



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 551/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

Fax:

Email: ilaria.vizzardi@gmail.com

Pec: ilariavizzardi@archiworldpec.it



Beni in **Martinengo (BG)**Località/Frazione
via Allegreni**INDICE****Lotto: 001 - appartamento**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A	4
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-04-2025 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ilaria Vizzardi
Data nomina: 17-01-2025
Data giuramento: 24-01-2025
Data sopralluogo: 18-02-2025



Lotto: 001 - appartamento**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Allegreni****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non esegutati:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS, foglio 29, particella 2070, subalterno 48, indirizzo via Allegreni, piano 1-2, comune Martinengo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 181 mq, rendita € 661,06 €

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile di trova nel centro storico di Martinengo proprio in una delle vie storiche dell'abitato: l'edificio fa parte di un antico complesso sorto intorno alla filanda storica di Martinengo.

Caratteristiche zona: centrale centro storico**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** scuola materna (120 m), scuola primaria (450 m), scuola secondaria (50 m), parco pubblico (700 m), oratorio (130 m), supermercato (600 m)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole**Importanti centri limitrofi:** Romano di Lombardia, Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** edifici storici di Martinengo.**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Romano di Lombardia 6 km, aeroporto di Bergamo 20 km, fermata autobus 400 m, casello Brebemi di Romano di Lombardia 10 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A**

L'ingresso all'edificio avviene attraverso il portone, da cui si accede ad una corte interna che presenta un cortile comune in parte adibito a giardino alberato e in parte con pavimentazione in ghiaia.

Dal portico comune una scala signorile conduce al primo piano.

L'appartamento è disposto su due livelli con scale interne e presenta due possibili accessi, uno per piano, di cui al momento è utilizzato solo quello al piano primo.

Al primo piano troviamo l'ingresso, un bagno-lavanderia sottoscala, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio

sottoscala e una camera.

Al secondo piano è molto suggestivo il soffitto a falde con travi in legno a vista. Qui troviamo un corridoio, due camere matrimoniali, un bagno e una camera di servizio.

Superficie complessiva di circa mq **194,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: fine 1800

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988-89

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile fa parte di un complesso di edifici che sorgono intorno alla Filanda di Martinengo, probabilmente costruiti intorno a fine 1800, come la Filanda stessa.

Gli edifici storici son stati ristrutturati nel 1988-89, dopo la presentazione del Piano di Recupero.

L'edificio è ben conservato e presenta anche elementi di interesse come l'affresco sulle scale interne all'appartamento e le travi in legno a vista al secondo piano.

L'immobile veste in buone condizioni di manutenzione, solo le persiane esterne presentano segni di usura e necessitano manutenzione.

Gli impianti risalgono all'epoca della ristrutturazione, ma sono tutti funzionanti.

Si segnala che il bagno al piano primo non presenta altezza interna minima per l'abitabilità.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e doppio vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Note: Tutti i serramenti presentano davanzale interno in legno e soglia esterna in pietra serena. Al piano secondo le finestre presentano parapetto esterno in ferro. Si segnala che le persiane in legno necessitano di manutenzione.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in blocchi di argilla portante rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in cotto e pietra serena condizioni: buone Riferito limitatamente a: atrio di ingresso e scale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: piano secondo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: nei bagni
<i>Plafoni</i>	materiale: tinteggiati condizioni: buone

<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portone di accesso alla corte
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: fino h.1,70 m
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: materiale plastico condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: soggiorno materiale: stucco condizioni: buone Riferito limitatamente a: la parete del soggiorno con il camino e la parete delle scale
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: interno appartamento materiale: intonaco condizioni: buone Note: si segnala nella camera più grande al piano secondo qualche rigonfiamento sulla parete confinante con il bagno.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: cotto condizioni: buone Note: corrimano in legno
<i>Scale</i>	posizione: Esterne rivestimento: piastrelle in cotto e pietra serena condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1990
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a condensazione
Stato impianto	attivo
Potenza nominale	22,9 kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2005
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 12/88**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione lotto C del Programma Integrato per il complesso Ex Filanda

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 04/07/1987 al n. di prot.

Rilascio in data 09/06/1988 al n. di prot. 3213

Abitabilità/agibilità in data 03/07/1993 al n. di prot. 4407

Numero pratica: 12/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: variante

Per lavori: ristrutturazione lotto C del Programma Integrato per il complesso Ex Filanda

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 01/06/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 15/12/1989 al n. di prot. 2641

Abitabilità/agibilità in data 03/07/1993 al n. di prot. 4407

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Allegreni**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al primo piano nella pratica edilizia più recente è presente un camino in soggiorno che invece si trova sulla parete opposta e non è rappresentata la porta-finestra della camera.

Inoltre, sempre al piano primo, vi sono alcune imprecisioni per quanto riguarda la posizione dei muri del bagno e del ripostiglio sottoscala. Al piano secondo nella pratica edilizia non sono rappresentati i tramezzi interni del bagno e la porta della camera matrimoniale è arretrata di 50 cm. inoltre la pratica edilizia presenta una parete divisoria nella camera di servizio, che in realtà non è mai stata realizzata.

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Correzione delle difformità interne evidenziate.

Oneri di regolarizzazione	
Redazione Cila in sanatoria da parte di un tecnico abilitato	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per la pratica edilizia	€ 50,00
Sanzione per abuso	€ 1.032,00
Totale oneri: € 2.082,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Allegreni

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.6 del 7-02-2014
Zona omogenea:	Nuclei storici di antica formazione- NS1
Norme tecniche di attuazione:	art. 21 delle N.T.A.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	= esistente
Rapporto di copertura:	= esistente
Altezza massima ammessa:	= esistente
Volume massimo ammesso:	= esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Allegreni

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di cessione immobiliare - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Cessione immobiliare dalla Società OMISSIS

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/08/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 540.000; Importo capitale: € 300.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 28/02/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.620,30; Importo capitale: € 153.310,15.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 105.718,98; Importo capitale: € 52.859,49.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/10/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/10/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 432.549,90; Importo capitale: € 216.274,95.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/11/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Allegreni

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1200 euro.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'abitazione è disposta su due piano. Al piano primo troviamo un ingresso (4,80 mq) un bagno (7,90 mq) una cucina (8,70 mq) un soggiorno (35,20mq) un disimpegno (2,90 mq) uno ripostiglio sottoscala (4,20 mq) una camera-studio (13,70 mq) Al secondo piano troviamo un corridoio (5,40 mq) due camere matrimoniali (13,80 mq e 21,10) un bagno (11,60 mq) una camera di servizio (12,80 mq)

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
piano secondo	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
piano primo	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		194,00		194,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1500

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è comodamente divisibile, avendo anche un accesso indipendente su ogni piano.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

PREZZI DEGLI IMMOBILI DI BERGAMO E PROVINCIA SITO DI RIFERIMENTO www.borsinoimmobiliare.it

Sulla base dei suddetti riferimenti sono stati adottati i seguenti coefficienti per la valutazione dell'immobile:

- Coefficiente di esposizione (esposizione nord-sud=1,00)
- Coefficienti di qualità (manutenzione buona =1,00)
- Stato locativo (abitazione libera=1,00)
- Riscaldamento (autonomo= 1,10)
- Accessori (senza box=0,90)
- Media dei coefficienti= 1

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare G&G Case di Galiardi Fabio, largo fratelli Sporchia, Martinengo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): L'immobile oggetto di stima è inserito nel PGT di Martinengo nell'ambito dei Nuclei storici di antica formazione- NS1

Si è utilizzato un valore di riferimento di 1300,00 €/mq su superficie lorda, per abitazioni in stabili di fascia media, di qualità media.

Gli importi finali ottenuti sono il risultato del prezzo di riferimento (1300 €/mq) moltiplicato per i coefficienti dedotti dalle fonti sopraccitate;

Altre fonti di informazione: <https://www.borsinoimmobiliare.it>.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Martinengo (BG), via Allegreni

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 230.000,00,

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226.980,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano secondo	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
piano primo	102,00	€ 1.300,00	€ 132.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 230.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 252.200,00
impianti funzionanti ma datati detrazione del 10.00%			€ -25.220,00
Valore corpo			€ 228.490,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 228.490,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 228.490,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	194,00	€ 228.490,00	€ 228.490,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 34.273,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.082,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 192.134,50

Valore diritto e quota € 192.134,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 192.134,50

12.6 Regime fiscale della vendita

L'immobile è esente da IVA

14-03-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Ilaria Vizzardi

LOTTO 001 - appartamento

1. UBICAZIONE:

via Allegreni, 24057 Martinengo (BG)
Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A – via Allegreni

2. DESCRIZIONE:

Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A
L'ingresso all'edificio avviene attraverso il portone, da cui si accede ad una corte interna che presenta un cortile comune in parte adibito a giardino alberato e in parte con pavimentazione in ghiaia.
Dal portico comune una scala signorile conduce al primo piano.
L'appartamento è disposto su due livelli con scale interne e presenta due possibili accessi, uno per piano, di cui al momento è utilizzato solo quello al piano primo.
Al primo piano troviamo l'ingresso, un bagno-lavanderia sottoscala, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio sottoscala e una camera.
Al secondo piano è molto suggestivo il soffitto a falde con travi in legno a vista. Qui troviamo un corridoio, due camere matrimoniali, un bagno e una camera di servizio.
E' posto al piano 1-2. L'edificio è stato costruito nel fine 1800. L'edificio è stato ristrutturato nel 1988-89. ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile fa parte di un complesso di edifici che sorgono intorno alla Filanda di Martinengo, probabilmente costruiti intorno a fine 1800, come la Filanda stessa.
Gli edifici storici son stati ristrutturati nel 1988-89, dopo la presentazione del Piano di Recupero.
L'edificio è ben conservato e presenta anche elementi di interesse come l'affresco sulle scale interne all'appartamento e le travi in legno a vista al secondo piano.
L'immobile veste in buone condizioni di manutenzione, solo le persiane esterne presentano segni di usura e necessitano manutenzione.
Gli impianti risalgono all'epoca della ristrutturazione, ma sono tutti funzionanti.
Si segnala che il bagno al piano primo non presenta altezza interna minima per l'abitabilità.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: A
[REDAZIONE] oglio 29, particella 2070, subalterno 48, indirizzo via Allegreni, piano 1-2, comune Martinengo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 181 mq, rendita € 661,06 €

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: A.
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: A
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: A
Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al primo piano nella pratica edilizia più recente è presente un camino in soggiorno che invece si trova sulla parete opposta e non è rappresentata la porta-finestra della camera. Inoltre, sempre al piano primo, vi sono alcune imprecisioni per quanto riguarda la posizione dei muri del bagno e del ripostiglio sottoscala. Al piano secondo nella pratica edilizia non sono rappresentati i tramezzi interni del bagno e la porta della camera matrimoniale è arretrata di 50 cm. inoltre la pratica edilizia presenta una parete divisoria nella camera di servizio, che in realtà non è mai stata realizzata.
Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: Correzione delle difformità interne evidenziate.

Oneri di regolarizzazione	
Redazione Cila in sanatoria da parte di un tecnico abilitato	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per la pratica edilizia	€ 50,00
Sanzione per abuso	€ 1.032,00
Totale oneri: € 2.082,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
piano secondo	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
piano primo	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		194,00		194,00

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 34.273,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.082,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.134,50

Tribunale di Bergamo
sezione Esecuzioni Immobiliari

Creditore Procedente	CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA, AVV. ERMANNO MASSERONI	
Debitore	[REDACTED]	
Titolo	Mutuo ipotecario	
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€ 42.008,53
Pignoramento	Data di notifica	28/10/2024
	Data consegna cred. Proc.	04/11/2024
	Nr. RG e RP della nota di trascrizione	61695/44617
	Data di Trascrizione	22/11/2024
Iscrizione a ruolo	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito nota iscriz.	18/11/2024
Documentazione depositata	titolo esecutivo	si
	precetto	si
	atto di pignoramento	si
	nota di trascr. /ann. pign.	si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Termine calcolato	
Scadenza in festivo? <input type="text" value="no"/>	Data deposito istanza v.	12/12/2024
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Termine calcolato	
	Data dep. documentazione	12/12/2024
	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati	3
N. certificati di iscrizione e trascrizione depositati e visure catastali		1
Certificato notarile e visure catastali		1
Individuazione beni pignorati (es. p.m., p.ed. ...)	Appartamento sito in Martinengo catastalmente identificato al foglio 29, particella 2070, subalterno 48, indirizzo via Allegreni, piano 1-2	
DOCUMENTI MANCANTI		
Notifica ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti	Nome	(si/no)
	AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE	si
Notifica ex art.599 c.p.c. ai comproprietari	Nome	(si/no)
Annotazione altri pignoramenti	Nome	



Tribunale di Bergamo

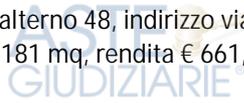
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 551/2024



DATI CATASTALI

foglio 29, particella 2070, subalterno 48, indirizzo via Allegreni, piano 1-2, comune Martinengo, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 181 mq, rendita € 661,06 €





TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzione Immobiliare n° 551/2024 promossa da:



**CRÈDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.
contro**



ALLEGATI



Martinengo (Bg)



**Catasto fabbricati
fg 29 map 2070 sub 48**



ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO



Portone ingresso corte



Ingresso corte



Cortine interno



Cortile interno



Cortile interno - appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso condominio



Scale condominiali interne

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta ingresso appartamento – P1



P1 - Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



P1 - Bagno



P1 - Cucina



P1 - Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

P1 - Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

P1 - Scale interne appartamento



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

P1 - Ripostiglio sottoscala

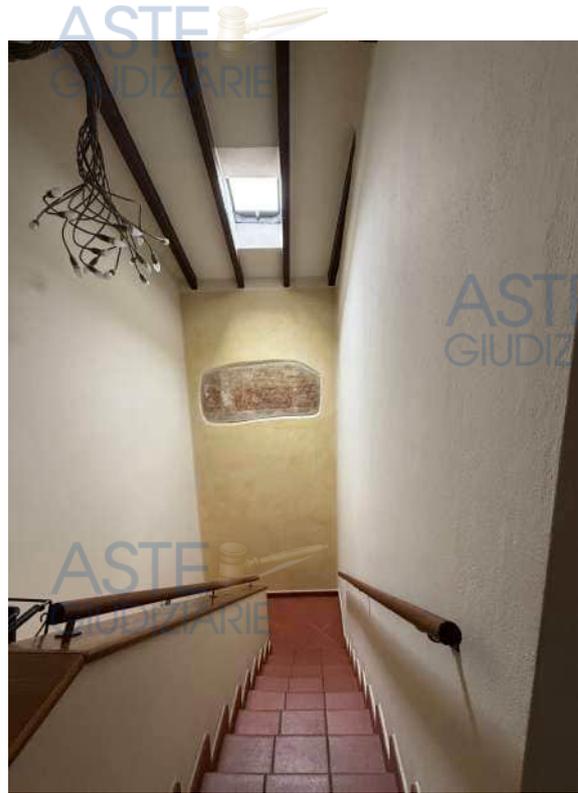
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



P1 – Camera/Studio



P2 – Scale interne appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE



P2 – Corridoio



P2 – Camera 1

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



P2 - Bagno



P2 - Bagno



P2 - Bagno



P2 – Camera 2



P2 – Camera 3



P2 – porta ingresso



Persiana



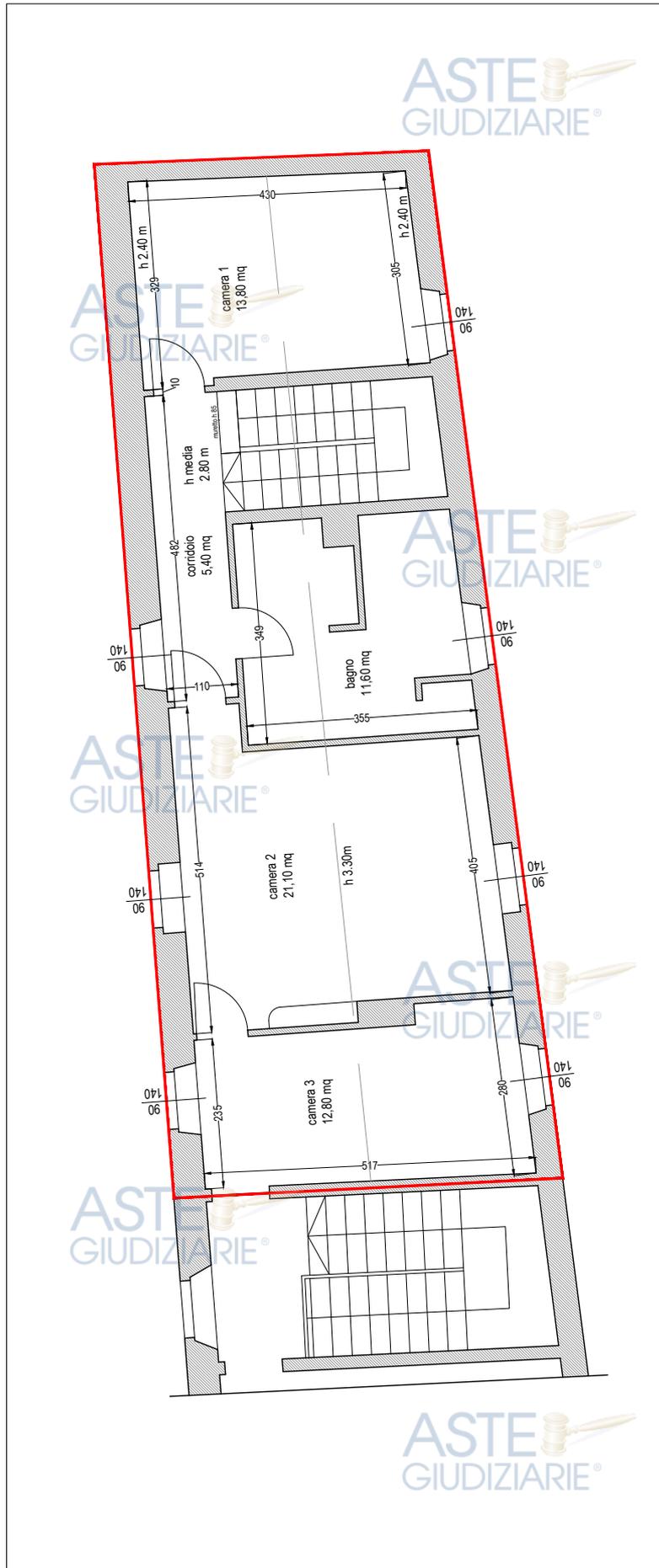
Parete confinante con il bagno



ALLEGATO 2: ELABORATI GRAFICI

- **Pianta PIANO PRIMO – scala 1:100**
- **Pianta PIANO SECONDO – scala 1:100**







ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE



- Estratto mappa
- Visura catastale
- Planimetria catastale – scala 1:200



ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Dati della richiesta	Comune di MARTINENGO (Codice:E987)
Catasto Fabbricati	Provincia di BERGAMO Foglio: 29 Particella: 2070 Sub.: 48

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
---	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		29	2070	48			A/3	3	8 vani	Totale: 181 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 181 m ²	Euro 661,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ALLEGRENI n. SN Piano 1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		111

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E987 - Foglio 9 - Particella 2070

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		29	2070	48			A/3	3	8 vani		Euro 661,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 Pratica n. BG0443088 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 218158.1/2011)

ASTE GIUDIZIARIE®

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Indirizzo	VIA ALLEGRENI n. SN Piano 1 - 2				
Notifica		Partita		Mod.58	111

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E987 - Foglio 9 - Particella 2070

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	29	2070	48				A/3	3	8 vani		L. 1.280.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GIORGIO ALLEGRENI n. SN Piano 1 - 2										
Notifica		Partita	1002295			Mod.58	111					

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/02/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	29	2070	48				A/3	3	8 vani		Euro 0,60 L. 1.168	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/02/1990 in atti dal 13/10/1999 CLASSAMENTO L. 449/97 (n. 1801/1990)
Indirizzo		VIA GIORGIO ALLEGRENI n. SN Piano 1 - 2										
Notifica		Partita	1002295			Mod.58	111					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' 1000/1000 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 28/07/1991 Pubblico ufficiale FRANCO VALERIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 42068 - CESSIONI IMMOBILIARI Voltura n. 68856.1/1991 - Pratica n. BG0244273 in atti dal 08/11/2006	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2025

Situazione degli intestati dal 13/02/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 28/07/1991
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/02/1990 in atti dal 13/10/1999 CLASSAMENTO L. 449/97 (n. 1801/1990)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

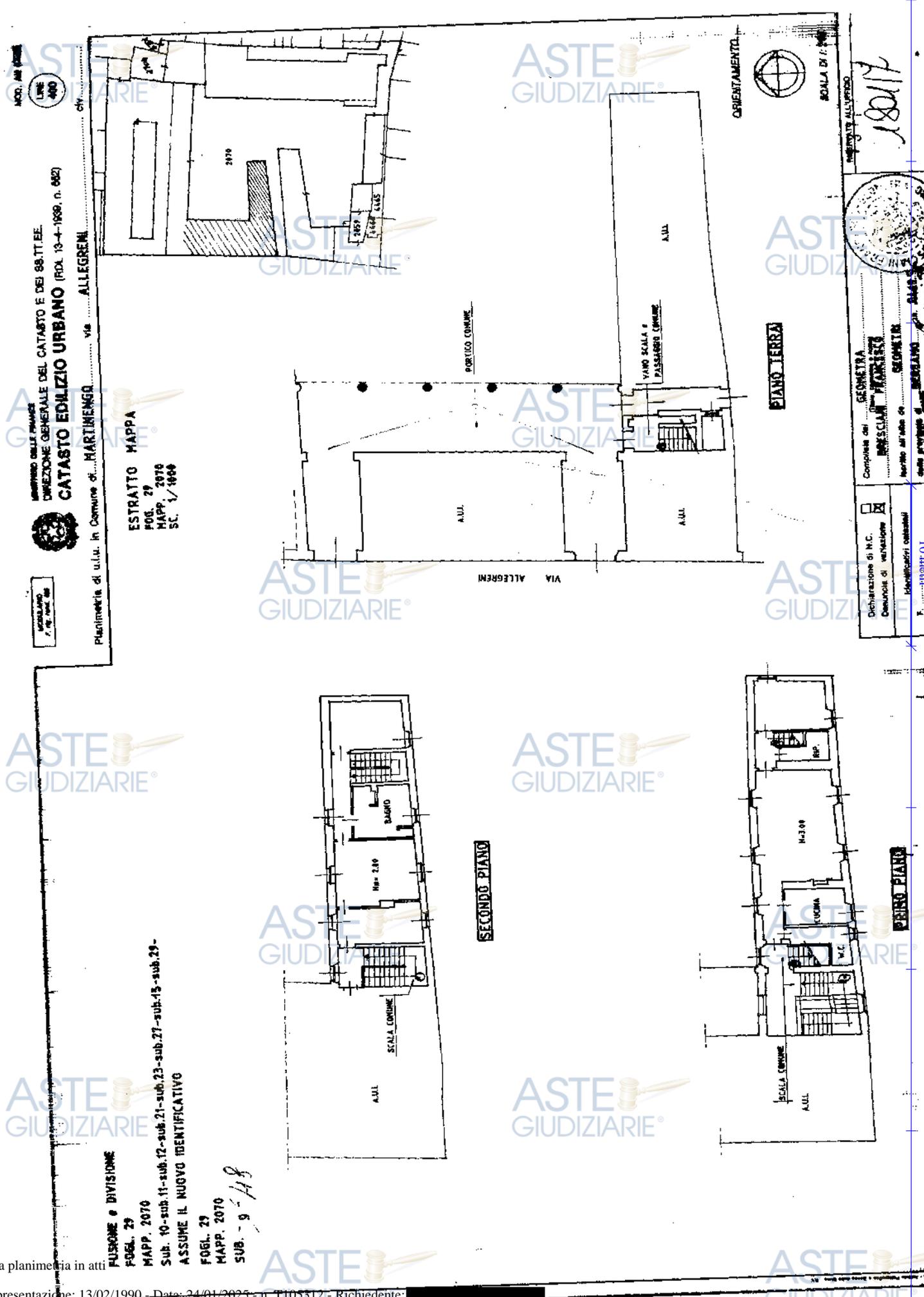
Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 10; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 11; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 12; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 13; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 21; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 23; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 27; Foglio 29 Particella 2070 Subalterno 29;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





MINISTERO DELLE FINanze
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 862)
 Planimetria di u.l.u. in Comune di **MARTINENGO** via **ALLEGRENI**

ESTRATTO MAPPA
 FOG. 29
 MAPP. 2070
 SC. 1/1000

PULSORE e DIVISIONE
 FOG. 29
 MAPP. 2070
 Sub. 10-sub.11-sub.12-sub.21-sub.23-sub.27-sub.15-sub.29-
ASSUME IL NUOVO IDENTIFICATIVO
 FOG. 29
 MAPP. 2070
 SUB. - 9 - 118

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/1000

INTEGRATE ALL'UFFICIO

18/11/17

COMPRESA DEL
GEOMETRA
ROBERTO FERRI
 iscritto al n. 69
GEOMETRI
 ALBA

Dichiarazione di N.C.
 Comuni di vertenza

Identificatori catastali

F. **enquadrati**
 2070 - Subalterno 48 >



ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE U.T.C.

- Estratto di P.G.T. e legenda.
- Estratto di N.T.A.
- 2° Variante del 15/12/1989 della C.E. n. 12/88 del 9/06/1988
- Domanda di autorizzazione di Abitabilità n. 23/1993 prot. 4407 del 3/07/1993





ASTE
GIUDIZIARIE®
Ambiti storici da tramandare



NS1 - Nuclei storici di antica formazione

Titolo I

Ambiti storici da tramandare

Art. 21

NS1 – Nuclei di antica formazione

I nuclei d'antica formazione (NS1) comprendono il tessuto urbano compatto di consolidata formazione e carattere storico entro il Vallo Colleonese; per agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, il grado d'intervenibilità nei nuclei d'antica formazione è stato classificato nella Tavola 3 “*Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne al centro storico*”.

Destinazioni d'uso:

Funzione principale

R

Funzioni non ammesse

I, A, AG, tutte le attività risultanti incompatibili col carattere prevalentemente residenziale dell'ambito, le funzioni complementari oltre il 40% della SIp.

Inoltre:

- a) anche in deroga alla destinazione d'uso principale il piano terreno può essere in ogni caso interamente destinato alla funzione complementare;
- b) in caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, va garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture nella misura d'almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità a ottemperare alla prescrizione, la dotazione di posti auto può essere reperita anche fuori dall'area di pertinenza della costruzione trasformata; qualora venga dimostrata l'impossibilità di procedere con l'anzidetta individuazione dei posti auto è ammessa la monetizzazione previa corresponsione al comune di un importo calcolato considerando il prodotto tra il costo unitario base dell'edilizia di cui al D.m. 10/05/1977 opportunamente aggiornato e la superficie di parcheggio non reperita (12 mq per posto auto);

L'intervenibilità edilizia è graduata come segue:

- a) *estremamente limitata*: in presenza di tale grado, è consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005, con obbligo di redazione d'elaborati descrittivo/progettuali di dettaglio atte a tutelare e valorizzare gli elementi storici esistenti;
- b) *limitata*: in presenza di tale grado, è consentito il ripristino parziale o totale delle condizioni originarie degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b) c), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005 smi;
- c) *medio/bassa*: in presenza di tale grado, è consentito il rinnovo, senza demolizione e ricostruzione, degli immobili con interventi limitati a quelli ex lett. a), b), c), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005 smi non escludendo, per specifiche necessità documentate, interventi di ristrutturazione leggera eventualmente anche sulle falde, modificandone l'originaria impostazione, purché finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti, e assentibili col parere favorevole ed eventuali prescrizioni della Commissione del paesaggio, di cui al precedente c. 15.2;
- d) *medio/alta*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione parziale degli immobili (con interventi sulle falde che ne modificano l'originaria impostazione, finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti, assentibili col parere favorevole ed eventuali prescrizioni della Commissione del paesaggio, di cui al precedente c. 15.2), con interventi fino alla lett. d), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005 smi;
- e) *elevata*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione totale nella piena applicazione fino alla lett. d), art. 27, c. 1 della Lr. 12/202 smi, in ogni modo ritenendosi espressamente esclusa l'applicazione della lett. f);
- f) *massima*: in presenza di tale grado, è consentita la sostituzione totale nella piena applicazione della lett. f), art. 27, c. 1 della Lr. 12/202 smi;
- g) *intervento eccezionale*: in tali casi, disciplinati da specifico provvedimento di Giunta Comunale, è ammessa la demolizione senza ricostruzione;
- h) *lotti privi d'immobili*: in tali casi, è consentito solo il mantenimento dello stato di fatto, con intervenibilità limitata alla lett. a), art. 27, c. 1 della Lr. 12/2005, anche eliminando le superfetazioni eventualmente esistenti.

Inoltre:

- I. gli interventi devono aver luogo con particolare cura per il recupero, la conservazione e la valorizzazione di tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici e ambientali, ammettendosi l'eliminazione di eventuali sovrastrutture d'epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile;
- II. qualora il recupero e/o la conservazione risultino motivatamente impossibili o di difficile attuazione, gli interventi disciplinati nelle presenti Disposizioni e le eventuali decorazioni delle facciate potranno avere luogo attraverso scelte architettoniche di somiglianza o imitazione degli stili storici, in ogni modo da sottoporsi al parere vincolante della Commissione del paesaggio;

- III. per favorire l'abitabilità dei locali sottotetto, è ammessa la possibilità di posare finestre per tetti sulla falda oppure realizzare aperture in falda per ricavare terrazzi, al solo fine del raggiungimento dei requisiti minimi d'aeroilluminazione, prescritti dalle norme e regolamenti vigenti; nel caso dei terrazzi, l'apertura della falda potrà avvenire a partire dall'altezza minima di m 1,30 dal pavimento finito del terrazzo, con larghezza e lunghezza massime, misurate in falda, non superiori a m 3,00 per ogni lato; sono ricavabili terrazzi solo nelle falde soprastanti le pareti di edifici non confinanti con strade, piazze e spazi pubblici; qualora l'apertura di terrazzi riguardi i tetti di edifici vincolati, la loro autorizzazione sarà soggetta al nulla osta di competenza della Soprintendenza nel caso di vincoli monumentali, e alla procedura di autorizzazione paesaggistica per i vincoli ambientali; eventuali modifiche del grado d'intervenibilità possono essere avanzate solo ed esclusivamente mediante gli strumenti di cui all'art. 6 delle presenti Disposizioni attuative.

Indici edificatori:

- a) La densità edilizia non può superare quella preesistente, computata non considerando le sovrastrutture di epoca più recente, prive di valore storico, ambientale, artistico;
- b) i calcoli volumetrici dovranno considerare il vuoto per pieno del volume dell'edificio esistente al netto di eventuali porticati esistenti.

Altezze:

- a) Per gli interventi di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti;
- b) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di sostituzione di edifici e di nuova costruzione (laddove ammessi), l'altezza dell'edificio risultante non può superare quella degli edifici preesistenti limitrofi o la media delle altezze degli edifici preesistenti compresi in un raggio di 100 m, con esclusione di emergenze eccezionali quali torrette, campanili e simili.

Distanze:

Le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non devono essere inferiori a quelle preesistenti salvo diverse prescrizioni che, nel caso di pianificazione attuativa o di permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione comunale può prescrivere per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra edifici o per migliorare la viabilità e i corrispondenti spazi di sosta autoveicolare; vanno comunque rispettate le prescrizioni del Codice Civile e del Dim. 1444/1968.

Disposizioni particolari:

- a) Gli interventi edilizi riguardanti parti esteriori degli edifici, spazi aperti e di pertinenza sono da assoggettare al preventivo parere della Commissione del paesaggio;
- b) Gli interventi edilizi di qualsivoglia natura devono necessariamente venire estesi agli eventuali spazi di pertinenza;
- c) Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle corti; in particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii, manufatti di qualsiasi tipologia e dimensione, nella corte centrale e nelle aree pertinenziali; è compatibile l'eventuale suddivisione degli spazi comuni per mezzo di arredo urbano facilmente removibile (ad esempio vasi) previo rilascio del prescrittivo parere della Commissione del paesaggio;
- d) gli edifici e le loro pertinenze, identificate con apposito simbolo grafico nella Tavola 8 "*Carta della conformazione del regime dei suoli*", sono assoggettati a Permesso di costruire convenzionato obbligatorio;
- e) sugli immobili esistenti alla data d'adozione del Pgt, dove insistano attività produttive incompatibili con la permanenza nel centro storico, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria;
- f) per il raggiungimento degli obiettivi di recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico, assunti dal Pgt, negli edifici sottoposti agli interventi di restauro e risanamento conservativo è ammessa, in base al Dm. Sanità 9 giugno 1999, la deroga alle altezze interne stabilite dal Regolamento locale d'igiene;

- g) in tutti i tipi d'intervento i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono rispettare la tradizione locale raggiungendo elevati e compiuti livelli di qualità paesaggistica; al progetto d'intervento vanno allegati i rilievi di dettaglio d'ogni elemento architettonico, anche delle superfetazioni esistenti, indicando con opportuna grafia le stratificazioni delle diverse epoche; inoltre, per tutti i tipi d'intervento è obbligatoria l'omogeneità di facciata dei materiali, delle dimensioni e delle forme d'apertura; in particolare la Commissione per il paesaggio, nel valutare i progetti di riqualificazione, può imporre la conservazione di particolari caratteri formali ed elementi stilistico – decorativi;
- h) le coperture devono essere in laterizio, a coppo semplice o a S, espressamente escluse coperture in similcemento o fibrocemento, ondulato plastico, lamiere, manti bituminosi a vista;
- i) è vietato realizzare volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture esistenti e alterare le quote di colmo e di gronda al netto delle modifiche strettamente necessarie al contenimento energetico; la realizzazione di ascensori è ammissibile unicamente all'interno degli edifici col divieto di vani esterni d'extracorsa;
- j) le insegne e i cartelli, le targhe, le iscrizioni per l'indicazione dell'esercizio commerciale, dell'arte o della professione non possono essere applicati direttamente sulla muratura degli edifici, ma devono trovare collocazione nei vani e aperture (vetrine, serramenti, androni carrai); fino all'approvazione d'un apposito regolamento spetta alla Commissione del paesaggio esprimersi sull'applicazione di cartelli, targhe e iscrizioni;
- k) è vietata la realizzazione di balconi in aggetto verso la pubblica via;
- l) le superfici d'usura delle strade, vicoli, passaggi pedonali, androni, spazi liberi, vanno realizzate con ciottoli, lastre di pietra, cubetti di porfido, con esclusione di manti bituminosi, getti e battuto di calcestruzzo;
- m) vanno ripristinate le pavimentazioni tradizionali nei casi in cui strade, piazze, slarghi, siano stati ricoperti con manti bituminosi;
- n) interventi in deroga alle presenti norme potranno essere ammessi solo in base agli strumenti ex art. 7 delle presenti Disposizioni attuative e debbono ottenere parere favorevole e vincolante della Commissione del paesaggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

12/88
VARIANTE 2/A



RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE

ASTE GIUDIZIARIE DI MARTINENGO

ASTE GIUDIZIARIE

i sottoscritti, con l'unito progetto di VARIANTE 2/A

ALLE PRECEDENTI: CONG. N° 12/88 DEL 09/06/1988 E

VARIANTE 1/A DEL 02/05/1989

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ad uso CIVILE ABITAZIONE

COMUNE DI MARTINENGO
1 GIU. 1989
PROTOCOLLO N. 264

CHIEDONO

AI SENSI DELLA Legge 28 gennaio 1977, n. 10, della Legge 25 marzo 1982,

n. 94, di conversione del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, e del vi-

gente Regolamento Edilizio Comunale, il rilascio della concessione per le

opere da eseguirsi in MARTINENGO - VIA ALLEGRENI -

corrispondente al civico n. _____ sopra un'area di mq. _____

contraddistinta in mappa a n. _____

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

DICHIARANO

- che LA Committente E. _____

nat a _____ il _____

ASTE GIUDIZIARIE

è/sono proprietari dell'area, o ne detiene/detengono il titolo a sensi dell'art. 4 della citata Legge 10/77, a richiedere la concessione, giusto

l'atto Notarile N. _____ in data _____

rogato dal Notaio Dr. _____

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

VARIANTE / 2^aASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 1 giugno 1989 con la quale la [redacted] con sede in Martinengo Via Allegreni codice fiscale [redacted] chiede la concessione per VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA n. 12/88 DEL 9.6.1988 RELATIVA ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL LOTTO C DEL PROGRAMMA INTEGRATO PER IL COMPLESSO EX FILANDA, in via Allegreni su terreno censito in catasto al mapp. n. 2011 da adibirsi ad uso CIVILE ABITAZIONE E TERZIARIO, di proprietà della Cooperativa stessa. Progettista Arch. Francesco Pavoncelli Via B. Colleoni Martinengo codice fiscale [redacted] Direttore dei lavori [redacted] Esecutore dei lavori [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE

Visti i tipi ed i disegni allegati alla domanda stessa;
Visto il parere in data 24.10.1989 del Responsabile del Servizio n.1 dell'U.S.S.L. n.33
Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 23.11.1989.
Visto l'art.220 del T.U. leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265.
Visti gli artt. 1,3,4, 10 e 11 della Legge 28.01.1977 n. 10;
Visto l'art. 31 della Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150 modificata ed integrata con legge 06.08.1967 n. 765;
Viste le LL. RR. n. 60 e 61 del 05.12.1977;
Visto il D.L. 23.01.1982 n. 9 convertito con modificazioni nella legge 25.03.1982 n. 94;
Vista la Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni;
Vista la relazione inerente gli isolamenti termici Legge 373 presentata in data 6.10.1987 relativa alla parte di fabbricato adibito ad attività commerciali ed assimilabili.
Vista la relazione inerente gli isolamenti termici Legge 373 presentata in data 6.10.1987 relativa alla parte di fabbricato adibito a civile abitazione.
Vista la concessione edilizia originale.
Visto il Piano Integrato di recupero del Patrimonio edilizio esistente ex Filanda Legge Regionale n. 22 del 4.7.1986.
Vista la convenzione n. 607 di rep. Segretario Comunale del 9.6.1988 di alienazione porzione fabbricato.
TENUTO PRESENTE CHE le quote afferenti il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione sono state versate con la concessione originale e variazioni.

C O N C E D E

alla Cooperativa Edilizia Alcide De Gasperi
con sede in Martinengo Via Trento 28

ASTE
GIUDIZIARIE

quanto richiesto in premessa, salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi, per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero LL.PP. 24.1.1953 n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonche' delle seguenti condizioni particolari:

1. il luogo dei lavori dovra' essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico. Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
2. Nessuna variante puo' essere apportata al progetto durante la notte dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
3. Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5.11.1971 n. 1086 per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso o a struttura metallica.
4. L'impianto di combustione per il riscaldamento dovra' essere eseguito in conformita' alle norme vigenti in materia.
5. La tinteggiatura dei prospetti dovra' essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Il fabbricato dovra' essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua, gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
7. Dovra' essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacita' e lo smaltimento delle acque chiarificate. Le acque piovane devono essere convogliate in idonei pozzi perdenti.
8. Per l'allacciamento della fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
9. Il fabbricato non potra' essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere del responsabile del servizio n. 1 dell'U.S.S.L. n. 33 e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso o a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
10. Il fabbricato dovra' essere ultimato in ogni sua parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il 8 giugno 1991.
11. Il fabbricato sorgeva nella zona urbanistica destinata a Zona A Storica.
12. Ai sensi del quarto comma dell'art. 4 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, si prescrive che nei luoghi ove vengono realizzate le opere sia apposto il prescritto cartello relativo ai lavori autorizzati e che copia autentica del predetto atto sia costantemente tenuta in cantiere.
13. Ai sensi e per gli effetti del D.M. 2 agosto 1969 (in G.U. del 27 agosto n. 218) i dati principali del progetto a seguito di variante sono i seguenti:
 superficie coperta e volume inalterati.
 parti comuni Piano Terra: androne, portico, androne, vano scala, negozio con retro negozio, w.c., sottoscala;
 negozio, w.c.; n. 3 negozi, servizio-w.c..
 Piano Primo: vano scala; disimpegno, w.c., cucina, soggiorno-
 ripostiglio-sottoscala, studio;
 n. 3 ripostigli, disimpegno, balcone, vano scala;
 ripostiglio, bagno, disimpegno, bagno, disimpegno.

pegno, vano scala, camera;
cucina-pranzo-soggiorno, camera, disimpegno, bagno, camera;
vano scala; cucina, ripostiglio, soggiorno-pranzo, terrazzo, terrazzo,
disimpegno, ripostiglio, n. 4 camere da letto, bagno.

Il Municipio addi' 15 dicembre 1989

ASTE GIUDIZIARIE



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA



Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione
è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data 15 dicembre 1989
e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

addi' 13.1.1990



IL MESSO COMUNALE

Spett.le COOPERATIVA A. DE GASPERI

Via Trento 28

ASTE GIUDIZIARIE
MARTINENGO

I L S I N D A C O

Visto il parere della Commissione Edilizia;
Vista la Legge n. 1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la Legge n. 10 del 28.1.1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
Viste le leggi regionali n. 60 e 61 del 5.12.1977 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la Legge 47 del 28.2.1985 e successive modificazioni ed integrazioni;
Visto il Regolamento Edilizio con annesso P. di F. ed il P.R.G. in regime di salvaguardia;

A V V I S A

che in data 15 dicembre 1989 e' stata rilasciata concessione edilizia di cui alla pratica edilizia prot. n. 2641 relativa a VARIANTE II. DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 12/88 DEL 9.6.1988.

La S.V. e' pregata di passare presso l'Ufficio Tecnico Comunale dopo la data del 29 dicembre 1989 per il ritiro della concessione edilizia di cui sopra.



ASSESSORE ALL'URBANISTICA
-Pierluigi Rizzoli-

Il sottoscritto Messo Comunale del Comune di Martinengo, dichiara di aver oggi notificato il presente avviso di concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di [redacted] per ricevuta [redacted]





COMUNE DI MARTINENGO
COMMISSIONE EDILIZIA
SECONDA DEL

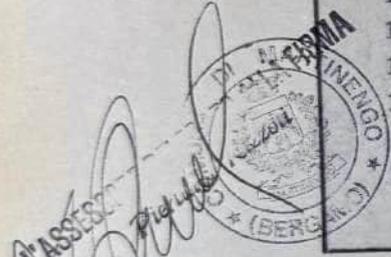
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANTA PIANO TERRA

1 - ANDRONE	MQ. 19.8	R.A.
2 - PORTICO	MQ. 76.8	R.A.
3 - ANDRONE	MQ. 21.4	R.A.
4 - VANO SCALA	MQ. 5.5	R.A.
5 - NEGOZIO	MQ. 44.7	R.A. 1/2.9
6 - RETRO NEGOZIO	MQ. 6.0	R.A.
16- WC	MQ. 1.7	R.A.
17- SOTTOSCALA	MQ. 2.3	R.A.
(TOT.NEGOZIO 1	MQ. 52.4)	
7 - NEGOZIO	MQ. 32.3	R.A. 1/1.4
8 - SERVIZIO W.C.	MQ. 3.1	R.A.
(TOT.NEGOZIO 2	MQ. 35.4)	
9 - VANO SCALA	MQ. 8.3	R.A.
10- PASSAGGIO	MQ. 8.3	R.A.
11- NEGOZIO	MQ. 31.3	R.A. 1/1.1
12- "	MQ. 25.3	R.A. 1/5.8
13- "	MQ. 15.0	R.A. 1/5.8
14- SERVIZI W.C.	MQ. 9.4	R.A.
(TOT.NEGOZIO 3	MQ. 81.0)	
15- CORTE	MQ. 378.0	R.A.

ASTE GIUDIZIARIE



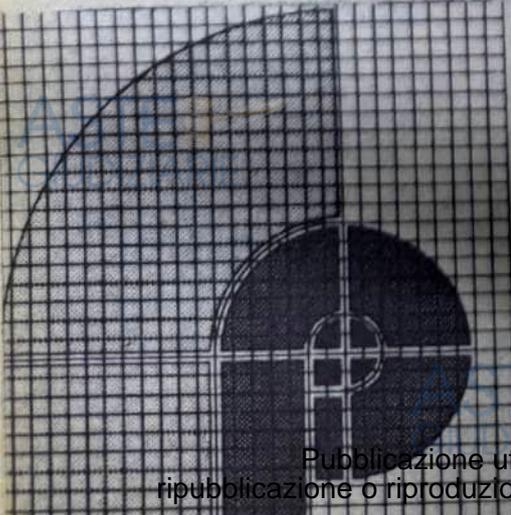
PROGETTO CUI SI RIFERISCE LA CONCESSIONE
EDILIZIA RILASCIATA DA QUESTO COMUNE
IN DATA 15.12.1989
AL N. 12/88 DEL REGISTRO



VARIANTE 2A

dr. architetto
FRANCESCO B. PAVONCELLI
N. 261
albo architetti - bergamo

VARIANTE 2/A ALLE PRECEDENTI: CONC. N°12/88 DEL 9 GIUGNO 1988 E
VARIANTE 1/A DEL 2 MAGGIO 1989



LOTTO "C" DEL
PROGRAMMA INTEGRATO PER IL COM-
PLESSO "EX FILANDA" - RESTAURO
EDIFICIO CON SPOSTAMENTO 2° SOLA-
IO E VARIANTI NELLA DISTRIBUZIONE
INTERNA.
30 MAG. 1989
MARTINENGO.....

2

PIANTA PIANO TERRENO

scala 1:50

ASTE GIUDIZIARIE®

da effettuare in stanza con gli altri lavori di intervento e secondo le indicazioni della d.m. Comunale

ASTE GIUDIZIARIE®

condole in pietra quararia 2x15 cm

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

apertura da manovrare
- non sono state trovate tracce di

ASTE GIUDIZIARIE®

pietra quararia esistente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
DALLA FIRMA
L'ASSESSOR
Pierluigi Pizzoli

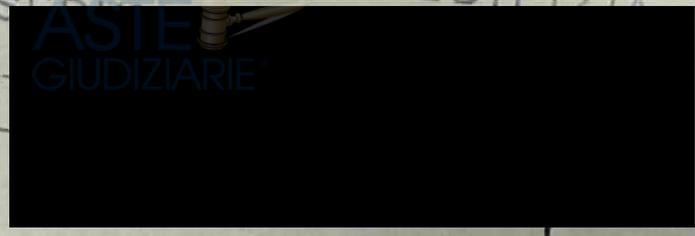
PROGETTO CUI SI RICHIEDE LA CONCESSIONE
EDILIZIA RILASCIATA DA QUESTO COMUNE
IN DATA 15.12.1989
AL N. 12/88 DEL REGISTRO
VARIANTE 2P



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI MARTINENGO
COMMISSIONE EDILIZIA



24/10/89

USSE 33 - Servizio Igione
Pubblica Ambientale
6 del Lavoro
(Dott. Giorgio Marchetti)

G. Marchetti

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Dr. Architetto
FRANCESCO B. PAVONCELLI
Via B. Colleoni, 8 - MARTINENGO (Bg) - T. 987289
Cod. Fisc: PVN TRC 49 C 10 E 987 Q
Part. IVA 00743660169

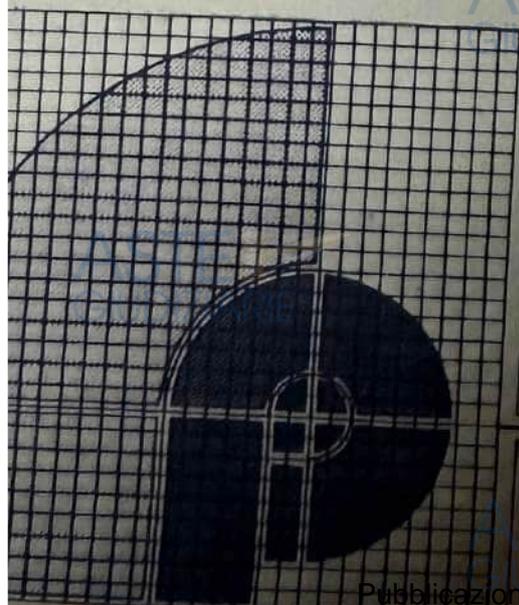
VARIANTE 2/A

ALLE PRECEDENTI: CONC. N°12/88 DEL 9 GIUGNO 1988
VARIANTE 1/A DEL 2 MAGGIO 1989

LOTTO "C" DEL
PROGRAMMA INTEGRATO PER IL COM-
PLESSO "EX FILANDA" - RESTAURO
EDIFICIO CON SPOSTAMENTO 2° SOLA-
IO E VARIANTI NELLA DISTRIBUZIONE
INTERNA.

MARTINENGO...

3



PIANO PRIMO

scala 1:50

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROGETTO CUI SI RIFERISCE LA CONCESSIONE
EDILIZIA RILASCIATA DA QUESTO COMUNE
IN DATA 15.12.1989
AL N. 12/88 DEL REGISTRO

COMUNE DI MARTINENGO
COMMISSIONE EDILIZIA

SEDUTA DEL 23/11/89

VARIANTE 2A



24/10/89

USSL 33 - Servizio Igiene
Pubblica Ambientale
e del Lavoro
(Dott. Giancarlo Malcotti)

g. Malcotti

L'ASSESSORE
Pierluigi Malcotti

Dr. Architetto
FRANCESCO B. PAVONCELLI
Via B. Colleoni, 8 - MARTINENGO (Bo) - T. 987289

VARIANTE 2/A

ALLE PRECEDENTI: CONC. N°12/88 DEL 9 GIUGNO 1988
VARIANTE 1/A DEL 2 MAGGIO 1989

...TTO "C" DEL
PROGRAMMA INTEGRATO PER IL COM-
PLESSO "EX FILANDA" - RESTAURO
EDIFICIO CON SPOSTAMENTO 2° SOLA-
IO E VARIANTI NELLA DISTRIBUZIONE
INTERNA.

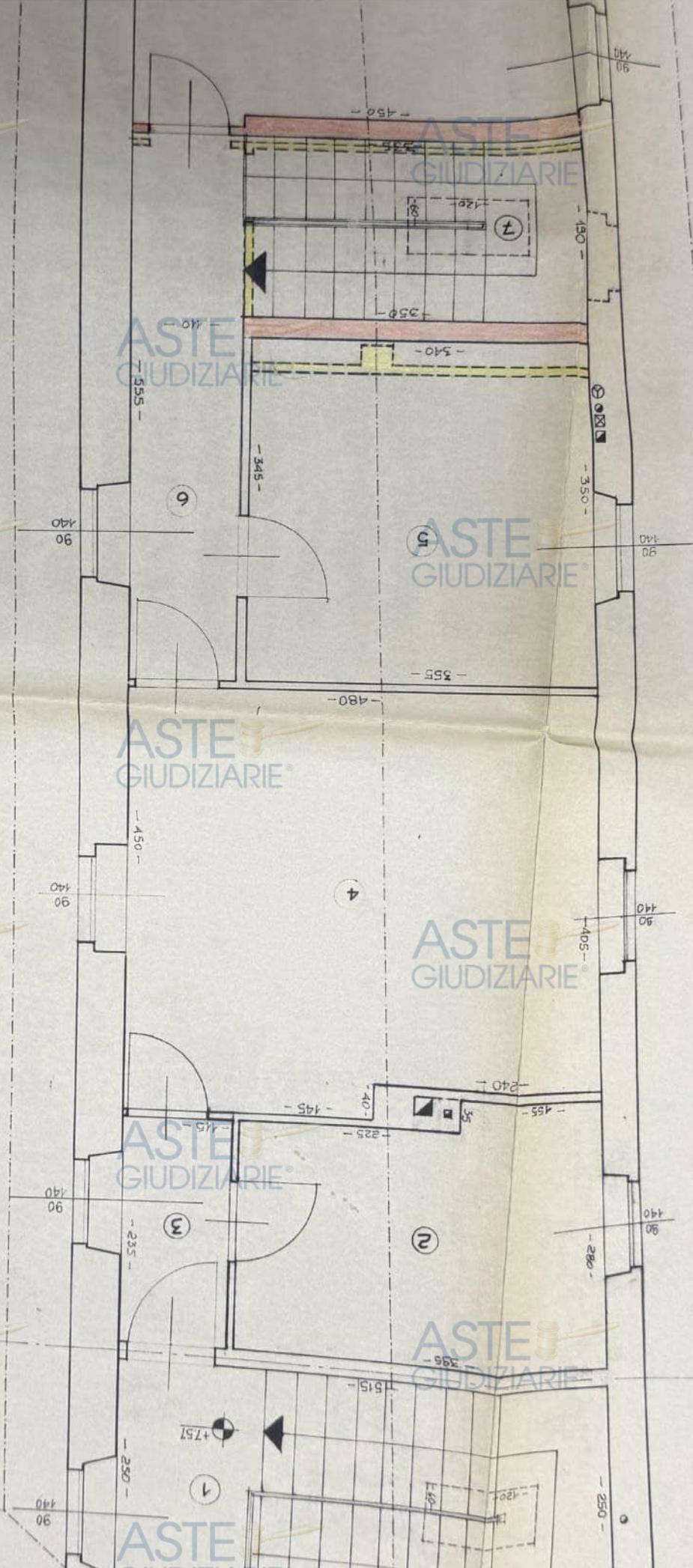
MARTINENGO.....

4

PIANTA PIANO SECONDO

SCALA 1/50

ASTE GIUDIZIARIE®





N. 23/1993

ASTE GIUDIZIARIE

COD. 10/0051/00

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'



Al Sig. Sindaco del Comune di

MARTINENGO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L sottoscritt

nat

residente a

avendo ultimato la costruzione di RISTRUTTURAZIONE PORZIONE EDIFICIO EX FILANDA

in Via ALLEGRENI MAP.2070 SUB.48, di cui alla concessione edilizia n. 12/88 E SUCC. VARIANTI

in data 09.06.1988 - 15.12.1989

CHIEDE

la relativa autorizzazione di abitabilità.

Allega alla presente:

Attestazione in data ODIERNA comprovante il versamento della tassa sulle concessioni comunali per la somma di L.

Certificato di collaudo delle opere in cemento armato normale precompresso od a struttura metallica, vistato dall'Ufficio del Genio Civile;

~~Referto del Comando Provinciale Vigili del Fuoco;~~

Copie delle ricevute attestanti il pagamento del saldo del contributo afferente le opere di urbanizzazione e del costo di costruzione.

CERTIFICATO COLLAUDO DEGLI IMPIANTI

Con osservanza.

RICHIEDENT

li

COMUNE DI MARTINENGO	
provincia di Bergamo	
- 3 LUG. 1993	
PROTOCOLLO GENERALE	
N. 6607	CAT.



ALLEGATO 5: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO

- **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con note a margine – Comune di Villa di Serio (BG)**





Comune di Villa di Serio
Provincia di Bergamo

Cap. 24020 – Via Papa Giovanni XXIII, 60 – C.F. 80023530167 – P.IVA 00972680169
Pec: protocollo.villadiserio@pec.it Sito web: www.comune.villadiserio.bg.it
Servizi Demografici: tel. 035.65.46.11/12 – fax 035.65.46.13

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1969 Numero 27 Parte II Serie A Ufficio 1

certifica che

l' undici ottobre millenovecentosessantanove
alle ore 11 e minuti 20
nel Comune di VILLA DI SERIO (BG)

si sono uniti in matrimonio

SPOSO	SPOSA
[REDACTED]	[REDACTED]

ANNOTAZIONI

Con atto in data 22-07-1991 a rogito del notaio Marco Valerio Franco del distretto notarile di Bergamo gli sposi hanno scelto il regime della separazione beni nei loro rapporti patrimoniali.

Rilasciato con modalità: Esente

Esenzione dai diritti ai sensi dell' art. 7, comma 5, L. n. 405/1990 e art. 110 D.P.R. n. 396/2000

VILLA DI SERIO (BG), 20-02-2025
Ora 08:03

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)



ALLEGATO 6: CERTIFICAZIONE ENERGETICA



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 5

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: APE volontario

Dati identificativi



Regione : Lombardia
 Comune : MARTINENGO
 Indirizzo : Via G. Allegreni 35
 Piano :
 Interno :
 Coordinate GIS :

Zona climatica : E
 Anno di costruzione : Prima del 1930
 Superficie utile riscaldata (m²) : 140.00
 Superficie utile raffrescata (m²) : 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³) : 611.50
 Volume lordo raffrescato (m³) : 0.00

Comune catastale		MARTINENGO				Sezione		Foglio		29		Particella		2070	
Subalterni	da	48	a	48	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

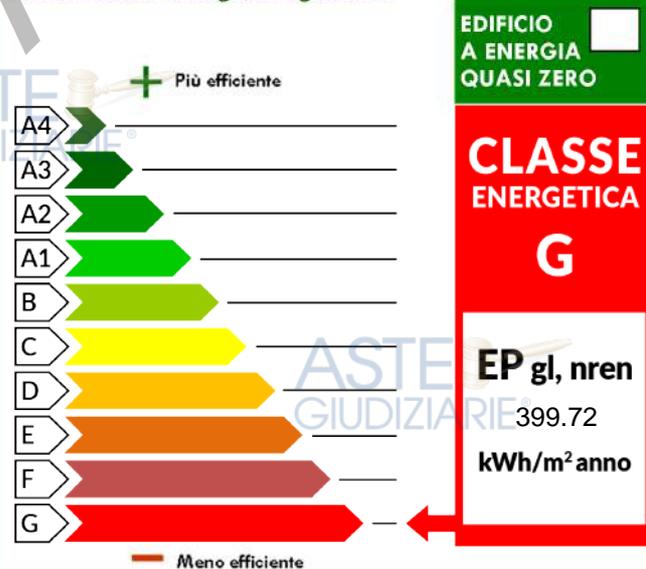
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B(80,78)

Se esistenti:

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	433,65 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 399.72
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	5280,72 m3	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 1.46
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 76.25
<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.

RIQUALIFICAZIONE 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,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fg29mappale2070sib48_intervento_migliorativo	NO	5.00	E (161.92)	kWh/m² anno
REN2					
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: _____
--------------------------	---------------	----------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	611.50	m ³
S – Superficie disperdente	406.66	m ²
Rapporto S/V	0.67	
EP_{H,nd}	290.82	kWh/m ² anno
A_{sol,est}/A_{sup utile}	0.0200	-
Y_{IE}	0.39	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{Pren}	EP _{Pren}
Climatizzazione invernale	Generatore a combustione	2016		Gas naturale	22.90	0.77	η_H	1.38	378.93
Climatizzazione estiva							η_c		
Prod. acqua calda sanitaria	Generatore a combustione	2016		Gas naturale	22.90	0.72	η_w	0.08	20.79
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									

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.

DATA DEL SOPRALLUOGO E DEL VERBALE SOTTOSCRITTO DAL PROPRIETARIO: 12/01/2021

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione [REDACTED]		
Indirizzo via Michelangelo da Caravaggio 3, Martinengo (Bergamo)		
E-mail		
Telefono 3280617130		
Titolo Diploma di geometra		
Ordine/iscrizione Collegio dei geometri		
Dichiarazione di indipendenza Attraverso l'asseverazione 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 01/02/2021 Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

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 confort 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.