

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

\*\*\*

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

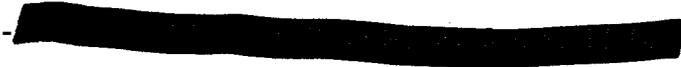
**n. 162/2013 R.G. delle esecuzioni civili**

promossa da:

- **CREDITO BERGAMASCO s.p.a.**

Avv. Botti Arturo

contro:

- 

*Giudice dell'Esecuzione Dott. PANZERI GIOVANNI*

\*\*\*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Panzeri Giovanni, con ordinanza del 23.07.2013, ha nominato Esperto per la valutazione dell'immobile nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, il sottoscritto Leonardo Todeschini, geometra libero professionista, con studio in Almenno San Bartolomeo – Via Bettoni n. 16.

All'udienza del 04.07.2014, nell'ufficio del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ha prestato giuramento secondo la formula di rito.

In prosieguo d'udienza, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione ha conferito allo scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti che più oltre saranno presi in esame singolarmente.

Il giorno 11.10.2014 alle ore 10:00 in Corna Imagna (BG), Via Regorda n. 48, lo scrivente ha potuto visionare gli immobili ed erigere la seguente stima. Il giorno 25/11/2014 si è effettuato un secondo sopralluogo a Corna Imagna per gli immobili siti in loc. Calvi, in quanto necessitavano di giornata non piovosa perché da raggiungere a piedi tramite sentieri di montagna.

Le operazioni peritali continuarono con gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corna Imagna, l'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, l'Ufficio del Registro di Bergamo e presso il Catasto di Bergamo.

Ciò premesso, letti gli atti e i documenti della procedura, effettuati i necessari sopralluoghi e le rilevazioni all'immobile pignorato, ed effettuate come sopra esposto le necessarie indagini e gli opportuni accertamenti, in esecuzione

dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha redatto la seguente relazione di consulenza tecnica.

\*\*\*

## **OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

### **Immobile A:**

Abitazione A2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda 48

- Appartamento composto da ingresso, cucina, ampia zona pranzo e soggiorno, disimpegno, bagno e lavanderia, tre camere da letto e due balconi al piano primo, il tutto identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:
  - **Fg. 8, particella 3732 , sub. 3, cat A/3, Cl. 2, 8 vani, rendita € 454,48**
- un locale C/2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda di mq 130, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:
  - **Fg. 8, particella 3732 , sub. 4, cat C/2, Cl. 2, 130 mq, rendita € 140,99**
- abitazione A2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:
  - **Fg. 8, particella 3732 , sub. 5, cat A/2, Cl. 2, 5,5 vani, rendita € 312,46**
- un locale C/2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda di mq 20, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:
  - **Fg. 8, particella 3732 , sub. 6 , cat C/6, Cl. 2, 20 mq, rendita € 38,22**
- un locale C/2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda di mq 20, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:
  - **Fg. 8, particella 3732 , sub. 7 , cat C/6, Cl. 2, 20 mq, rendita € 38,22**

- un locale C/2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda di mq 20, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- **Fg. 8, particella 3732, sub. 8, cat C/6, Cl. 2, 20 mq, rendita € 38,22**

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 5.80 in catasto fg.9 part.2983

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 4.68 in catasto fg.9 part.2984

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 0.38 in catasto fg.9 part.2985

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 0.04 in catasto fg.9 part.2986

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 0.93 in catasto fg.9 part.2992

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 0.27 in catasto fg.9 part.2993

**Proprietà:** [redacted] per 2/3 e [redacted] per 1/3

#### **Immobile B:**

la nuda proprietà di un abitazione A2 in Corna Imagna (BG) Via Regorda, 48 identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- **Fg. 8, particella 3732, sub. 2, cat A/2, Cl. 2, 8,5 vani, rendita € 482,89**

**Proprietà:** [redacted] per 2/3 e [redacted] per 1/3 presenza di usufrutto a [redacted]

#### **Immobili C:**

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 05.85 in catasto fg.9 part.3531

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.20 in catasto fg.9 part.3567

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 0.90 in catasto fg.9 part.3568

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 01.80 in catasto fg.9 part.3569

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.23 in catasto fg.9 part.3570

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 02.30 in catasto fg.9 part.3571

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 13.60 in catasto fg.9 part.3572

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.20 in catasto fg.9 part.3573
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.35 in catasto fg.9 part.3575
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 07.30 in catasto fg.9 part.3576
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 16.89 in catasto fg.9 part.3577
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.90 in catasto fg.9 part.3578
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.35 in catasto fg.9 part.3579
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.30 in catasto fg.9 part.3580
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 1.95 in catasto fg.9 part.3581
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 07.20 in catasto fg.9 part.3582
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 01.50 in catasto fg.9 part.3585
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.70 in catasto fg.9 part.3586
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 18.80 in catasto fg.9 part.3587
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 1.85 in catasto fg.9 part.3588
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 00.45 in catasto fg.9 part.3589

Proprietà in Corna Imagna Località Calvi:

- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 55.30 in catasto fg.9 part.1142
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 01.16 in catasto fg.9 part.3647
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 46.90 in catasto fg.9 part.3546
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 47.70 in catasto fg.9 part.3548
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 08.20 in catasto fg.9 part.3551
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 20.30 in catasto fg.9 part.1953
- un terreno in Corna Imagna (BG) di are 17.90 in catasto fg.9 part.1051
- un locale C/2 in Corna Imagna (BG) Loc. Calvi di mq 50, fg.5 part.262
- un locale C/2 in Corna Imagna (BG) Loc. Calvi di mq 12, fg.5 part.3648

**Proprietà:** Invernizzi Alfonso per piena proprietà

- o0o -

**“PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, INDICHI LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE.**

Il fabbricato oggetto di stima è stato costruito nel 1985.

- o0o -

**“ACCERTI A CHI E’ INTESTATA LA PARTITA CATASTALE RELATIVA AGLI IMMOBILI PIGNORATI, OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA. PROVVEDA, OVE NECESSARIO, ALL’ACCATASTAMENTO DEI BENI AL N.C.E.U. E, IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA’, NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE.”**

**Nuovo Catasto Edilizio Urbano**

Gli immobili pignorati risultano denunciati al N.C.E.U. del Comune di Corna Imagna.

La consistenza, la distribuzione e la destinazione dei locali, indicate nelle planimetrie catastali, corrispondono alla situazione reale dei luoghi.

Gli immobili sono così individuati al N.C.E.U.: censuario di **Corna Imagna (BG)**

Proprietari , proprietà per 1/1

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>sub</b>	<b>Via</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
5	262		Località Calvi	C/2	1	50 mq	€ 46,48

5	3648		Località Calvi	C/2	1	12 mq	€ 11,16
---	------	--	----------------	-----	---	-------	---------

Beni ubicati nel Comune di Corna Imagna e censiti al Catasto Terreni:

Proprietari ██████████ proprietà per 1/1

Fg.	Part.	Are	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
9	3568	00.90	Prato Arbor	2	€ 0.28	€ 0.21
9	3569	01.80	Prato Arbor	2	€ 0.56	€ 0.42
9	3570	00.23	Prato Arbor	2	€ 7.13	€ 5.35
9	3571	02.30	Prato Arbor	2	€ 0.71	€ 0.53
9	3572	13.60	Prato Arbor	2	€ 4.21	€ 3.16
9	3573	00.20	Prato Arbor	2	€ 0.06	€ 0.05
9	3575	00.35	Prato Arbor	2	€ 0.05	€ 0.05
9	3576	07.30	Prato Arbor	2	€ 1.13	€ 1.13
9	3577	16.89	Bosco Ceduo	2	€ 4.36	€ 0.52
9	3578	00.90	Bosco Ceduo	2	€ 0.23	€ 0.03
9	3579	00.35	Bosco Ceduo	2	€ 0.09	€ 0.01
9	3580	00.30	Seminativo	2	€ 0.08	€ 0.07
9	3581	01.95	Seminativo	2	€ 0.50	€ 0.45
9	3582	07.20	Seminativo	2	€ 1.86	€ 1.67
9	3586	00.70	Prato Arbor	2	€ 0.22	€ 0.16
9	3587	18.80	Prato Arbor	2	€ 5.83	€ 4.37
9	3588	01.85	Prato Arbor	2	€ 0.57	€ 0.43
9	3589	00.45	Prato Arbor	2	€ 0.14	€ 0.10

9	1051	17.90	Prato	3	€ 2.77	€ 2.77
9	1142	55.30	Bosco Ceduo	4	€ 8.57	€ 0.86
9	1953	20.30	Prato	3	€ 3.15	€ 3.15
9	3546	46.90	Pascolo	1	€ 6.06	€ 2.66
9	3548	47.70	Prato	3	€ 7.39	€ 7.39
9	3551	08.20	Prato	3	€ 1.27	€ 1.27
9	3531	05.85	Prato	3	€ 1.06	€ 0.91
9	3567	00.20	Prato Arbor	3	€ 0.04	€ 0.03
9	3585	01.50	Pascolo	1	€ 0.19	€ 0.09
9	3647	01.16	Bosco Ceduo	3	€ 0.24	€ 0.02

Proprietari: [redacted] per la quota di 2/3 di proprietà e [redacted]  
per la quota di 1/3 di proprietà

Gli immobili sono così individuati al N.C.E.U.: censuario di **Corna Imagna (BG)**

Fg.	Part.	sub	Via	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
8	3732	3	Regorda	A/2	2	8 vani	€ 454.48
8	3732	6	Regorda	C/6	2	20 mq	€ 38.22
8	3732	7	Regorda	C/6	2	20 mq	€ 38.22
8	3732	5	Regorda	A/2	2	5.5 vani	€ 312.46
8	3732	4	Regorda	C/2	2	130 mq	€ 140.99
8	3732	8	Regorda	C/6	2	20 mq	€ 38.22
8	3732	2	Regorda	A/2	2	8.5 vani	€ 482.89

Le unità immobiliari sono individuate graficamente dalle planimetrie catastali  
allegate (v. allegato 1)



[REDACTED] proprieta' per 2/3  
fino al 28/01/2009 e [REDACTED]

[REDACTED] usufrutto per 1/1 fino al 28/01/2009.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/02/2006 Voltura n. 8717.1/2008 in atti dal  
11/04/2008 (protocollo n. BG0127596) Repertorio n.: 61926 Rogante: NOTAIO PIERO  
BONI di ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: Sede: del 14/02/2006  
DONAZIONE DI USUFRUTTO.

Nel 1995 i proprietari risultano essere:

[REDACTED]  
(1) Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

2 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

3 [REDACTED]

Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

4 [REDACTED]

Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

[REDACTED] (1)

Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

6 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

7 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

8 [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 3640/5400 fino al 29/10/1999

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 23/06/1995 Voltura n.  
17468.1/1995 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 117549) Repertorio n.: 46335 Rogante:  
BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n:  
3922 del 11/07/1995 STRALCIO DIVISIONALE E VENDITA.

- L'immobile censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 8, part. 3732 Sub. 3** è di proprietà di  
[REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 2/3. Variazione del 28/01/2009 n.  
2071.1/2009 in atti dal 28/01/2009 (protocollo n. BG0029454) VARIAZIONE PER  
MODIFICA IDENTIFICATIVO.

Nel 2006 sono ancora [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al  
28/01/2009 e [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' per 2/3 in regime di separazione dei beni fino al  
28/01/2009 DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 07/02/2006 Voltura n.

8716.1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. BG0127590) Repertorio n.: 61925  
Rogante: NOTAIO PIERO BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione:  
Sede: del 14/02/2006 COMPRAVENDITA.

Nel 1995

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

2

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

[REDACTED] (1)

Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

[REDACTED] (1)

Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

6

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

7

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

8

[REDACTED] (1) Proprieta' per 3640/5400 fino al 29/10/1999

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 23/06/1995 Voltura n. 17468.1/1995 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 117549) Repertorio n.: 46335 Rogante: BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 3922 del 11/07/1995 STRALCIO DIVISIONALE E VENDITA.

- L'immobile censito al Catasto Fabbricati al **Fig. 8, part. 3732 Sub. 4** è di proprietà di [REDACTED] per 1/3, di [REDACTED] per 2/3. Variazione del 28/01/2009 n. 2076.1/2009 in atti dal 28/01/2009 (protocollo n. BG0029459) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

Nel 2006 F

[REDACTED] Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 28/01/2009 [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' per 2/3 in regime di separazione dei beni fino al 28/01/2009.

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 07/02/2006 Voltura n. 8716.1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. BG0127590) Repertorio n.: 61925 Rogante: NOTAIO PIERO BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: Sede: del 14/02/2006 COMPRAVENDITA.

Nel 1995:

[REDACTED] Proprieta' per 220/5400 fino al 29/10/1999

2

[REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

[REDACTED]

Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

[REDACTED] (1)

Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

[REDACTED] (1)

Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

6

[REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

7

[REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

8

[REDACTED]

[REDACTED] Proprieta` per 3640/5400 fino al 29/10/1999

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 23/06/1995 Voltura n. 17468.1/1995 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 117549) Repertorio n.: 46335 Rogante: BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 3922 del 11/07/1995 STRALCIO DIVISIONALE E VENDITA.

- L'immobile censito al Catasto Fabbricati al **Fg. 8, part. 3732 Sub. 5** è di proprietà di [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 2/3. Variazione del 28/01/2009 n. 2075.1/2009 in atti dal 28/01/2009 (protocollo n. BG0029458) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO.

Nel 2006: [REDACTED]

Proprieta` per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 28/01/2009 e [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 2/3 in regime di separazione dei beni fino al 28/01/2009

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 07/02/2006 Voltura n. 8716.1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. BG0127590) Repertorio n.: 61925 Rogante: NOTAIO PIERO BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: Sede: del 14/02/2006 COMPRAVENDITA.

Nel 1995: [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

2

[REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

3

[REDACTED]

Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

4 [REDACTED]  
Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

5 [REDACTED]  
Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

6 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

7 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

8 [REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta` per 3640/5400 fino al 29/10/1999

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 23/06/1995 Voltura n. 17468.1/1995 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 117549) Repertorio n.: 46335 Rogante: BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 3922 del 11/07/1995 STRALCIO DIVISIONALE E VENDITA.

- L'immobile censito al Catasto Fabbricati al **Fig. 8, part. 3732 Sub. 6-7-8** è di proprietà di [REDACTED] per 1/3, [REDACTED] per 2/3.

Nel 2006 [REDACTED]  
Proprieta` per 1/3 in regime di separazione dei beni fino al 28/01/2009 e [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta`  
per 2/3 in regime di separazione dei beni fino al 28/01/2009

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 07/02/2006 Voltura n. 8716.1/2008 in atti dal 11/04/2008 (protocollo n. BG0127590) Repertorio n.: 61925 Rogante: NOTAIO PIERO BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: Sede: del 14/02/2006 COMPRAVENDITA.

Nel 1995: [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

2 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

3 [REDACTED] (1)  
Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

4 [REDACTED] (1)  
Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

5 [REDACTED] (1)  
Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

6 [REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

7

[REDACTED]  
[REDACTED] (1) Proprieta` per 220/5400 fino al 29/10/1999

8

[REDACTED]  
[REDACTED] Proprieta` per 3640/5400 fino al 29/10/1999

DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 23/06/1995 Voltura n. 17468.1/1995 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 117549) Repertorio n.: 46335 Rogante: BONI Sede: ALMENNO SAN SALVATORE Registrazione: UR Sede: BERGAMO n: 3922 del 11/07/1995 STRALCIO DIVISIONALE E VENDITA.

**Formalità pregiudizievoli:**

**Iscrizioni Ipotecarie**

- 1) Ipoteca volontaria nn. 14461/3605 del 13/03/2006 a favore di Banca Popolare di Bergamo per atto di mutuo.
- 2) Ipoteca volontaria nn. 39180/6079/3605 del 10/09/2012 a favore di Credito Bergamasco spa.

**Pignoramenti**

Trascrizione in data 08/03/2013 n.ri 9838/7127 nascente dal verbale di pignoramento del 16/01/2013 a favore di CREDITO BERGAMASCO spa.

**Ricorso per intervento**

In data 8/04/2014 è stato depositato in cancelleria ricorso per intervento di [REDACTED] che interviene per il credito di € 7.887,90 oltre agli interessi di mora dal 1 Aprile 2014.

- o0o -

**“DETERMINI IL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.”**

Per formulare un corretto giudizio di stima sul valore venale più probabile degli immobili pignorati, lo scrivente Perito estimatore, in relazione al tipo di immobile da valutare, ha considerato gli elementi qui di seguito elencati:

- ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e di conservazione;
- dati metrici e rilevazioni della superficie commerciale.

In seguito lo scrivente Perito, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbono essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima dell'immobile, riferita alla data della presente relazione.

**Ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione**

**1) Immobili siti in via Regorda 48 a Corna Imagna (BG)**

Queste unità immobiliari pignorate fanno parte della villa composta da tre unità abitative distinte, dei relativi garage e del giardino di proprietà.

L'immobile residenziale è stato costruito nel 1985, si sviluppa per tre piani fuori terra, sia l'accesso carrabile che pedonale avviene da via Regorda al civico 48, si trova in una bella posizione dominante, dalla quale si gode una bella visuale sull'intera vallata. La distanza da Bergamo è di 30km.

Le condizioni di manutenzione dell'intera palazzina sono molto buone.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura in pilastri con muri verticali di 30 cm di spessore isolati internamente;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con orditura in c.a. con sovrastante manto di tegole;
- canali di gronda, pluviali e scossaline in pvc;
- serramenti in legno forniti di vetri doppi.

Un bel portoncino di ingresso in legno fa accedere al vano scale dal quale si accede ai tre diversi appartamenti, le scale sono in granito e la ringhiera in ferro battuto.

**A) Appartamento identificato catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 2**

Il suddetto appartamento si trova al piano terra, è attualmente occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXX a quale gode di usufrutto. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, ampia zona pranzo e soggiorno, disimpegno, bagno e lavanderia, tre camere da letto e due balconi.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa e alimentato a gas metano.

Gli impianti tecnici, idrico sanitario, elettrico, telefonico, ecc., sono appropriati all'anno di costruzione della casa.

Le finiture interne sono coerenti con l'insediamento urbanistico di zona residenziale.

Le opere di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti in ceramica;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera, rivestite in ceramica nel bagno;
- porte interne in legno ;

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione sono molto buone.

L'appartamento comprende anche una cantina al piano seminterrato.

**B) Appartamento identificato catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 3**

Il suddetto appartamento si trova al piano primo, è attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] dalla Sig. [REDACTED] e dai tre figli. L'appartamento è identico a quello al piano terra, composto quindi da ingresso, cucina, ampia zona pranzo e soggiorno, disimpegno, bagno e lavanderia, tre camere da letto e due balconi.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa e alimentato a gas metano.

Gli impianti tecnici, idrico sanitario, elettrico, telefonico, ecc., sono appropriati all'anno di costruzione della casa.

Le finiture interne sono coerenti con l'insediamento urbanistico di zona residenziale.

Le opere di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti in ceramica;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera, rivestite in ceramica nel bagno;
- porte interne in legno ;

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione sono molto buone.

L'appartamento comprende anche una cantina al piano seminterrato.

**C) Appartamento identificato catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 5**

Il suddetto appartamento si trova al piano seminterrato, è composto da ingresso, zona giorno con angolo cottura a vista, un bagno cieco e due camere da letto. Tutti gli ambienti si affacciano a sud.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa e alimentato a gas metano.

Gli impianti tecnici, idrico sanitario, elettrico, telefonico, ecc., sono appropriati all'anno di costruzione della casa.

Le finiture interne sono coerenti con l'insediamento urbanistico di zona residenziale.

Le opere di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimenti in ceramica;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate a tempera, rivestite in ceramica nel bagno;
- porte interne in legno ;

Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'anno di costruzione sono discrete.

L'appartamento comprende anche una cantina al piano seminterrato.

**D) Soffitta identificata catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 4**

Soffitta posta al secondo piano con una altezza media di 1 metro, alla quale si accede con il vano scale che conduce agli appartamenti.

**E) Garages identificati catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 6,7,8**

Tre garage esterni in muratura di 20 mq ciascuno, con saracinesca in ferro tinteggiata di verde.

**2) Lotto di terreno sito a Corna Imagna (BG) vedasi le mappe allegate**

I terreni coprono una superficie di 8.195 mq, non sono in zona pianeggiante se non pochi subalterni, il CDU allegato chiarisce la destinazione degli stessi nel Piano delle Regole vigente nel Comune di Corna Imagna.

Mq. 2.977 rientrano in Ambito di Trasformazione Urbana che consente di edificare 0,5 mq./mq, in base al Piano delle Regole allegato.

### **3) Immobili siti a Corna Imagna (BG) in Località Calvi**

Si è provveduto ad ipotizzare una suddivisione dei terreni per attribuirli come di pertinenza a ciascun fabbricato.

**F) Stalla su due piani identificata catastalmente al fg. 5 mapp. 262 di 50mq.**  
e terreni identificati catastalmente al **fg. 9 mapp. 1051, 1953, 3551, 3548, 1142.** (14.940 mq)

**G) Locale deposito recentemente ristrutturato identificato catastalmente al fg. 5 mapp. 3648 di 18 mq circa e terreni identificati catastalmente al fg. 9 mapp. 3647, 3546** (4.806 mq).

-.-.-

#### **- Dati metrici e determinazione della superficie commerciabile**

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; in seguito alla superficie reale si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile di:

***Per quanto riguarda gli immobili al fg. 8 mapp. 3732***

- sub. 2 **mq 147** di appartamento posto al piano terra,
- sub. 3 **mq 147** di appartamento posto al piano primo,
- sub. 5 **mq 66** di appartamento posto al piano seminterrato,

- sub. 4 mq 147 di soffitta posta al piano secondo con h media 1 m
- mq 81 di spazio comune, centrale termica e cantine al piano seminterrato
- sub. 6,7 e 8 di garage di 20 mq ciascuno.

-.-.-

## **ASPETTO ECONOMICO E SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

### **Aspetto economico**

L'aspetto economico è quello del "più probabile valore di mercato".

### **Criterio di stima**

In relazione al tipo di immobile da valutare e agli elementi raccolti durante le indagini effettuate, lo scrivente, dopo aver attentamente valutato ogni circostanza, nonché i processi che regolano il mercato immobiliare di tali immobili, prevedendo una domanda di possibili acquirenti, tenuto conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, ritiene che il criterio di stima da seguire per una obiettiva valutazione sia quello sintetico.

Il metodo di stima sintetico si attua nella comparazione di vendite già effettuate, relativa ad immobili di cui sono certi i prezzi ed aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile che è oggetto della presente valutazione.

La comparazione viene fatta elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore dell'immobile preso in esame, secondo i parametri tecnici ed economici dell'immobile stesso.

**STIMA DEGLI IMMOBILI RIFERITA ALLA DATA DELLA PRESENTE  
RELAZIONE (dicembre 2014).**

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che il valore da attribuire agli immobili sopra descritti, nello stato di conservazione in cui si trovano, possa essere il seguente:

**Valore unità immobiliari pignorate:**

- A) Appartamento identificato catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 2** sul quale cade *usufrutto*, ubicato al piano terra, con cantina nel seminterrato e porzione di soffitta (1/3 del sub. 4) al piano secondo, con terreno e giardino in comune.

Valore appartamento	€ 152.000,00
Valore cantina	€ 15.000,00
Valore soffitta Sub. 4 (1/3)	€ 15.000,00
	<b>€ <u>182.000,00</u></b>

(Euro centottantaduemila/00)

- B) Appartamento identificato catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 3** ubicato al piano primo, con cantina nel seminterrato e porzione di soffitta (1/3 del sub. 4) al piano secondo, con terreno e giardino in comune.

Valore appartamento	€ 170.000,00
Valore cantina	€ 15.000,00
Valore soffitta Sub. 4 (1/3)	€ 15.000,00
	<b>€ <u>200.000,00</u></b>

(Euro duecentomila/00)

**C) Appartamento identificato catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 5** ubicato al piano seminterrato, con cantina nel seminterrato e porzione di soffitta (1/3 del sub. 4) al piano secondo, con terreno e giardino in comune.

Valore appartamento € 70.000,00

Valore cantina € 15.000,00

Valore soffitta Sub. 4 (1/3) € 15.000,00

**€ 100.000,00**

(Euro centomila/00)

**D) Soffitta identificata catastalmente al fg. 8 mapp. 3732 sub 4** nel caso si voglia lasciare la soffitta ad uso esclusivo di un solo subalterno, questa è stata valutata nel complesso € 45.000.

**E) Garages identificati catastalmente al fg. 8 mapp. 3732:**

Valore Sub. 6 € 7.000,00

Valore Sub. 7 € 7.000,00

Valore Sub. 8 € 7.000,00

**€ 21.000,00**

(Euro ventunomila/00)

**F) Stalla di due piani identificata catastalmente al fg. 5 mapp. 262** di 50mq. e terreni identificati catastalmente al fg. 9 mapp. 1051, 1953, 3551, 3548,1142

**€ 30.000,00**

(Euro trentamila/00)

**G) Locale deposito recentemente ristrutturato identificato catastalmente al fg. 5 mapp. 3648 di 18 mq circa e terreni identificati catastalmente al fg. 9 mapp. 3647, 3546**

**€ 30.000,00**

(Euro trentamila/00)

**2) Lotto di terreno sito a Corna Imagna (BG) (vedasi le mappe e CDU allegati) superficie di 8.195 mq, di cui mq. 2.977 rientrano in Ambito di Trasformazione Urbana che consente di edificare 0,5 mq./mq, in base al Piano delle Regole allegato.**

Valore terreno edificabile € 120.000,00

Valore terreno non edificabile € 12.000,00

**€ 132.000,00**

(Euro centotrentaduemila/00)

**Valore complessivo di tutti gli immobili pignorati**

**€ 695.000,00**

(Euro seicentonovantacinquemila/00)

- o0o -

**“ACCERTI DA CHI SONO OCCUPATI GLI IMMOBILI ED A CHE TITOLO.”**

Come spiegato durante la relazione, gli immobili sono occupati da:

- fg. 8 mapp. 3732 sub 2 occupato dalla [REDACTED] e detiene usufrutto sull'immobile
- fg. 8 mapp. 3732 sub 3 occupato dal [REDACTED] dalla Sig. [REDACTED] dai tre figli.
- fg. 8 mapp. 3732 sub 5 occupato dal nipote del [REDACTED]

- o0o -

**“ACCERTI CHI I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER Pubblica Utilità”**

Accertamento: negativo.

- o0o -

**“ALLEGHI ALL'ELABORATO, LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E UNA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI STESSI.”**

- planimetria e schede catastali (allegato n. 1);
- documentazione fotografica (allegato n.2);
- Certificato di Destinazione Urbanistica terreni (allegato n.3);
- Piano delle Regole Comune di Corna Imagna (allegato n.4);
- Attestato di Prestazione Energetica degli edifici (allegato n.5);

- o0o -

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, il Consulente Tecnico resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, li 5/12/2014

**Leonardo geom. Todeschini**



1608200002314

**Dati proprietario**

Nome e cognome  
 Ragione sociale  
 Indirizzo  
 N. civico  
 Comune  
 Provincia  
 C.A.P. 2  
 Codice fiscale / Partita IVA  
 Telefono

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **16082 - 000023 / 14**  
 Registrato il **04/12/2014**  
 Valido fino al **04/12/2024**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Maddalena Todeschini**  
 Numero di accreditamento **12809**

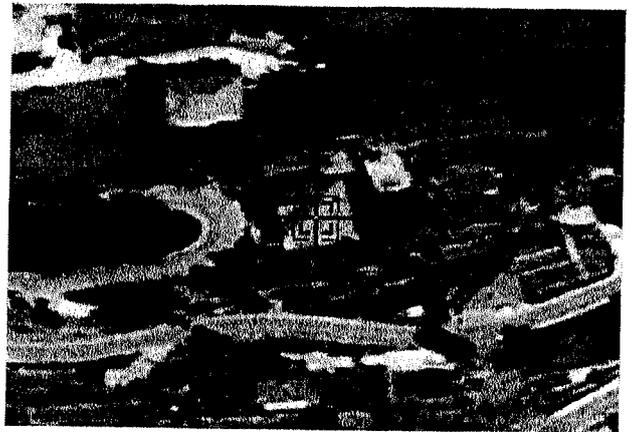
**Dati catastali**

Comune catastale		CORNIA IMAGNA				Sezione		Foglio		8		Particella		3732
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a		
3														

**Dati edificio**

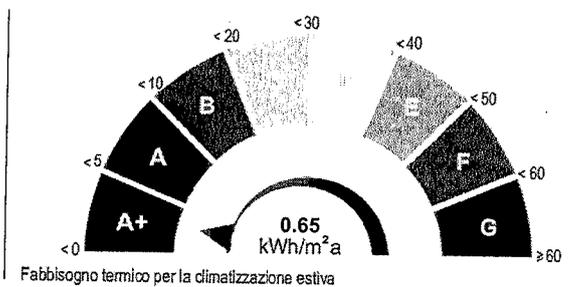
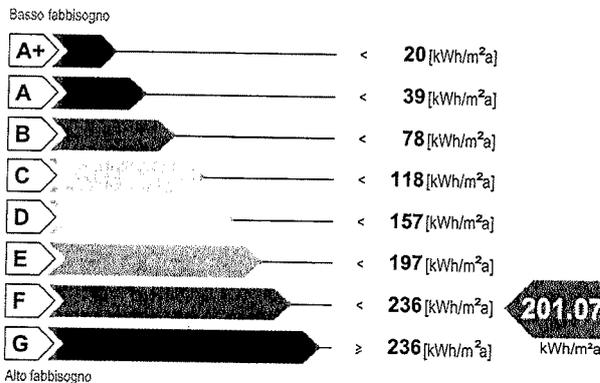
Provincia **BERGAMO**  
 Comune **CORNIA IMAGNA**  
 Indirizzo **VIA REGORDA, 48**  
 Periodo di attivazione dell'impianto  
 Gradi giorno **Nessuna limitazione**  
**3115[GG]**  
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
 Anno di costruzione **1980**  
 Superficie utile **126.00 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **307.90 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **463.05 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.66 [m<sup>3</sup>]**  
 Progettista architettonico **N.D.**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **N.D.**

**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>h</sub> Zona climatica F1**

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

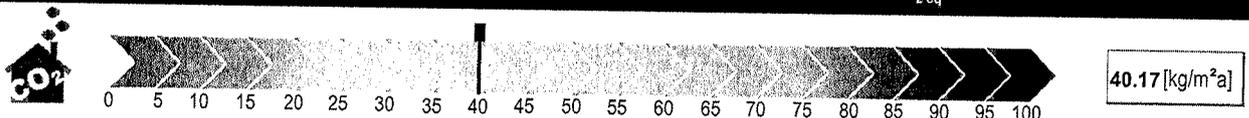


Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **95.19 [kWh/m<sup>2</sup>a]**

**Richiesta rilascio targa energetica**

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

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



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

valido fino al **04/12/2024**



1608200002314

04/12/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	142.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	0.65 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_w$	18.17 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	201.07 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_w$	57.71 [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 $\epsilon_{gh,yr}$	71.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gw,yr}$	31.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{ghw,yr}$	62.00 [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>258.78 [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			34.80
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

### Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

	Intervento	Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>T</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2,eq</sub> [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	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/5018 e s.m.i..

Soggetto certificatore  
Maddalena Todeschini



160820002214

**Dati proprietario**

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

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **16082 - 000022 / 14**  
 Registrato il **04/12/2014**  
 Valido fino al **04/12/2024**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Maddalena Todeschini**  
 Numero di accreditamento **12809**

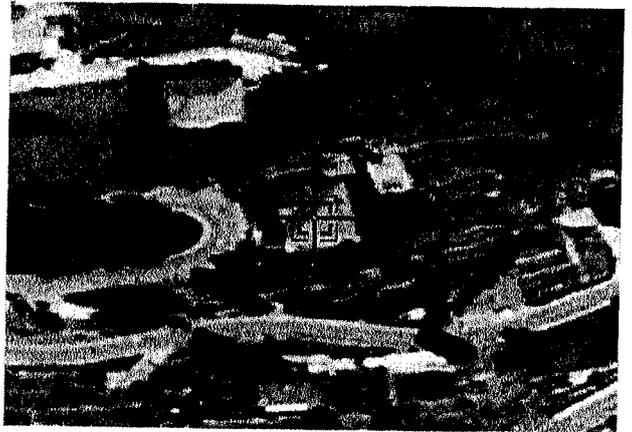
**Dati catastali**

Comune catastale		CORNIA IMAGNA				Sezione		Foglio		8		Particella		3732
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a		
2														

**Dati edificio**

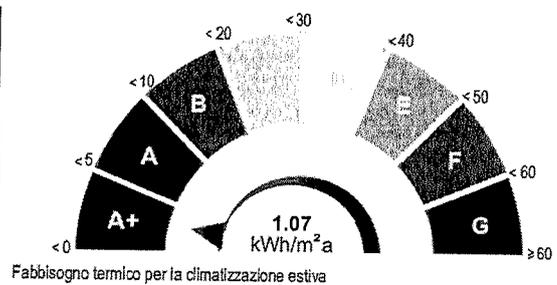
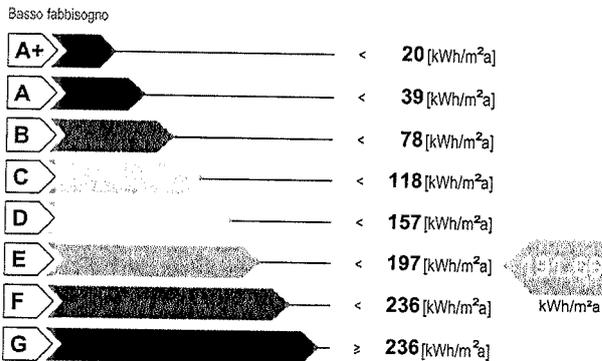
Provincia **BERGAMO**  
 Comune **CORNIA IMAGNA**  
 Indirizzo **VIA REGORDA, 48**  
 Periodo di attivazione dell'impianto  
 Gradi giorno **Nessuna limitazione**  
**3115[Gg]**  
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
 Anno di costruzione **1980**  
 Superficie utile **126.00 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **286.81 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **463.05 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.62 [m<sup>2</sup>]**  
 Progettista architettonico **N.D.**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **N.D.**

**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>H</sub> Zona climatica F1**

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

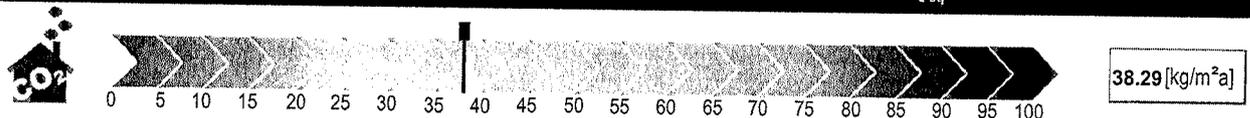


Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **91.12 [kWh/m<sup>2</sup>a]**

**Richiesta rilascio farga energetica**

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

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co<sub>2</sub>eq**



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

valido fino al **04/12/2024**



1608200002214

## Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	<b>139.50</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	<b>1.07</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_w$	<b>18.17</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	<b>191.66</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_w$	<b>52.70</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	<b>0.00</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,yr}$	<b>73.00</b> [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gw,yr}$	<b>34.00</b> [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{ghw,yr}$	<b>65.00</b> [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_t</math></b>	<b>244.36</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	<b>0.00</b> [kWh/m <sup>2</sup> a]

## Specifiche impianto termico

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			31,10
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

## Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

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

Note

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/5018 e s.m.i..

Soggetto certificatore  
Maddalena Todeschini



1608200002414

**Dati proprietario**

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

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **16082 - 000024 / 14**  
 Registrato il **04/12/2014**  
 Valido fino al **04/12/2024**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Maddalena Todeschini**  
 Numero di accreditamento **12809**

**Dati catastali**

Comune catastale		CORNIA IMAGNA				Sezione		Foglio		8		Particella		3732
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a		
5														

**Dati edificio**

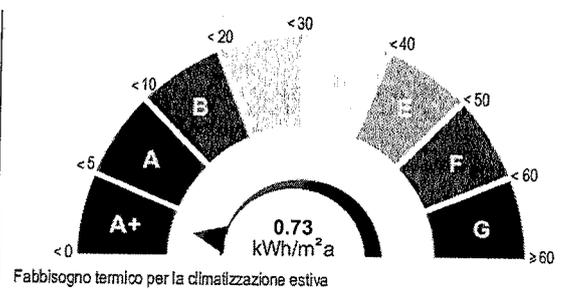
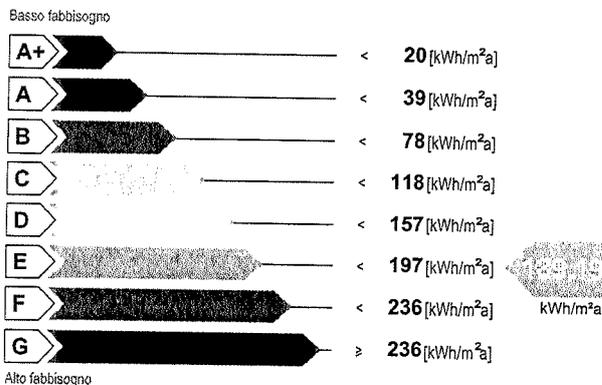
Provincia **BERGAMO**  
 Comune **CORNIA IMAGNA**  
 Indirizzo **VIA REGORDA, 48**  
 Periodo di attivazione dell'impianto  
 Gradi giorno **Nessuna limitazione**  
**3115[Gg]**  
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
 Anno di costruzione **1980**  
 Superficie utile **57.00 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **150.09 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **194.70 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.77 [m<sup>3</sup>]**  
 Progettista architettonico **N.D.**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **N.D.**

**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>H</sub> Zona climatica F1**

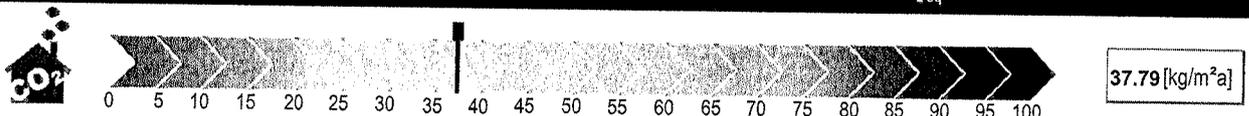
**Classe energetica - ET<sub>c</sub>**



**Richiesta rilascio targa energetica**

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

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co<sub>2</sub>eq**



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

valido fino al **04/12/2024**



1608200002414

04/12/2024

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

**Fabbisogno annuo di energia termica**

Climatizzazione invernale  $ET_h$  **121.58** [kWh/m<sup>2</sup>a]

Climatizzazione estiva  $ET_c$  **0.73** [kWh/m<sup>2</sup>a]

Acqua calda sanitaria  $ET_w$  **21.90** [kWh/m<sup>2</sup>a]

**Fabbisogno di energia primaria**

Climatizzazione invernale  $EP_h$  **189.19** [kWh/m<sup>2</sup>a]

Climatizzazione estiva  $EP_c$  [kWh/m<sup>2</sup>a]

Acqua calda sanitaria  $EP_w$  **67.43** [kWh/m<sup>2</sup>a]

**Contributi**

Fonti rinnovabili  $EP_{FER}$  **0.00** [kWh/m<sup>2</sup>a]

**Efficienze medie**

Riscaldamento  $\epsilon_{gh,yr}$  **64.00** [%]

Acqua calda sanitaria  $\epsilon_{gW,yr}$  **32.00** [%]

Riscaldamento + Acqua calda sanitaria  $\epsilon_{ghW,yr}$  **56.00** [%]

**Totale per usi termici  $EP_T$**  **256.62** [kWh/m<sup>2</sup>a]

**Altri usi energetici**

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			26.40
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] n [%]	Risparmio EP <sub>h</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2,eq</sub> [%]
<b>Involucro</b>						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
Coibentazione della copertura						
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
<b>Impianto</b>						
Sostituzione generatore di calore						
Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione						
Sostituzione del sistema di emissione						
Installazione/sostituzione VMC						
<b>FER</b>						
Installazione impianto solare termico						
Installazione impianto solare fotovoltaico						
<b>TOT.</b>						
Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
<b>Note</b>	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

Note

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/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore Maddalena Todeschini

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

\*\*\*

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

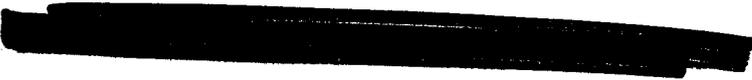
**n. 162/2013 R.G. delle esecuzioni civili**

promossa da:

- **CREDITO BERGAMASCO s.p.a.**

Avv. Botti Arturo

contro:

- 

*Giudice dell'Esecuzione Dott. PANZERI GIOVANNI*

\*\*\*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

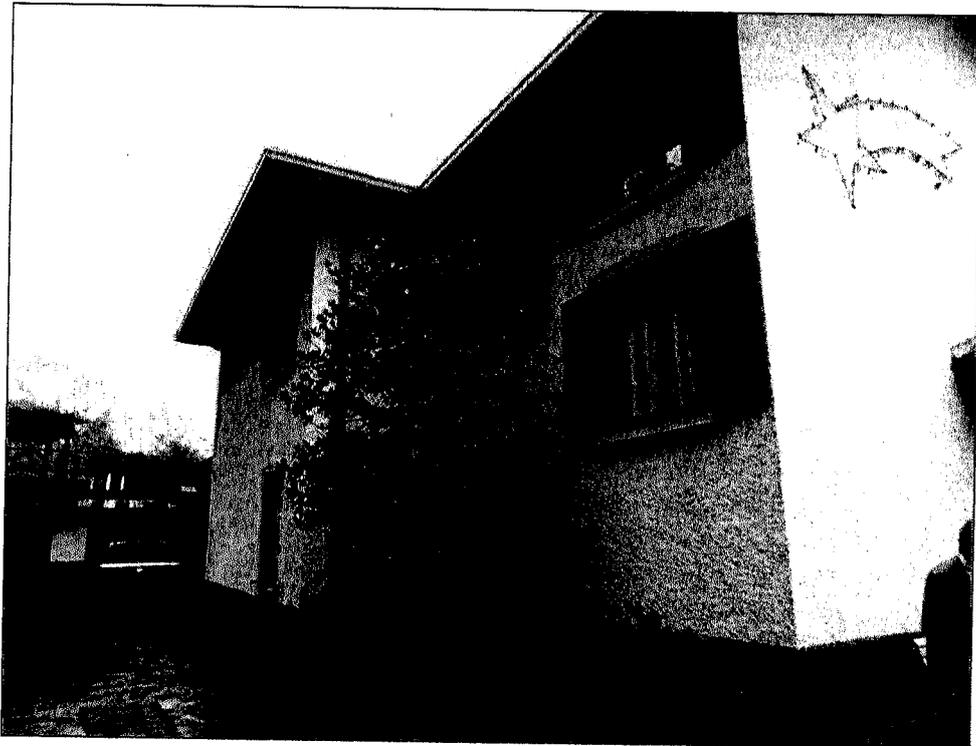
*Allegato n. 2*

*Immobile sito in Via Regorda, 48*

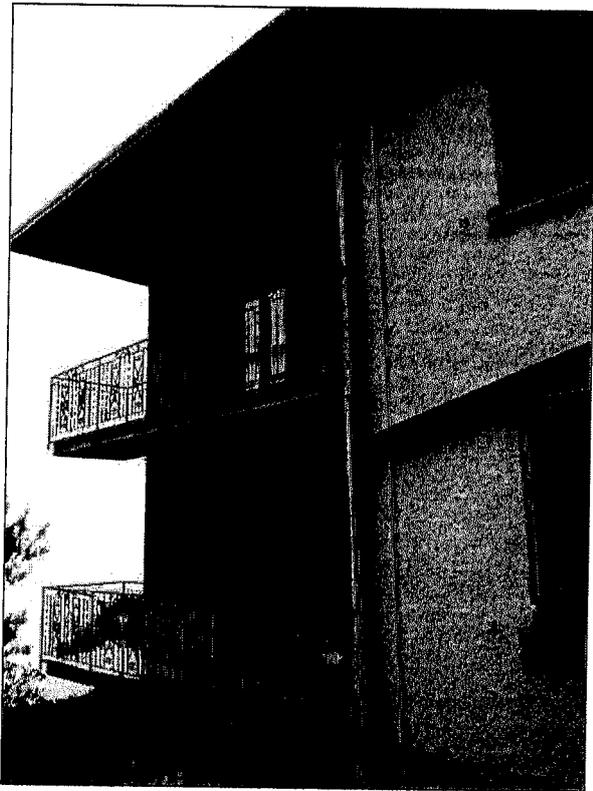
*Corna Imagna (BG)*



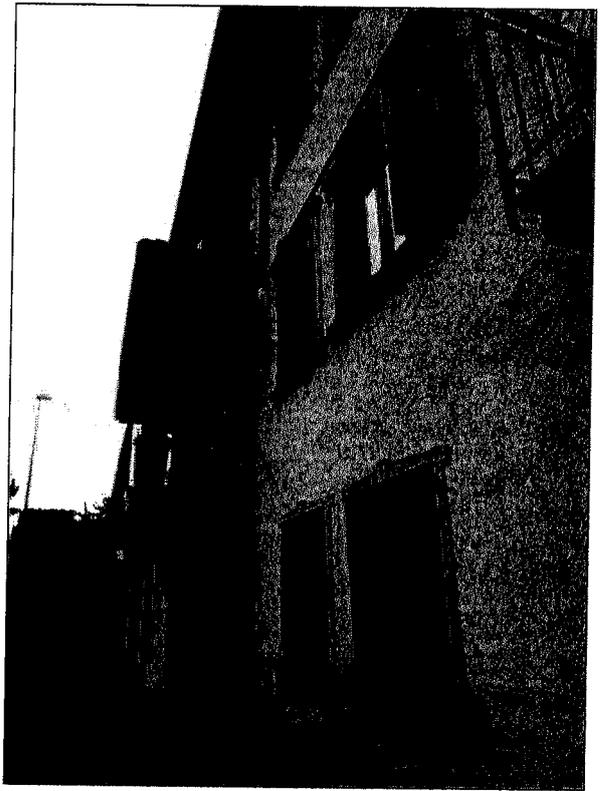
Fotografia n. 1  
Ingresso – Facciata Ovest



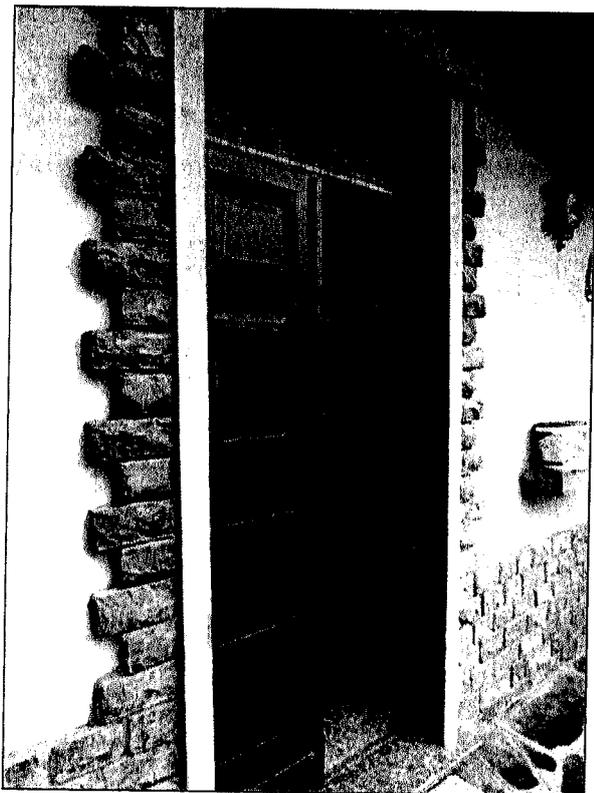
Fotografia n. 2  
Facciata Nord e Garage



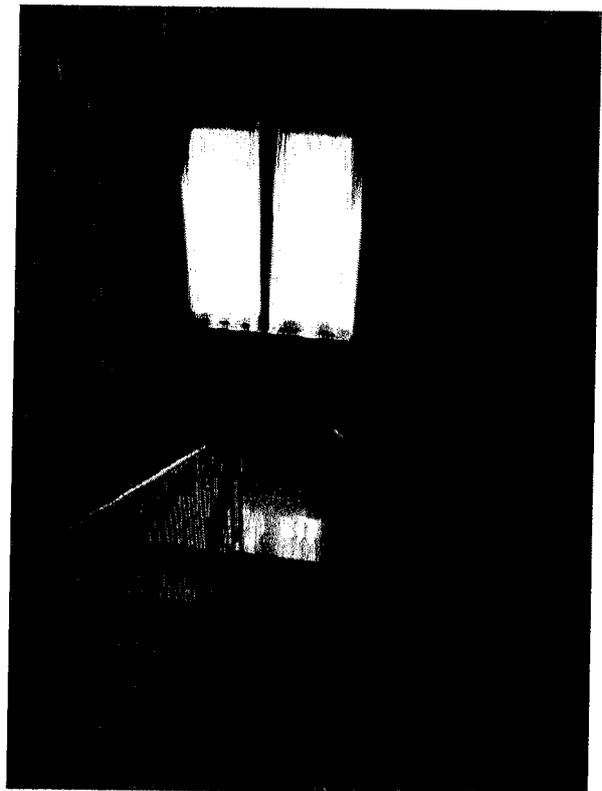
Fotografia n. 3 – Facciata Est  
Dettagli balconi, serramenti in legno e tetto in c.a.



Fotografia n. 4 – Facciata Sud

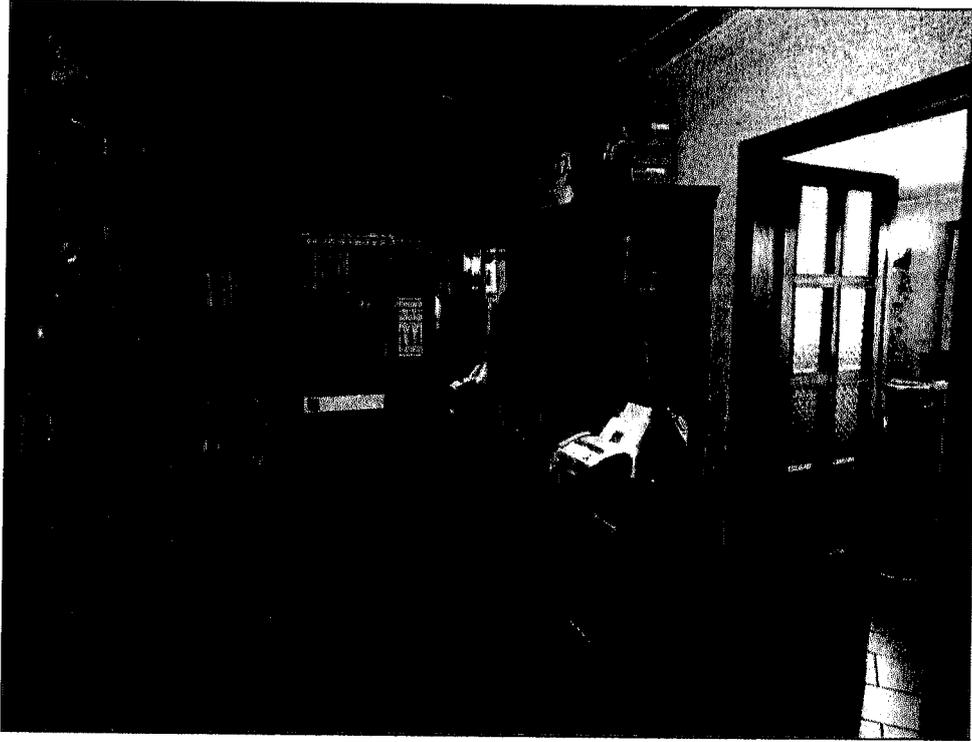


Fotografia n. 5 – Portoncino d'ingresso

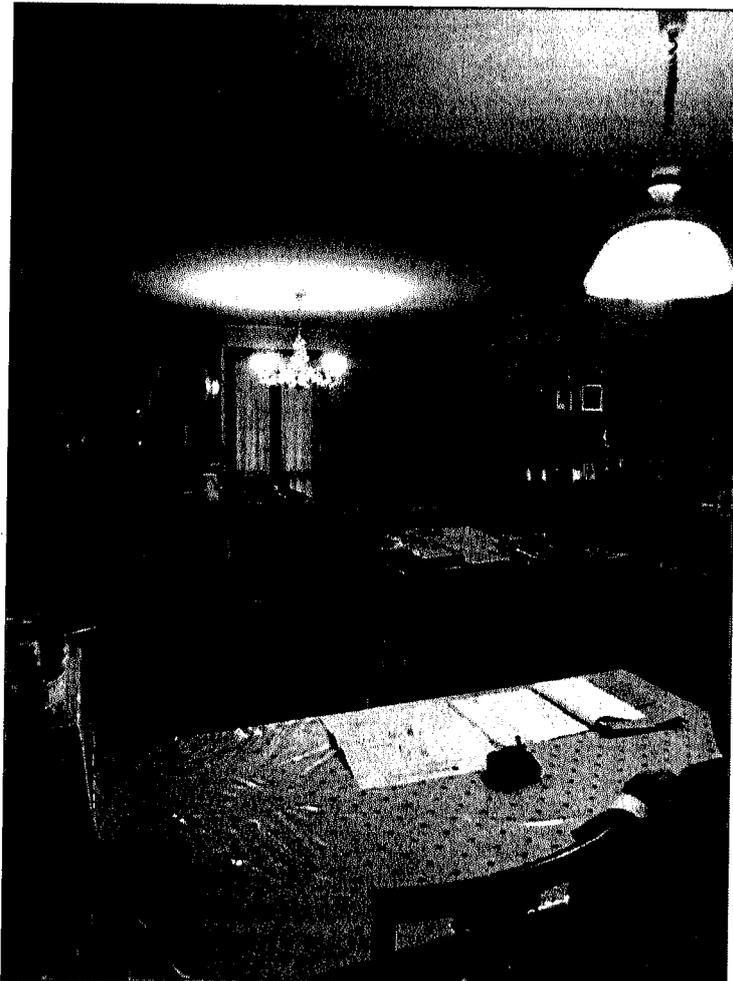


Fotografia n. 5 – Dettagli vano scala

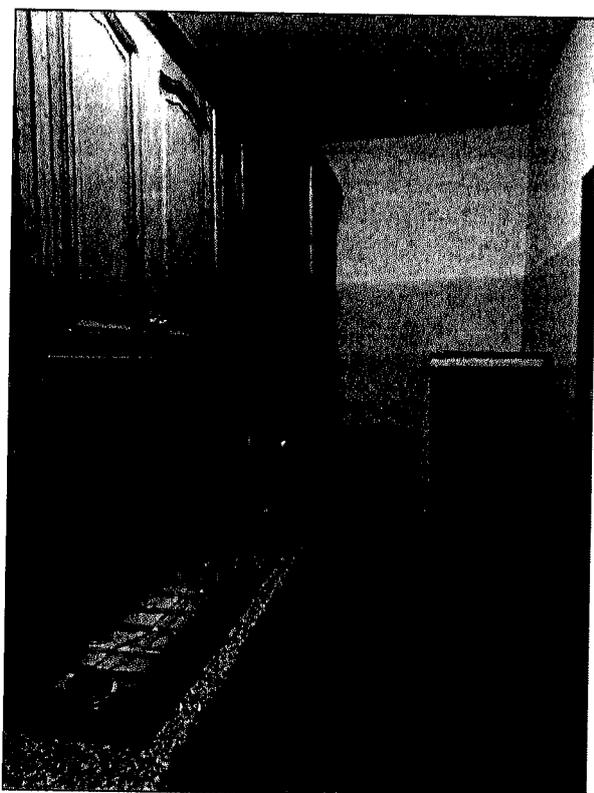
FOTOGRAFIE SUB. 3 e 2



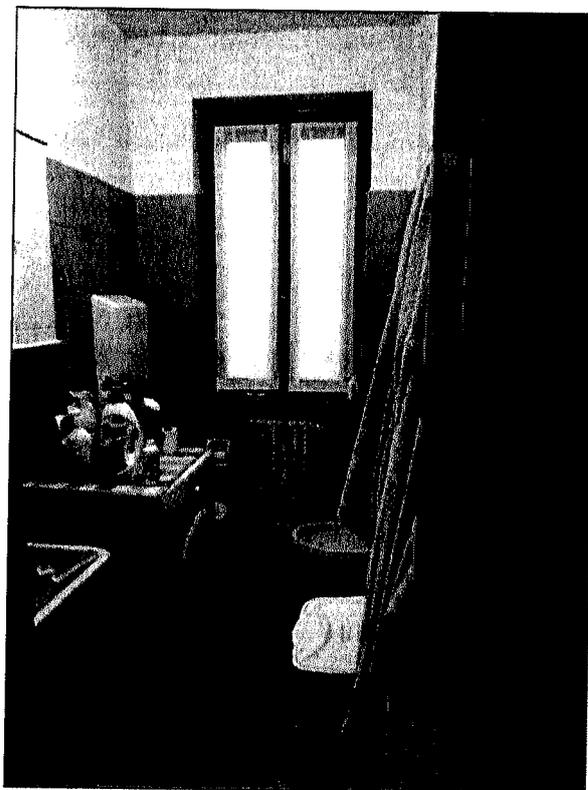
Fotografia n. 6 – Ingresso Sub. 3



Fotografia n. 7 – Zona giorno e pranzo



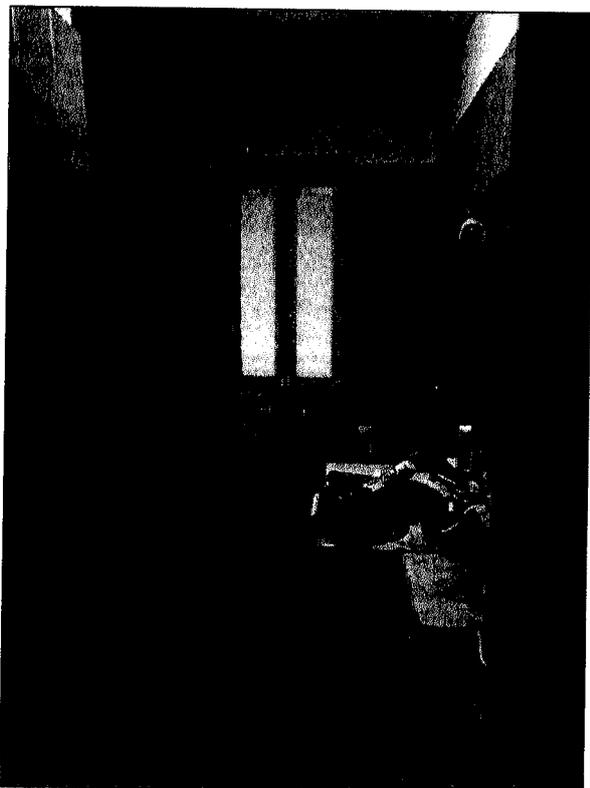
Fotografia n. 8 – Angolo cottura



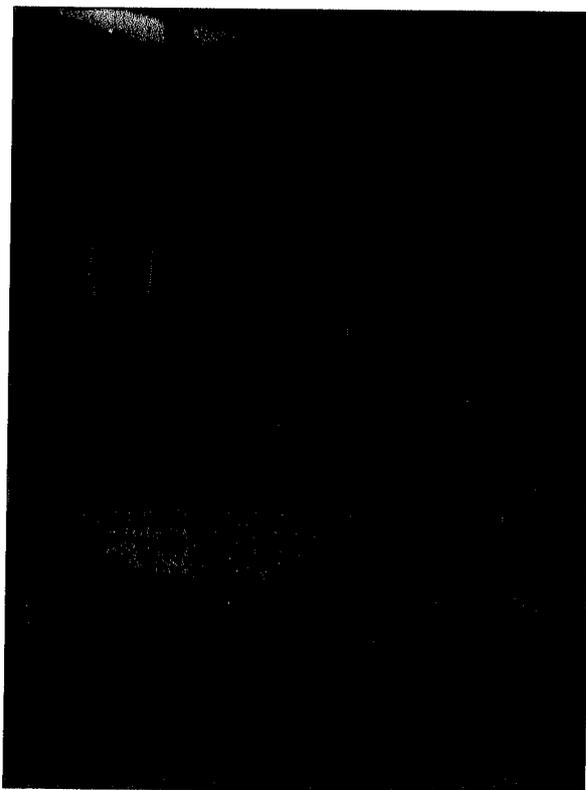
Fotografia n. 9 – Lavanderia



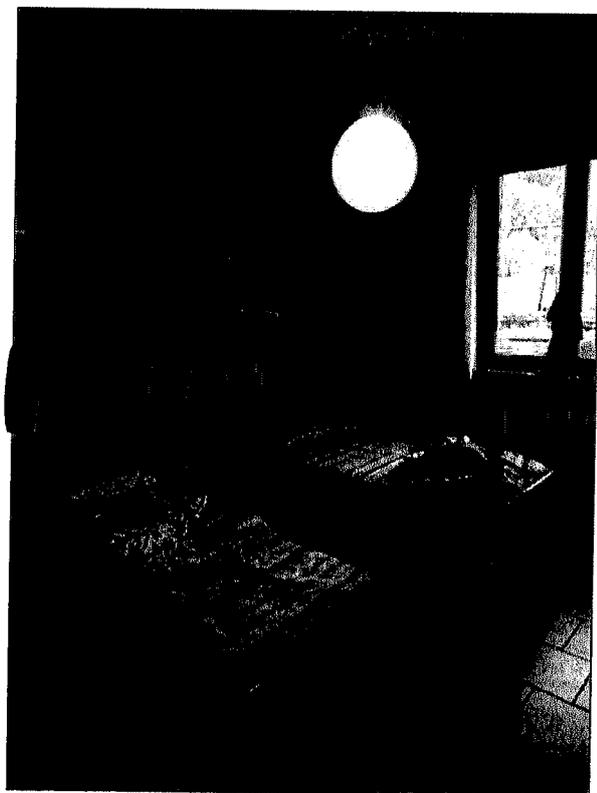
Fotografia n. 10 – Caminetto in soggiorno e perlinatura della parete



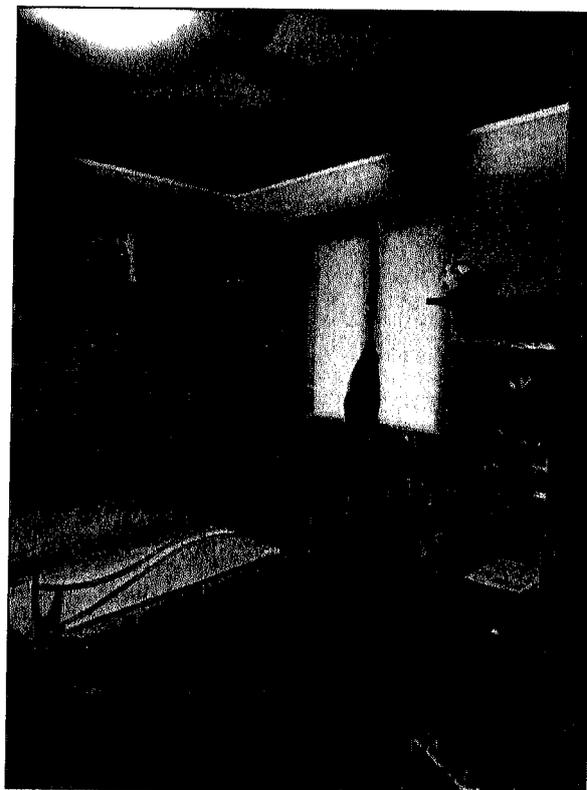
Fotografia n. 11 – Bagno



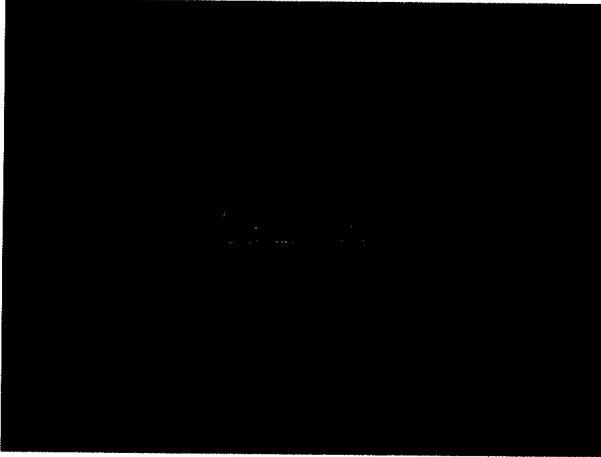
Fotografia n. 12 – Camera matrimoniale



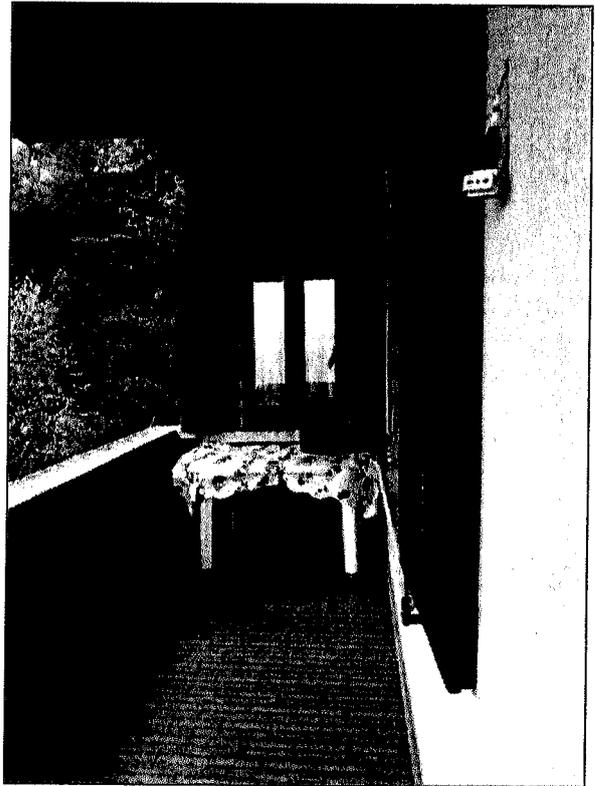
Fotografia n. 13 – Cameretta 1



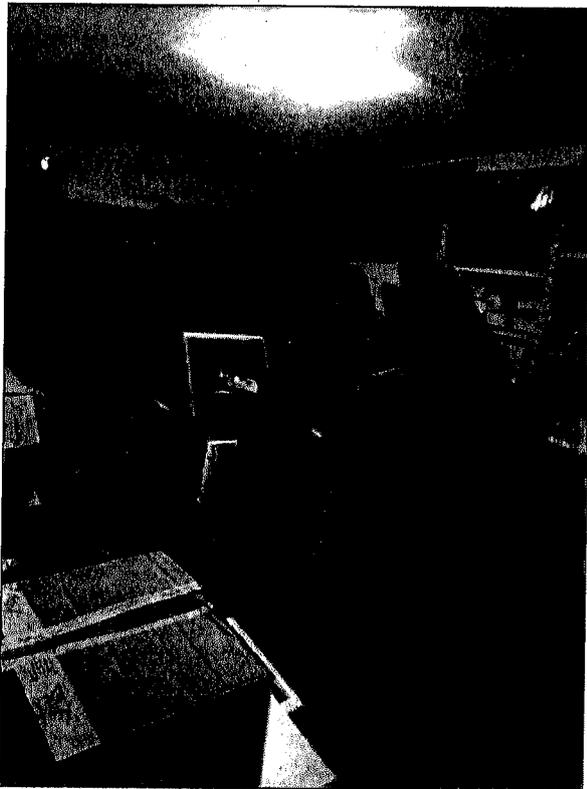
Fotografia n. 14 – Cameretta 2



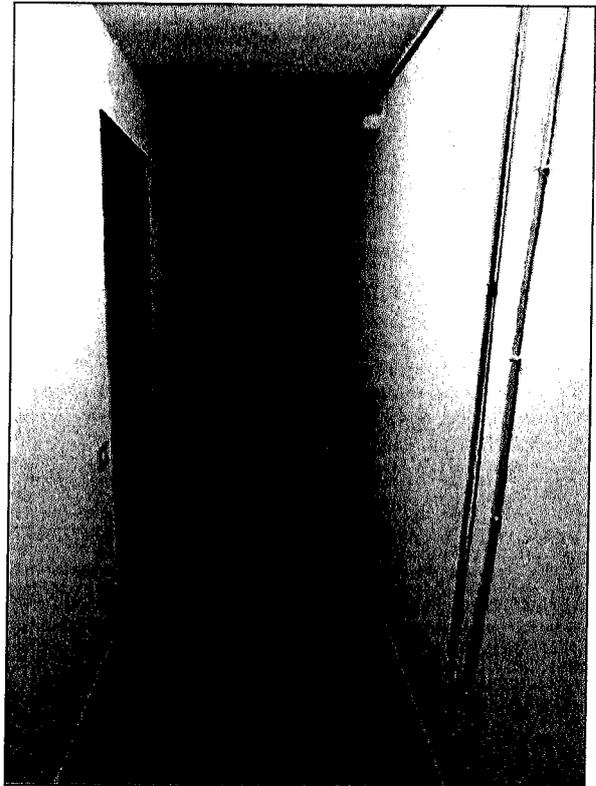
Fotografia n. 15 – Decoro pavimentazione



Fotografia n. 15 –Balcone

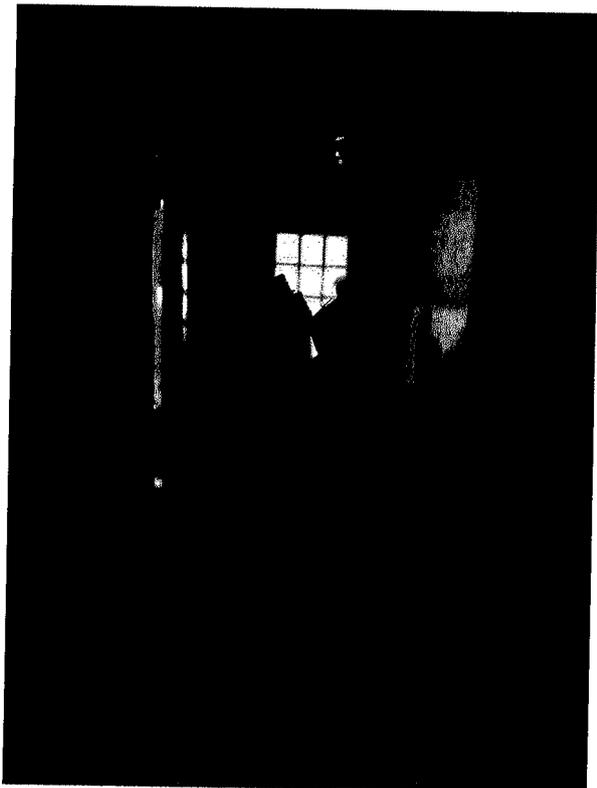


Fotogr. n. 16 – Ripostiglio piano seminterrato

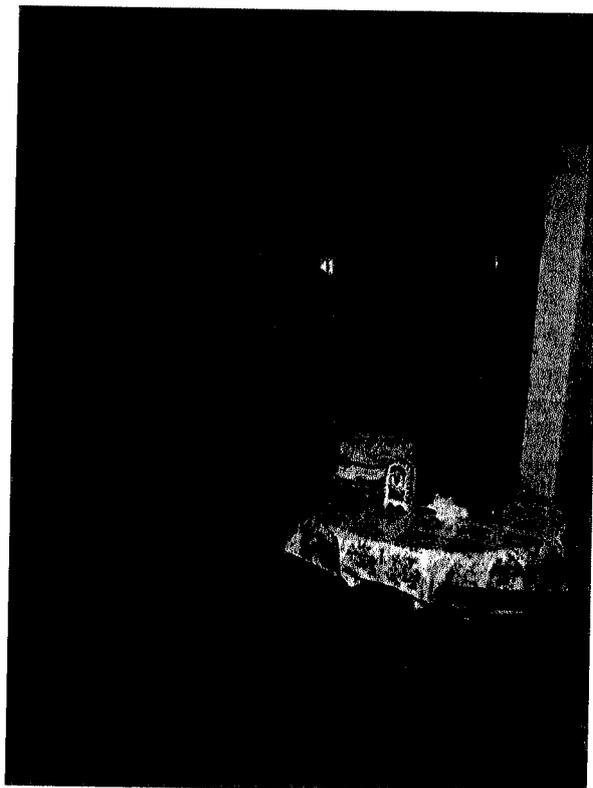


Fotogr. n. 17 – Disimpegno Piano seminterrato

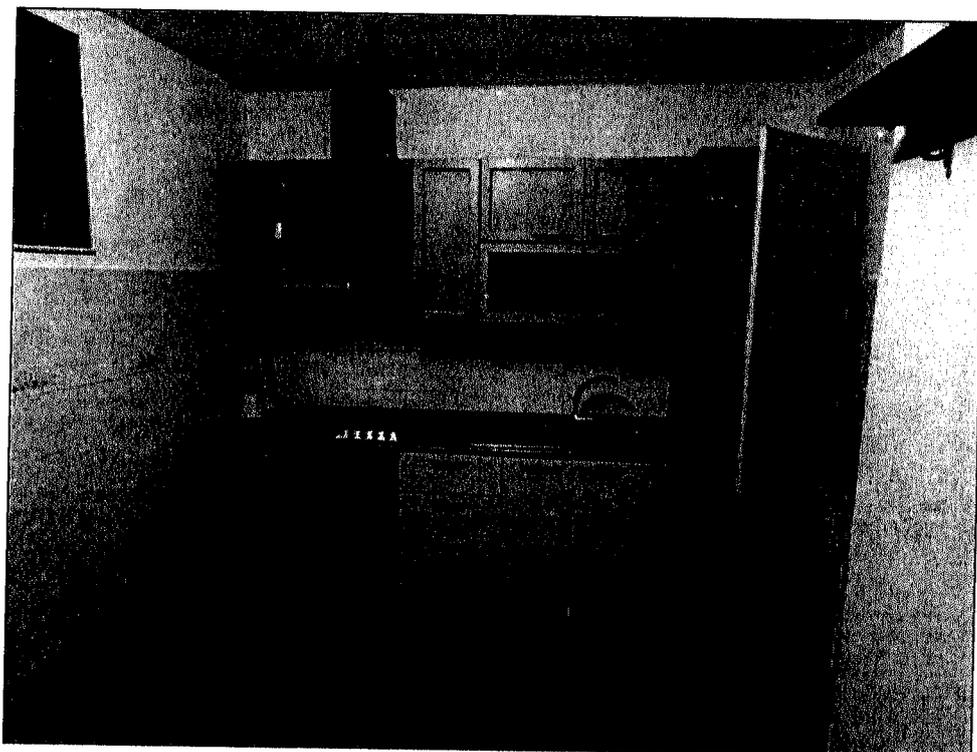
FOTOGRAFIE SUB. 5 PIANO SEMINTERRATO



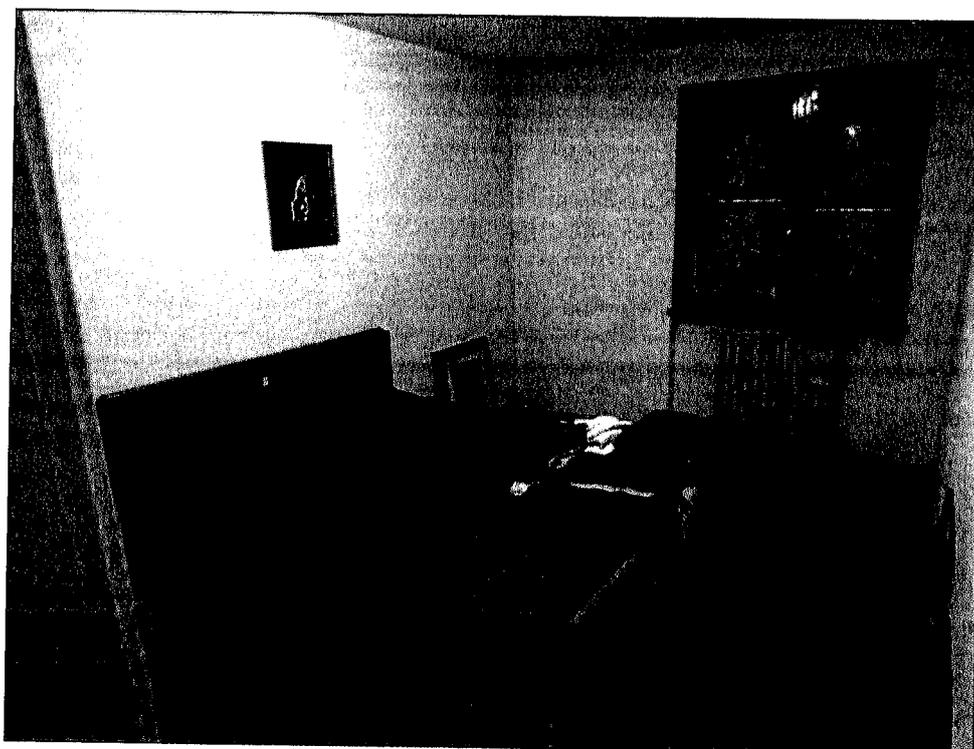
Fotografia n. 18 – Ingresso



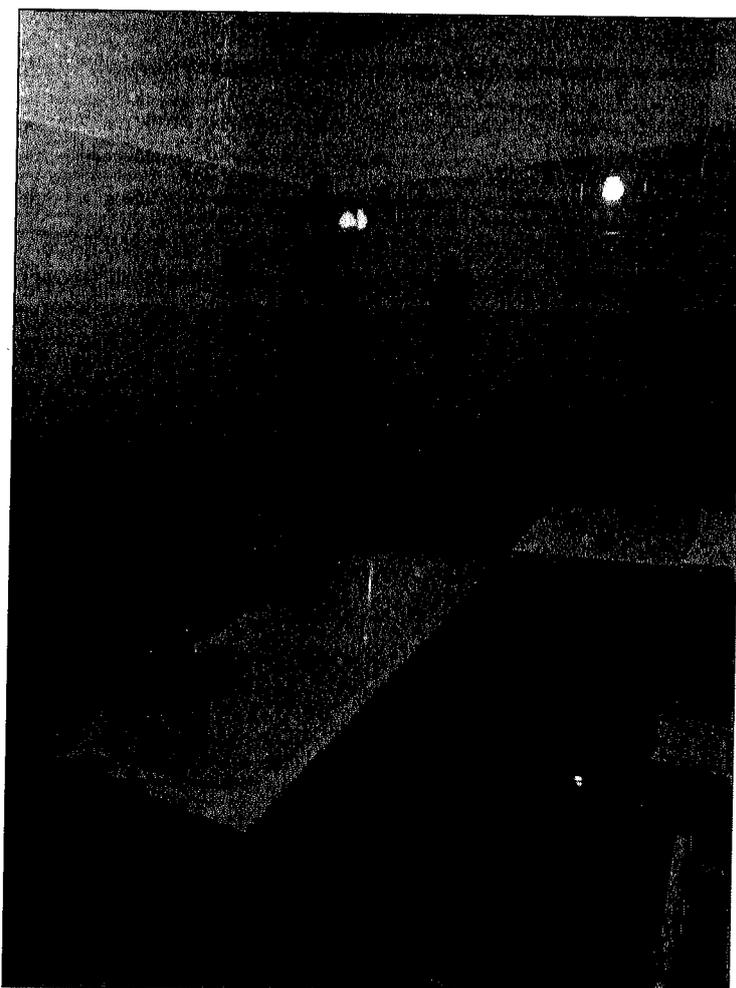
Fotografia n. 19 – Zona giorno



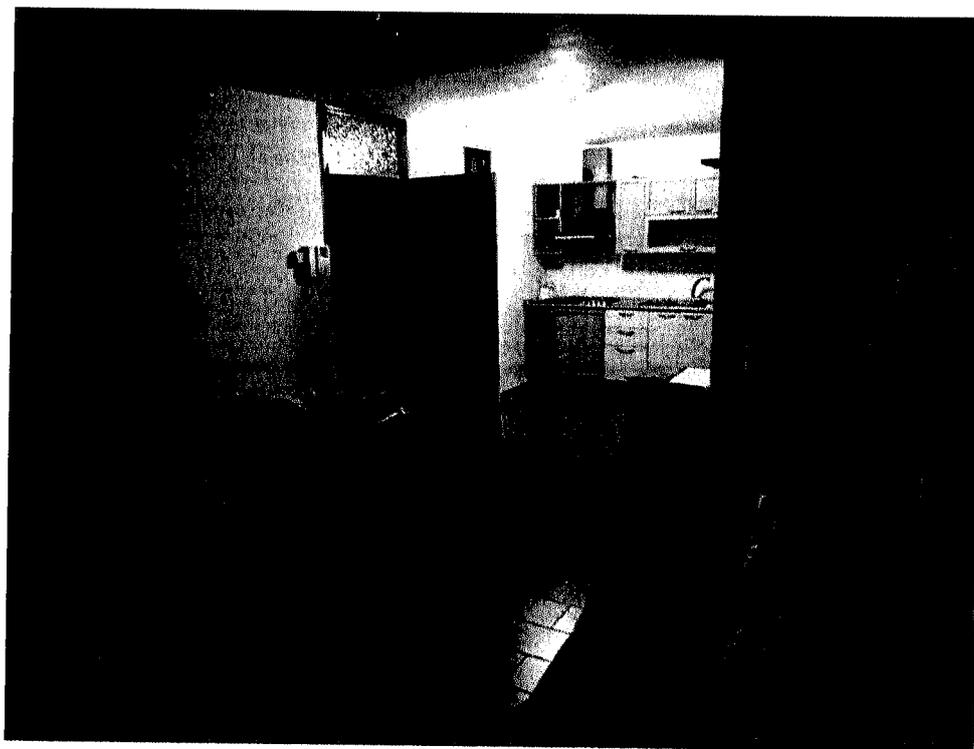
Fotografia n. 20 – Angolo cottura



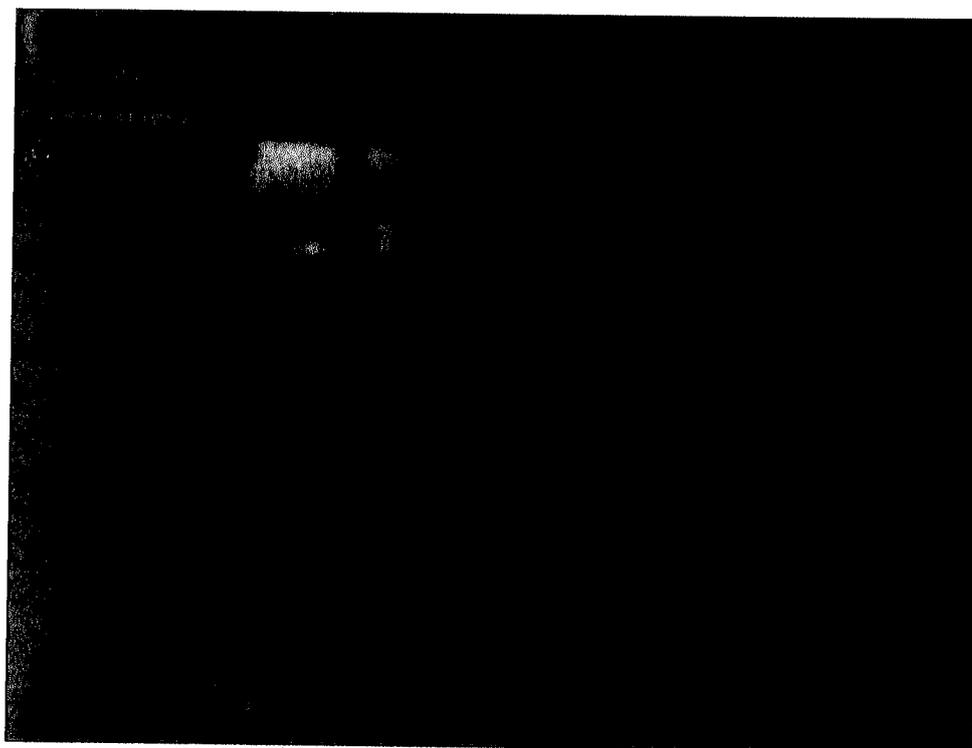
Fotografia n. 21 – Camera padronale



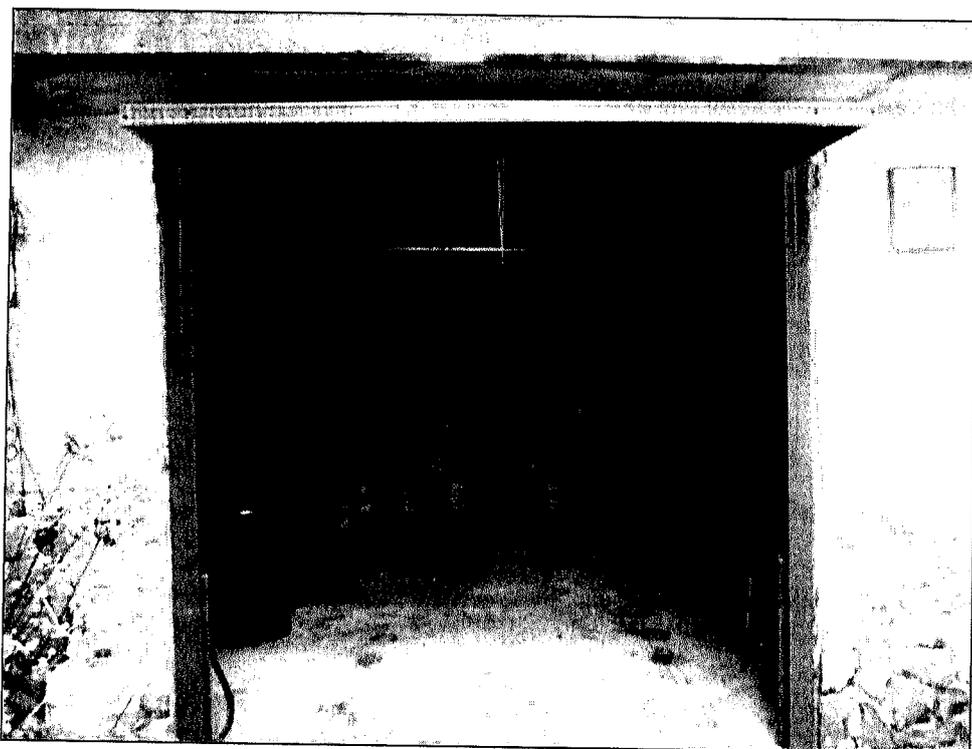
Fotografia n. 22 – Bagno



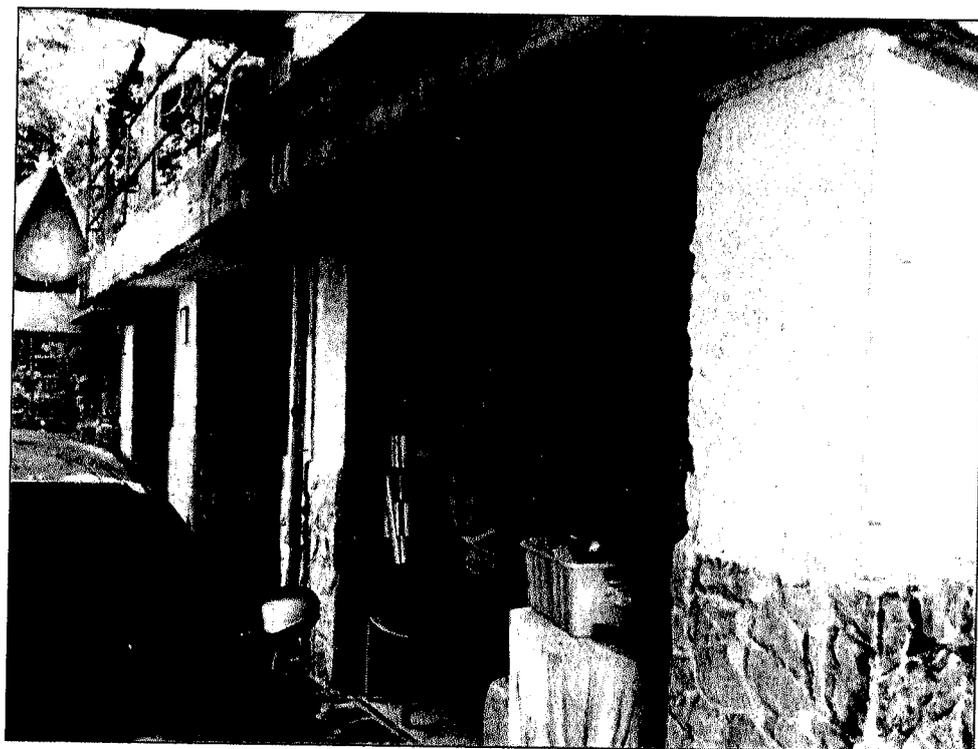
Fotografia n. 23 – Zona giorno



Fotografia n. 24 – Cameretta



Fotografia n. 25 – Garage sub. 8



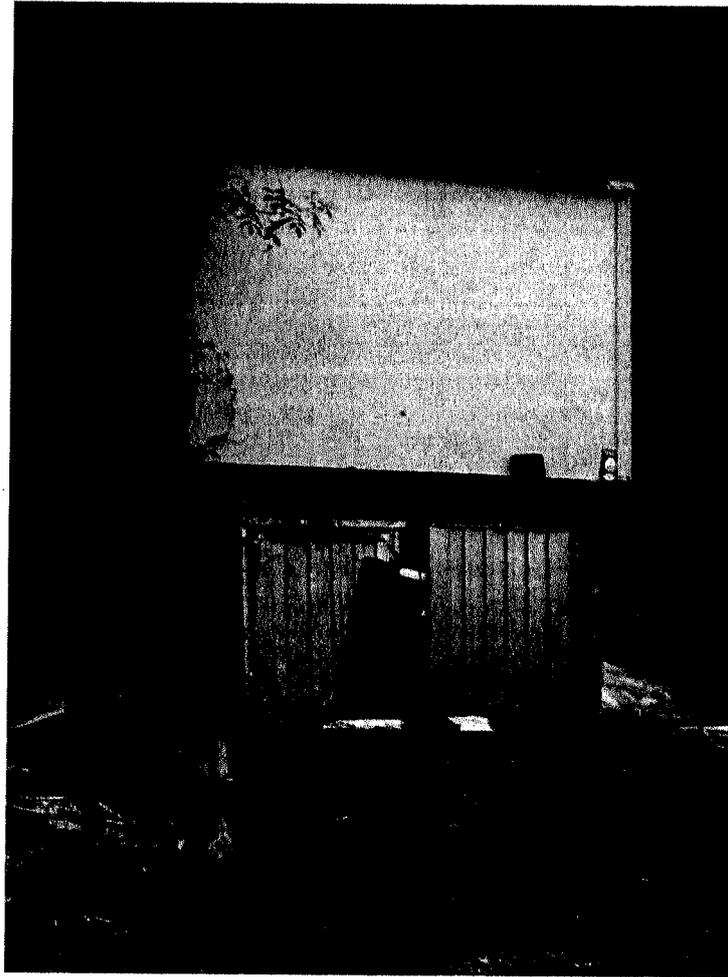
Fotografia n. 26 – Garage sub. 6,7,8



Fotografia n. 27



Fotografia n. 28

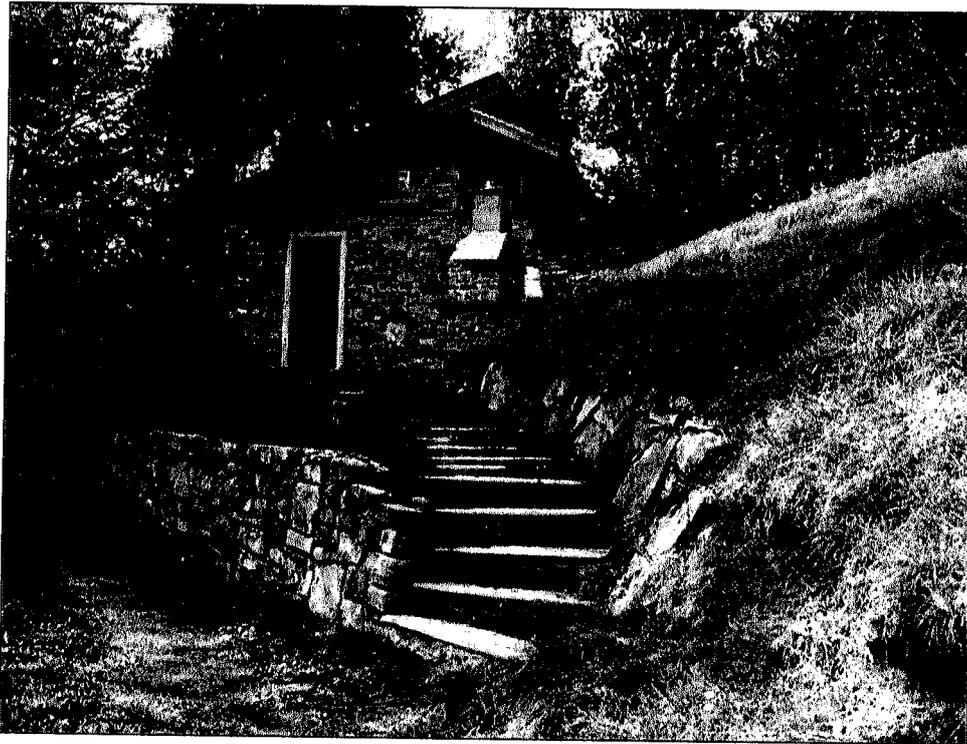


Fotografia n. 29



Fotografia n. 30

FOTOGRAFIE Loc. Calvi



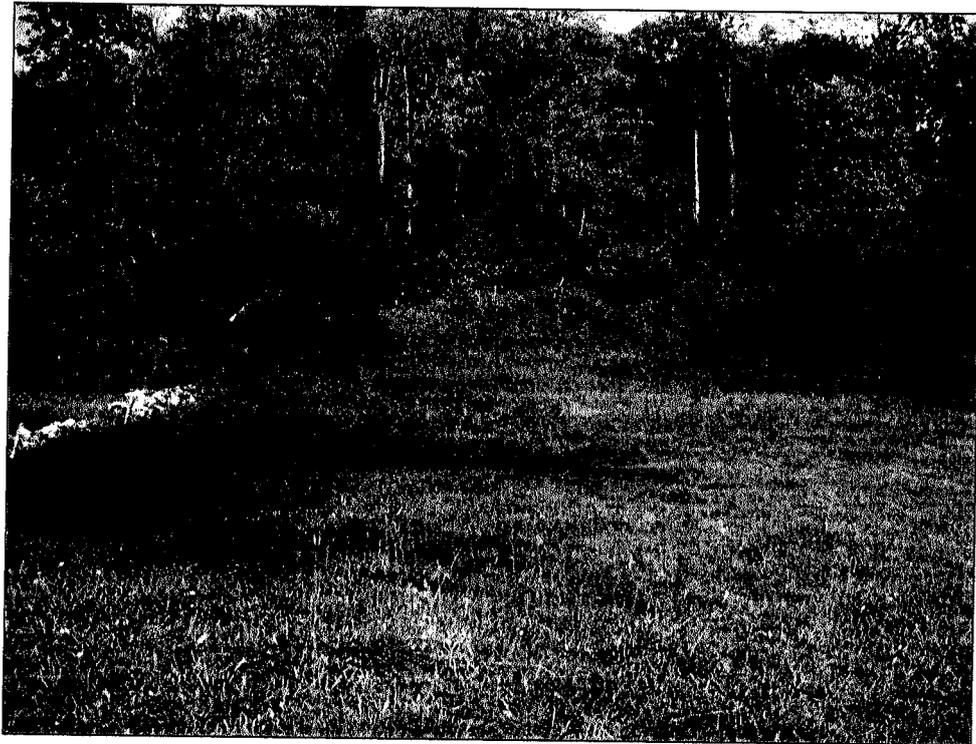
Fotografia n. 31 – Mapp. 3648



Fotografia n. 32 – Mapp. 262 Facciata Sud e Est



Fotografia n. 33 – Mapp. 262 facciata Nord



Fotografia n. 34 – Terreno circostante





14-Apr-2015 11:18  
Prot. n. T101579/2015  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Comune: CORNA IMAGNA  
Foglio: 904

1 Particella: 3567

Dichiarazione protocollo n. 238046 del 15/07/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Corna Imagna

Localita' Calvi

civ. SNC

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

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 262

Subalterno:

Compilata da:  
Previtali Gianfranco

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bergamo

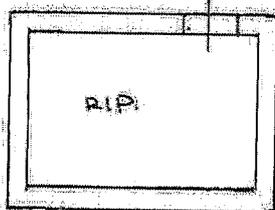
N. 1178

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SEMINT. H = 2.20



PIANO RIALZATO  
H media = 3.00



Catasto dei fabbricati - Situazione al 14/07/2014 - Comune di CORNÀ IMAGNA (D015) - Foglio: 5 Particella: 262 - Sub. LOCALITA' CALVI SNC piano: S1-T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 14/07/2014 - n. BG0118979 - Richiedente TODESCHINI

Fol. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

MODULARIO  
F. 1/19. 1960. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

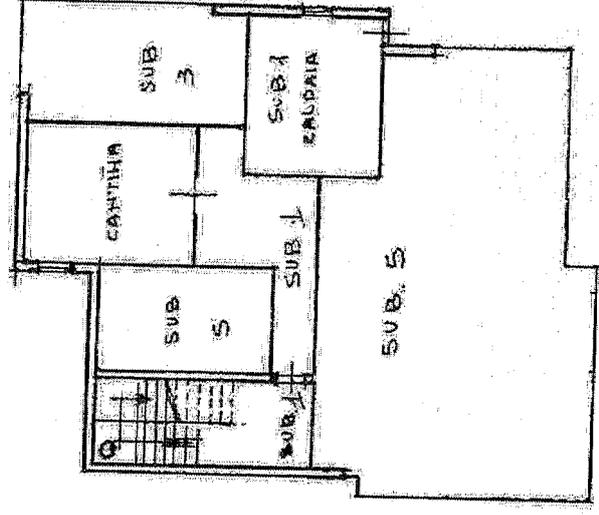
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1949, N. 484)

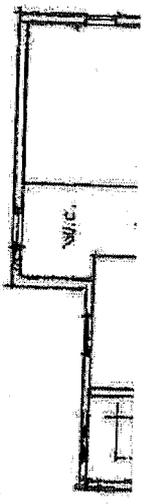
Planimetria dell'immobile sito nel Comune di CORCHIA MAGNA Via REGORDA SOPRA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di B. C. G. A. H. O.

Lire  
100



PIANO SE.MINT. H=2.50



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

Dichiarazione protocollo n. BG0385323 del 23/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Corna Imagna

Localita' Calvi

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 3648

Subalterno:

Compilata da:

Locatelli Cinzia

Iscritto all'albo:

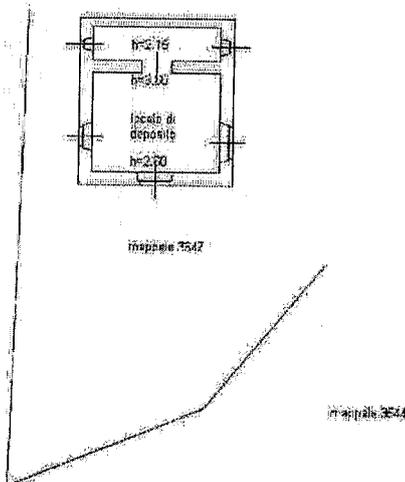
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3521

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

N



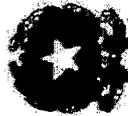
CATASTO FABBRICATI - Situazione al 14/07/2014 - Comune di CORNA IMAGNA (DU15) - Foglio 5 Particella 3648 - Sub. LOCALITA' CALVI SNC piano: I;

Ultima Planimetria in atti

Data: 14/07/2014 - n. BG0118981 - Richiedente TODESCHINI

Fot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

MODULARIO  
N. 20 - 1987



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

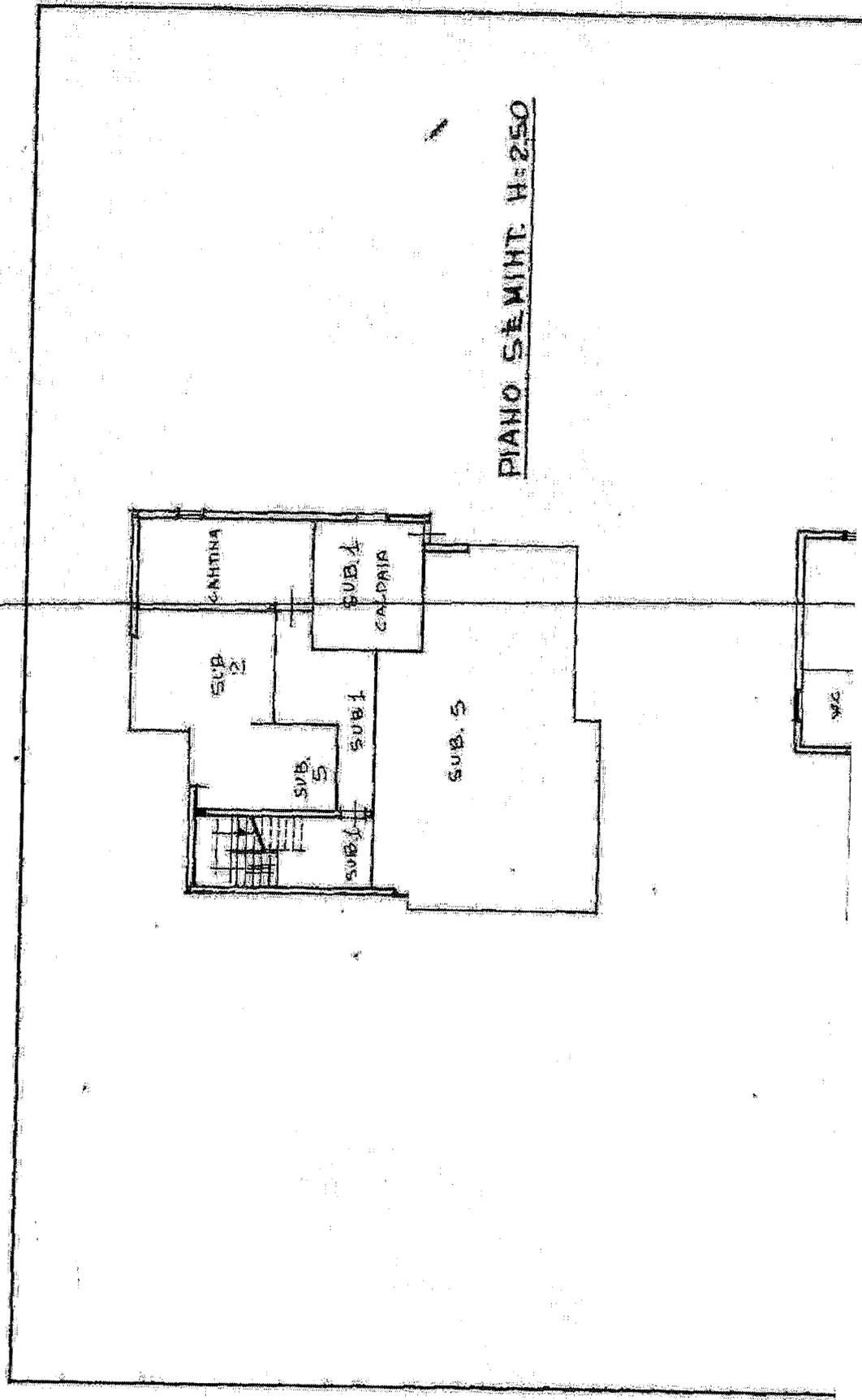
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

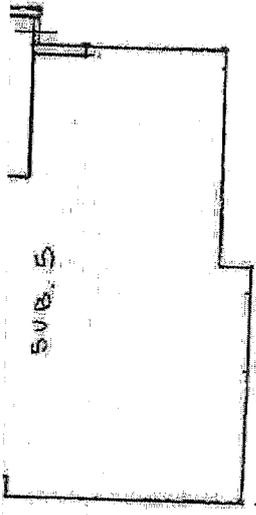
Lire  
100

(C. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1984, N. 340)

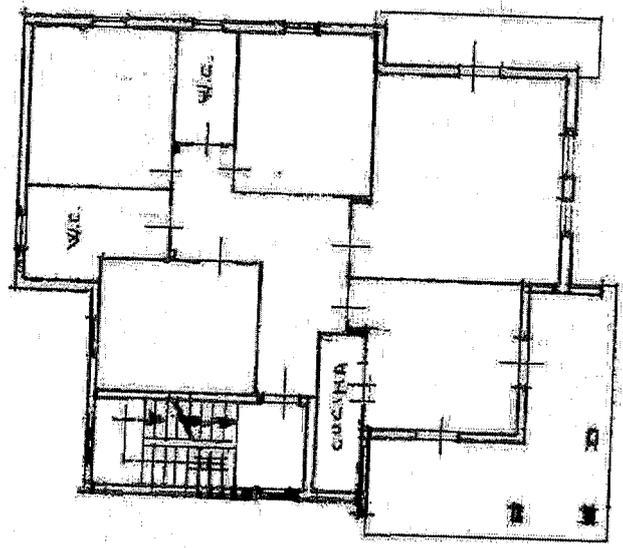
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORNIA LAMAGLIA Via Z. F. GORDIA SOVERA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Ufficiale di B. P. G. A. H. O.



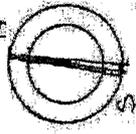


PIAHO SE MINT. H=2.50



PIAHO TERRA H=2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

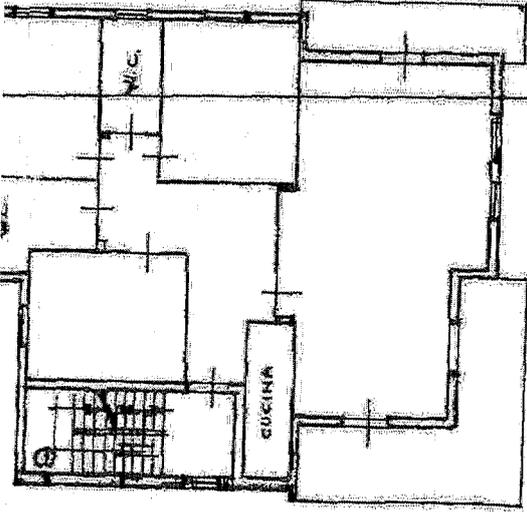
Progetto: 8 B. Piccola: 3732 - Subalteio 2 >  
 Corna Magna (D015) - A  
 D.A.T.A.  
 PROT. N.º

PARTITA N.º  
 FOGLIO N.º 7  
 MAPPALE N.º 2507  
 SUBALTERNO N.º 2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

2 DIC. 1955

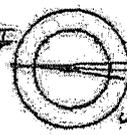
Compilata dal *Geom. Pronta*  
 Presentata da *S. Franco*  
 Iscritto all'Albo dei *periti*



PARTITA N°  
 FOGGIO N° 7  
 MAPPALE N° 2507  
 SUBALTERNO N° 3

PIANO PRIMO H=2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

2 DIC. 1985  
 e/a

DATA  
 FOGG. N°

Compilata dal Geom. Perinelli S. Franco  
 Istituto all'Alba dei geometri della Provincia di Bergamo  
 DATA 21.12.85  
 Firma: [Signature]

Comune di CORNA IMAGNÀ (D.15) - Particella: 3732 - Subalterno 3 >

Data presentazione: 02/12/1985 - Data: 14/07/2014 - n. BG0118983 - Richiedente TODESCHINI Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1  
 Ultima Planimetria in atti

MODULARIO  
F. n. 99, rend. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

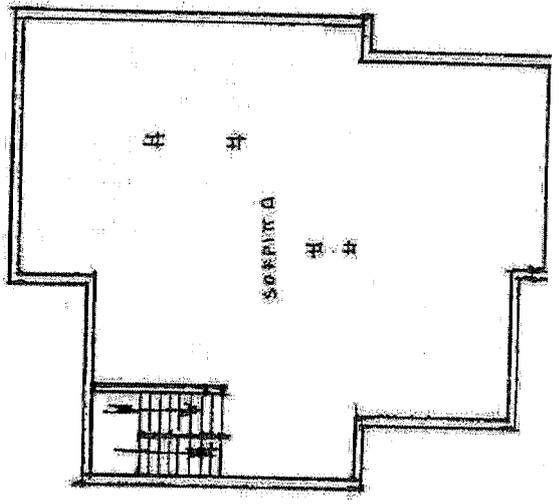
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1949, N. 333)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORNATE IGAZIA Via RECORDIA SOPRA

Ditta [REDACTED]

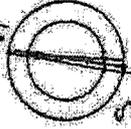
Allegata alla planimetria [REDACTED] al Cuneo Tecnico Edilizio di BERGAMO



PIANO SECONDO in media 1:00

PARTITA N°  
FOGLIO N° 7  
MAPPALE N° 2507  
SUBALTERNO N° 4

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

2 DIC. 1985

c/4

Compilata dal Geom.

Piretta S. Franco

Incarico all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Bergamo.

DATA 21.12.85

Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. N. (Nuovo Comune, Edificio Urbano)

Lire  
100

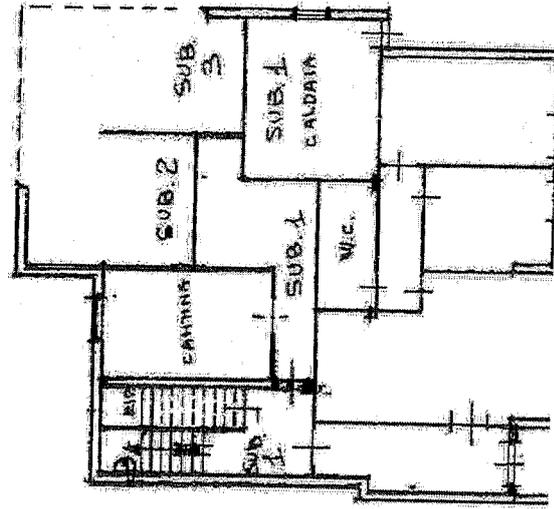
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1952, N. 453)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORCHIA IN LA SICILIA Via REGORDA SORBA

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'ufficio tecnico comunale di BERGAMO

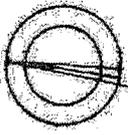




PIANO SEMINT. = H = 2.50

PARTITA N°  
FOGLIO N° 7  
MAPPALE N° 2507  
SUBALTERNO N° 5

ORIENTAMENTO



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 DIC. 1985  
FOT. N° e/4

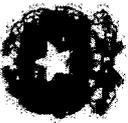
Completato dal Geom. Piretti Franco  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bergamo  
DATA 21.12.85  
Firma: [Signature]

PROF. GIORDANO G. V. 1984  
Ufficio del Fabbricanti - Situazione al 14/07/2014 - Forme in COPIA IMAGNA(D015) - Particella: 5732 - Subalterno 5 v  
VIA REGORDA SNC piano: 51

Data presentazione: 02/12/1995 - Data: 14/07/2014 - n. BG0118990 - Richiedente: TODESCHINI  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A3(297x419) - Fatt. di scala: 1:1  
Ultima: Planimetria in atti

MODULARIO  
N. 05/1984 - 487

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



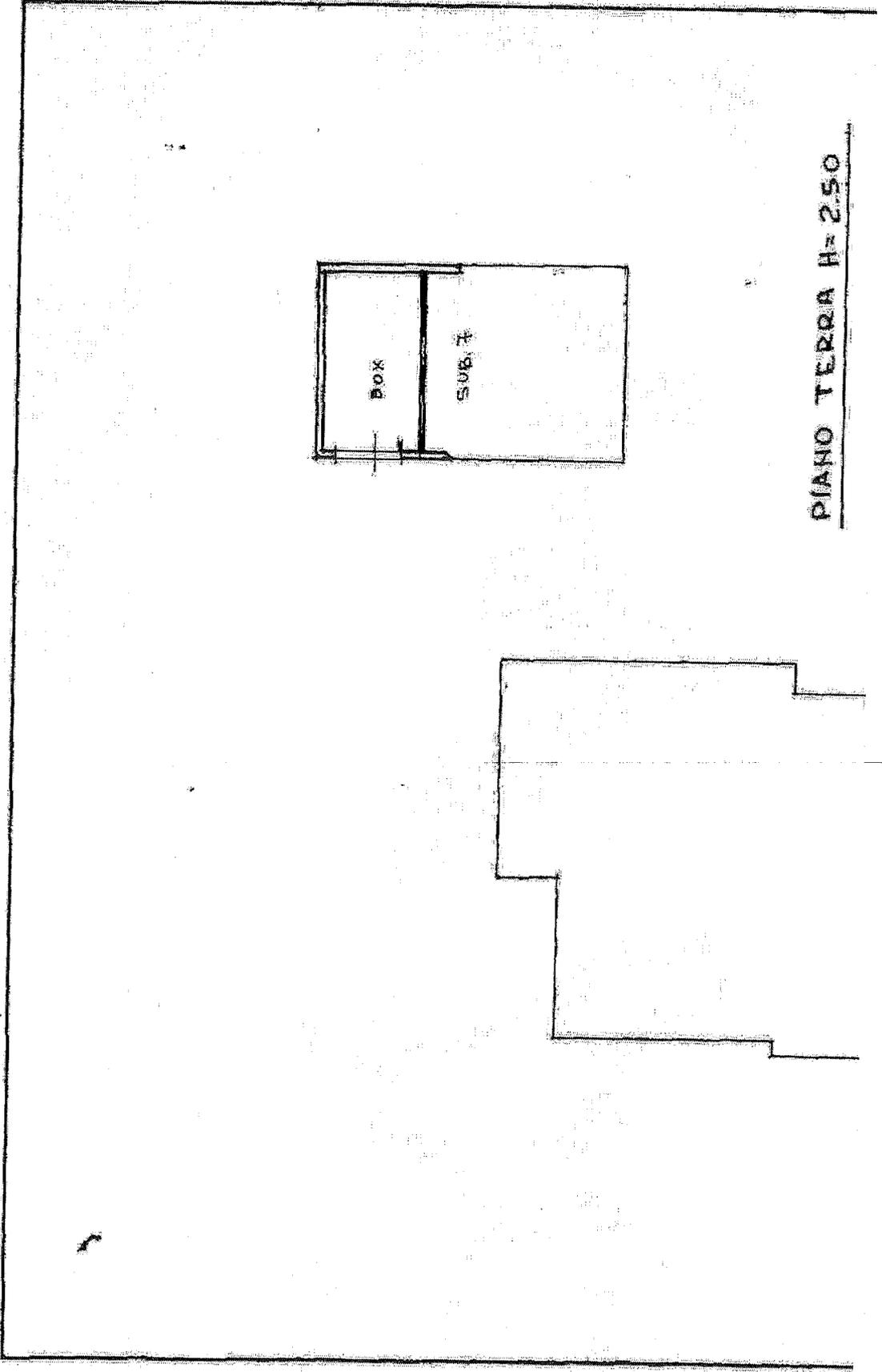
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire  
100

(D. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1985, N. 488)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CORCHIA** ... Via **RECORDA SOPRA**

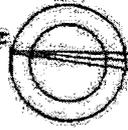
Ditta **[REDACTED]**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **PERGAMO**



PIANO TERRA H=2.50

PARTITA NO  
FOGLIO NO 7  
MAPPALE NO 2507  
SUBALTERNO NO 6.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 2 DIC. 1985

PROT. N° c/6

Completata dal Gen. M.  
Pecquato G. Franco  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Bergamo  
DATA 21-12-85  
Firma: [Signature]



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

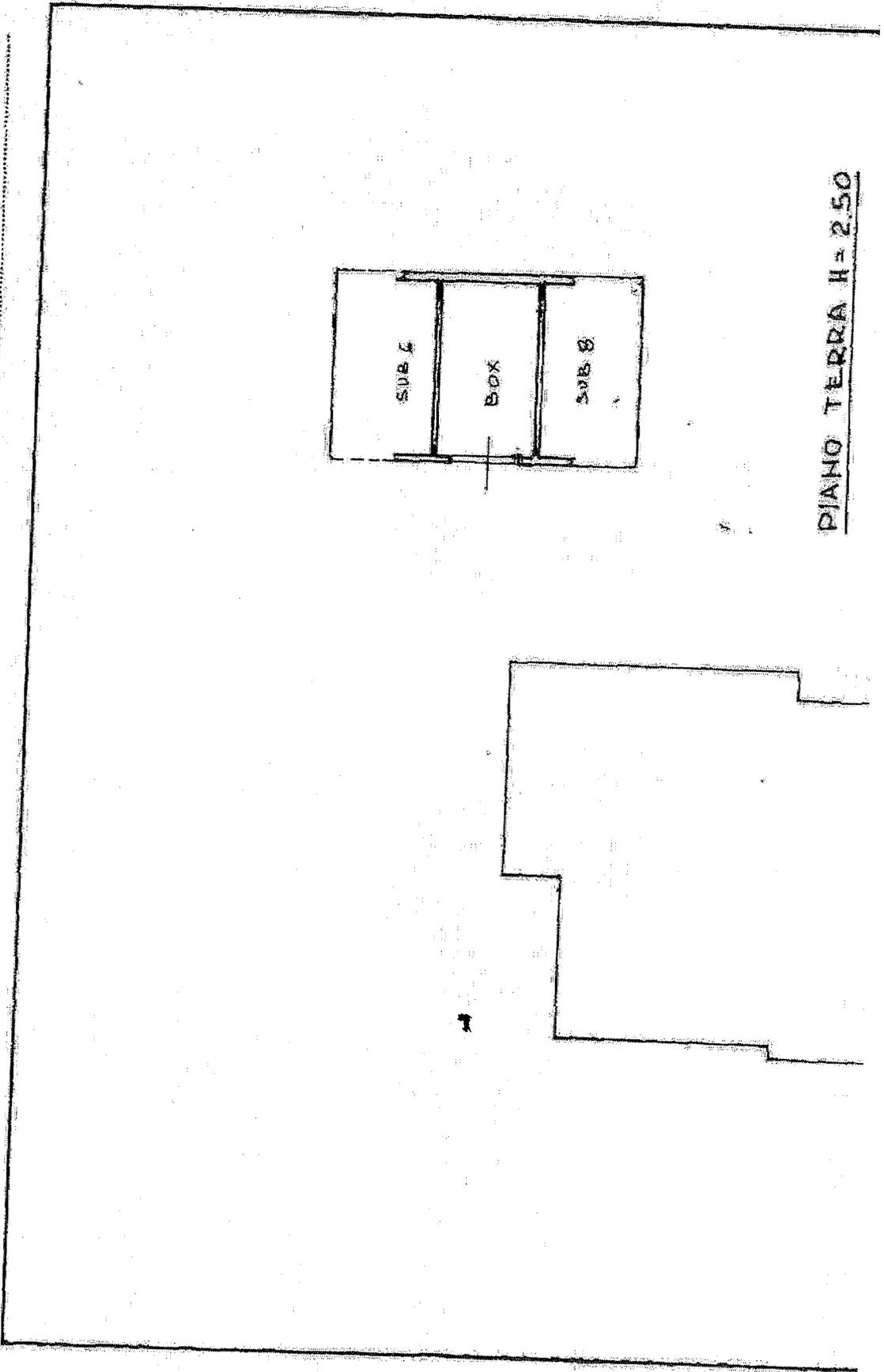
Lire 100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE N. 471 DEL 1977, art. 41)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORNA LIGASCHA Via RESORDA DI SOPRA

Allegata alla dichiarazione presentata in cinque volumi di PIESAVAO



PIANO TERRA h = 2.50



MODULARIO  
P. n. 16. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

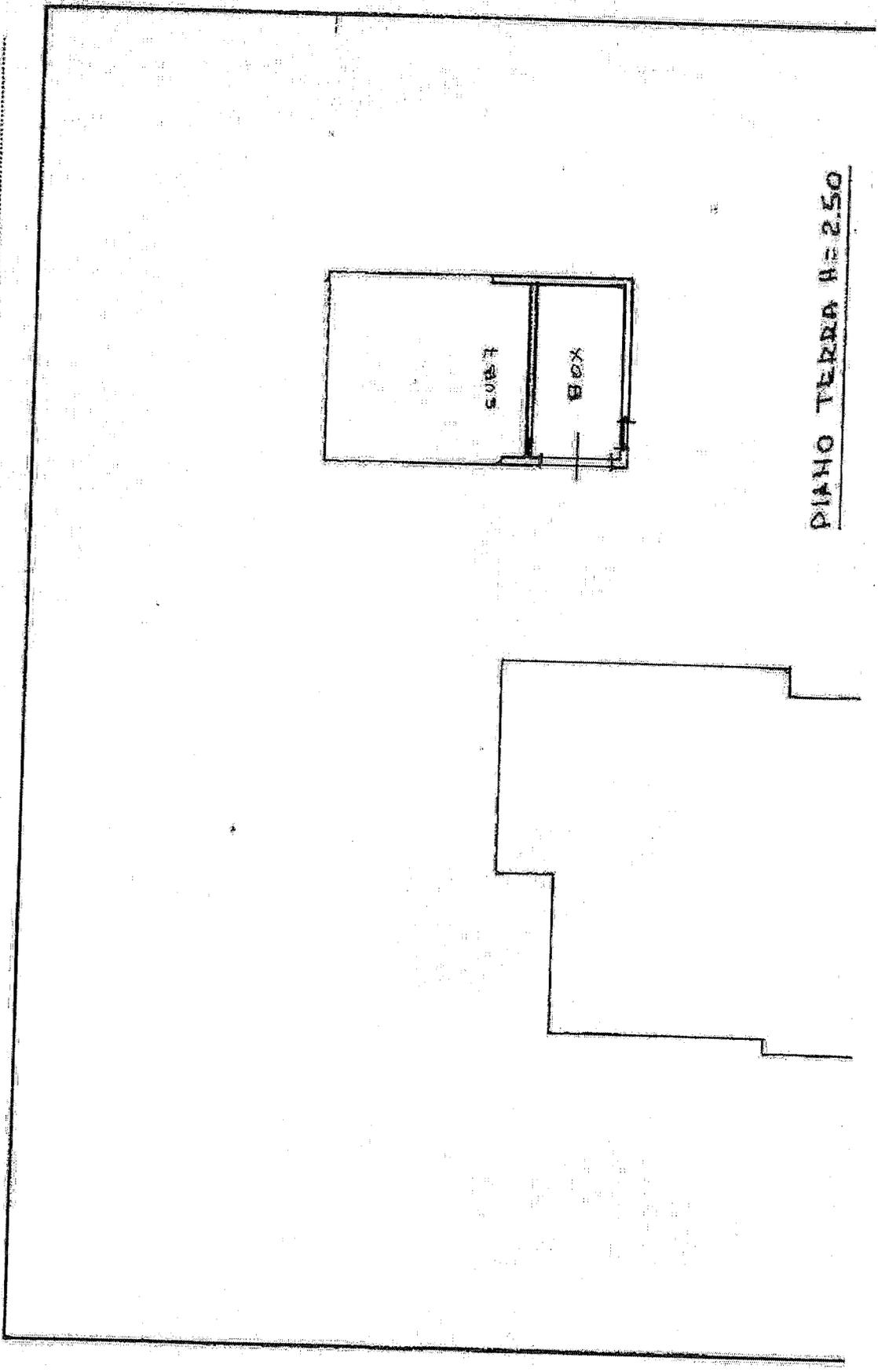
L. 100  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 66)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORCHIA, FRAZIONE DI CORCHIA, Via REGORDA SOBERA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

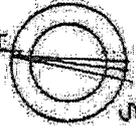


PIANO TERRA H=2.50

DATA 14/07/2014  
Situazione al 14/07/2014  
COPN A IMAGNA(D015) -  
P. In cella: 3732 - Subalterno 8 v

PARTITA N°  
FOGLIO N° 7  
MARRALE N° 2507  
SUBALTERNO N° 8.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

2 DIC. 1985

c/a

Compilata dal Geom. Preatali G. Franco  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di Bergamo  
DATA 21-12-85  
Firma: [Signature]



**COMUNE DI CORNA IMAGNA**  
 Provincia di Bergamo



Cap. 24038  
 Via Pinigarello n. 4

tel. 035 836.377 fax. 035.832.095  
 C.F. 00561990164

**UFFICIO TECNICO**  
 P.zza 122

Corna Imagna 0316.2851

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
 IL RESPONSABILE DELL'ATTIVITÀ



**CERTIFICA LA SEGUENTE DESTINAZIONE URBANISTICA**

Categoria	Misure	Destinazioni Piano Urban. Regionale
Corna Imagna	35,71	Zona "E1" interesse paesistico naturalistico - prevalenza di boschi
Corna Imagna	35,87	SOA: Ambito di trasformazione urbana n. 04 Parte zona "E1" interesse paesistico naturalistico - prevalenza boschiva
Corna Imagna	36,83	Zona "E1" interesse paesistico naturalistico - prevalenza boschiva
Corna Imagna	36,89	Zona vocata alla attività produttiva
Corna Imagna	36,92	Ambito di trasformazione urbana n. 01
Corna Imagna	37,7	Parte zona "A" (residenzi) SOA: Ambito di trasformazione urbana n. 01 recupero;
Corna Imagna	37,72	Paradiso storico extralimitare di pianura con a ricaduta
Corna Imagna	37,73	Insediamento produttivo
Corna Imagna	37,75	Zona vocata alla attività produttiva
Corna Imagna	37,95	Parte zona "E1" interesse paesistico naturalistico - prevalenza boschiva; SOA: Ambito di trasformazione urbana n. 01

