



ELABORATO PERITALE

TRIBUNALE DI BERGAMO ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen Rep. 1070/2017



Giudice DOTT. **GIOVANNA GOLINELLI**

CTU ARCH. **ALESSANDRA MORRI**

Udienza **13/07/2018**



LOTTO UNICO**UNITA' AD USO COMMERCIALE****posta nel Comune di VILLONGO BG, VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY SN**

Premesso che, l'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, conferiva la gradita nomina di CTU all'ARCH. **ALESSANDRA MORRI**, con studio professionale in Bergamo, via Angelo Maj 18/A,- T+39035240110/+39035232202 F+39035241563 M+393346319807 e-mail office@alexandramorri.archi - PEC alessandra.morri@archiworldpec.it, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 270, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Parigi (Tableau de l'Ordre des Architectes de la Circonscription de Ile de France) al n. Naz. 39.178 ed iscritta all'elenco dei soggetti certificatori accreditati in Regione Lombardia al n. 25825.

L'Illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione assegnava per rispondere al quesito stesso, termine sino a 30 (trenta) giorni per la consegna degli elaborati peritali pertanto entro il 13/06/2018.

RISPOSTA AL QUESITO:

L'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, visti gli art. 569 cpc e 173 bis delle disposizioni di attuazione al codice di procedura civile, ha conferito al Consulente Tecnico, Arch. Alessandra Morri, l'incarico di **PROVVEDERE**, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a rispondere al quesito di seguito elencato.

Il consulente tecnico d'ufficio ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, le verifiche necessarie agli atti e presso i competenti uffici, al fine di accertarne eventuali variazioni. Sono state inviate n°2 lettere raccomandate(a/r), sia all'indirizzo bel bene pignorato, sia alla sede dell'impresa in liquidazione al fine di avvisare l'impresa esecutata che il giorno prestabilito avrebbe avuto luogo il sopralluogo.

Le raccomandate non sono mai state ritirate, a questo proposito la scrivente si è recata in loco in data 09/05/2018, senza riuscire però a visionare l'immobile.

Si è poi concordato con il liquidatore una seconda data per il sopralluogo che ha regolarmente avuto luogo in data 25/05/2018.

Si fa presente che, nell'immobile, sono presenti arredi e complementi d'arredo oltreché oggettistica personale in quanto l'unità risultava utilizzata [REDACTED]

in forza al regolare contratto di locazione in allegato.

Tutto ciò premesso il Giudice chiede al CTU di procedere a rispondere al seguente quesito:



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I- 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F- 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**

QUESITO 1:

ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL'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 unità immobiliare ad uso commerciale su due livelli, di Proprietà piena (quota 1/1) posta nel Comune di Villongo BG in Via John Fitzgerald Kennedy Sc.

All'unità ad uso commerciale, posta al piano terra e seminterrato, si accede mediante ingresso esclusivo dalla pubblica via.

L'accesso al piano interrato, avviene attraverso uno scivolo d'ingresso. L'unità immobiliare è situata in zona residenziale del Comune di Villongo, ben servita da negozi alimentari, scuole, banche... nel raggio di 300m.

Al piano seminterrato sono ubicati n°2 vani ad uso deposito, un vano ad uso laboratorio ed un locale utilizzato come ufficio e WC.

I locali posti al piano terra sono utilizzati in parte come ufficio e in parte come laboratorio/deposito.

L'edificio è classificato nel PGT attuale come "Ambiti di riqualificazione urbana ai fini residenziali" del Comune di Villongo BG. L'unità immobiliare è suddivisa in n°2 livelli.

Tutto il piano interrato ha un'altezza media di 3.50m (il ripostiglio/ufficio ha altezza di 2.70m) conforme alle schede catastali ed alle pratiche edilizie.

Il piano terra ha altezza di 2.45m e 2.70m per gli uffici.

La porzione adibita a laboratorio ha un'altezza sottotrave pari a 4.30m.

La parte di fabbricato soppalcata (zona sopra gli uffici) ha un'altezza massima in colmo di 2.80m e altezza minima di 2.00m. Si segnala che non sono stati reperiti documenti circa la portata della zona soppalcata.



Zona soppalcata

AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563



Coerenze in un unico corpo: a Nord Mappale 1562,1759, 1971; ad Est Mappale 484, a Sud Mappale 1563; a Ovest Mappale 1562,1561 e pubblica via.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale complessiva di ca 586.00 m² al piano interrato e ca 430.00 m² al piano terra oltre a ca 706.00 m² di aree esterne esclusive e recintate.

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati di Villongo con intestazione:

- [REDACTED] Proprietà
1/1.

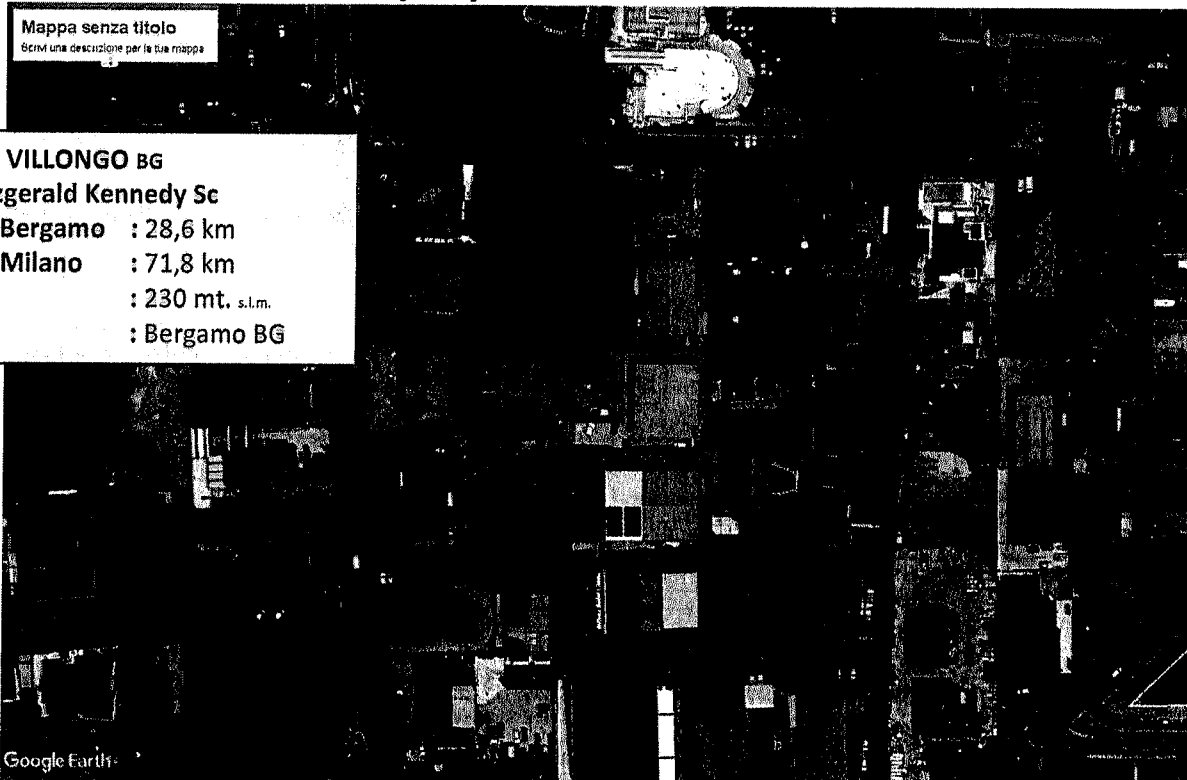
Comune di Villongo BG:

UNITA' AD USO COMMERCIALE:

- Sz. VF Fg.6 Mapp.1e1564 Sub.701, (D/7) Rendita € 6.688,00

Localizzazione degli immobili:

Estratti satellitari Google maps



ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO - ALFABETICO

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I-24124 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F-75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI





QUESITO .2:

AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

Proprietà piena (quota 1/1) di unità ad uso commerciale su due livelli (terra e seminterrato). L'accesso all'unità avviene direttamente dalla pubblica via e tramite uno scivolo che porta al piano interrato. Al piano terra sono presenti: uffici, wc ed un laboratorio con soppalco. Al piano interrato, sono collocati n°2 locali ad uso deposito, un laboratorio ed i servizi igienici.

Caratteristiche costruttive e componenti edilizie:

Il fabbricato ad uso commerciale è dotato di struttura portante con travi e pilastri e copertura a falde realizzata con lastre predalles. Le facciate risultano regolarmente intonacate in ogni locale. I serramenti esterni a vetro doppio sono dotati di apparato oscurante a rullo. Internamente le porte a battente, risultano essere in vetro satinato con struttura in alluminio ed in legno tamburato; all'ingresso è installata una porta antipanico, il tutto in buono stato di manutenzione. Il riscaldamento è gestito in modo autonomo per i due piani e avviene attraverso termoconvettori e fan coil a metano. Nella zona uffici è presente anche un sistema di climatizzazione.



Bureau, Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE • INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035211563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**



Manutenzione:

Si segnala l'ottimo stato manutentivo generale. L'unità si presenta in buono stato di manutenzione in quanto non si evidenziano macchie di umidità nemmeno nei ponti termici. L'unità è regolarmente tinteggiata. Non si segnalano ne infiltrazioni, ne problematiche di umidità.

Destinazione Urbanistica:

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Villongo BG gli immobili ricadono come "Ambiti residenziali di consolidamento tipo C".

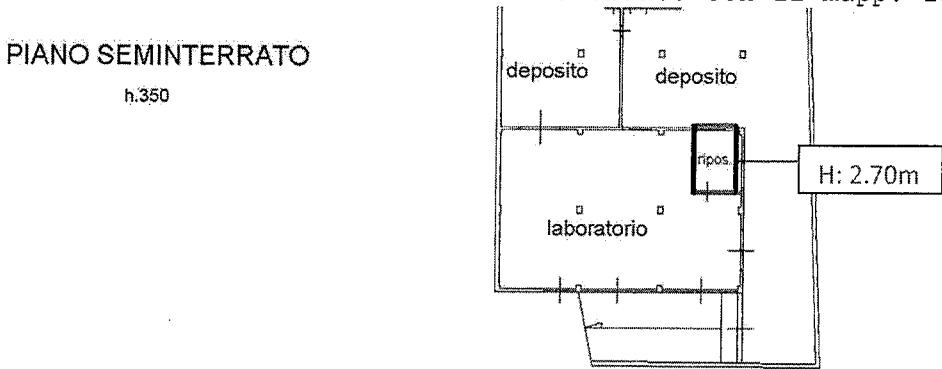
COMUNE DI VILLONGO
 PROVINCIA DI BERGAMO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE
 QUADRO DI RIFERIMENTO DEGLI INTERVENTI
 SUGLI AMBITI URBANIZZATI E DI FRANGIA
 ELABORATO ADDETTATO IN ACCOGLIMENTO
 DELLE OSSERVAZIONI
 DOTT. ARCH. PIROGHIORIO JOSEPH
 Via G. Paglia 22/a Bergamo 24100
 tel/fax 035/230200
 COLLABORATORI:
 Don Arch. Diego Pucchinetti (L.T.C. Comune di Villongo)
 Dott. Urb. Maria Pasardi
 Dott. Arch. Mattea Rosa
 data: marzo 2007 aggiornamenti: febbraio 2008
 adottato dal C.C. con delibera N° 19 del 03.04.2007
 approvato dall'Assemblea dal C.C. con delibera N° 1 del 26.02.2008
 IL SINDACO
 IL SEGRETARIO
 SCALA 1:4000 TAV. 3

AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE
 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
 INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
 COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE EDILIZIE RESIDENZIALI E DI ATTIVITÀ A DOMOTIA MEDIOBASSA (ART.17)
 COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SINGOLI LOTTI (ART.17)
 COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SCHIERA (ART.17)
 AMBITI RESIDENZIALI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DI SPAZIO DI GIARDINO PRIVATO (ART. 19-20)
 INSEDIAMENTI SPAZIALI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI IN AMBITO COLONNARE (ART.19)
 AMBITI DI RIORDINO URBANISTICO-AMBIENTALE
 COMPLESSI PRODOTTI IN AMBITO DI SENSIBILITÀ PAISAGGICA SOGGETTI A DISCIPLINA DI RIGORIFICAZIONE (ART.20-21)
 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA A FINI RESIDENZIALI (ART.21)

(Estratto: PGT Comune di Villongo -piano delle Regole - tavola 17 Disciplina del territorio)

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Conformità catastale: al piano interrato si segnala che il ripostiglio, ad oggi utilizzato come ufficio, ha un'altezza utile interna di 2.70m. Le difformità presenti al piano terra sono relative alle altezze di alcuni uffici h2.45m, e per la presenza di un soppalco non segnalato sopra la zona ufficio, utilizzato come deposito (capacità di carico non verificata). Si segnala che il fabbricato è effettivamente costruito sui mapp.li 1565 e 1564; catastalmente risulta identificato con il mapp. 1564.

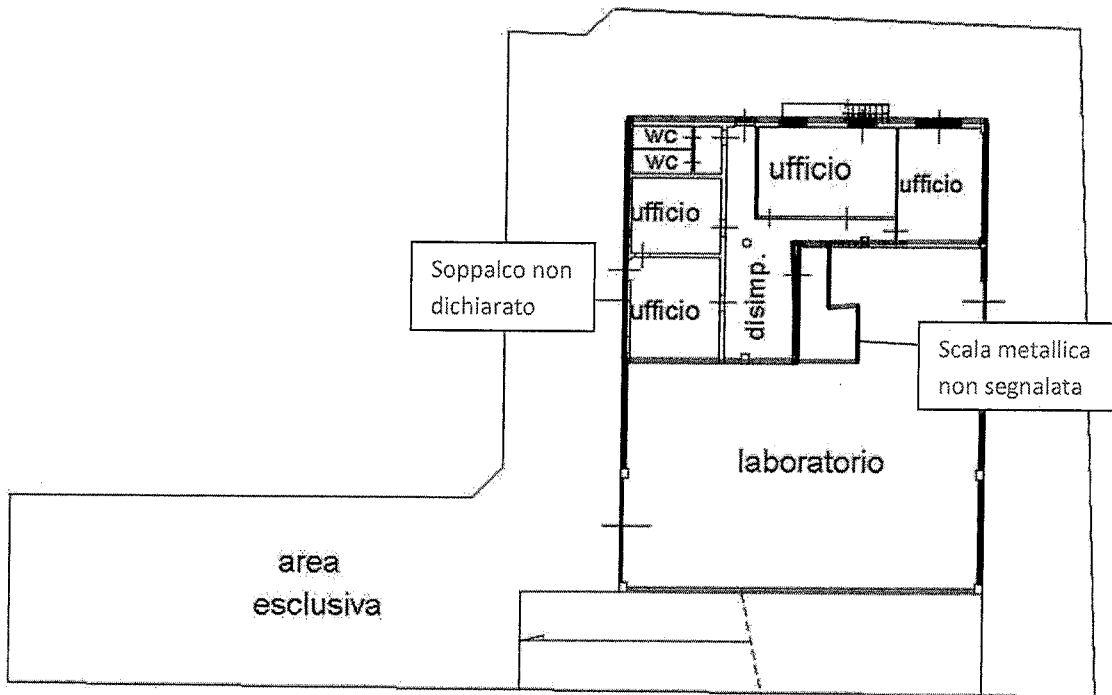
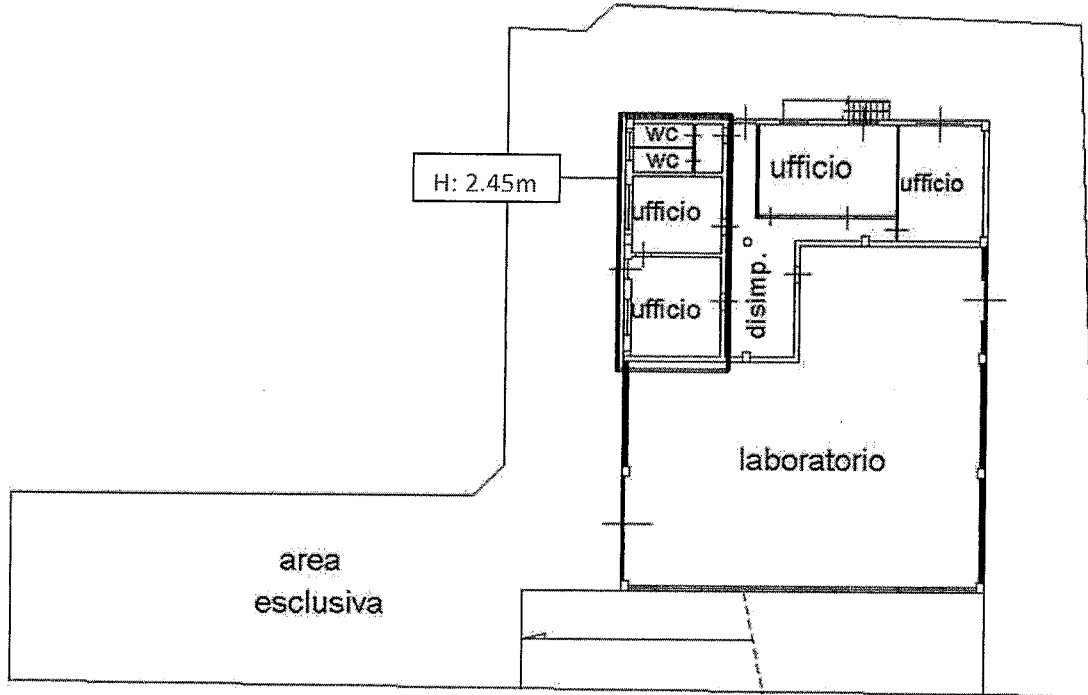


GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & ENGINEERING
 Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS
 I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet
 ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241363

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





Conformità urbanistico edilizia: Si riferisce che l'unità è corrispondente a livello planimetrico a quanto depositato in comune (DIA 75-2006), si segnala la mancanza della scala che porta al piano soppalcato al piano terra come da immagine allegata.



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 10/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



QUESITO .3:

PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 1° SETTEMBRE 1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE 47/1985, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE.

La costruzione originaria risale all'anno 1982 come è stato possibile visionare durante l'accesso agli atti.

QUESITO .4:

PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA; EVIDENZI IN OGNI CASO L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI, INDICHI SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE LA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO ED A VERSARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994 INDICANDO LO STATO DEL PROCEDIMENTO; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DPR 6.6.2001 N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, 6 COMMA L. 47/1985 OVVERO DALL'ART. 46, 5 COMMA DPR 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Durante l'accesso agli atti presso UTC Comune di Villongo BG, in data 05/04/2018, è stato possibile rinvenire tutte le pratiche relative agli interventi effettuati, e le relative agibilità.

CERTIFICATO DI AGIBILITA' IN ALLEGATO

QUESITO .5:

PER I TERRENI, ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985.

Non ci sono terreni.

QUESITO .6:

ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILIARE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPOLDENZA 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 ALLE LEGGE N. 1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPOLNENDOLA 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.

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati di Villongo (BG) con intestazione:

- [REDAZIONE] Proprietà
1/1.

Comune di Villongo BG:

UNITA' AD USO COMMERCIALE:

- Sz. VF Fg.6 Mapp.le1564 Sub.701, (D/7) Rendita € 6.688,00

Si allegano visure e schede catastali (in allegato plico separato).



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAL 187/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232282
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI



QUESITO .7:

ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLAMENTARE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI.

Vedasi quesito n. 8.

QUESITO .8:

ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI BENI, CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, DELLA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO ED ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE; ALLA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI; ALL'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIALI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si risponde in modo unitario ai quesiti 7 e 8 e si precisa che, agli atti, è stato fornito fascicolo della certificazione e documentazione ex art. 567 cpc.

Descrizione catastale dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:
nel comune di Villongo BG, via John Fitzgerald Kennedy Sc, unità immobiliare ad uso COMMERCIALE al piano terra e seminterrato:

UNITA' AD USO COMMERCIALE:

- Sz. VF Fg.6 Mapp.le1564 Sub.701, (D/7) Rendita € 6.688,00

Ditta intestata:

- [REDACTED] Proprietà 1/1.

Ispezione ipotecaria - STORIA IPOTECARIA Dall'esame dei Registri Immobiliari di Bergamo a tutto il giorno 04/06/2018, i beni in oggetto, risultano di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**

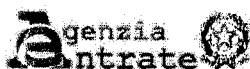
Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-fi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE FI
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAI 16/A
F - 25008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232282
F 035241563





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BERGAMO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/06/2018 Ora 17:15:39
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T298552 del 04/06/2018

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente MRRLSN per conto di MRRLSN64R68F205Y

Dati della richiesta

Immobile : Comune di VILLONGO (BG)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Sezione urbana Vf - Foglio : 6 - Particella 1564 - Subalterno 701
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 20/09/1996 al 04/06/2018

Elenco immobili

Comune di VILLONGO (BG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana VF Foglio 0006 Particella 01564 Subalterno 0701

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 19/11/2007 - Registro Particolare 18377 Registro Generale 70565
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 205816/23601 del 29/10/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 23/08/2017 - Registro Particolare 6987 Registro Generale 39653
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 147 del 10/01/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 13/09/2017 - Registro Particolare 7170 Registro Generale 40629
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5241 del 07/09/2017
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 20/11/2017 - Registro Particolare 35161 Registro Generale 52026
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 11205/2017 del 26/10/2017
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-ii.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE II
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAI 18/A
 F - 25008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241563



SPESE E ONERI CONDOMINIALI:

Trattasi di immobile indipendente e non parte di condominio.
All'ufficio Tributi non risultano pendenze alla data del 27/03/2018

QUESITO 9:

ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Il CTU scrivente ha provveduto alla quotazione, adottando, da una parte, il metodo comparativo per i valori di mercato correnti e, dall'altra, verificando l'immobile nella propria specificità.

In particolare: la consistenza, l'ubicazione, la destinazione urbanistica e l'efficienza energetica.

La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari; Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed Osservatori di Mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia, Case e Terreni - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl.

Certificazione energetica: Classe D 308.28kWh/mq anno

Premesso quanto sopra si può determinare il più probabile valore commerciale.

Valore degli immobili:

Stima sintetica comparativa parametrica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

TRIBUNALE DI BERGAMO - ESECUZIONE IMMOBILIARE 1070-17											
					CAT.	R.C.E.	PIANO/ DESTINAZIONE	MQ LORDI	COEFF.	VALORE MQ	
LOTTO UNICO	SZ. VF.	FG. 6	MAPP. 1564	SUB. 701	D/7	€ 6.682,00				€ 600,00	
							-1/DEPOSITO	262	0,85	€ 133.620,00	
							-1/DEPOSITO2	107	0,85	€ 54.570,00	
							-1/LABORATORIO	217	0,85	€ 110.670,00	
							T/UFFICI	164	1,2	€ 118.080,00	
							T/LABORATORI	266	1	€ 159.600,00	
							AREA ESTERNA	706	0,1	€ 42.360,00	
										TOTALE	€ 618.900,00

ARROTONDAMENTO **€ 618.900,00** Euro seicentodiciottomilanovecento/00



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
I + 39 035240110/035232202
F 035241563



QUESITO .10:

ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO, PER CIASCUNA UNITÀ, IL VALORE, LA SUPERFICIE ED I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL RELATIVO FRAZIONAMENTO CATASTALE.

Non necessario.

QUESITO .11:

ALL' ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI.

Si accerta la non divisibilità del bene per la procedura in oggetto.

QUESITO .12:

ALL' ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO. LADDOVE ESSI SIANO OCCUPATI IN BASE AD UN CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE, VERIFICHI LA DATA DI REGISTRAZIONE, E LA SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISSETTA, 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile era occupato [REDACTED] in forza al contratto di locazione allegato per le quote sotto riportate.

In ROSSO [REDACTED] ed in GIALLO [REDACTED]



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

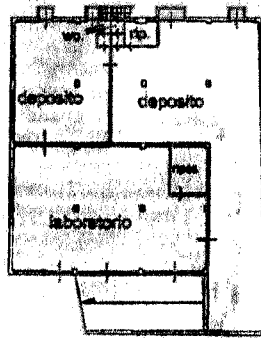
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 03324010/033232202
F 033241563

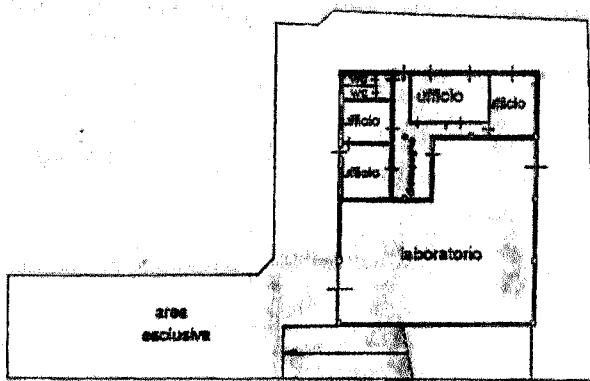
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**



PIANO SEMINTERRATO
h.350



[Handwritten signatures and initials]



PIANO TERRA
h.270

QUESITO .13:

ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

L'unità immobiliare non è oggetto di procedure espropriative per Pubblica Utilità.

QUESITO .14:

ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI. Si allegano alla presente perizia sia le planimetrie degli immobili sia la documentazione fotografica.

QUESITO .15:

PROCEDA, IN CASO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI, A REDIGERE E PRESENTARE LA NOTA DI VOLTURA CATASTALE. Il CTU si rende disponibile.

QUESITO .16:

AL DEPOSITO DI SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, CON INDICAZIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DA PARTE DELL'ESECUTATO O DI TERZI, CON IL PREZZO DI STIMA LORO ATTRIBUITO, NELLA QUALE SARÀ INDICATA TRA L'ALTRO



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGÉNIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 03524010 / 035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**



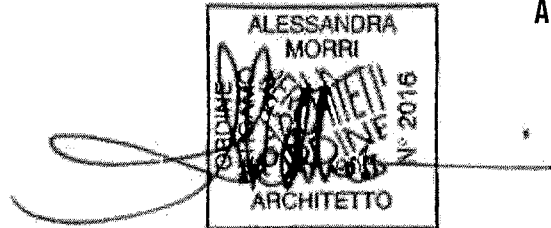
ANCHE IL CONTESTO IN CUI GLI STESSI SONO UBICATI, SECONDO LO SCHEMA CONSUETO PER LA PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE.

In allegato.

Bergamo, Giugno 2018

l'esperto estimatore.- **Lotto Unico**

Alessandra Morri Architetto



Allegati:

- visure e schede catastali;
- estratto satellitare;
- richiesta di agibilità
- documentazione fotografica.

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-hi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE HI
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

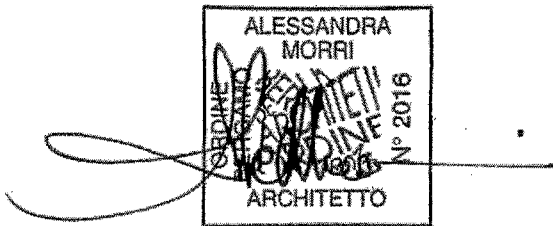
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**



ALESSANDRA
MORRI
ARCHITETTO
N° 2016



ALLEGATI

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. Gen Rep. 1070/2017



Giudice **DOTT. GIOVANNA GOLINELLI**

CTU ARCH. **ALESSANDRA MORRI**

Udienza **13/07/2018**



VISURA CATASTALE (unità immobiliare ad uso commerciale)

agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 01/06/2018 - Ora: 17.25.44
 Segue:
 Visura n. T246622 Pagi: 2.

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2018

Immobile 1: Annotazione;
 Immobile 2: Annotazione;
 Immobile 3: Annotazione;
 Immobile 4: Annotazione;
 Immobile 5: Annotazione;
 Totale: m² 387 Rendita: Euro 7.201,43

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
[REDAZIONE]		[REDAZIONE]		[REDAZIONE]	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di VILLONGO (Codice M045) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				Superficie Catastrale	Rendita	Dati Interessi Annotazione
	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Indirizzo			
1	VF	6	1564	D/7				Euro 6.428,00	VIA KENNEDY JOHN FITZGERALD n. SC piano SUT; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2008 (Protocollo n. BG0005769 in atti del 21/02/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 4157/2008)	

agenzia Entrate
 Direzione Provinciale di Bergamo
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastrali

Data: 01/06/2018 - Ora: 17.25.44
 Visura n. T246622 Pagi: 3

Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 01/06/2018

Totale Generale: m² 387 Rendita: Euro 13.889,43
 Unità Immobiliari n. 7
 Tributi emessi: Euro 0,90

Visura telematica
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

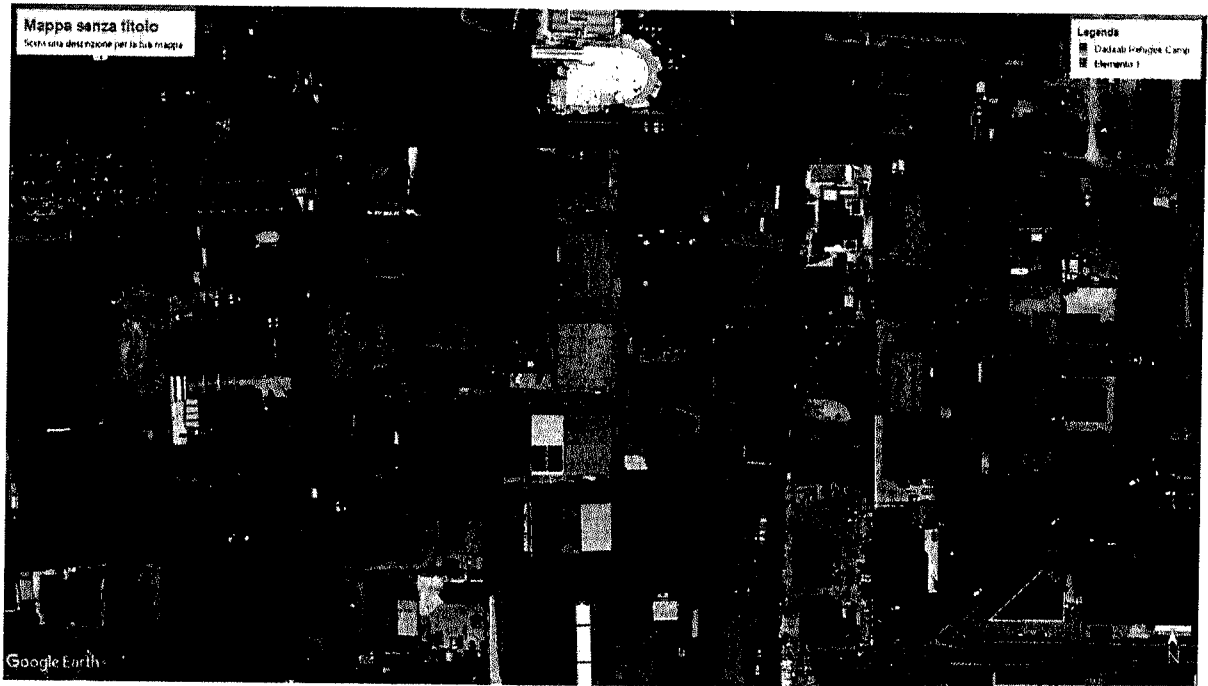
Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ. 10/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T +39 035240110/035232202
 F 035241563



ESTRATTO MAPPA SATELLITARE



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

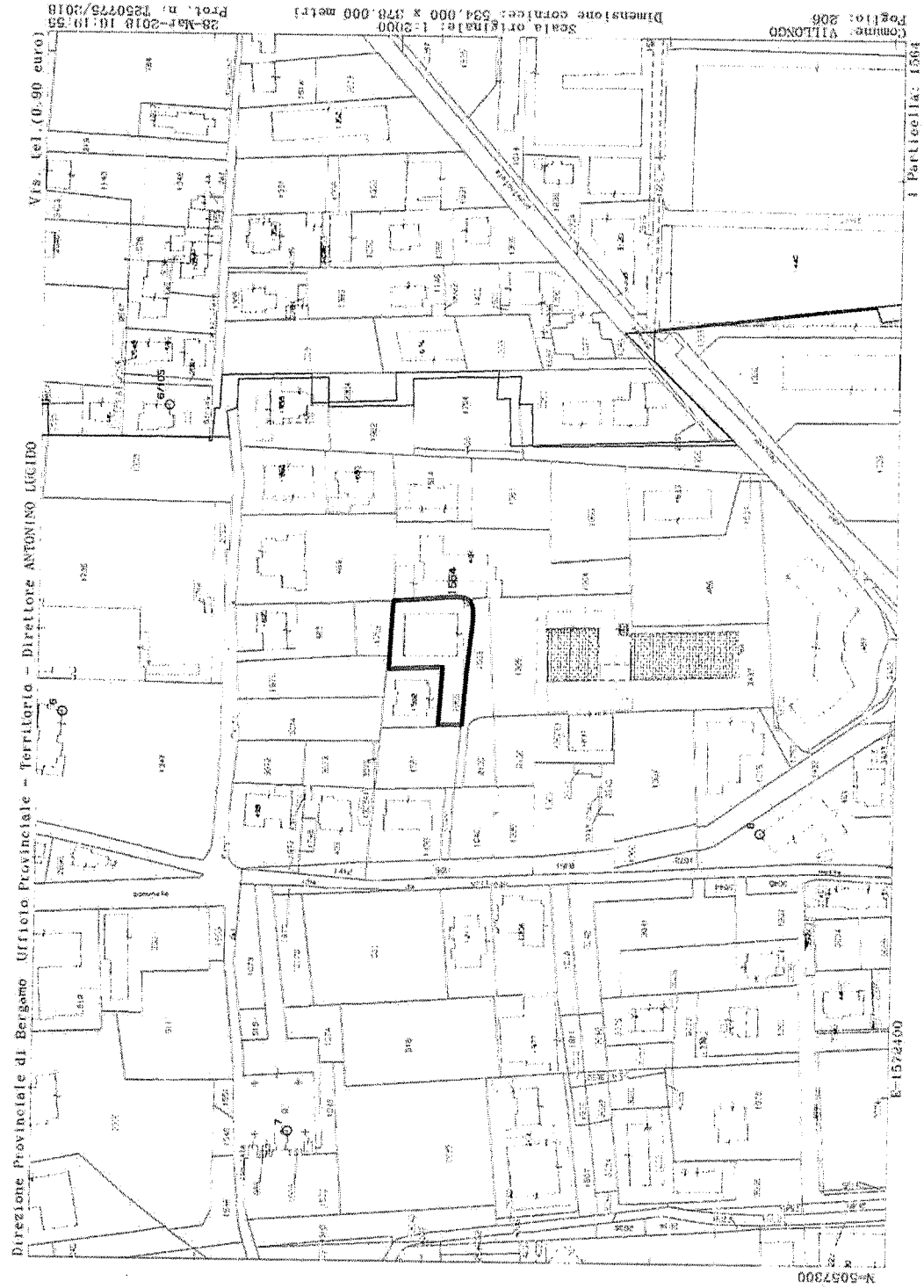
I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035231563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b036c68666f41a13290



ESTRATTO MAPPA:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 03524010/035232202
F 035241953

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



ELABORATO PLANIMETRICO:

Data presentazione: 06/07/1985 - Data: 28/03/2018 - n. T251796 - Richiedente: Telematico

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Villongo Via Krókowski

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esortale di Bergamo Scheda N.° 465885

FOGLIO n. C
PARTICELLA n. 1564
Mq. 00-12,60

PIANO TERRENO

PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO URBANO DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	Com. [REDACTED]
DATA PROT. N° <u>2979</u>	Numero della particella Sezione o Comune censuario <u>Villongo - C.F.</u> Foglio <u>5</u> Numero di mappa <u>1564</u> Subalterno	Iscri. [REDACTED] del [REDACTED] DATA [REDACTED] Firma [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2018 - Comune di VILLONGO (M045) - < Sez. Urb. VF - Foglio: 6 - Particella: 1564 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/07/1985 - Data: 28/03/2018 - n. T251796 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: non utilizzabile.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-fi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE FI
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
Via A. MAJ 187/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

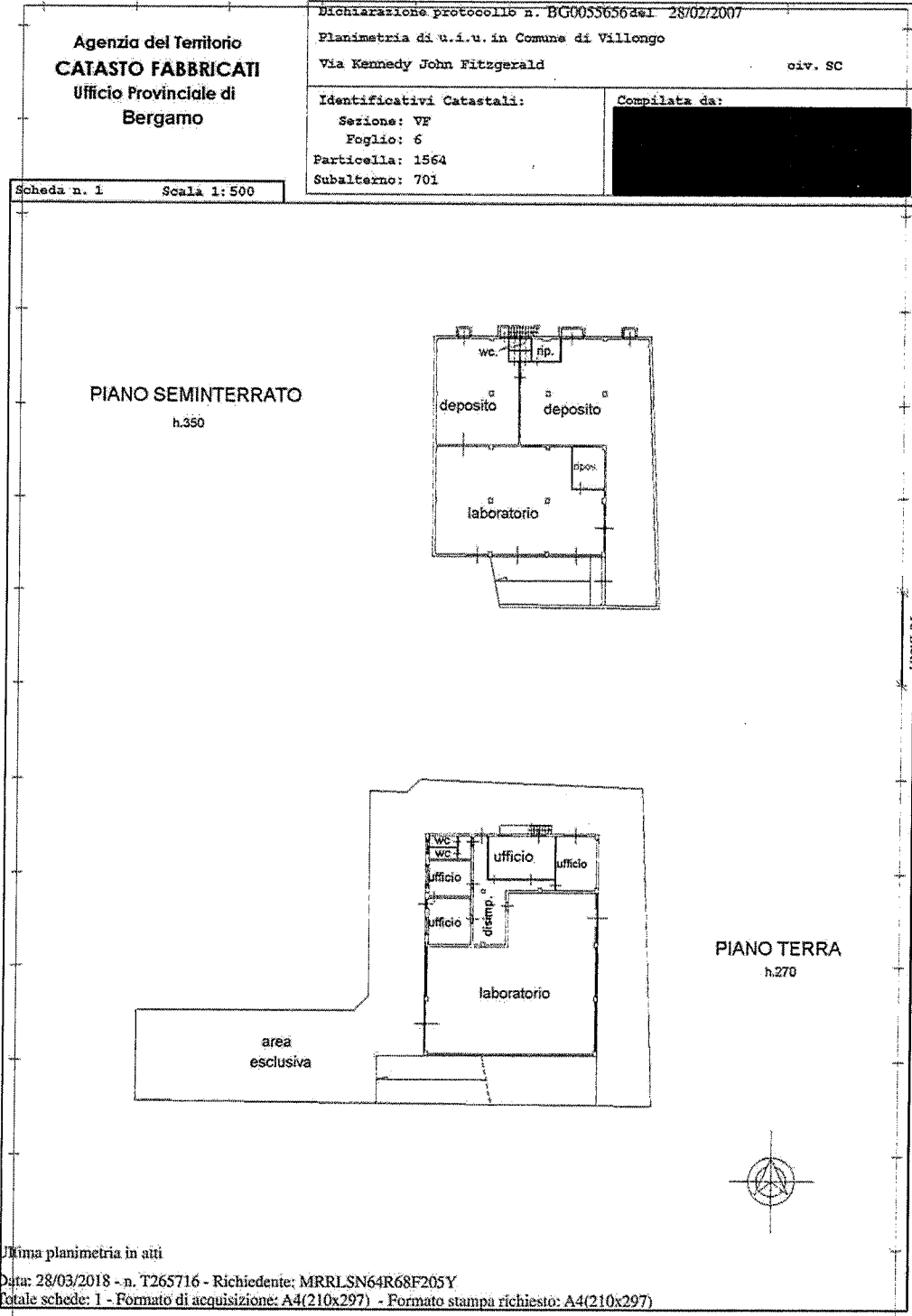
ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240170/035232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



PLANIMETRIA CATASTALE: LOTTO UNICO - UNITA' AD USO COMMERCIALE

Data: 28/03/2018 - n. T265716 - Richiedente: MRRLSN64R68F205Y



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

T: 24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F: 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T +39 035240110/035232202
 F 035211563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

COMUNE DI VILLONGO

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 29.07.1987 prodotta dal Sig. [REDACTED] tendente ad ottenere il rilascio del certificato di agibilita' relativo al fabbricato ad uso laboratorio artigianale, uffici ed esercizio commerciale, in via J.F. Kennedy, 24

VISTE le concessioni edilizie nnrr. 60/1982 e 1516 in data 28.01.1983 - 23.06.1987;

VISTO il nulla-osta edilizio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo in data 24.12.1982 prot. 1080/22822;

VISTO il regolamento edilizio comunale;

VISTO il verbale di collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso o in struttura metallica, rilasciato in data 24.09.1984 dal [REDACTED] vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Bergamo il 27.09.1984 al nr. 45400 di posizione

DICHIARA

l'agibilita' dell'edificio sopraindicato, adibito a laboratorio artigianale, uffici, esercizio commerciale di proprieta' del sig. BONI Ignazio

Descrizione dell'edificio:

- Capannone: campate	nr.	mq.	
- Laboratorio: vani	nr. 2	mq.	760,60
- Servizi igienici	nr. 2	mq.	22,00
- Magazzini	nr.	mq.	
- Uffici	nr. 1	mq.	60,00
- Negozi	nr. 1	mq.	164,40
- Autorimesse	nr.	mq.	
- Cabina elettrica (E.N.E.L.).	nr.	mq.	

N.B. Qualora nelle unita' immobiliari si insediassero attivita' previste nell'elenco del D.M. 16 febbraio 1982 e' fatto obbligo presentare il certificato prevenzione incendi.-

Totale nr. 6 mq. 1.007,00

Villongo li' 17.08.1987



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

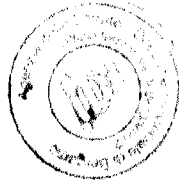
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes-PARIS

T. 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F. 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563



CONTRATTO LOCAZIONE:



CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO e Soggetto ad IVA
 (ai sensi della legge 27 Luglio 1978 n.392, capitolo II, titolo I capo II e titolo II capo II)

Con il presente contratto il Locatore

[redacted] con sede in Via Kennedy 24/h - Villongo (BG)
 nella persona del liquidatore [redacted]

cede in locazione a migliorare e non a deteriorare

al Conduttore

[redacted]

Porzione dell'edificio posto in via Kennedy n° 24,B censito nel N.C.E.U. al foglio 6 Particella 1564 Sub 701 Foglio 6 classe D in uso esclusivo per mq. 210 e in uso comune per mq. 55.

Per una migliore identificazione della porzione di edificio oggetto della presente locazione si fa riferimento alla parte colorata con colore rosso per la parte concessa in uso esclusivo e colorata in giallo per la parte concessa in uso comune con la restante porzione dell'immobile, per una migliore identificazione si fa riferimento alla planimetria allegata al presente contratto del quale è parte sostanziale.

alle seguenti condizioni

1. La locazione avrà inizio dal 01/10/2016 ed ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78, avrà durata di anni sei + sei se non si verifica alcuna delle condizioni espressamente previste dall'art'29 legge 392/78, e si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni se non sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo raccomandata A/R almeno 12 mesi prima della scadenza prevista.
2. Il Conduttore ha la facoltà di disdire anticipatamente il contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della legge 392/78.
3. Il prezzo della locazione è stabilito in Euro 6.000,00 (SEIMILA/00) + IVA annui da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 500.00 (CINQUECENTO/00) + IVA scadenza IL GG 15 DEL PRIMO MESE DEL MESE ANTICIPATO, tramite Ricevuta bancaria o bonifico bancario presso BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. agenzia di Sarnico sul conto corrente intestato al locatore il cui codice IBAN è il seguente: **IT03 H 05428 53470 000000004580**.
4. In base all'art. 32 della 392/1978 e successive modifiche legge 118/95, le parti stabiliscono che l'affitto sarà aggiornato annualmente ed automaticamente, senza bisogno di richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni - accertate dall'ISTAT - dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

[Handwritten signatures and initials]



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-i.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

T-24121 BERGAMO
 via A. MAJ 18/A
 F-75008 PARIS
 29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T +39 03524010/035232202
 F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6f60b10d2de65b0366c86e6f41a13290



5. Il Conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge.
6. I locali si concedono a "sebino style srl" per la vendita dei suoi prodotti ed, ai fini di quanto previsto negli articoli 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/78, il Conduttore dichiara che gli immobili saranno utilizzati per attività che comportano contatti diretti con il pubblico.
7. Le parti stabiliscono che il Conduttore potrà sublocare o concedere anche parzialmente l'unità immobiliare in uso ad altri.
8. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto la concessione di edificazione e la licenza di agibilità.
9. Il Locatore allega al presente atto le dichiarazioni, rilasciate dagli organismi competenti, riguardanti la sicurezza degli impianti tecnici alle norme vigenti.
10. Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati idonei all'uso convenuto, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato d'uso, salvo il deterioramento dovuto a vetustà.
11. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario.
12. Restano a carico del Conduttore le manutenzioni ordinarie, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari.
13. Le eventuali modifiche che, nel corso del contratto di locazione, dovessero rendersi necessarie per adeguare i locali o gli impianti tecnologici alla normativa vigente in relazione all'attività svolta dal Conduttore, saranno interamente a carico di quest'ultimo il quale vi potrà dare esecuzione solo dopo aver ottenuto il consenso scritto dal locatore.
14. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti, che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.
15. Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento dello stabile, che dichiara di conoscere in quanto allegato al presente Contratto di locazione.
16. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
17. I locali sono dotati di riscaldamento centralizzato e non parzializzabile, pertanto non vi sarà alcun addebito per detto servizio.
18. La parte conduttrice dovrà in ogni caso consentire l'accesso alle unità immobiliari locate da parte del locatore o di suoi incaricati per l'accertamento dell'adempimento degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ed allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere le unità locate, il Conduttore dovrà consentire la visita negli orari di svolgimento dell'attività esplicata nei locali.
19. Incluso nel prezzo della locazione si intendono tutti i mobili facenti parti degli uffici, scaffali, macchine per imballaggio, e qualsivoglia strumentazione presente in loco al momento della stipula di codesto contratto.
20. Il Conduttore prende atto che l'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica n° 1624200001816, come richiesto dalle vigenti disposizioni regionali e dichiarandone di averne ricevuta copia.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-3.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE 3
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes-PARIS

I-24121 BERGAMO
via A. MAJ 16/A
F-75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241363

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



- 21. Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto, le quietanze e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi.
- 22. La registrazione del contratto sarà effettuata dal Locatore.
- 23. Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili (legge 392/78 e Codice Civile).

Data di stipula 21/09/2016



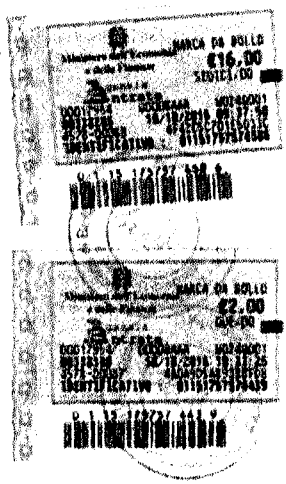
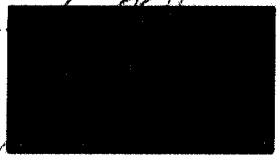
A norma degli artt. 1341/1342 del C.C. le Parti approvano specificamente tutte le clausole nessuna esclusa:

In allegato: Planimetria generale colorata con l'esatta individuazione di quanto locato.

Il Locatore



Il Conduttore



UFFICIO DI BERGAMO 1
 Registrato Bergamo
 N. 19/10/2016
 n. 6741 Serie 3 T
 con € 67,507
 # sessantasette e 50/100
 Il Funzionario delegato
 Angela Romana Cannizzaro
 per il Dirigente ad interim
 dell'Ufficio territoriale di Bergamo 2
 Antonio Lando



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

T. 24121 BERGAMO
 via A. M.J. 16/A
 F. 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T +39 03524010/035232202
 F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



VARIAZIONE CONTRATTO LOCAZIONE:

**SCRITTURA PRIVATA PER VARIAZIONE
CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO e Soggetto ad IVA**
(ai sensi della legge 27 Luglio 1978 n.392, capitolo II, titolo I capò II e titolo II capò II)

Con il presente documento Il Locatore e i Conduttori accordano :

Il Locatore

[Redacted signature area for the lessor]

Prende atto e accetta senza riserve la richiesta posta in essere e sotto riportata

dai Conduttori

[Redacted signature area for the tenants]

Oggetto Della richiesta:

Considerata la necessità impellente di [Redacted] di ampliare lo spazio necessario alle lavorazioni dallo stesso effettuato, e verificata la volontà da parte di [Redacted] SRI. di cedere e rinunciare a parte dello spazio a lei affittato senza nulla pretendere dal conduttore, il locatore e le parti coinvolte accettano di variare il contratto di affitto per quanto riguarda la suddivisione degli spazi assegnati. Rimangono invariati tutte le condizioni contrattuali, ivi inclusi i canoni di affitto, e riassegnati gli spazi come riportato nelle nuove planimetrie allegate a questa scrittura privata.

[Redacted signature area]

Avendo le parti sopracitate valutato positivamente quanto descritto nel presente accordo, sottoscrivono per accettazione.

Data di stipula 01/10/2017

Il Locatore Il conduttore Il Conduttore

[Redacted signature area]

A norma degli art. 1341/1342 del C.C. le Parti approvano specificatamente tutte le clausole nessuna esclusa; In allegato: Planimetria generale colorata con l'esatta individuazione di quanto locato.

Il Locatore Il conduttore Il Conduttore

[Redacted signature area]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI



Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 107/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

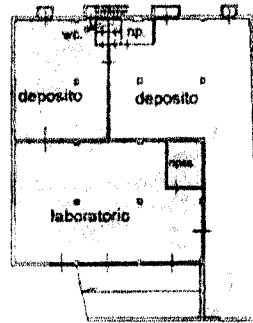


Ufficio del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

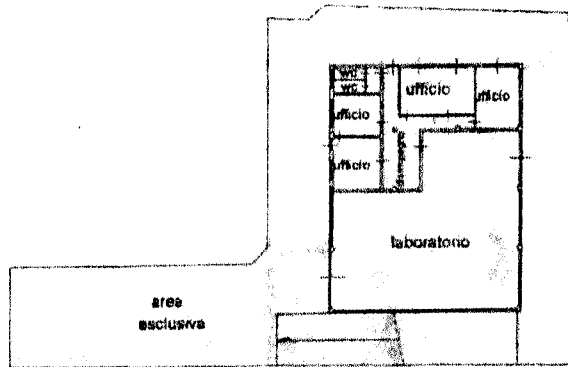
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di n. _____ U. in Comune di Villongo	
Via Kennedy John Fitzgerald _____	
dat. _____	
Identificativa Catastale:	Compilata da _____
Serione: VP	
Foglio: 6	
Particella: 1564	
Subalterno: 701	

scala 1:500

PIANO SEMINTERRATO
n. 150



PIANO TERRA
n. 270



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tablreau Ordre
des Architectes PARIS

T: 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F: 75008 PARIS
28, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T: +39 035240110/035232202
F: 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



CERTIFICAZIONE ENERGETICA:



Regione Lombardia
Infrastrutture Lombardia

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI









DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.8</u></p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u></p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro: _____</p>
--	---	--





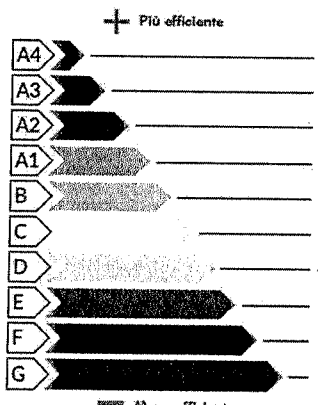




<p>Dati identificativi</p> <p>Regione : Lombardia</p> <p>Comune : VILLONGO</p> <p>Indirizzo : Via John Kennedy 24</p> <p>Piano : 0</p> <p>Interno :</p> <p>Coordinate GIS :45.666886 9.931066</p>		<p>Zona climatica : E</p> <p>Anno di costruzione : 1982</p> <p>Superficie utile riscaldata (m²) : 957.86</p> <p>Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00</p> <p>Volume lordo riscaldato (m³) : 5016.19</p> <p>Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00</p>																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="4">VILLONGO</td> <td>Sezione</td> <td>VF</td> <td>Foglio</td> <td>6</td> <td>Particella</td> <td>1564</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>701</td> <td>a</td> <td>701</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale	VILLONGO				Sezione	VF	Foglio	6	Particella	1564	Subalterni	da	701	a	701	da	a	da	da	a		Altri subalterni											
Comune catastale	VILLONGO				Sezione	VF	Foglio	6	Particella	1564																									
Subalterni	da	701	a	701	da	a	da	da	a																										
Altri subalterni																																			

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input checked="" type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>INVERNO</p>  <p>00 00 00</p> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>ESTATE</p>  <p>00 00 00</p> </td> </tr> </table>	<p>INVERNO</p>  <p>00 00 00</p>	<p>ESTATE</p>  <p>00 00 00</p>	<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p>  <p>Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">D</p> <p>EP gl, nren</p> <p style="text-align: center;">308.28</p> <p>kWh/m²·anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: </p> <p>Se esistenti: </p>
<p>INVERNO</p>  <p>00 00 00</p>	<p>ESTATE</p>  <p>00 00 00</p>			



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

<p>Bureau Etudes Integrales SA www.groupe-h.com PARIS GENEVE BERGAMO</p> <p>GROUPE H ARCHITECTURE & INGENIERIE</p>	<p>Ordine degli Architetti Bergamo Consulente Tecnico d'Ufficio Tribunale di Bergamo</p> <p>Tableau Ordre des Architectes PARIS</p>	<p>I - 24121 BERGAMO via A. MAI 18/A</p> <p>F - 75008 PARIS 29, rue Tronchet</p>
		<p>ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO info@alexandramorri.archi www.alexandramorri.archi T +39 035240110/035232292 F 035211563</p>

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c8e6f41a13290



Regione Lombardia
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
 APE

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	81091,95 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 308,28
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	13136,04 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 39,80
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 63,92
<input checked="" type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIVALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	13,20	G (259,83)	G 259,83 kWh/m ² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

Pag. 2



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAJ. 18/A
 F - 25008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T +39 03524010/035232202
 F 035211563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290



	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
---	--	---

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI		
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	5016.19	m ³
S - Superficie disperdente	2123.39	m ²
Rapporto S/V	0.42	
EP _{H,nd}	134.25	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0.0000	-
Y ₁₈	0.24	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI									
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale (kW)	Efficienza media stagionale	EPren	EPren ₁₈	
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2000		Gas naturale	34.80	0.85	η _H	3.65	158.29
	Generatore a combustione	2000		Gas naturale	6.50				
Climatizzazione estiva							η _c		
Prod. acqua calda sanitaria	Scalda-acqua	2000		Energia elettrica	2.40	0.38	η _w	2.91	12.05
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore				5.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione					19.15			33.25	137.94
Trasporto di persone o cose									



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE
 ARCHITECTURE & INGÈNERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnico d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 via A. MAI 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241363

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c66e6f41a13290



 Regione Lombardia Infrastrutture Lombardia	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
---	--	---

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	ATTESTATO INVALIDATO	
Indirizzo		
E-mail		
Telefono		
Titolo		
Ordine/iscrizione		
Dichiarazione di indipendenza	Attraverso la sottoscrizione dell'Attestato di Prestazione Energetica il Soggetto certificatore contestualmente dichiara, ai sensi dell'articolo 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità di cui al Decreto n. 6480 e s.m.i.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. Si dichiara, ai sensi dell'art. 19 del DPR 445/2000, che la presente copia cartacea è conforme al file dell'attestato di prestazione energetica depositato nel Catasto Energetico Edifici Regionale.

Data di emissione 11/02/2016 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Pag. 4



Bureau Etudes Integrales SA
 www.groupe-h.com
 PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
 ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
 Consulente Tecnica d'Ufficio
 Tribunale di Bergamo
 Tableau Ordre
 des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
 Via A. MAI 18/A
 F - 75008 PARIS
 29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
 info@alexandramorri.archi
 www.alexandramorri.archi
 T + 39 035240110/035232202
 F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

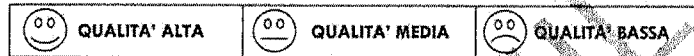
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

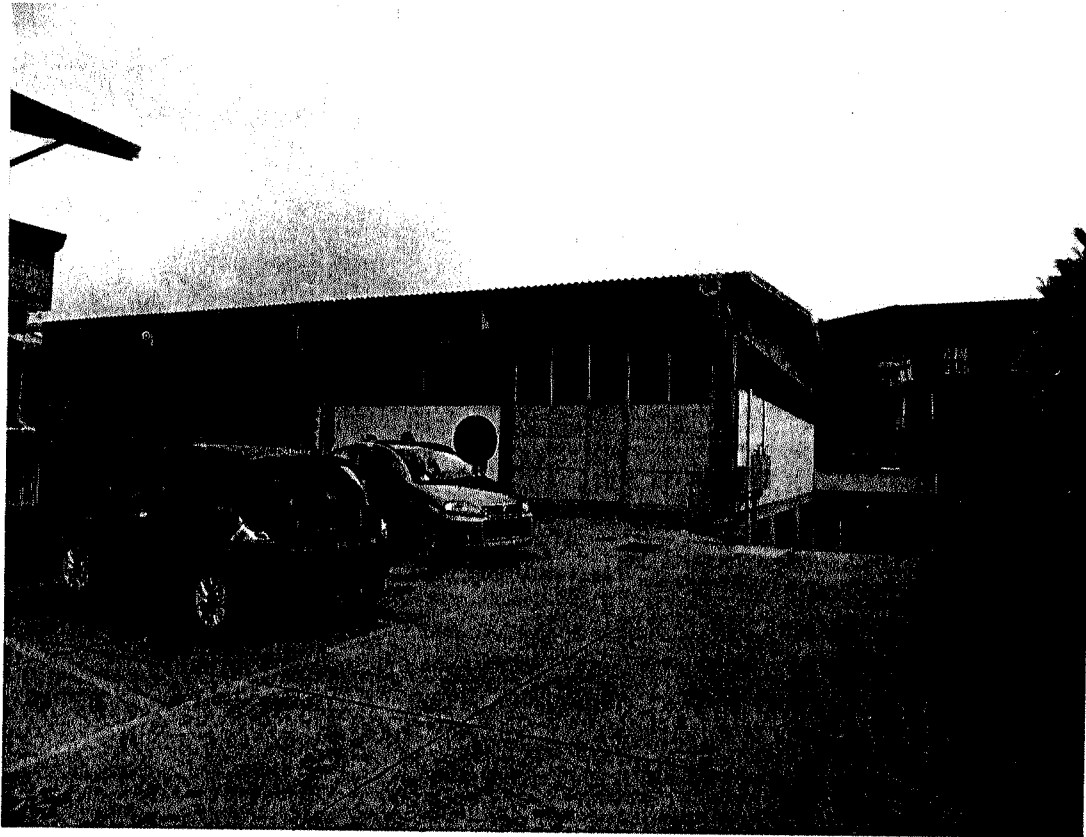
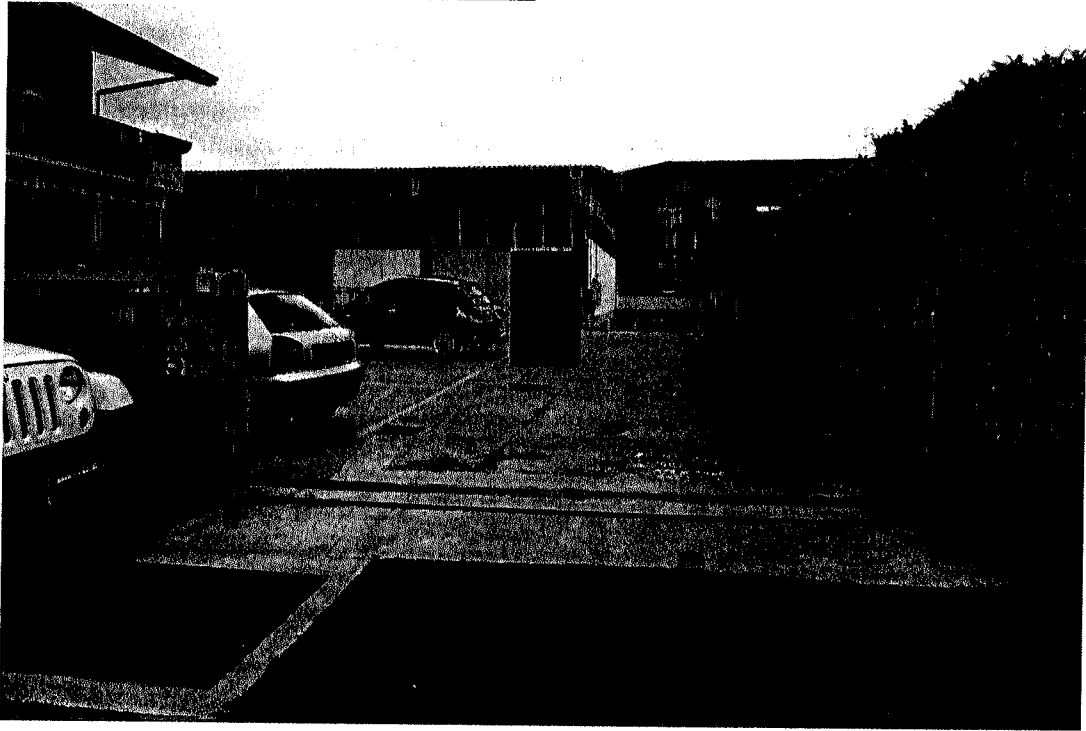
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



RELAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO UNICO:



AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIK

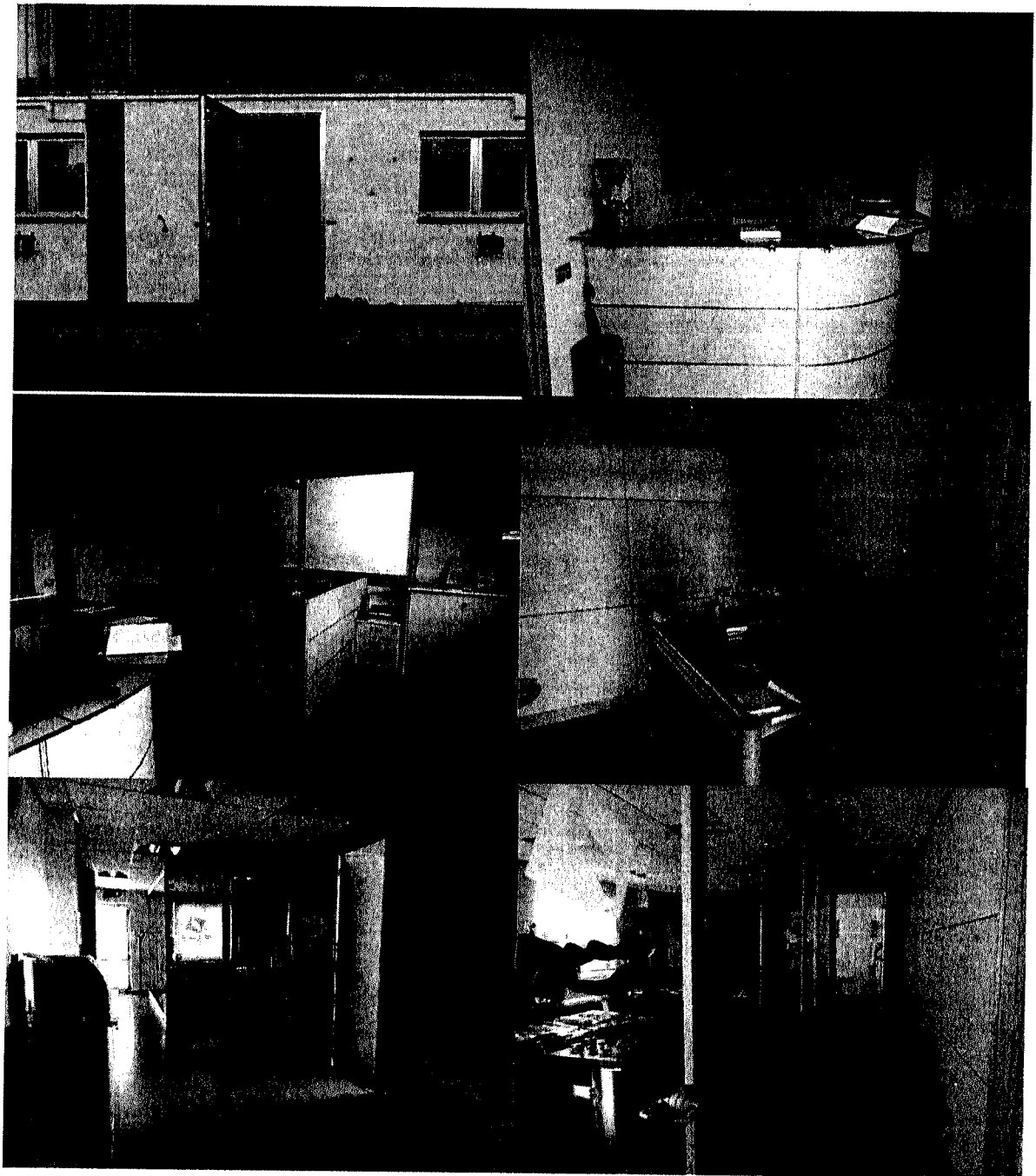
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

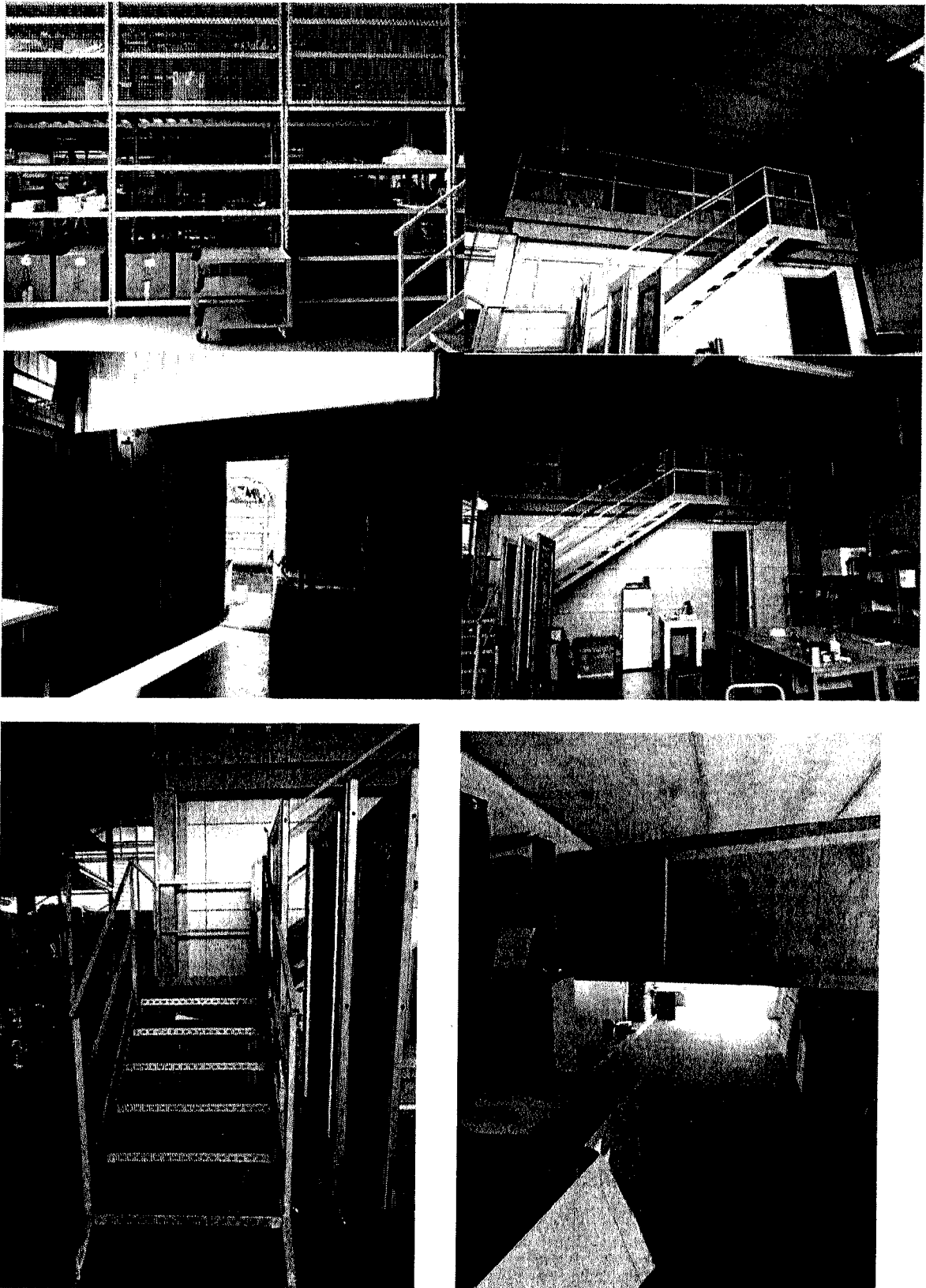
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MA1 18/A
F - 75008 PARIS
28, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2d665b0366c8666f41a13290





AM
10

PROGETTO ARCHITETTURA INTERIORE E MOBILITÄT

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

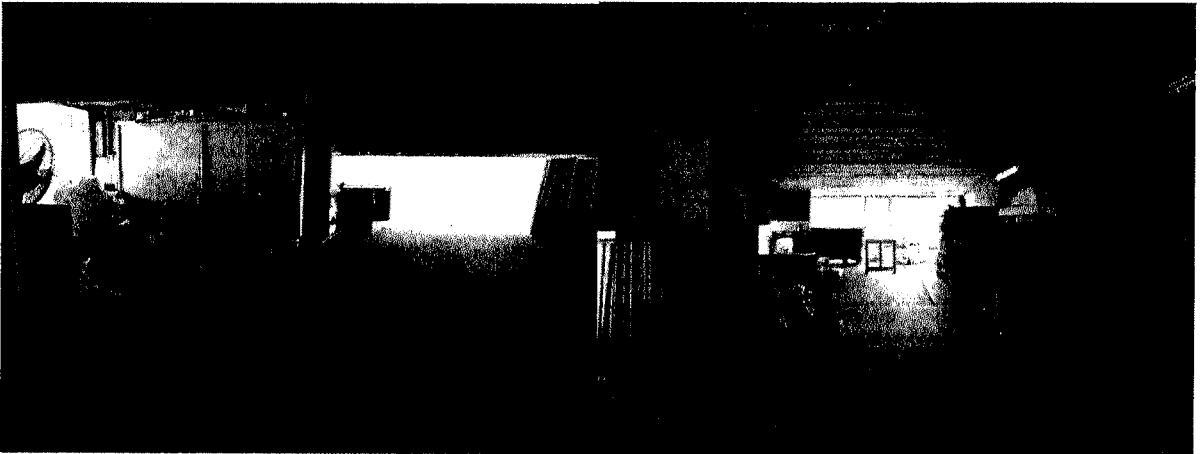
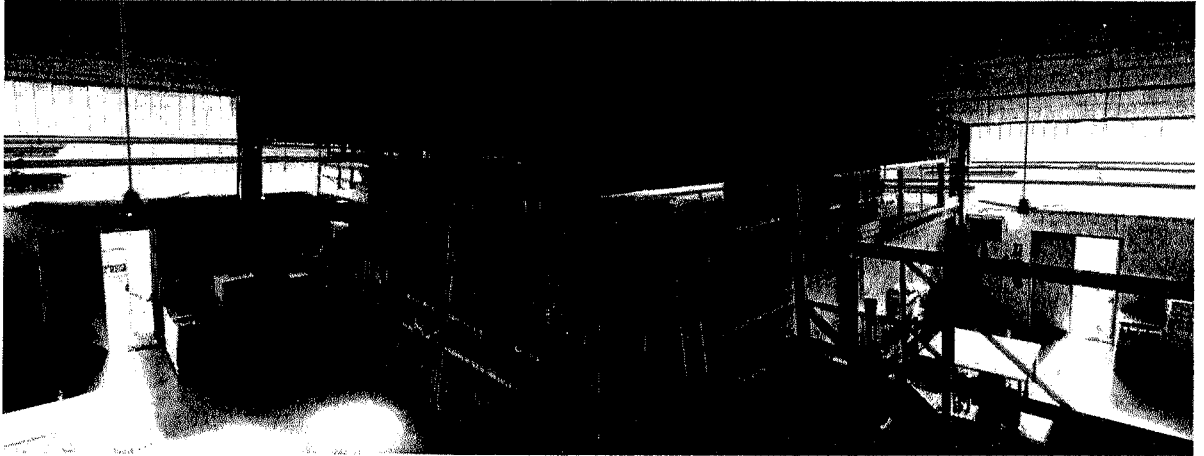
I - 24121 BERGAMO
Via A. MAI 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

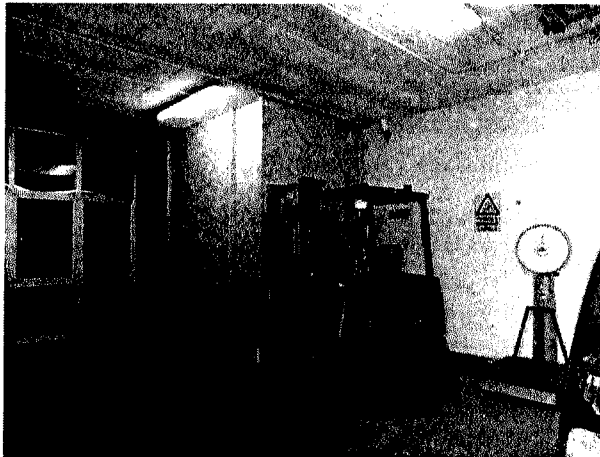
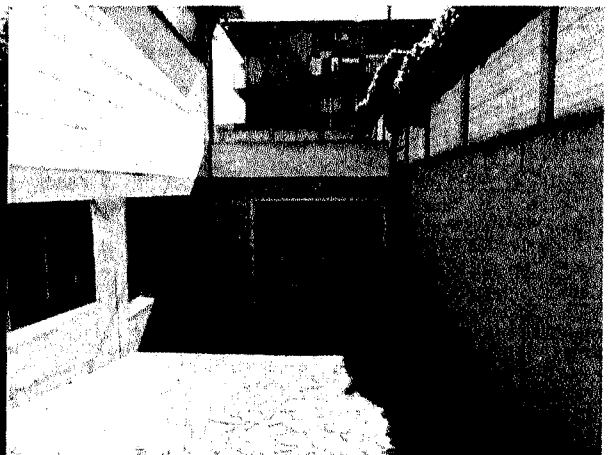
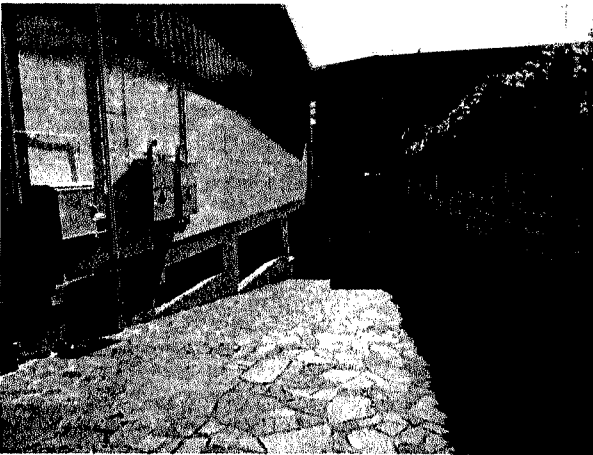
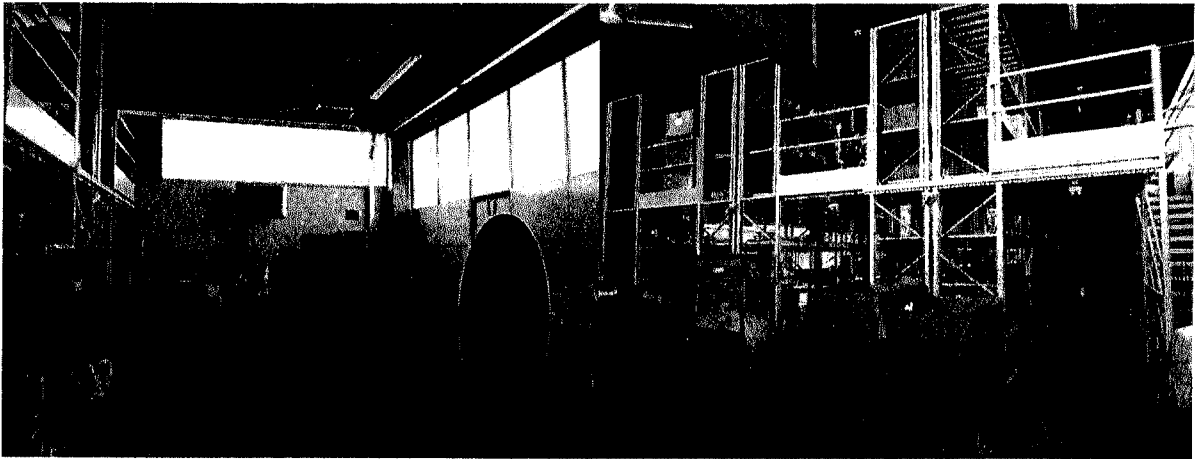
Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

T-24127 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F-75008 PARIS
29, rue Tranchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563





Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-hi.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE HI
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes-PARIS

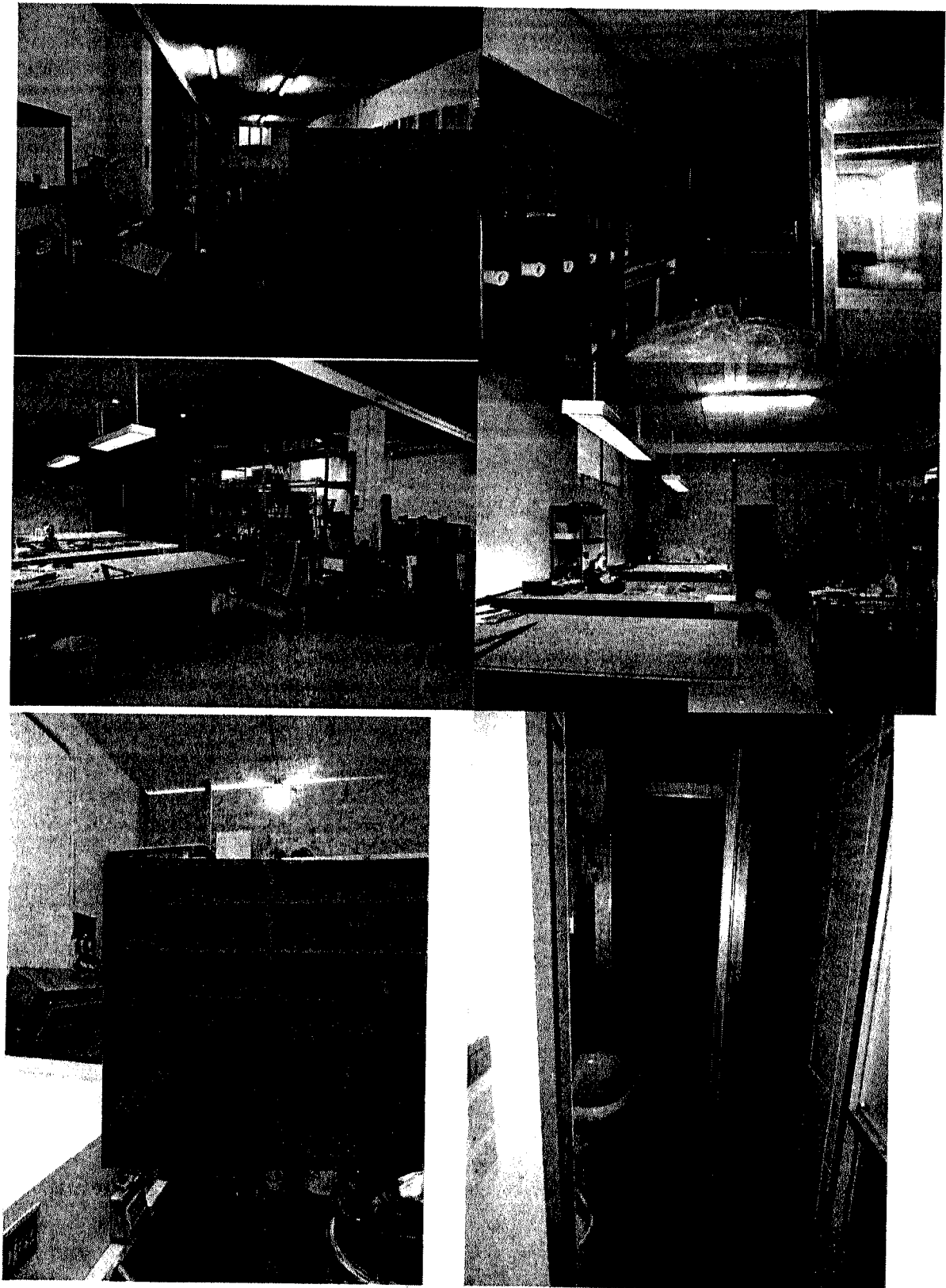
I - 24121 BERGAMO
via A. M.A. 10/A
F - 75008 PARIS
29, rue-Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHIVETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

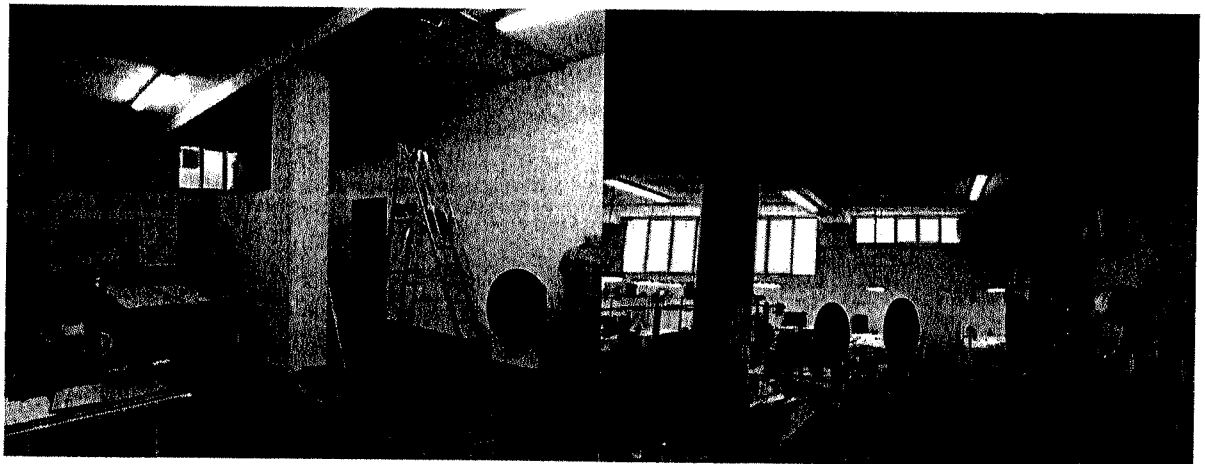
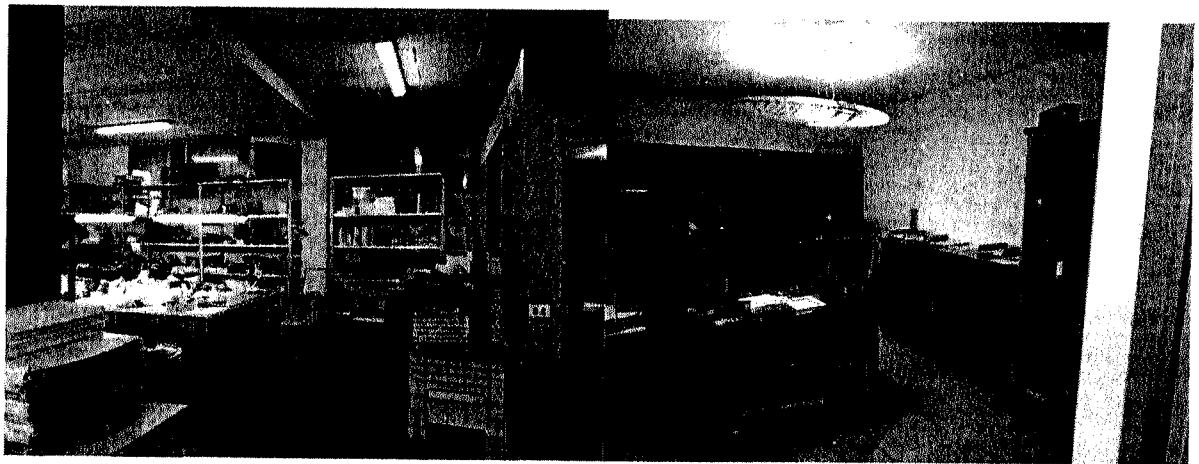
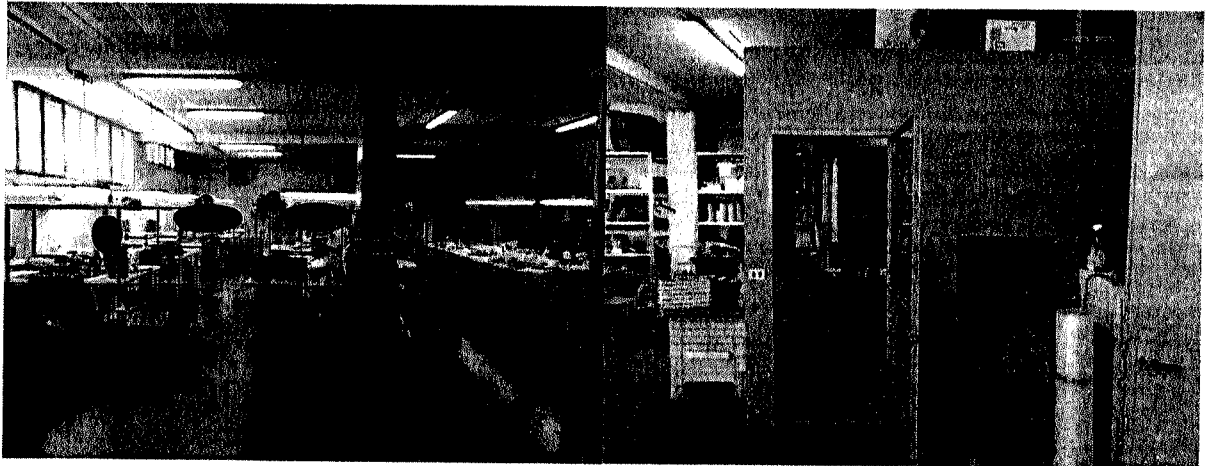
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

T-24127 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F-75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b0366c86e6f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GROUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

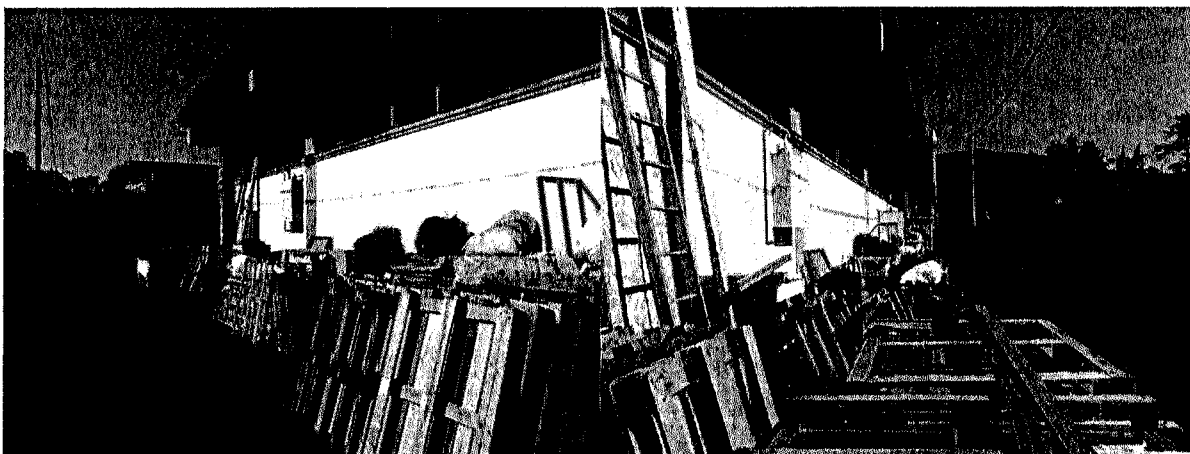
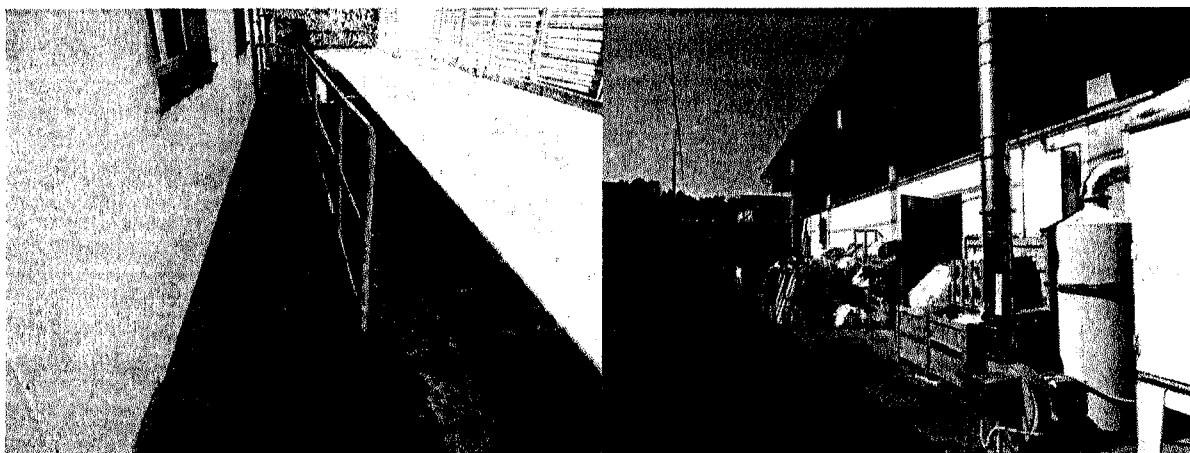
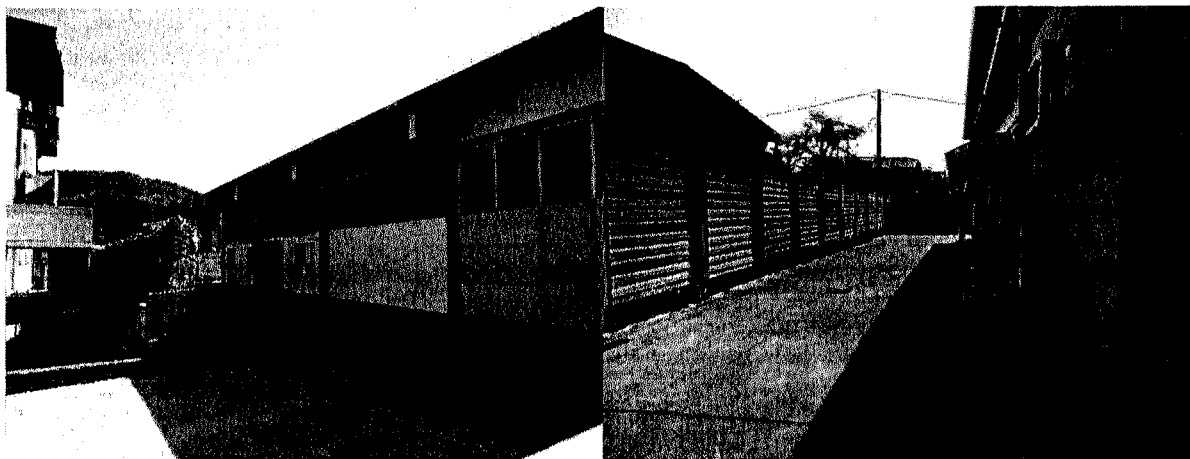
Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75008 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110/035232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI/ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b03666866f41a13290





AM
10

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIOVANNA GOLINELLI

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENÈVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAI 18/A
F - 75008 PARIS
T - 39 035240110 / 039232202
F - 035241563

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T +39 035240110 / 039232202
F 035241563

Firmato Da: MORRI ALESSANDRA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fe0b10d2de65b036c686e6f41a13290



TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **1070/2017**

Udienza: 17/07/2018

Giudice: DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E DEL SERIO S.C. CONTRA [REDACTED]

DICHIARAZIONE DI AVVENUTA CONSEGNA ALLE PARTI DEGLI ELABORATI PERITALI


La sottoscritta,
ARCH. ALESSANDRA MORRI, con studio professionale in Bergamo, via
Angelo Maj 18/A,- T+39035240110/+39035232202 F+39035241563
M+393346319807 e-mail office@alexandramorri.archi - PEC
alessandra.morri@archiworldpec.it, iscritta all'Ordine
Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2016, iscritta
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n.
270, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti di Parigi
(Tableau de l'Ordre des Architectes de la Circonscription de Ile
de France) al n. Naz. 39.178 ed iscritta all'elenco dei soggetti
certificatori accreditati in Regione Lombardia al n. 25825, in
qualità di CTU,

DICHIARA

aver fatto pervenire copia Consulenza Tecnica d'Ufficio e relativi
allegati dell'Esecuzione Immobiliare depositata in data odierna presso il
Tribunale di Bergamo, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ai creditori e ai
debitori come di seguito indicato:

- **Avv. Fabrizio Baiettini - BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E
DEL SERIO S.C.**
a mezzo di posta elettronica certificata: fabrizio.baiettini@bergamo.pecavvocati.it
- **Avv. Paolo Luciano Ferrari - UNICREDIT S.P.A.**
a mezzo di posta elettronica certificata: paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it
- [REDACTED]
a mezzo di posta elettronica certificata: [REDACTED]

IN FEDE.
BERGAMO, GIUGNO 2018


ALESSANDRA MORRI
ARCHITETTO
N° 2016

IL CTU Alessandra Morri Architetto



TRIBUNALE DI BERGAMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **1070/2017****Udienza: 17/07/2018**Giudice: DOTT.SSA **GIOVANNA GOLINELLI**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E DEL SERIO S.C. CONTRO 

SCHEMA CONSUETO PER I BANDI DI VENDITA IMMOBILIARE

BENI posti nel Comune di VILLONGO BG, via JOHN FITZGERALD KENNEDY SN

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso commerciale ubicata nel Comune di Villongo BG via John Fitzgerald Kennedy SN di proprietà piena, di ca 1.016 mq ed area esterna esclusiva recintata di ca 706 mq, di buone finiture, termoautonomo, in buono stato manutentivo disposto su due livelli.

Al piano terra sono presenti uffici e WC, laboratorio e deposito soppalcato. Al piano seminterrato n°2 depositi e laboratorio con WC e ripostiglio.

L'immobile risulta occupato in forza ad un regolare contratto di locazione con scadenza 30/11/2023.


Certificazione energetica: Classe D 308.28 kWh/m²

VALORE IMMOBILE ALLA DATA DI PERIZIA:

€ 618.900,00

Euro seicentodiciottomilanovecento/00

IN FEDE.
BERGAMO, GIUGNO 2018


ALESSANDRA MORRI
ARCHITETTO
N° 2016

ctv Alessandra Morri Architetto

AM
10

Bureau Etudes Integrales SA
www.groupe-h.com
PARIS GENEVE BERGAMO
GRUPE H
ARCHITECTURE & INGENIERIE

Ordine degli Architetti Bergamo
Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Bergamo
Tableau Ordre
des Architectes PARIS

I - 24121 BERGAMO
via A. MAJ 18/A
F - 75000 PARIS
29, rue Tronchet

ALESSANDRA MORRI ARCHITETTO
info@alexandramorri.archi
www.alexandramorri.archi
T + 39 035240110/035232202
F 035241563

