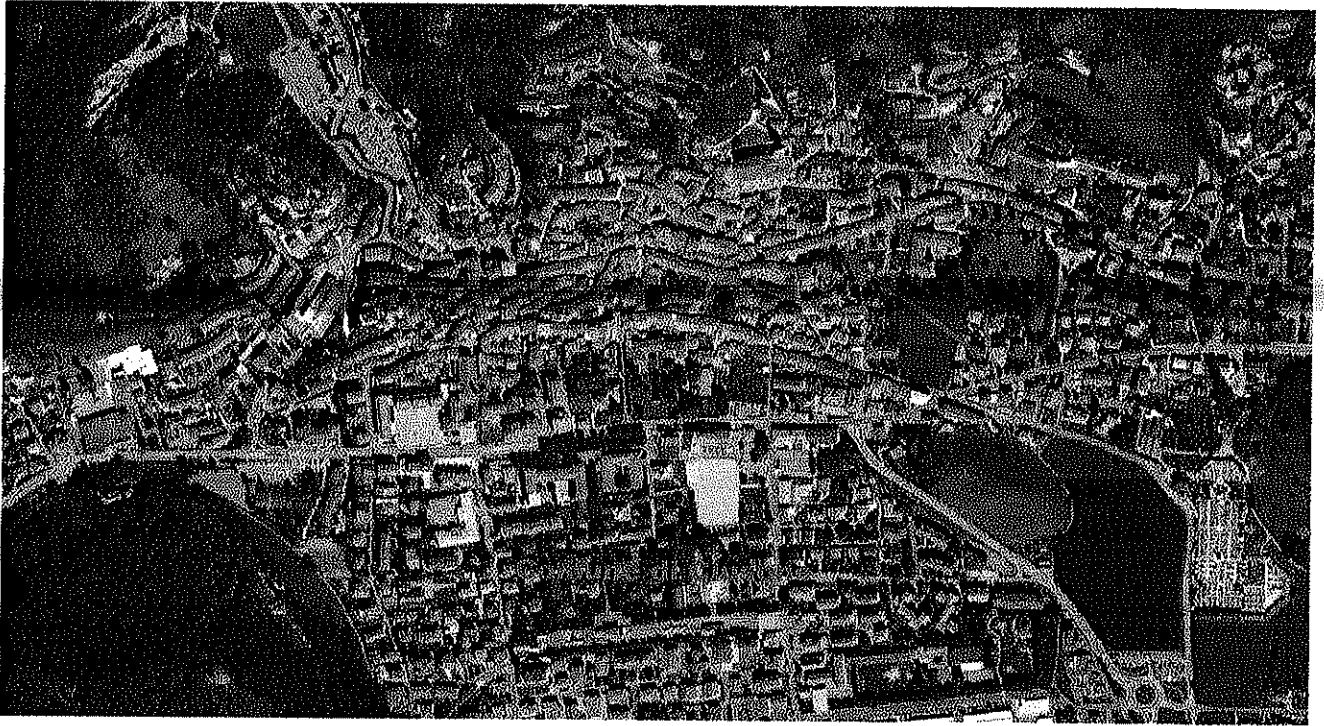


---

## **ALLEGATO C)**

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

**- Documentazione fotografica**



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



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



**Da via Antonio Cifroni**



**Lotto 1 - accesso carrale da via Benedetto Prina**



**Vista da sud palazzo e giardino**



**Lotto 1 - cortile interno (piano secondo sottostrada)**

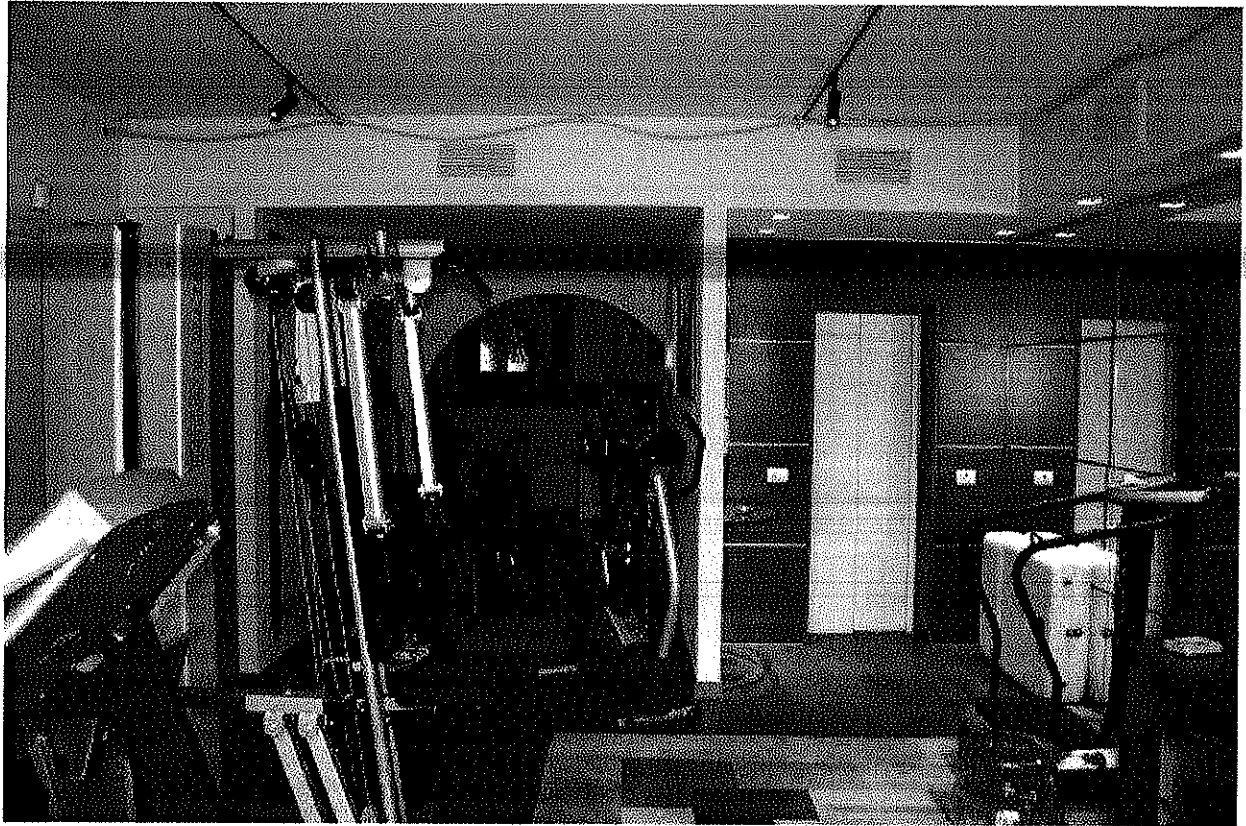




**Lotto 1 - area wellness (piano secondo sottostrada)**



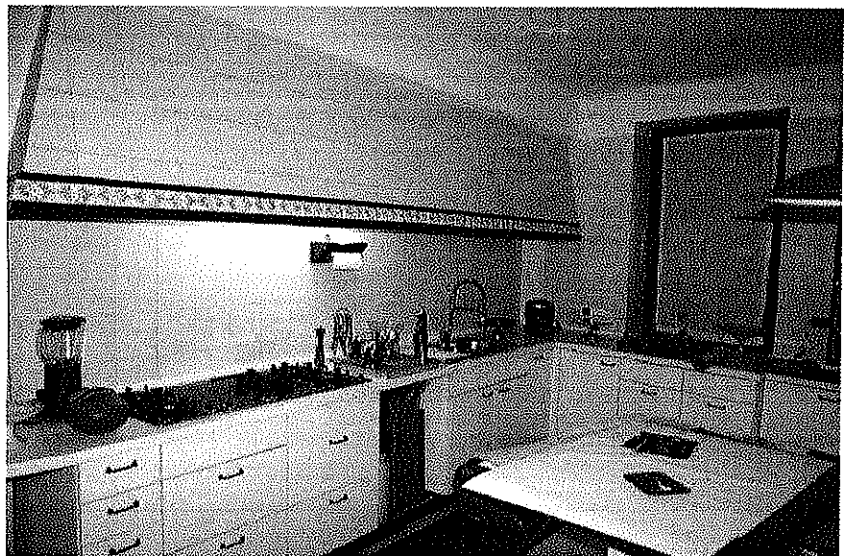
**Lotto 1 - area wellness (piano secondo sottostrada)**



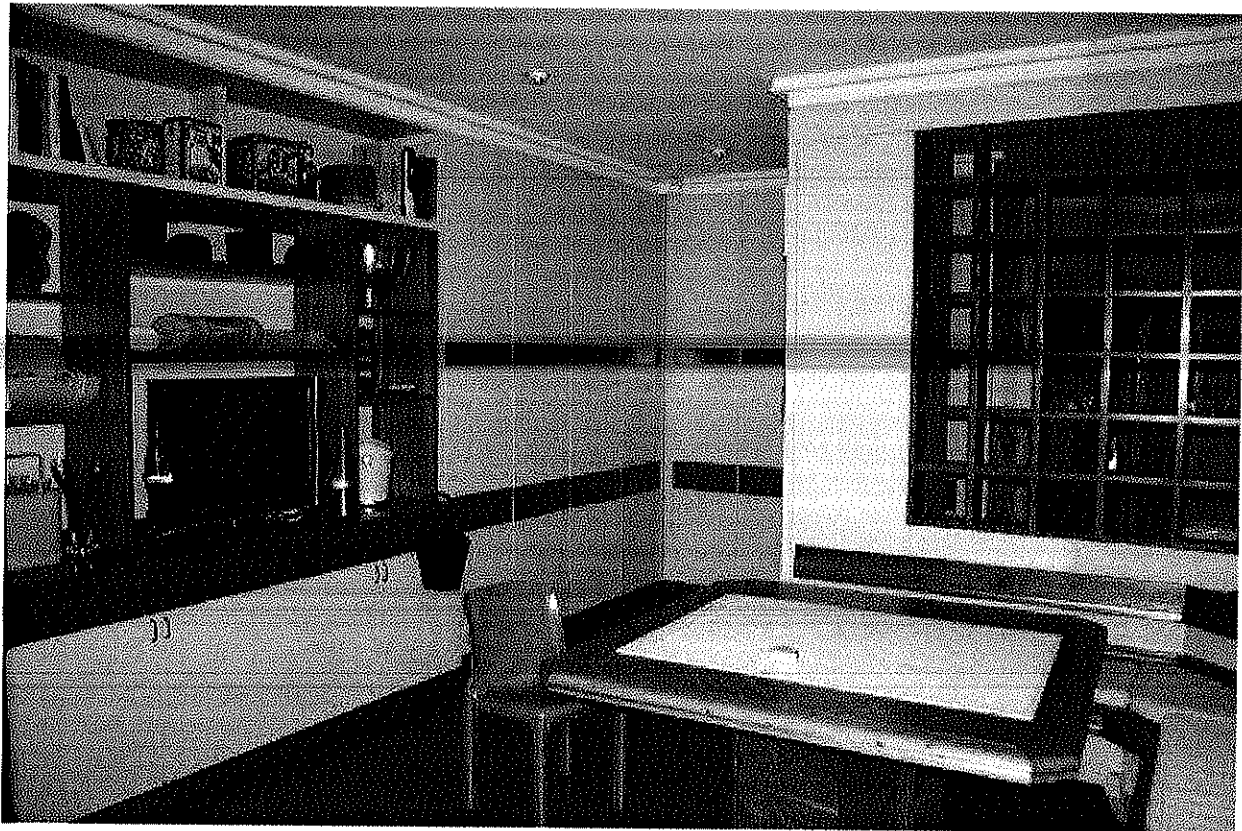
**Lotto 1 - palestra (piano secondo sottostrada)**



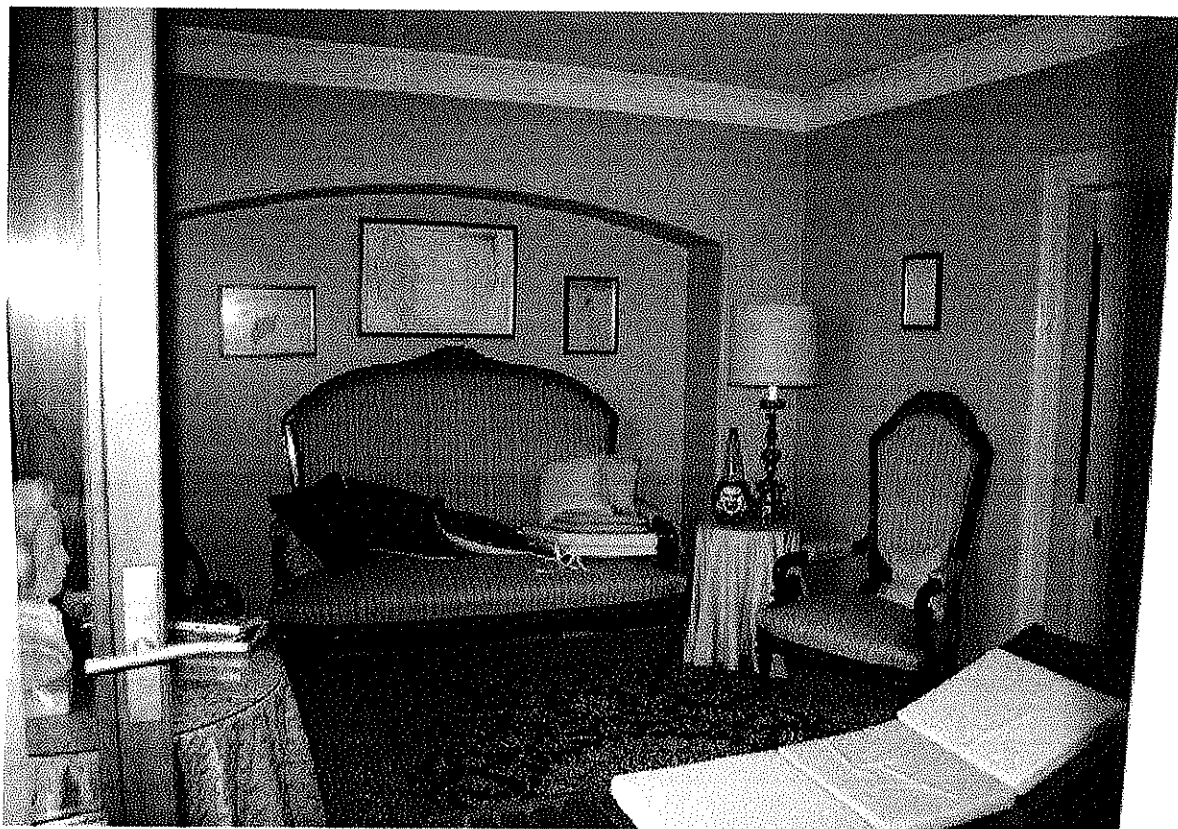
**Lotto 1 - ingresso principale**



**Lotto 1 - cucina**



**Lotto 1 - pranzo**

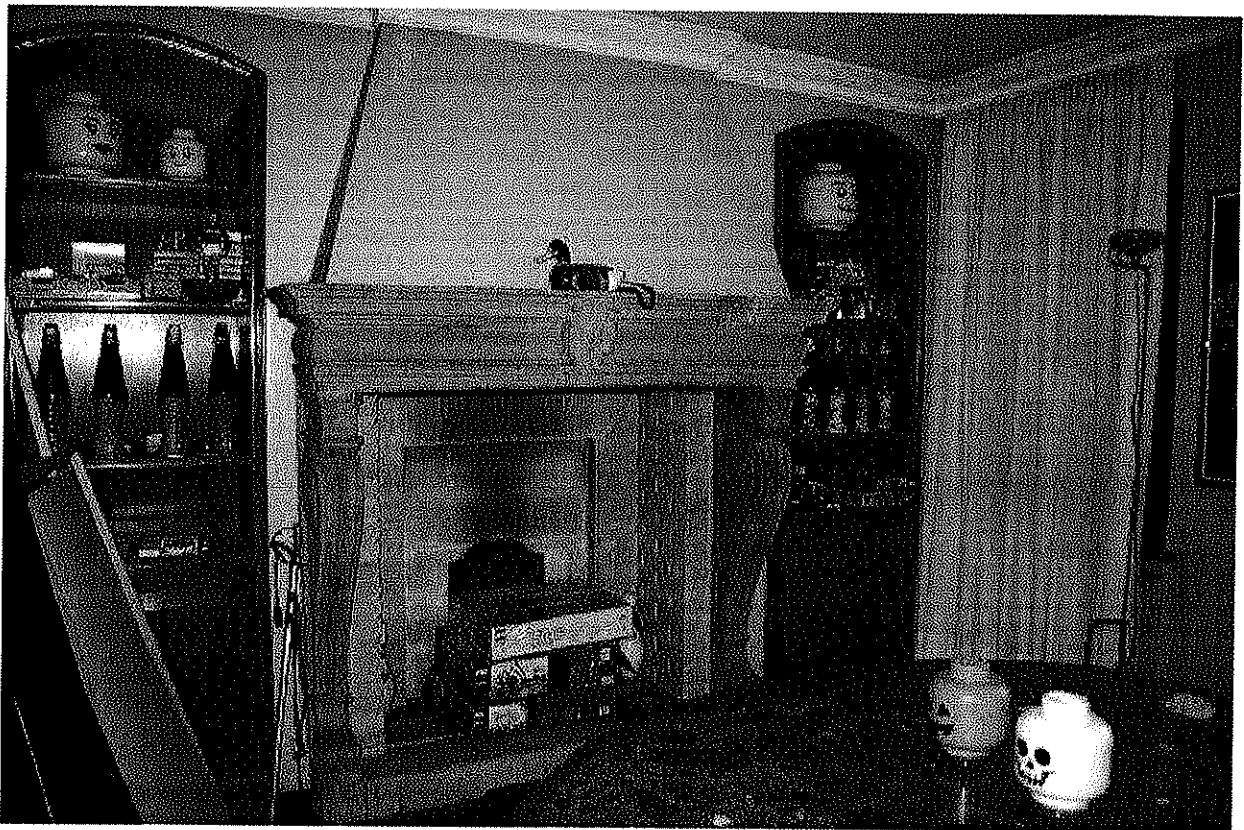


**Lotto 1 - salotto**





Lotto 1 - terrazza zona giorno (piano rialzato)

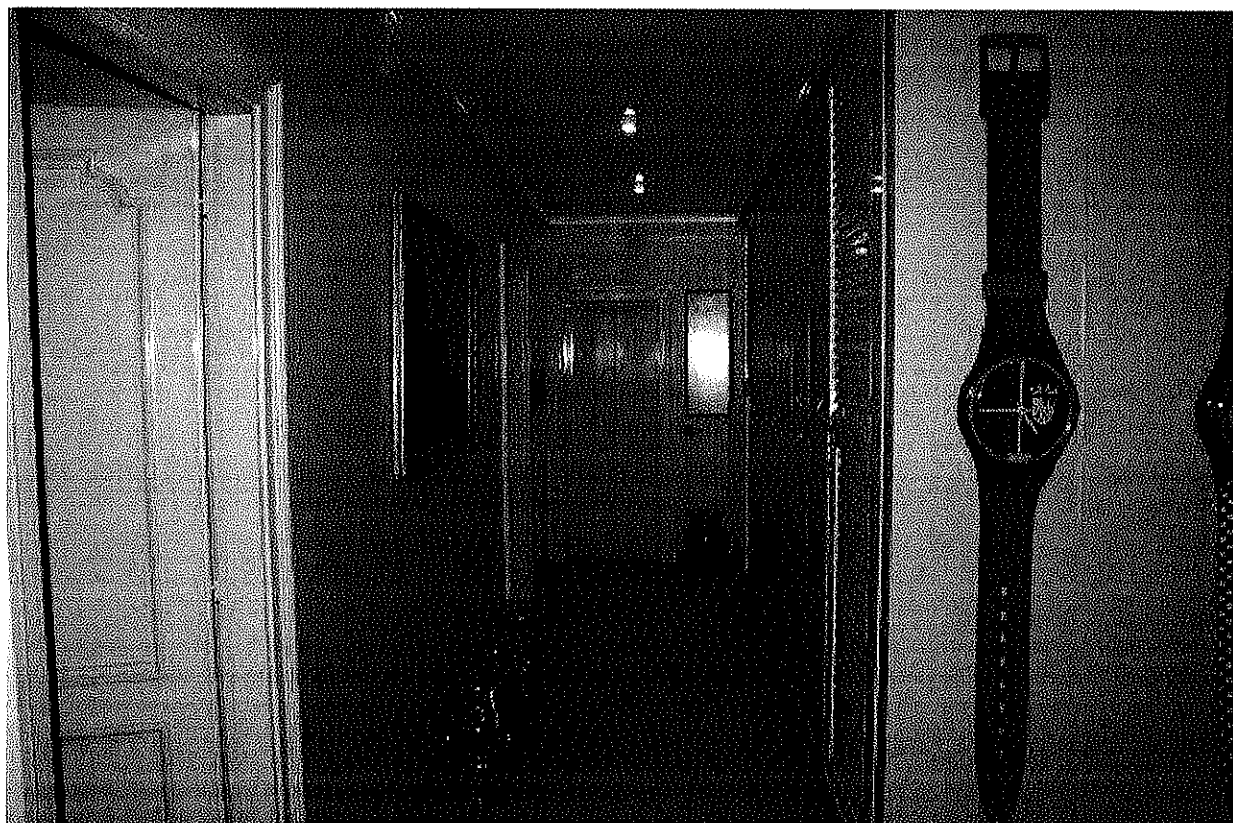


Lotto 1 - tinello





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



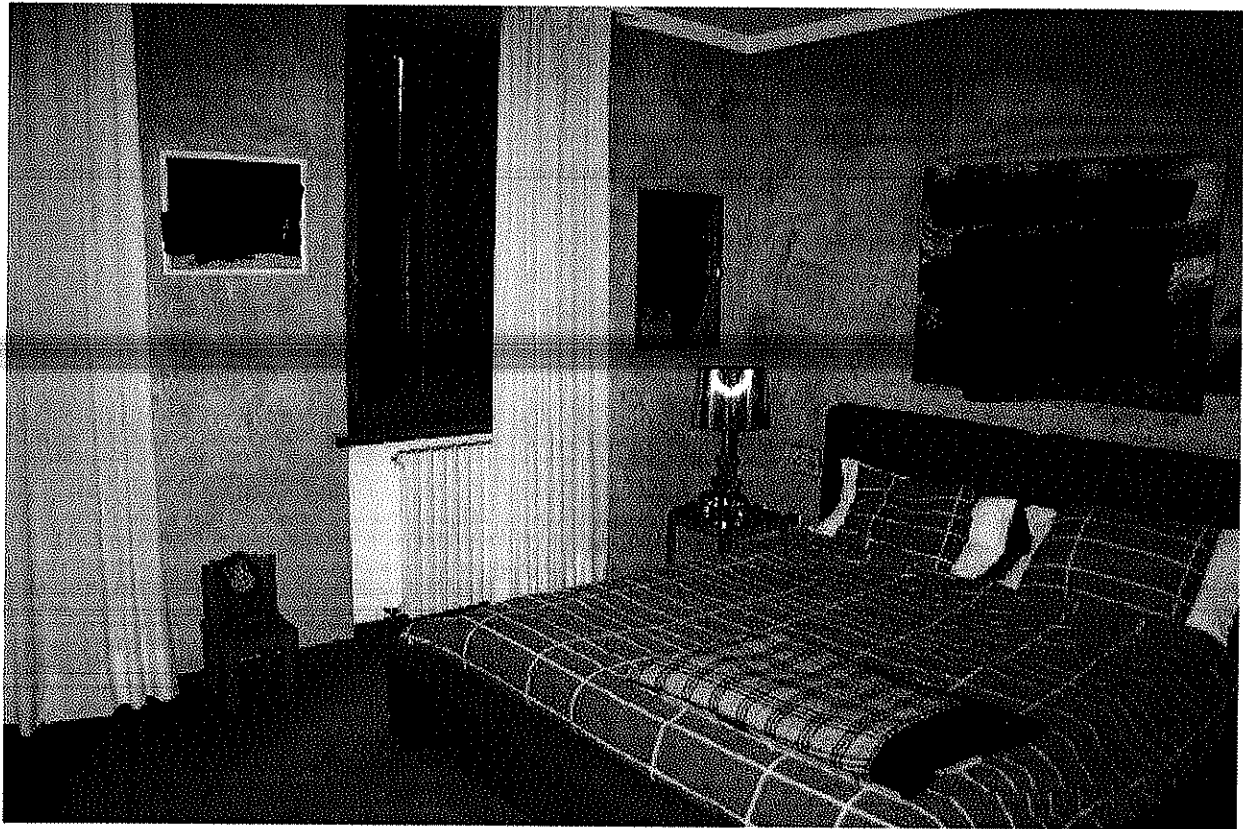
**Lotto 1 - Disimpegno reparto notte (piano primo)**



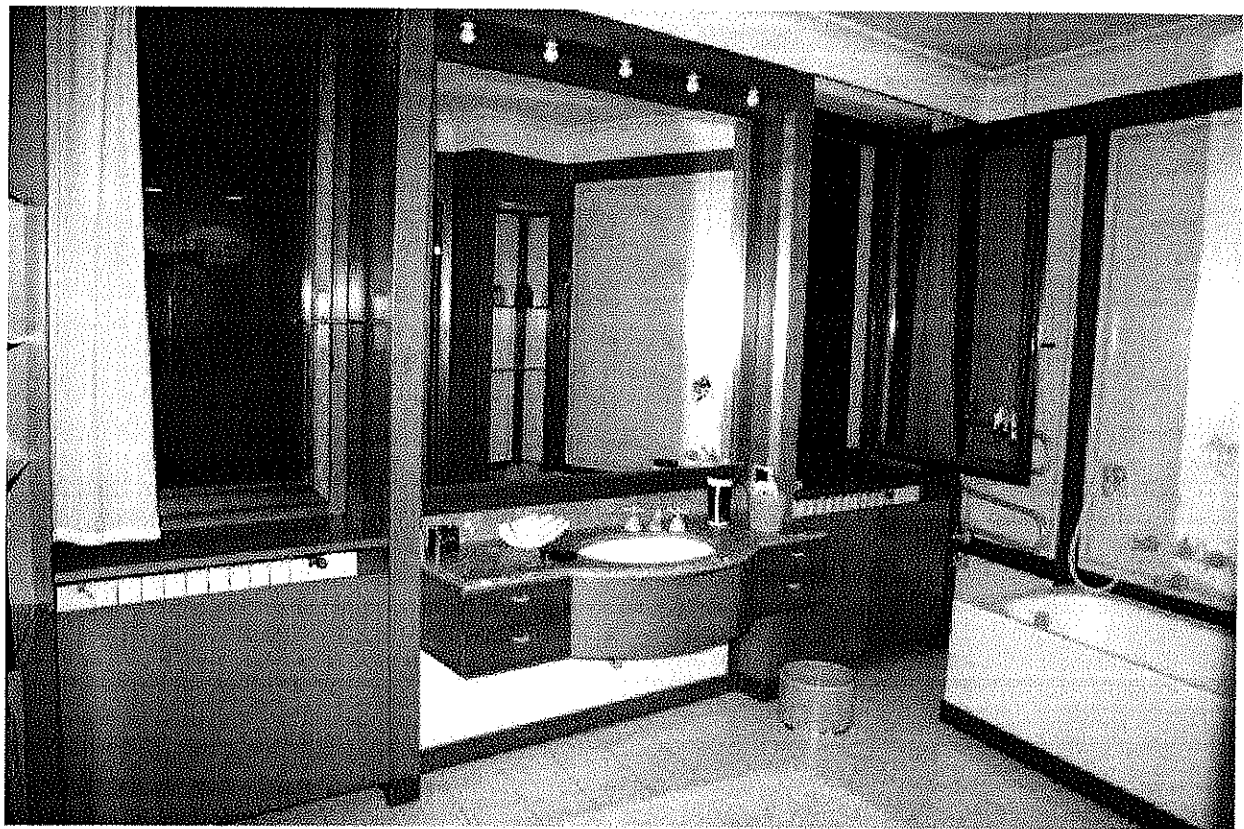
**Lotto 1 - camera**



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

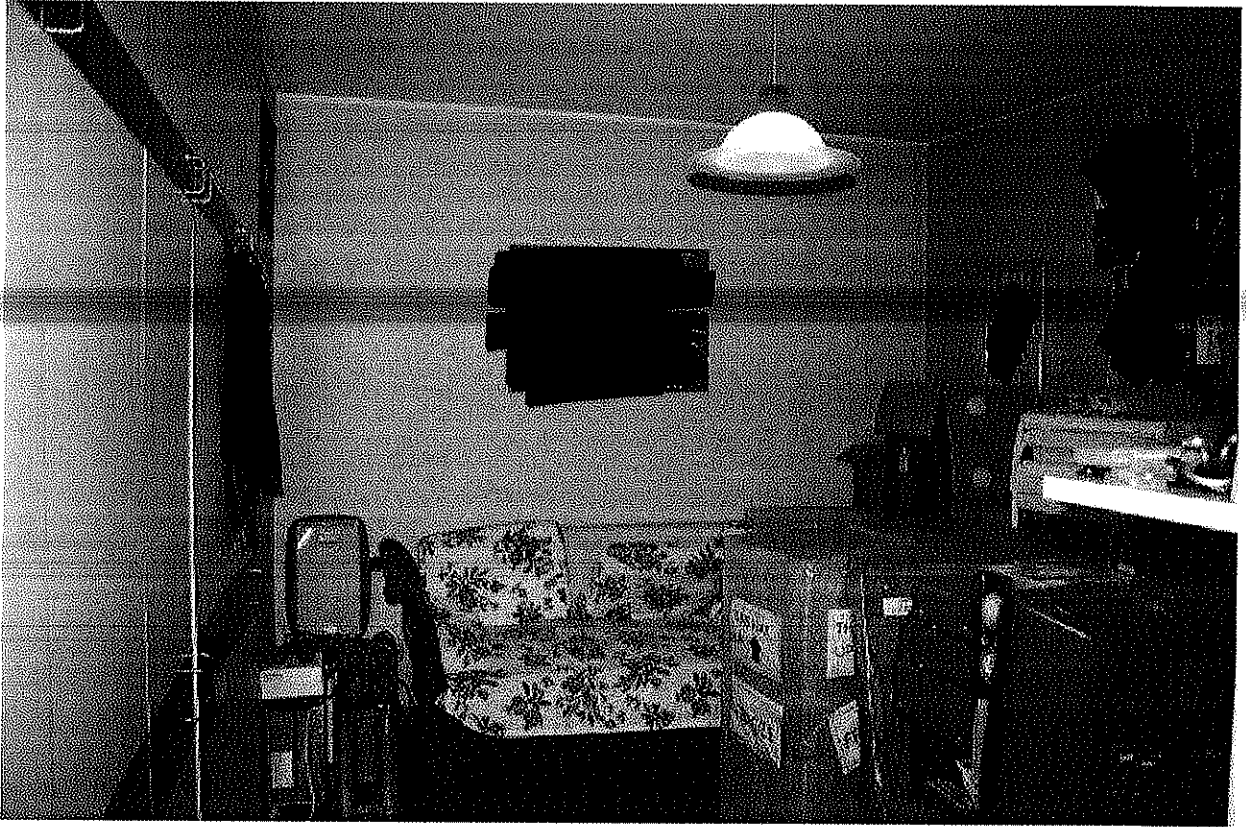


**Lotto 1 - camera**



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

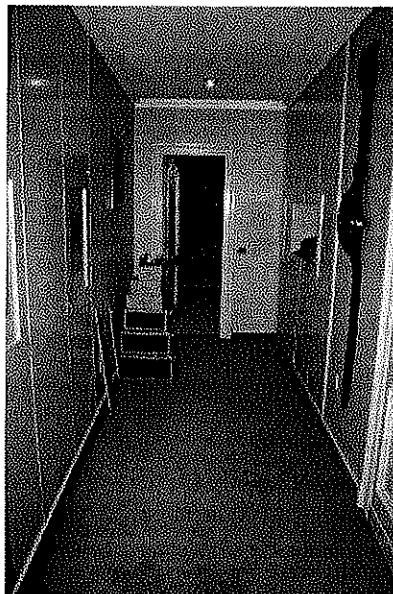




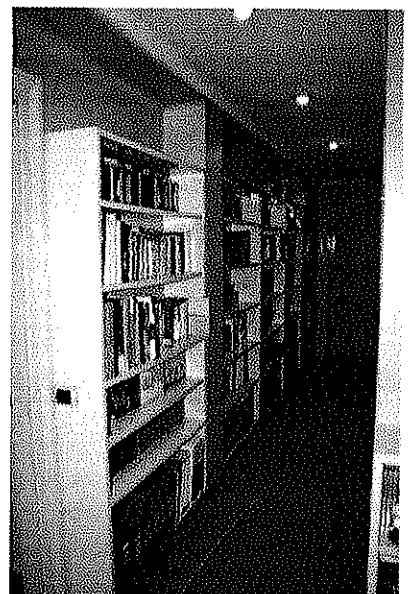
**Lotto 1 - camera (piano primo)**



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



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



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



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



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



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



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



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





**Terrazza (piano secondo)**



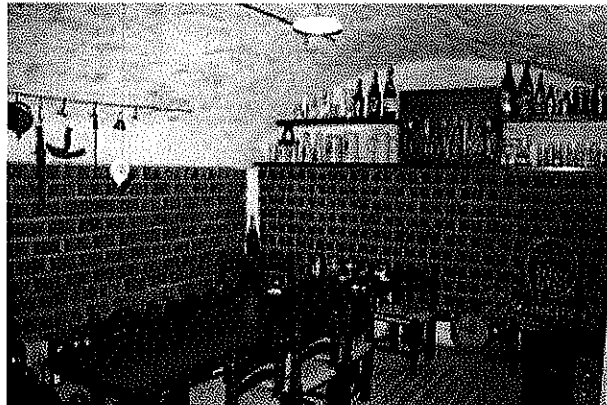
**Lotto 1 - taverna (piano primo sottostrada)**



Lotto 1 - taverna (piano primo sottostrada)



Lotto 1 - cucina taverna (piano primo sottostrada)



Lotto 1 - cantina (piano primo sottostrada)

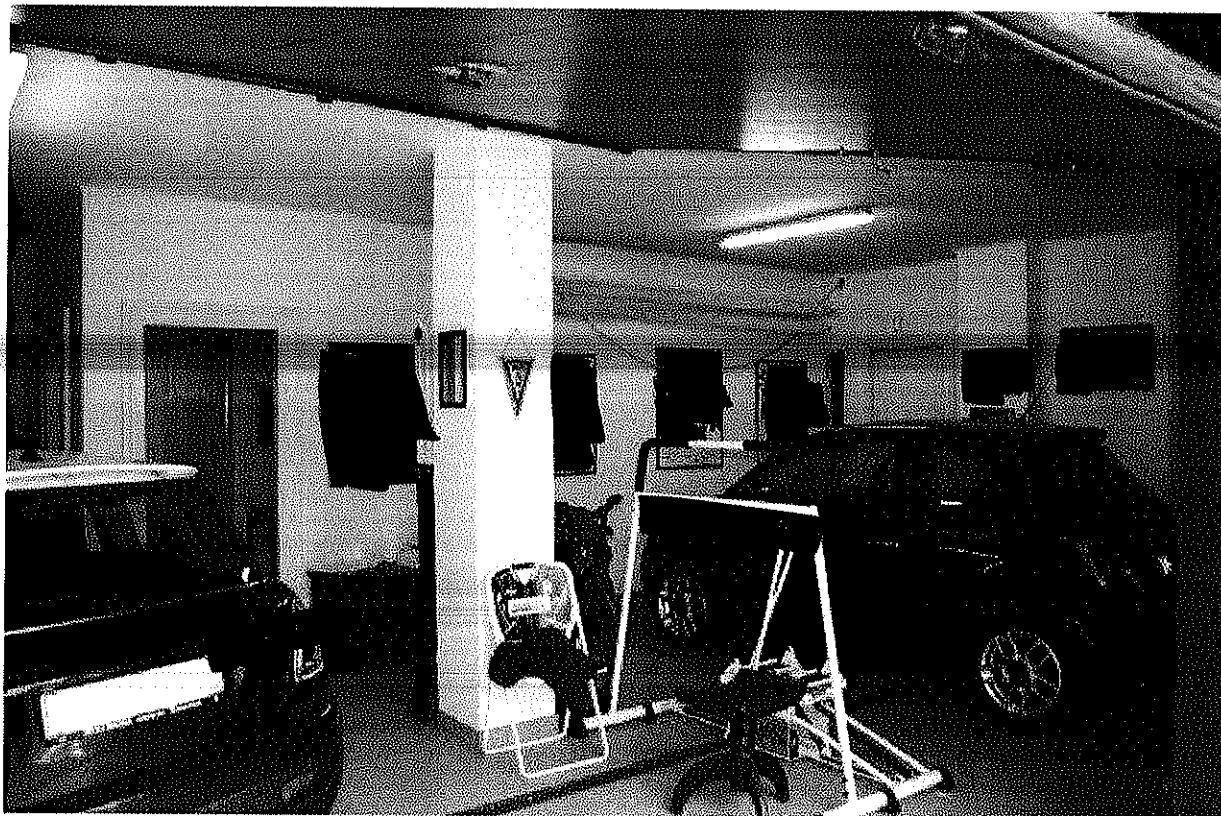


Lotto 1 - serra



Lotto 1 - serra

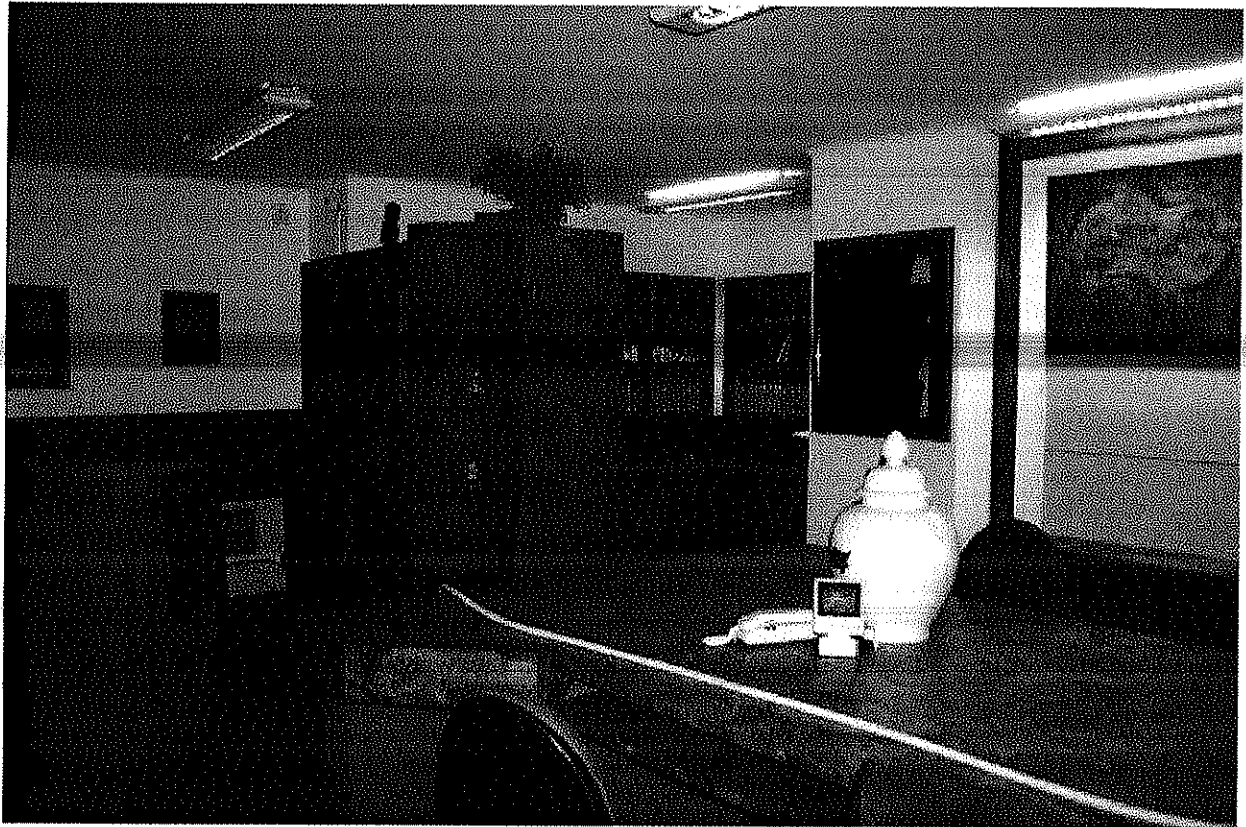




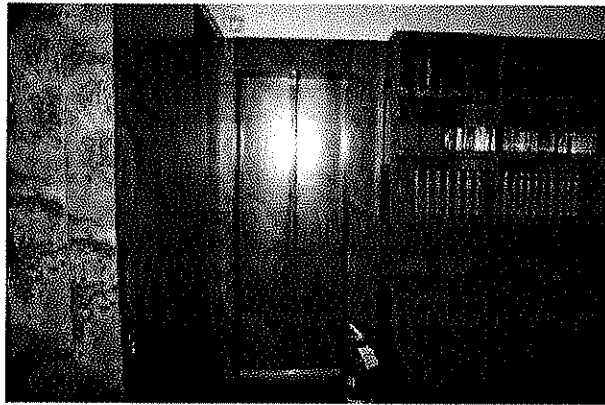
**Lotto 1 - autorimessa**



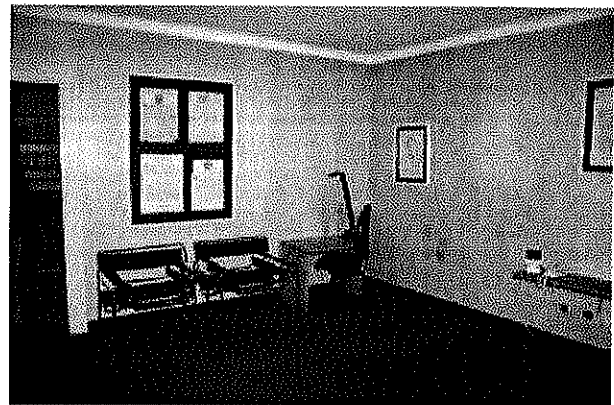
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



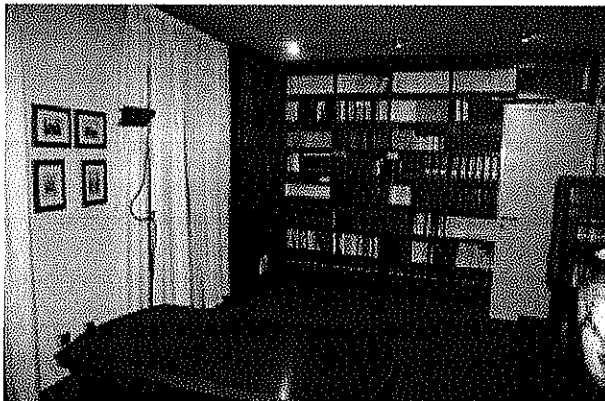
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



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



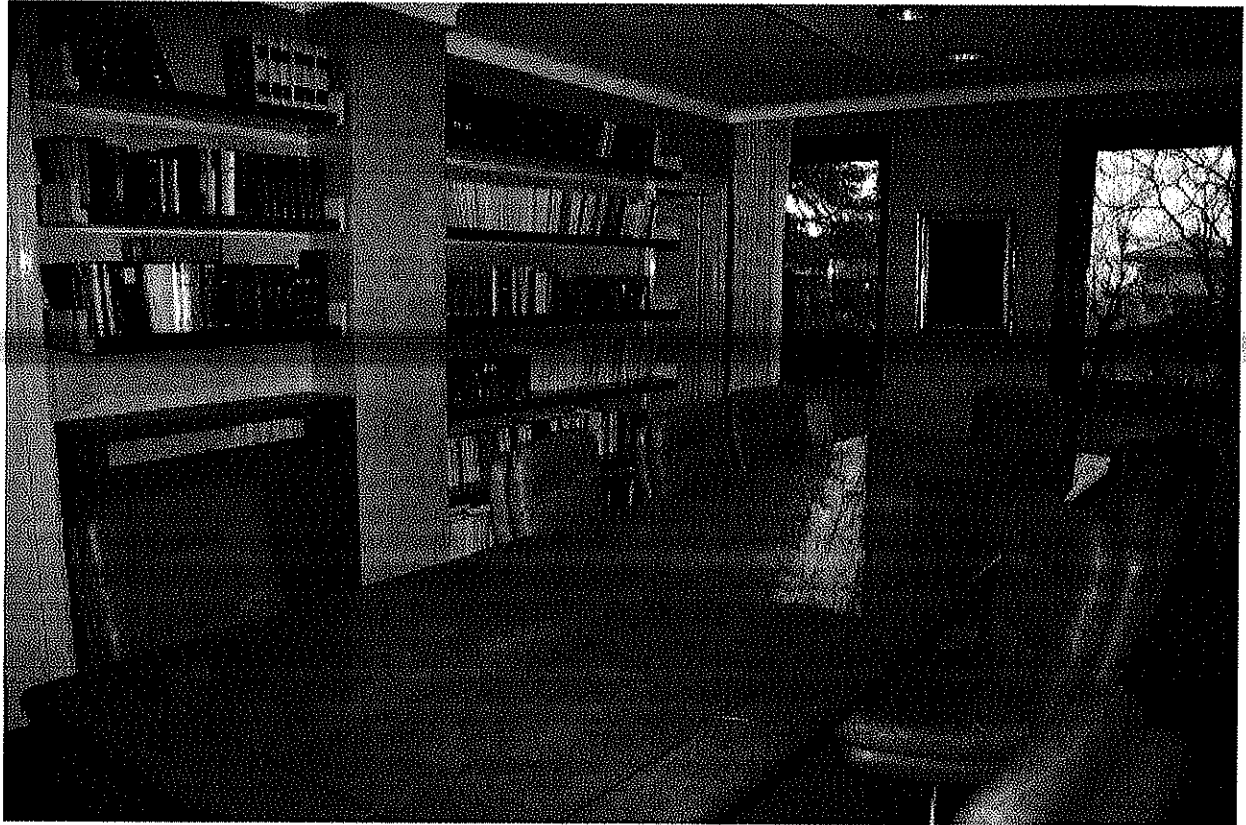
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



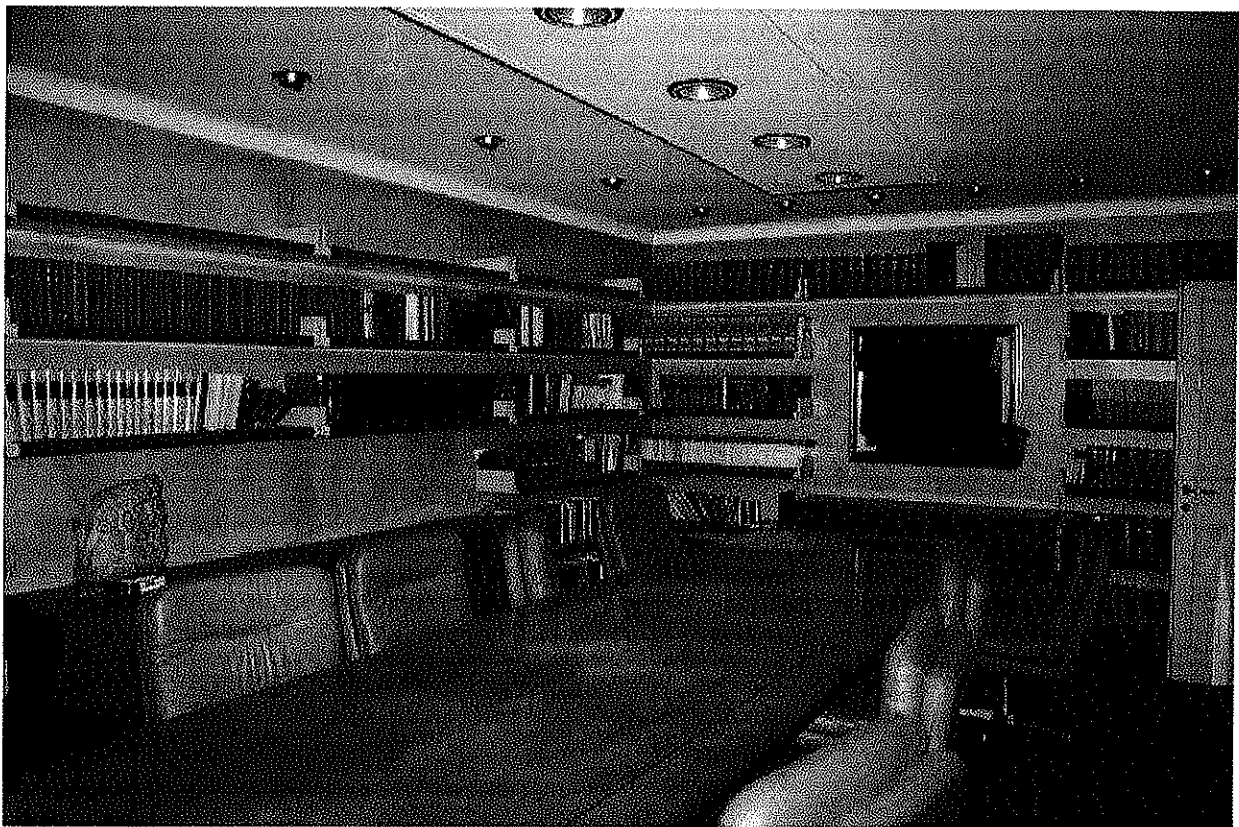
**Lotto 1 - Ufficio (piano primo sottostrada)**



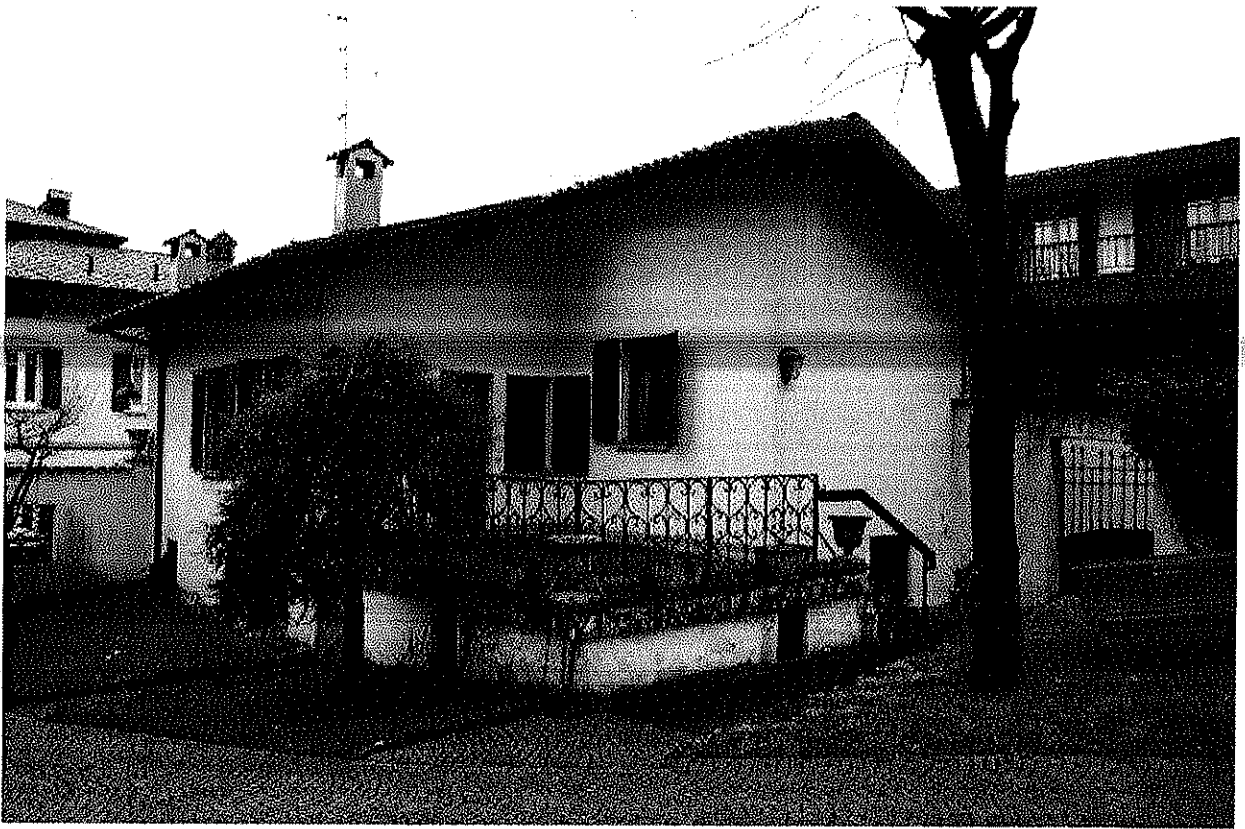
**Lotto 1 - Ufficio (sala attesa)**



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



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



**Lotto 2 - vista dal giardino**

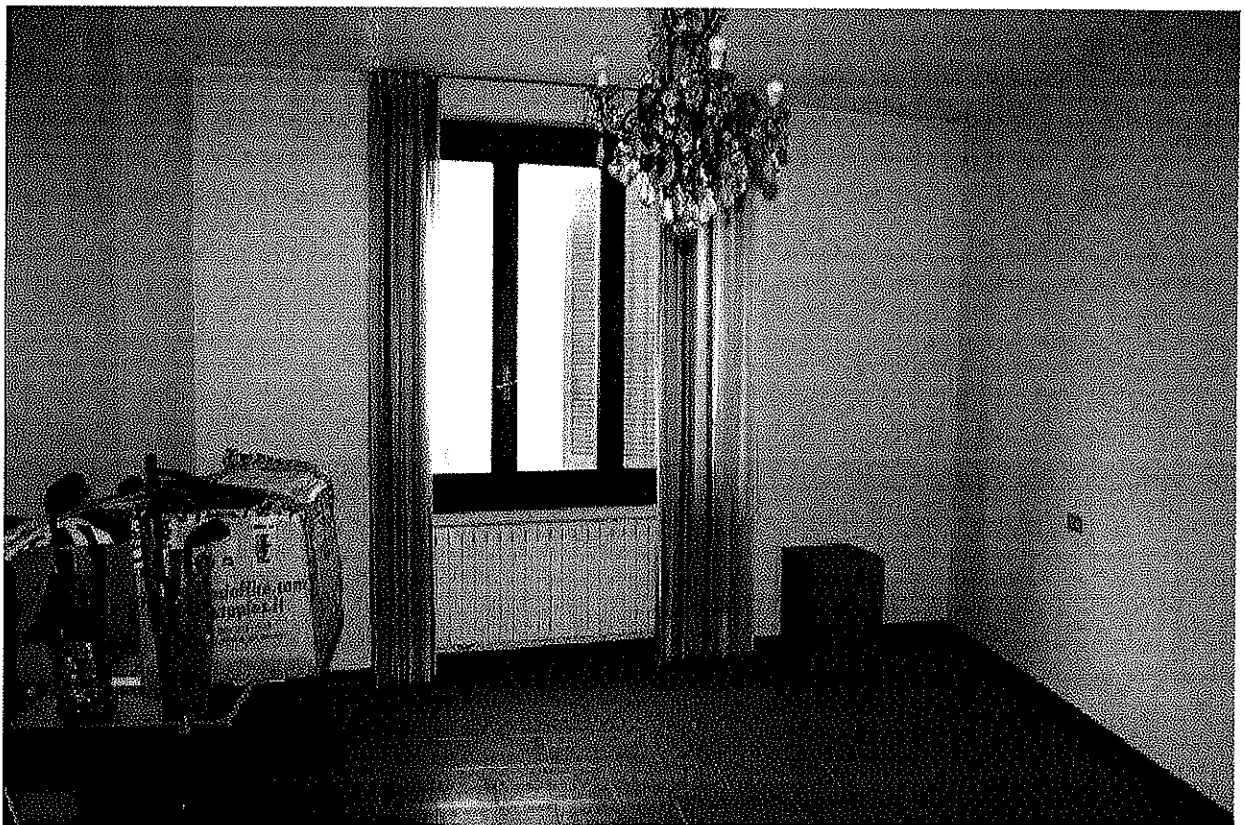


**Lotto 2 - vista da Via Benedetto Prina**

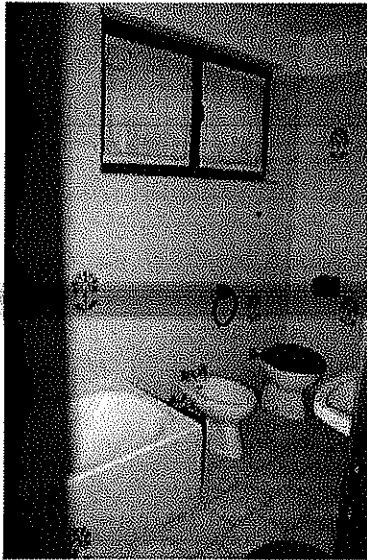




**Lotto 2 - soggiorno**



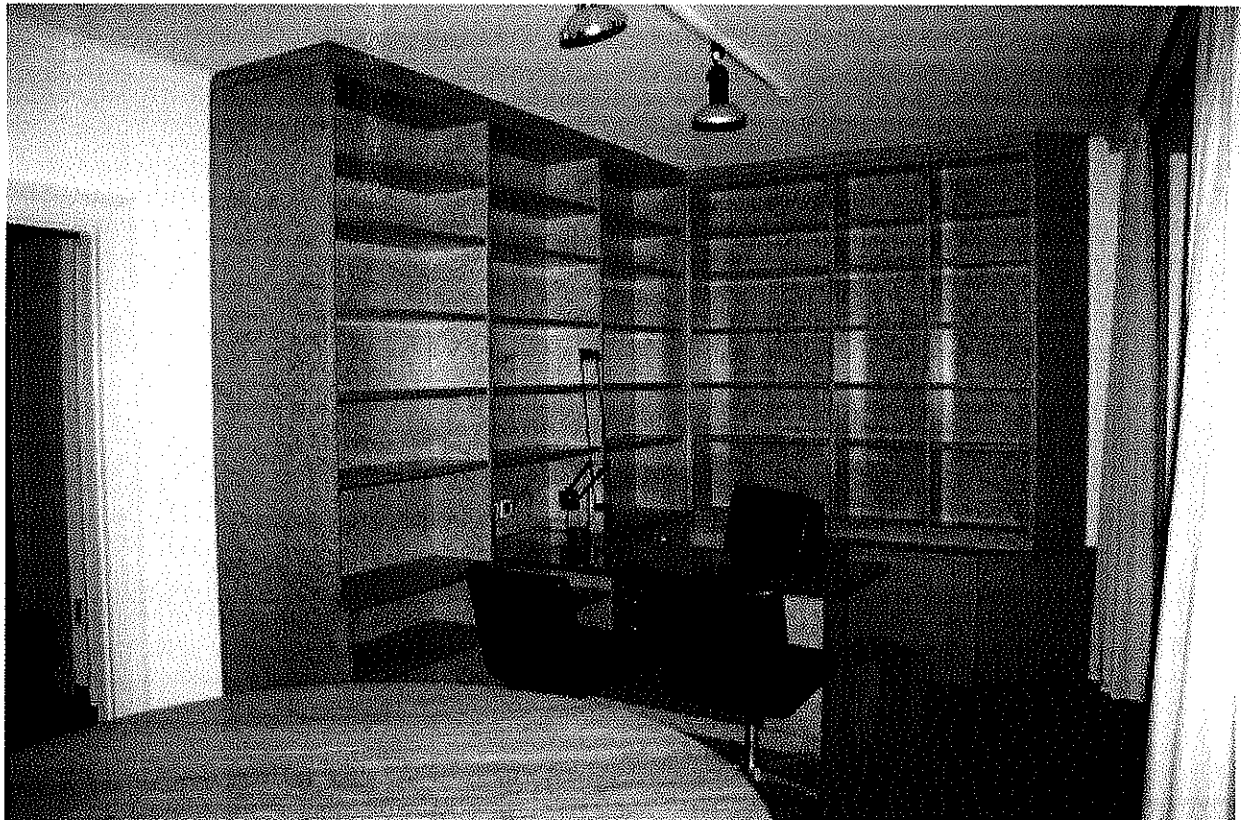
**Lotto 2 - camera**



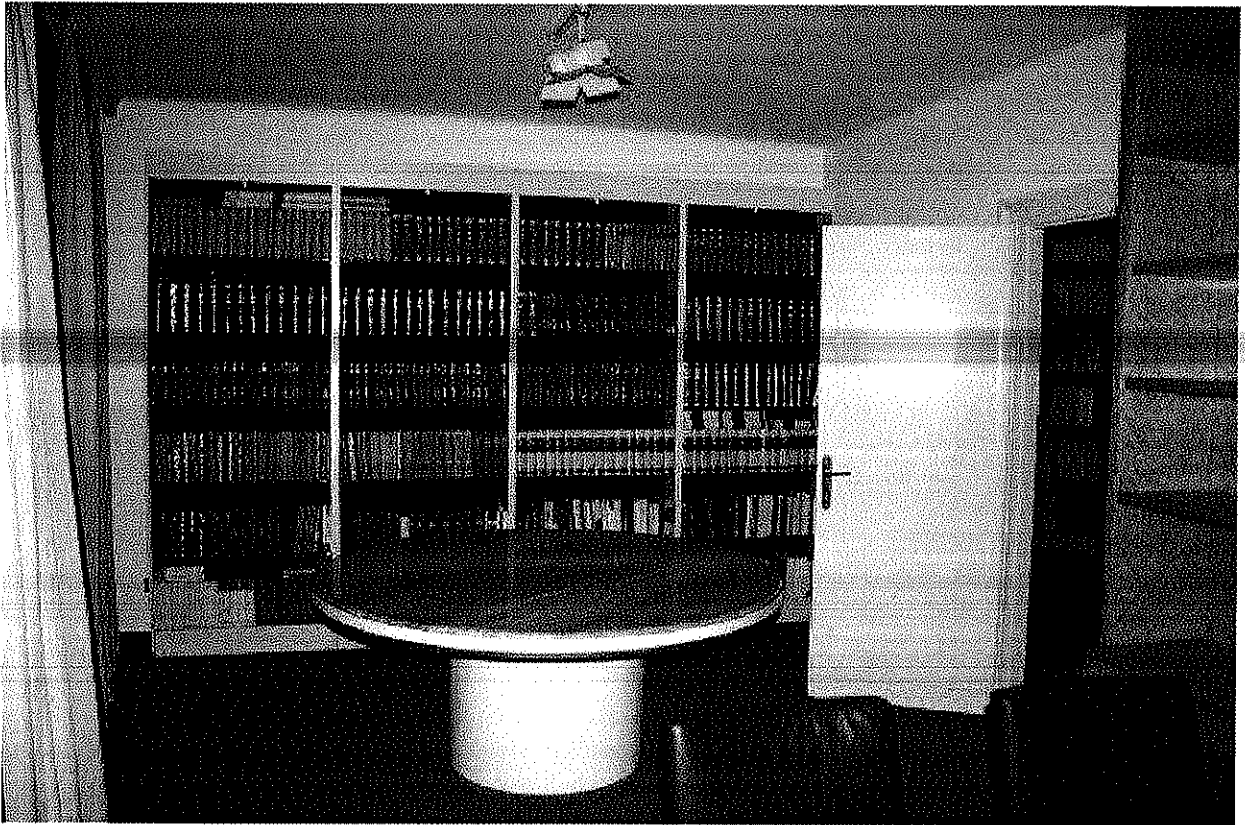
**Lotto 2 - bagno**



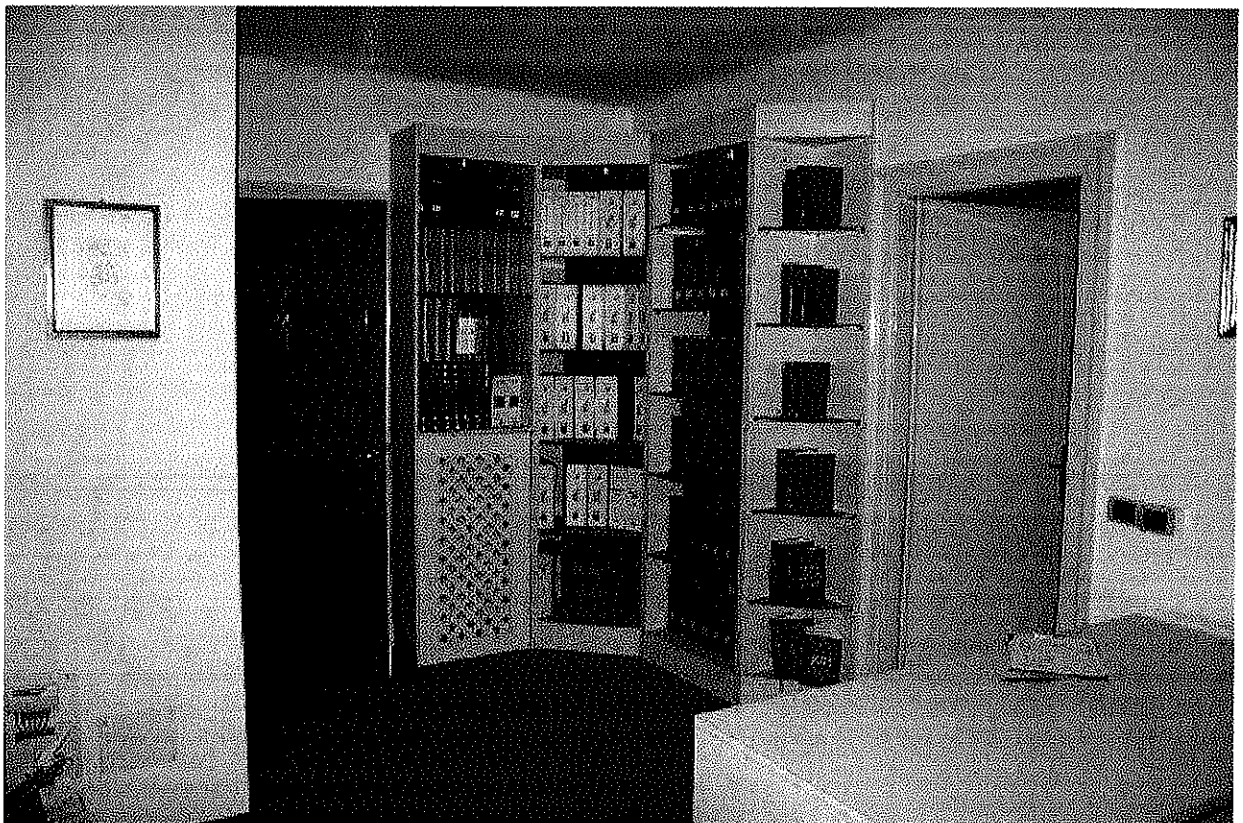
**Lotto 2 - autorimessa**



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

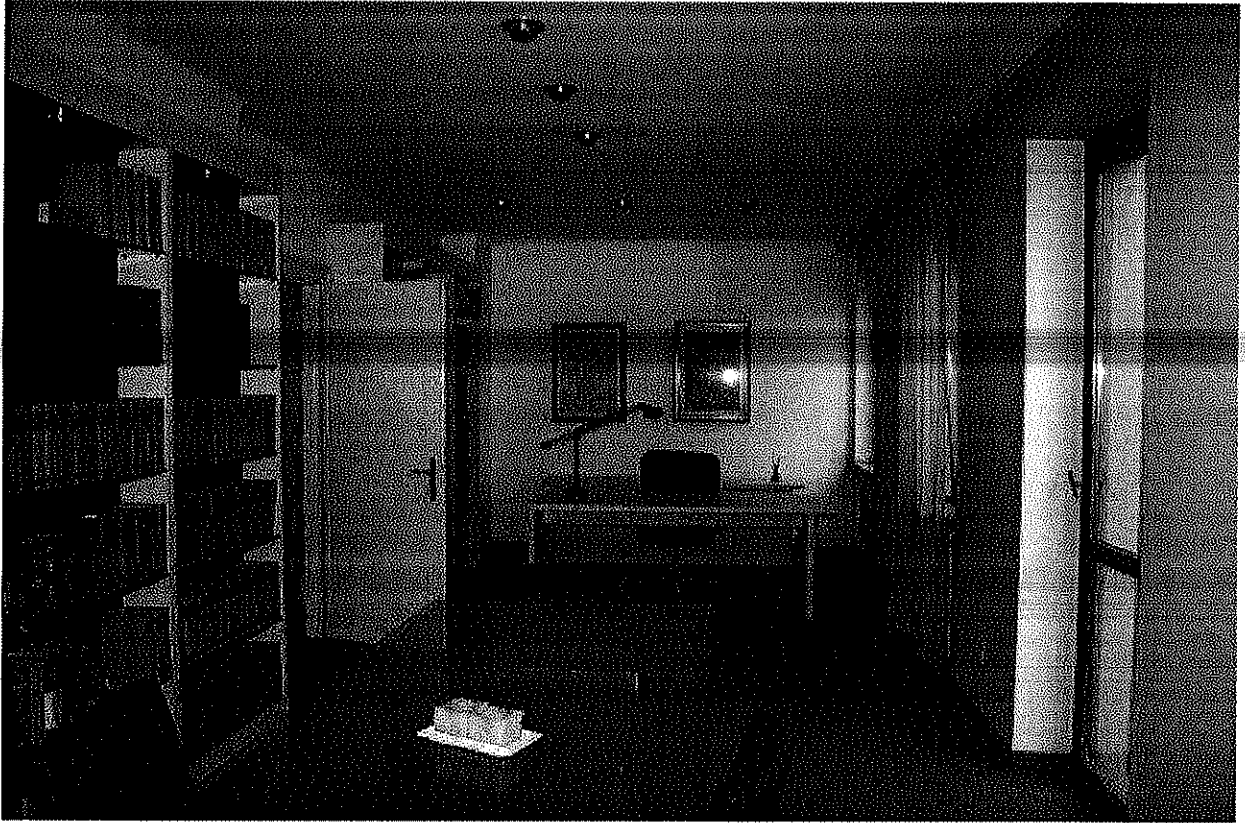


Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)



Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)

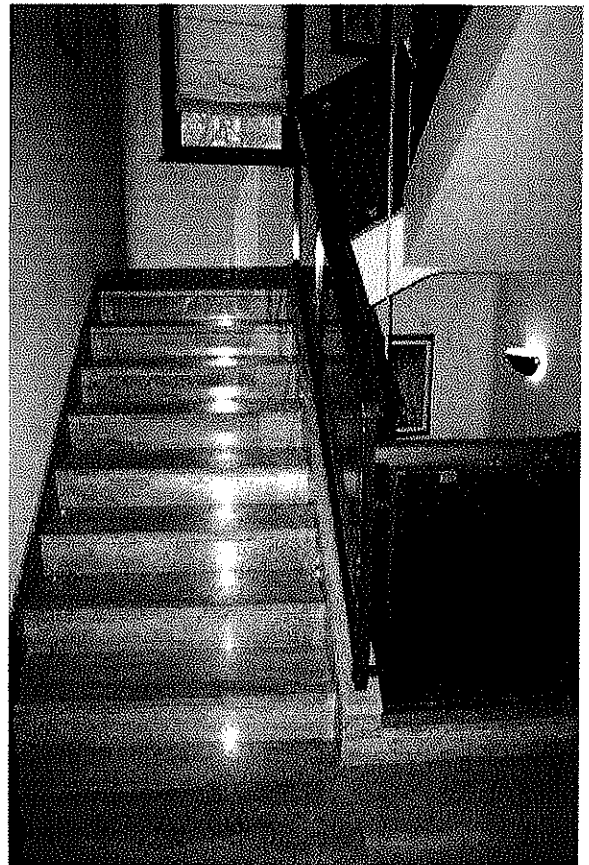




**Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)**

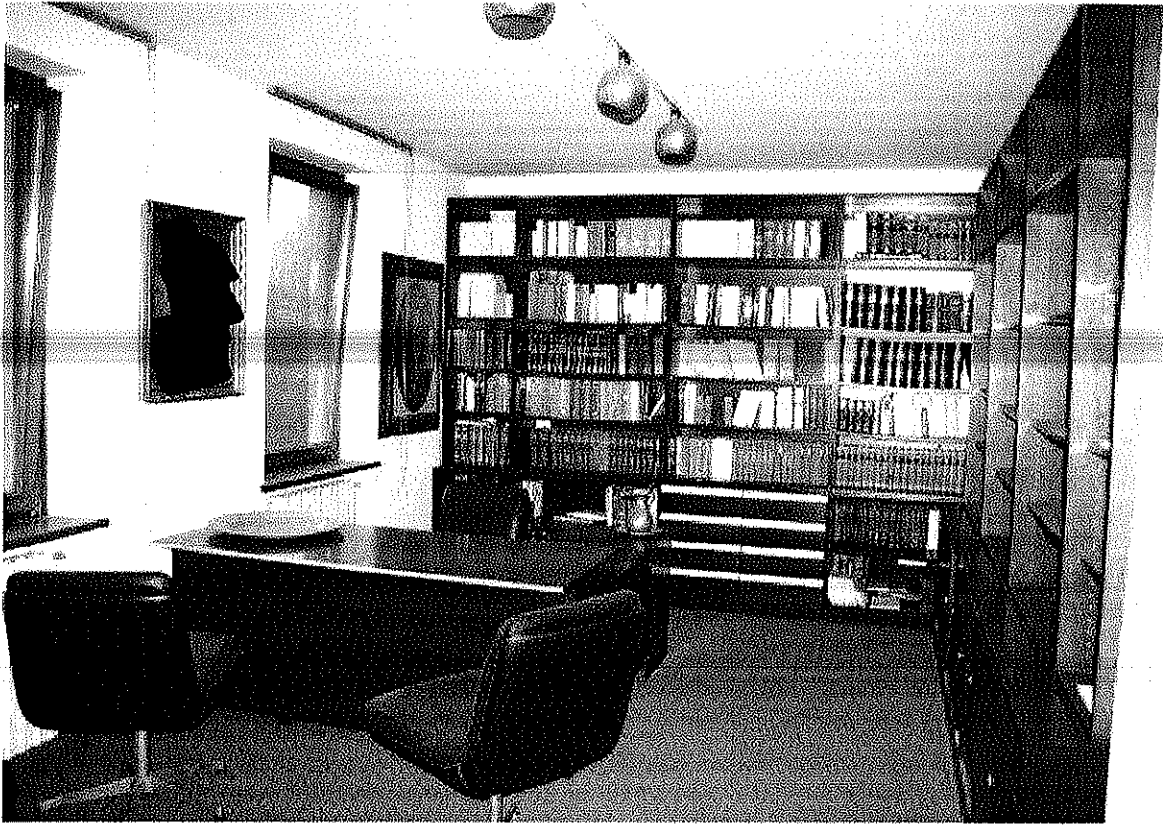


**Lotto 3 - Ufficio (piano rialzato)**



**Vano scale uffici**

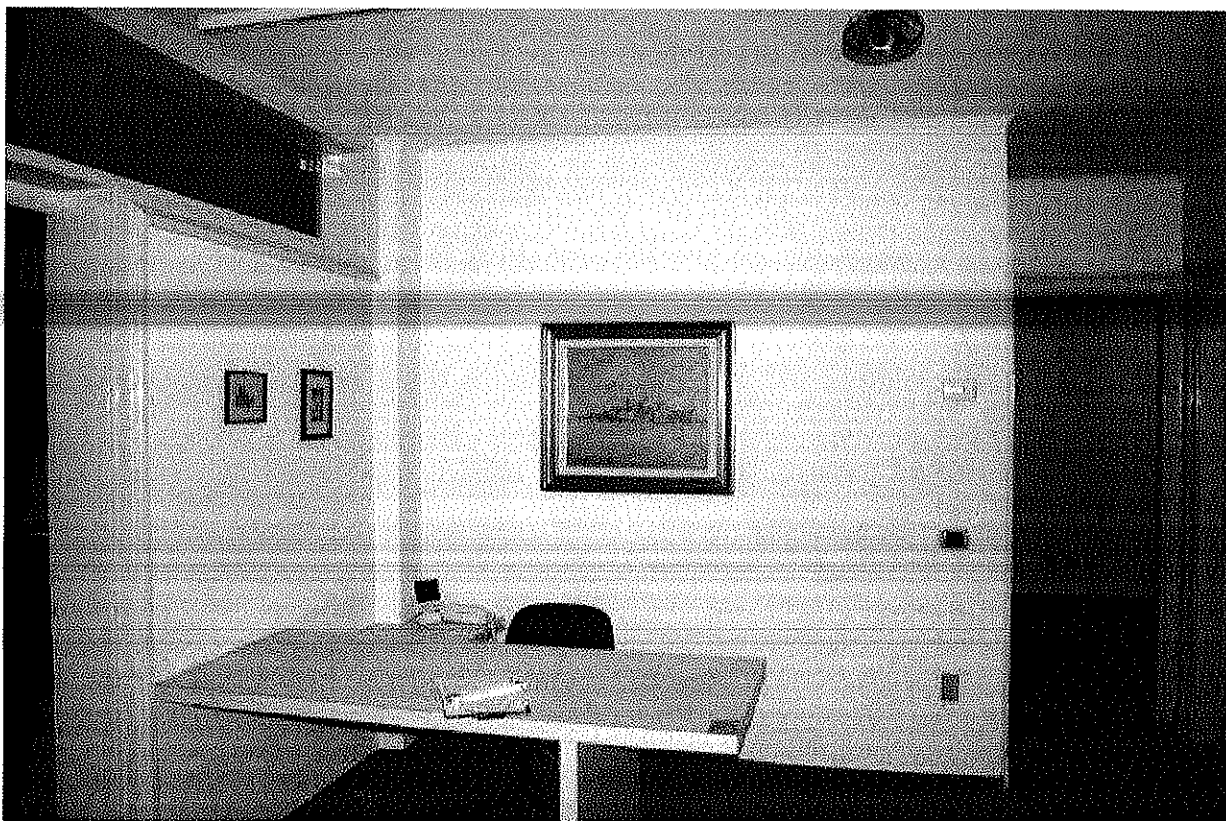




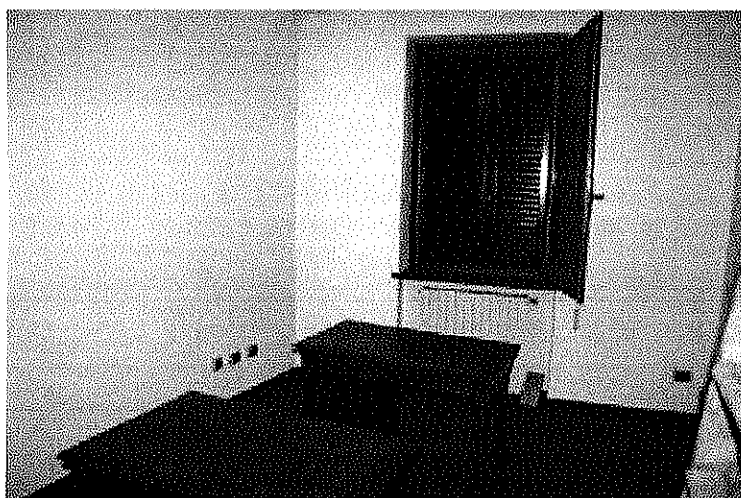
Lotto 4 - Ufficio (piano primo)



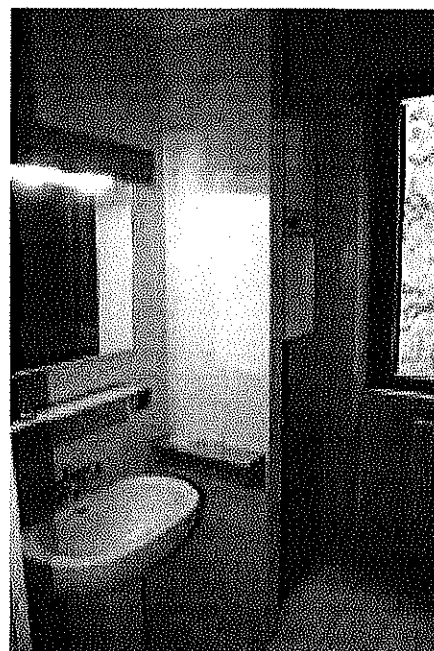
Lotto 4 - Ufficio (piano primo)



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



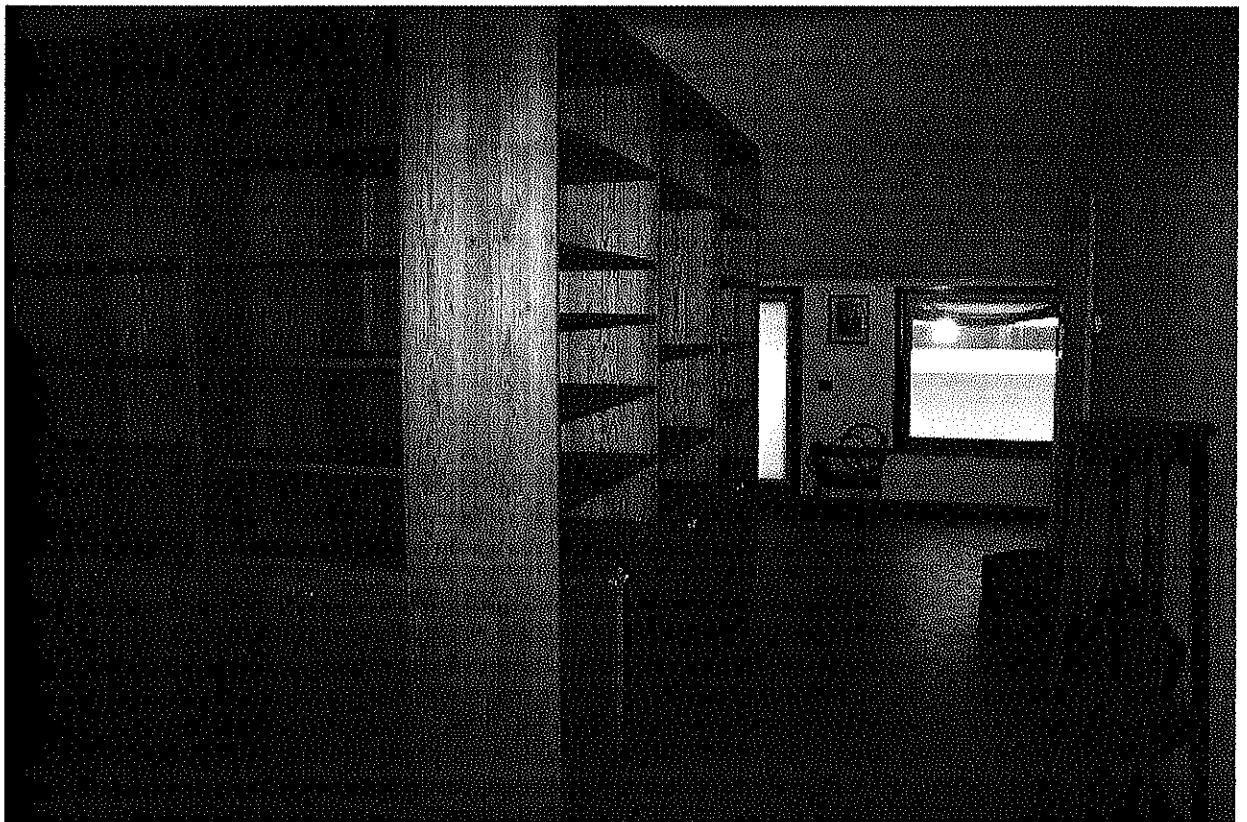
**Lotto 4 - Ufficio (piano primo)**



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

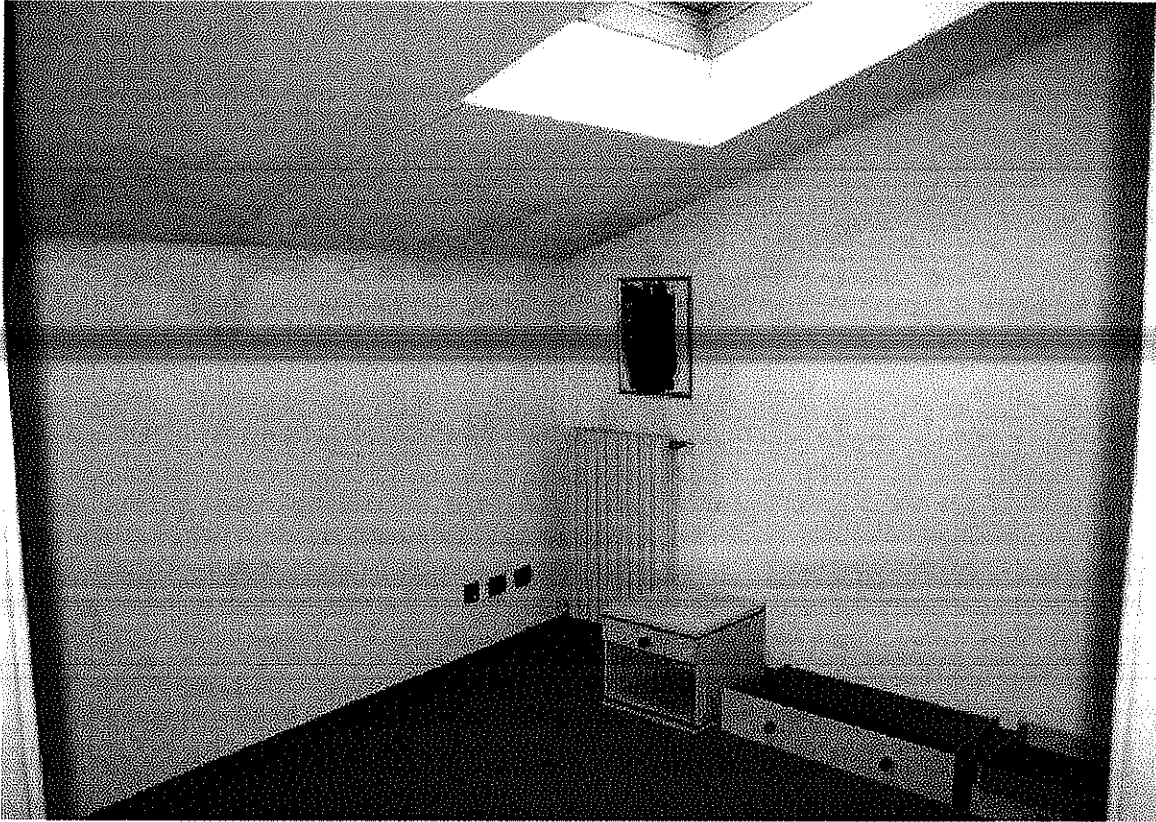


Lotto 5 - Ufficio (piano secondo)



Lotto 5 - Ufficio (piano secondo)





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



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

---

## **ALLEGATO D)**

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

**- Ispezione ipotecaria**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T319741 del 20/04/2015

per denominazione  
Richiedente BLLMRC

**Dati della richiesta**

Codice fiscale: 95028120137  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

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

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

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

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

2. [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

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

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

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

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T319741 del 20/04/2015

per denominazione

Richiedente BLLMRC

---

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

Immobili siti in CLUSONE(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CLUSONE(BG)

Nota disponibile in formato elettronico

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

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

Immobili siti in CLUSONE(BG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

## **ALLEGATO E)**

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

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



PREMESSO

1. che la società [redacted] delibera del 23.03.2009 ha deciso di porre in vendita l'intero complesso immobiliare di Clusone via Cifrondi 14-16;
2. che, sempre con la predetta delibera, la società ha deciso di porre in esecuzione il provvedimento del G.U. di Clusone Dott.ssa Baldissera con il quale è stata ordinato a [redacted] [redacted] i reintegra [redacted] nel possesso del complesso immobiliare suindicato;
3. che, sempre in data 23.03.2009, i soc [redacted] hanno disposto in merito alla nomina [redacted] quale custode del complesso immobiliare oggetto della procedura esecutiva;
4. che il provvedimento di rilascio è stato eseguito in data odierna talché [redacted] rientrata nel pieno possesso di tutti gli immobili di sua proprietà siti in Clusone via Cifrondi 14/16;

tutto ciò premesso,

in ottemperanza della delibera più volte richiamata,

il sottoscritto [redacted] Presidente del Consiglio di Amministrazione di [redacted] costituisce il signor [redacted] custode degli immobili [redacted] siti in Clusone via Cifrondi 14/16 (da intendersi gli interi due immobili da cielo a terra nonchè il giardino, la casetta cosiddetta del custode, i box, la zona fitness ed ogni altro accessorio e pertinenza, ivi compresi tutti i beni mobili in essi oggi contenuti), con gli obblighi, le responsabilità e le conseguenze tutte previste dalle norme di legge in tema di custodia di beni immobili e mobili e segnatamente dall'art. 67 c.p.c..

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

Per l'effetto autorizza il signor [redacted] ad abitare negli immobili e a detenerne, unitamente alla società, le chiavi, fermo restando che il predetto signor [redacted] eseguirà puntualmente tutte le direttive che gli verranno impartite dalla società (assemblea dei soci e/o consiglio di amministrazione).

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

Nell'ipotesi di inadempimento a tale obbligazione tassativa ed essenziale [redacted] obbliga sin da ora a corrispondere [redacted] titolo di penale l'importo di € 25.000,00 (venticinquemila/00) per ogni giorno di ritardo nella riconsegna al termine suddetto.

Milano-Clusone 02-04 -2009

[redacted]

[redacted]

per accettazione e accordo, Clusone 03/04/09

[redacted]

---

## **ALLEGATO F)**

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

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

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



1607700020315

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo
N. civico
Comune
Provincia
C.A.P.
Codice fiscale / Partita
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000203 / 15
Registrato il 07/09/2015
Valido fino al 07/09/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini
Numero di accreditamento 10997

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale (CLUSONE), Sezione, Foglio (37), Particella (504). Subalterni da 703.

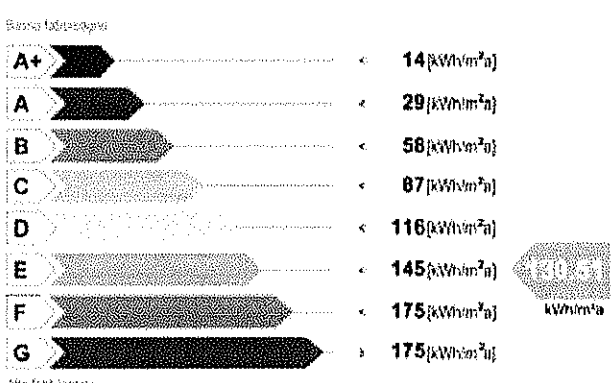
Dati edificio

Provincia BERGAMO
Comune CLUSONE
Indirizzo VIA ANTONIO CIFRONDI, 16
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 3000[GG]
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione Prima del 1930
Superficie utile 759.40 [m²]
Superficie disperdente (S) 1274.86 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 2784.24 [m³]
Rapporto S/V 0.46 [m]
Progettista architettonico
Progettista impianto termico
Costruttore

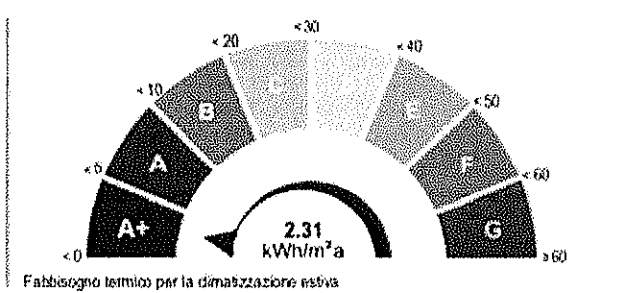
Mappa



Classe energetica - EP\_n Zona climatica E



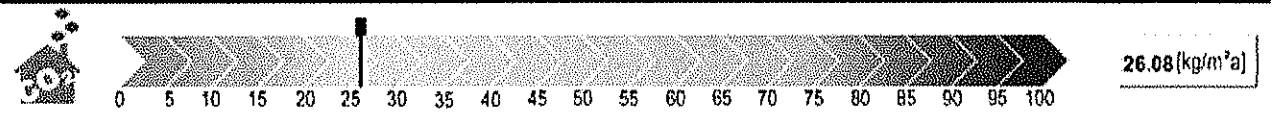
Classe energetica - ET\_c



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 - Co2eq



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025



1607700020315

### Indicatori di prestazione energetica

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

### Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			69.55
			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

### Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

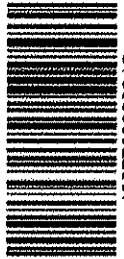
	Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>T</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2</sub> [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione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

Note

Firma

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

Soggetto certificatore  
Marco Bellini



1607700020015

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione sociale
Indirizzo
N. di
Com
Pro
CA
Codice fiscale
Tele

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000200 / 15
Registrato il 07/09/2015
Valido fino al 07/09/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini
Numero di accreditamento 10997

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale (CLUSONE), Sezione, Foglio (37), Particella (504), Subalterni da (701), a, da, a, da, a

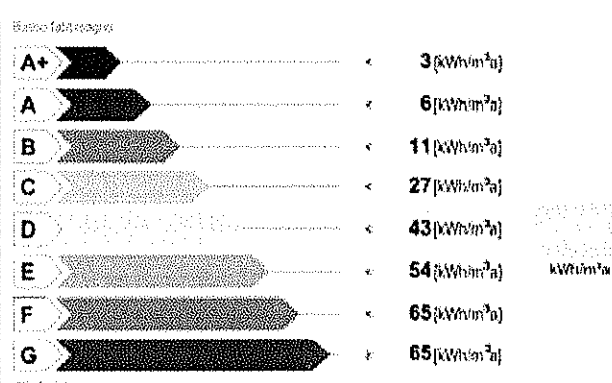
Dati edificio

Provincia BERGAMO
Comune CLUSONE
Indirizzo VIA ANTONIO CIFRONDI, 14
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 3000 [GG]
Categoria dell'edificio E.2
Anno di costruzione Prima del 1930
Superficie utile 186.96 [m²]
Superficie disperdente (S) 345.96 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 708.80 [m³]
Rapporto S/V 0.49 [m]
Progettista architettonico
Progettista impianto termico
Costruttore N.D.

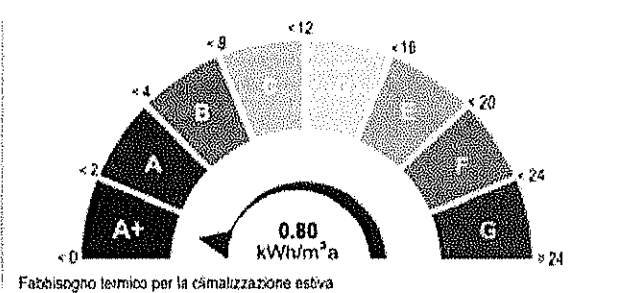
Mappa



Classe energetica - EP\_n Zona climatica E



Classe energetica - ET\_c

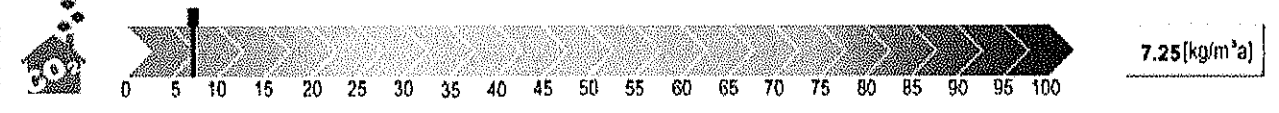


Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 20.28 [kWh/m²a]

Richiesta rilascio targa energetica

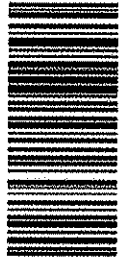
Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2eq



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025



1607700020015

Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator name and value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on generation system, condensation, pumps, cogeneration, and electrical supply.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni U, Risparmio EP, Priorità intervento, Classe energetica raggiunta, Riduzione CO2. Lists various energy-saving measures like insulation, boiler replacement, and solar installation.

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità... in conformità alla DGR n.VNU/5018 e s.m.t.

Soggetto certificatore Marco Bellini

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 07/09/2025



1607700020515

Dati proprietario

Nome e cognome -
Regione
Indirizzo
N. civico
Comune
Provincia
C.A.P.
Codice
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000205 / 15
Registrato il 07/09/2015
Valido fino al 07/09/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini
Numero di accreditamento 10997

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale (CLUSONE), Sezione, Foglio (37), Particella (504), Subalterni da (705), a

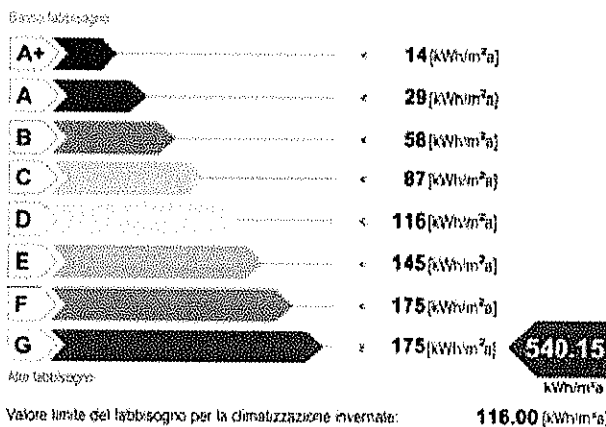
Dati edificio

Provincia BERGAMO
Comune CLUSONE
Indirizzo VICOLO BONICELLI, 2
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 3000[Gg]
Categoria dell'edificio E.1(1)
Anno di costruzione 1961-1976
Superficie utile 105.10 [m²]
Superficie disperdente (S) 423.31 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 384.60 [m³]
Rapporto S/V 1.10 [m]
Progettista architettonico N.D.
Progettista impianto termico N.D.
Costruttore N.D.

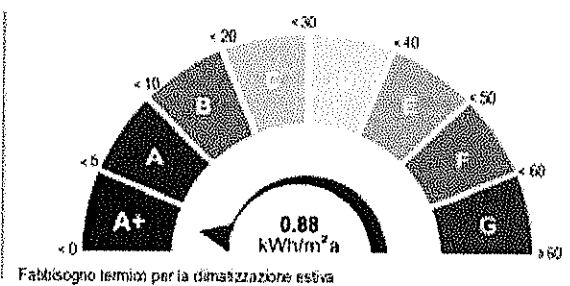
Mapa



Classe energetica - EP\_n Zona climatica E



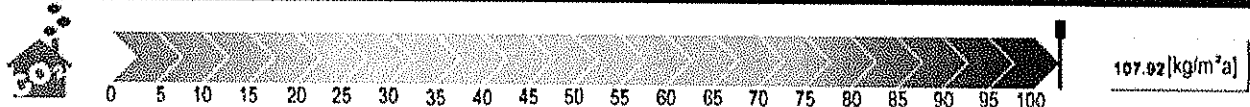
Classe energetica - ET\_c



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 - CO2,eq







1607700020515

valido fino al 07/09/2025

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

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

Specifiche Impianto termico

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

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] $\eta$ [%]	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/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

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

Firma

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

Soggetto certificatore  
Marco Bellini





1607700020115

Dati proprietario

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

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000201 / 15
Registrato il 07/09/2015
Valido fino al 07/09/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini
Numero di accreditamento 10997

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale (CLUSONE), Sezione, Foglio (37), Particella (504). Subalterni da a da a da a da a

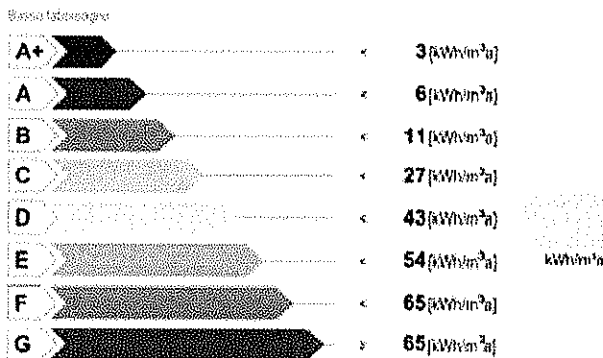
Dati edificio

Provincia BERGAMO
Comune CLUSONE
Indirizzo VIA ANTONIO CIFRONDI, 14
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 3000[GG]
Categoria dell'edificio E.2
Anno di costruzione Prima del 1930
Superficie utile 83.20 [m²]
Superficie disperdente (S) 112.47 [m²]
Volume lordo riscaldato (V) 302.28 [m³]
Rapporto S/V 0.37 [m³]
Progettista architettonico
Progettista impianto termico
Costruttore

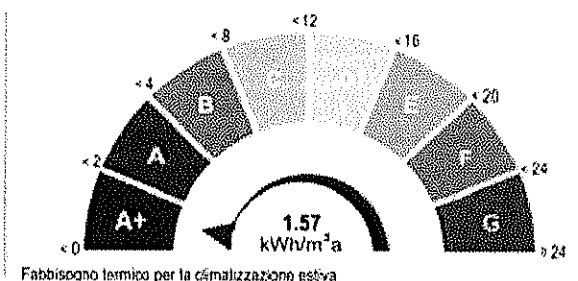
Mappa



Classe energetica - EP\_n Zona climatica E



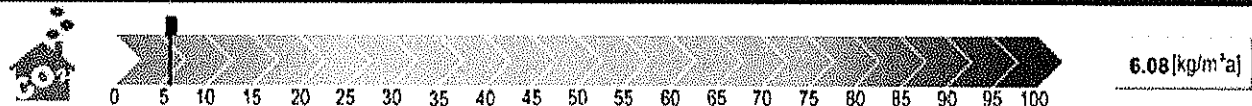
Classe energetica - ET\_c



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 - CO2eq



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 07/09/2025



1607700020115

Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator and Value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienza media, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on generation system, condensation, and fuel type.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni, Risparmio, Priorità, Classe energetica, Riduzione CO2. Lists various energy-saving measures like insulation and boiler replacement.

Note

La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

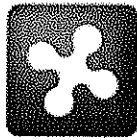
Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità... in conformità alla DGR n.VIII/5019 e s.m.

Soggetto certificatore Marco Bellini

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025



1607700020215

Dati proprietario

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

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000202 / 15
Registrato il 07/09/2015
Valido fino al 07/09/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini
Numero di accreditamento 10897

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale (CLUSONE), Sezione, Foglio (37), Particella (504). Includes subalterni and grid for further details.

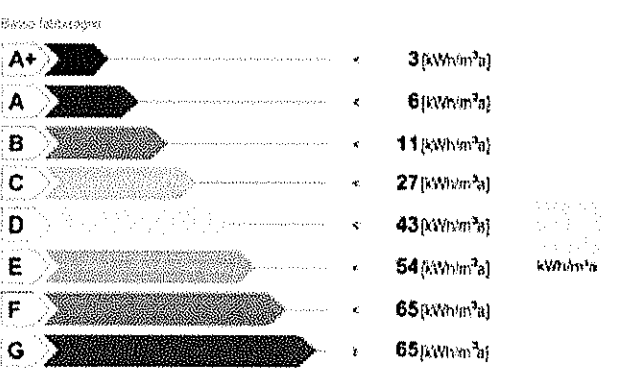
Dati edificio

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

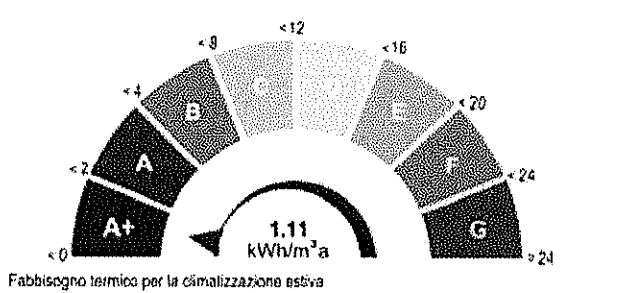
Mapa



Classe energetica - EP\_n Zona climatica E



Classe energetica - ET\_c

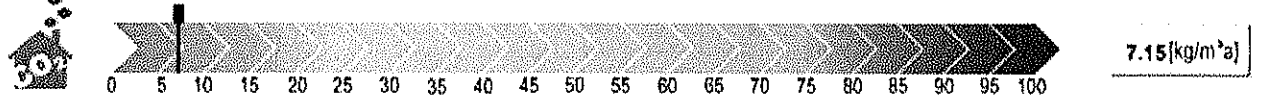


Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: 19.76 [kWh/m²a]

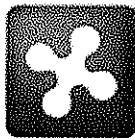
Richiesta rilascio targa energetica

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

Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co\_2e



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA valido fino al 07/09/2025



1607700020215

**Indicatori di prestazione energetica**

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_{in}$	28.59 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_e$	1.11 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_w$	3.73 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_{in}$	35.77 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_e$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_w$	5.43 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\eta_{g,r}$	80.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\eta_{g,w}$	69.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\eta_{g,r+w}$	78.00 [%]
Totale per usi termici $EP_1$	41.20 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_2$	24.10 [kWh/m <sup>2</sup> a]

**Specifiche Impianto termico**

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

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

Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>1</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2,e</sub> [%]
<b>Involucro</b>	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno					
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Coibentazione della copertura					
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno					
<b>Impianto</b>	Sostituzione generatore di calore					
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
	Installazione/sostituzione VMC					
<b>FER</b>	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
<b>TOT.</b>	Sommaratoria di tutti gli interventi ipotizzati					
<b>Note</b>	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

Note

Firma

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

Soggetto certificatore  
Marco Bellini

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025



1607700020415

Dati proprietario

Nome e cognome
Ragione
Indirizzo
N. civico
Comune
Provincia
C.A.P.
Codice fiscale
Telefono

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo 16077 - 000204 / 15
Registrato il 07/09/2015
Valido fino al 07/09/2025

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome Marco Bellini
Numero di accreditamento 10997

Dati catastali

Table with columns: Comune catastale (CLUSONE), Sezione, Foglio (37), Particella (504), Subalterni da, a

Dati edificio

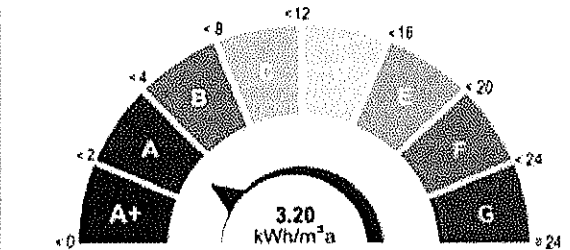
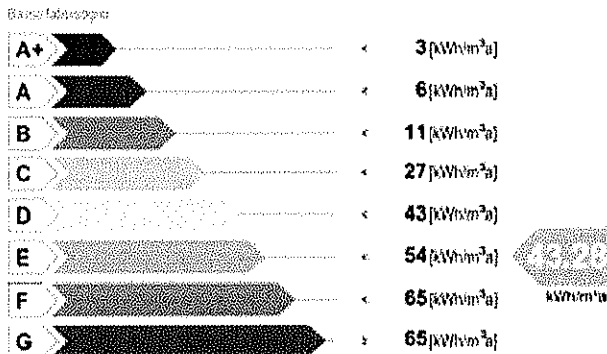
Provincia BERGAMO
Comune CLUSONE
Indirizzo VIA ANTONIO CIFRONDI, 14
Periodo di attivazione dell'impianto 15 ottobre - 15 aprile
Gradi giorno 3000[GG]
Categoria dell'edificio E.2
Anno di costruzione Prima del 1930
Superficie utile 97.37 [m^2]
Superficie disperdente (S) 249.71 [m^2]
Volume lordo riscaldato (V) 377.86 [m^3]
Rapporto S/V 0.66 [m^-1]
Progettista architettonico
Progettista impianto termico
Costruttore

Mappa



Classe energetica - EP\_H Zona climatica E

Classe energetica - ET\_C

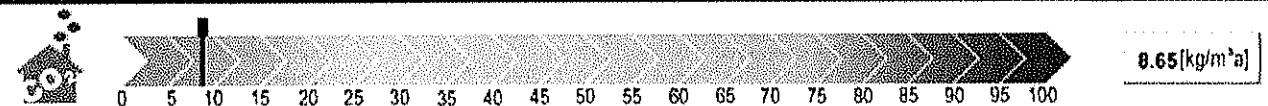


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

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

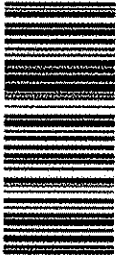
Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO2eq



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025





1607700020415

Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator name and value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on generation system, condensation, pumps, cogeneration, and other energy uses.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni U, Risparmio EP, Priorità intervento, Classe energetica raggiunta, Riduzione CO2. Rows include Involucro, Impianto, FER, and TOT.

Note: La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.

Note

Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità...

Soggetto certificatore Marco Bellini

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

valido fino al 07/09/2025

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Ufficio esecuzioni immobiliari

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

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

contro [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gelato Elena

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

## DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

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

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

### **Identificativi catastali:**

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

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

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

### **Valore attribuito:**

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

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

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

### **Identificativi catastali:**

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

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

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

**Valore attribuito:**

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

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

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

**Identificativi catastali:**

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

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

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

**Valore attribuito:**

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

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

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

**Identificativi catastali:**

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

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

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

**Valore attribuito:**

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



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

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

**Identificativi catastali:**

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

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

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

**Valore attribuito:**

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

Trescore Balneario, 15 settembre 2014

il perito incaricato  
Dott. Arch. Marco Bellini



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

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

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

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

contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gelato Elena

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

**DICHIARA**

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

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

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

Distinti saluti  
Trescore Balneario, 15.09.2015

Il perito incaricato  
Arch. Marco Bellini

