

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 423/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
OMISSIS



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi
Codice fiscale: BRTFRZ58R03A794K
Studio in: Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro
Telefono: 035521161
Email: studio@fabriziobertocchi.it
Pec: fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
Via Gallavresi 10

INDICE

Lotto: 001 - ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
2. DESCRIZIONE	5
Corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Lotto: 002 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
2. DESCRIZIONE	13
Corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19

Lotto: 003 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 708

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	21
2. DESCRIZIONE	21
Corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708	21
3. PRATICHE EDILIZIE	23
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	26
11. STATO DI POSSESSO	26
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27

Lotto: 004 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 709

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
2. DESCRIZIONE	29
Corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709	29
3. PRATICHE EDILIZIE	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-03-2026 alle 9,40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabrizio Bertocchi

Data nomina: 12-11-2025

Data giuramento: 17-11-2025

Data sopralluoghi: 16-01-2026 e 17-01-2026

Cronologia operazioni peritali:

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 09-01-2026 e 13-01-2026

Richiesta accesso atti Comune di Fornovo San Giovanni: 15-01-2026

Ricerca documentale Comune di Fornovo San Giovanni: 21-01-2026

Beni in **Fornovo San Giovanni (BG)**
Via Gallavresi 10

Lotto: 001 - ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA – SUB 705

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 705

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 2,0 , superficie 37, rendita € 144,61

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastralmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500. Si tratta di un alloggio monocale collocato al piano terra di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra. Complessivamente gli appartamenti del complesso sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non particolari

Servizi offerti dalla zona: scuole di diverso grado, negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascate agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Ugnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO MONOCALE A PIANO TERRA - SUB 705**

Monocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 37,20 al piano terra dell' edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

Non risultano successivi interventi di modifica o ristrutturazione dell' unità abitativa in esame.

L' accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un' area di proprietà esclusiva dell' alloggio di circa mq 10,70 contornata come posto auto.

L' esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L' appartamento con altezza di m 2,72 è composto da una stanza unica con vano cottura e da un bagno con antibagno.

Le condizioni generali dell' appartamento sono mediocri, in particolare per la scarsa pulizia e manutenzione da parte del conduttore attuale, mentre le dotazioni e le finiture sono appena sufficienti.

L' impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Beretta modello Minute con potenza termica utile di 27 kW, regolarmente revisionata il 29-02-2024; i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi di oscuranti esterni.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all' epoca della ristrutturazione dell' edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del monocale sono in ceramica cm 33x33, quelli del bagno cm 20x20 come pure le piastrelle di rivestimento.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni degradate.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 37,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz' altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 705

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 2,0 , superficie 37, rendita € 144,61

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Beretta Minute potenza termica utile 27 kW, nominale 30 kW
Stato impianto	Revisionato su Libretto di impianto alla data 29-02-2024
Potenza nominale	27 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA – SUB 705
Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Pertanto si segnala una mancata corrispondenza nella disposizione dei tavolati interni di separazione fra il locale principale e il bagno come rilevati nello stato reale rispetto alla rappresentazione della DIA di Variante prot. n. 7094 e sulla planimetria catastale.

Eventualmente, trattandosi di una difformità minima, per una piena conformità documentale, si ritiene sia ammissibile la presentazione di una CILA in sanatoria per opere interne già eseguite, secondo l' art. 36-bis del DPR 380-2001, con sanzione pecuniaria ridotta pari a € 1.032,00, fatta salva la determinazione del Responsabile dell' Ufficio tecnico comunale e la variazione della planimetria catastale.

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

NO

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOCALE A PIANO TERRA - SUB 705
Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOCALE A PIANO TERRA - SUB 705
Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni
 Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 705
 indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)
 categoria A/2, classe 1, vani 2,0 , superficie 37, rendita € 144,61

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)
proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Decreto ingiuntivo;
a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Verbale di pignoramento;
a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO MONOCALE A PIANO TERRA – SUB 705

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:

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

Spese di gestione condominiale: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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: NO

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato non disponibile**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente**Indice di prestazione energetica:** dato non esistente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705**Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 37,20.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato L riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	37,20	1,00	37,20
		37,20		37,20

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705 Area esterna / posto auto di circa mq 10,70	Valore a corpo: € 3000
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino**

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 01-03-2024 per l' importo di €/anno 3.000,00, registrato in data 01-03-2024 con durata fino al 28-02-2032 (Allegato M).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Fornovo San Giovanni, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 880,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fornovo San Giovanni

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Uffici del registro di Bergamo

Ufficio tecnico di Fornovo San Giovanni

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fornovo San Giovanni, Caravaggio

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari

Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia

Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.736,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	37,20	€ 880,00	€ 32.736,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.736,00
Valore Finale			€ 32.736,00
Valore corpo			€ 32.736,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 35.736,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.736,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO MONOLOCALE A PIANO TERRA - SUB 705	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 10,70	37,20	€ 35.736,00	€ 35.736,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.360,40
Spese tecniche di eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ -2.800,00
Decurtazione per periodo residuo contratto locazione	€ -1.900,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 25.675,60
Valore diritto e quota	€ 25.675,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 25.675,60
---	-------------

Arrotondato : € 25.675,00

Lotto: 002 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 706

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 43, rendita € 216,91

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastalmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500.

Si tratta di un alloggio bilocale collocato al piano terra di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra. Complessivamente gli appartamenti dell' edificio sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non particolari

Servizi offerti dalla zona: scuole di diverso grado, negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascate agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Urgnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706**

Bilocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 41,20 al piano terra dell'edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

Non risultano successivi interventi di modifica o ristrutturazione dell'unità abitativa in esame.

L'accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un'area di proprietà esclusiva di circa mq 18,60 antistante l'alloggio e contornata come posto auto.

L'esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L'appartamento con altezza di m 2,72 è composto da due stanze: un soggiorno-cucina e una camera da letto, oltre un bagno con antibagno.

Le condizioni generali dell'appartamento sono discrete, in particolare la manutenzione e la pulizia da parte del conduttore attuale sono buone.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Baxi modello Luna 240 F1 con potenza termica utile di 27 kW, i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico; non è presente il Libretto di impianto.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi e oscuranti esterni in griglie in alluminio.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del bilocale sono in ceramica cm 30x30, quelli del bagno cm 20x20 come pure le piastrelle di rivestimento.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni buone.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 41,20**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz'altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 706

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0, superficie 43, rendita € 216,91

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non reperita
Note	/
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Baxi Luna 240 F1 potenza termica utile 27 kW
Stato impianto	Non presente Libretto di impianto
Epoca di realizzazione/adequamento	Anni 2005-2008
Esiste la dichiarazione di conformità	Non reperita
Note	/

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 706

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 43, rendita € 216,91

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)

proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Decreto ingiuntivo;
a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Verbale di pignoramento;
a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

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:

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

Spese di gestione condominiale: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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

NO

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non esistente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 41,20.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili. L' Allegato L riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	41,20	1,00	41,20
		41,20		41,20

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706 Area esterna / posto auto di circa mq 18,60	Valore a corpo: € 3500
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino**

Note:

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 01-11-2022 per l' importo di €/anno 3.600,00, registrato in data 28-12-2022 al n. OMISSIS con durata fino al 31-10-2030 (**Allegato M**).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Fornovo San Giovanni, valutate le attuali condi-

zioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 930,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Forno San Giovanni
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Forno San Giovanni
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Forno San Giovanni, Caravaggio

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia
 Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA – SUB 706

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.316,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	41,20	€ 930,00	€ 38.316,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.316,00
Valore Finale			€ 38.316,00
Valore corpo			€ 38.316,00
Valore accessori			€ 3.500,00
Valore complessivo intero			€ 41.816,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.816,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorde</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO TERRA - SUB 706	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 18,60	41,20	€ 41.816,00	€ 41.816,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.272,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per periodo residuo contratto locazione	€ -2.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 33.243,60
Valore diritto e quota	€ 33.243,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 33.243,60
---	--------------------

Arrotondato : € **33.243,00**

Lotto: 003 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 708

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708.

Abitazione di tipo CIVILE [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 708

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 50, rendita € 216,91

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Fornovo San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastralmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500. Si tratta di un alloggio bilocale collocato su due livelli al piano primo-secondo di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra.

Complessivamente gli appartamenti dell' edificio sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Fornovo San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non particolari

Servizi offerti dalla zona: scuole di diverso grado, negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascine agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Ugnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708**

Bilocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 49,10 al piano primo-secondo dell' edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

Non risultano successivi interventi di modifica o ristrutturazione dell' unità abitativa in esame.

L' accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un' area di proprietà esclusiva di circa mq 10,80 contornata come posto auto.

Una scala esterna comune con altri appartamenti conduce a un ballatoio comune e da questo all' ingresso privato.

L' esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L' appartamento è composto da due stanze: al piano primo un soggiorno-cucina con altezza m 2,72 oltre bagno con antibagno, al piano secondo una camera da letto con altezza variabile da m 1,95 sui muri perimetrali a m 2,73 sul colmo centrale .

Le condizioni generali dell' appartamento sono discrete, in particolare la manutenzione e la pulizia da parte del conduttore attuale sono buone.

L' impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Vailant modello VX7 IT282 con potenza termica utile di 27 kW regolarmente revisionata il 23-08-2024 , i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi e oscuranti esterni in griglie in alluminio.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all' epoca della ristrutturazione dell' edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del bilocale sono in ceramica cm 33x33, quelli del bagno cm 20x20, le piastrelle di rivestimento cm 20x25.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni buone.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 49,10**

E' posto al piano: primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz' altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 708

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 50, rendita € 216,91

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Anni 2005-2008
<i>Note</i>	Non reperita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a metano Vailant VX7 IT282 potenza termica utile 27 kW

Stato impianto	Revisionato alla data 23-08-2024 su Libretto di impianto
Potenza nominale	27 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluenza per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 708

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 50, rendita € 216,91

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)

proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Decreto ingiuntivo;
a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Verbale di pignoramento;
a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708

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:

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

Spese di gestione condominiale: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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

NO

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non esistente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 49,10.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato L riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	49,10	1,00	49,10
		49,10		49,10

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 708 Area esterna / posto auto di circa mq 10,80	Valore a corpo: € 3000
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino****Note:**

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS)
in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 01-02-2021 per l' importo di €/anno 3.600,00,
registrato a OMISSIS in data 03-03-2021 al n. OMISSIS con durata fino al 31-01-2029 (**Allegato M**).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Fornovo San Giovanni, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 900,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Fornovo San Giovanni;
Ufficio Tecnico del Comune di Fornovo San Giovanni;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari di Fornovo San Giovanni, Caravaggio

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia;
Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.190,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	49,10	€ 900,00	€ 44.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.190,00
Valore Finale			€ 44.190,00
Valore corpo			€ 44.190,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 47.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.190,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 708	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 10,80	49,10	€ 47.190,00	€ 47.190,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.078,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per periodo residuo contratto locazione	€ -1.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 38.611,50
Valore diritto e quota	€ 38.611,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.611,50
<u>Arrotondato:</u>	<u>€ 38.611,00</u>

Lotto: 004 - ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO - SECONDO - SUB 709

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709.

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 709

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 48, rendita € 216,91

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

SI

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Forno San Giovanni (BG) in Via Gallavresi 10 (catastalmente senza numero), la distanza dal capoluogo Bergamo è di 25 km, gli abitanti residenti sono circa 3500.

Si tratta di un alloggio bilocale collocato su due livelli al piano primo-secondo di un edificio a ballatoio di due piani oltre al piano terra.

Complessivamente gli appartamenti dell' edificio sono cinque, dei quali quattro oggetto della presente procedura esecutiva.

L' edificio è inserito nel quadrante semicentrale di Forno San Giovanni, a breve distanza dal Municipio e dalla Chiesa parrocchiale.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di alcuni servizi commerciali e terziari.

L' edificio ha una facile accessibilità attraverso la ortogonale Via Vittorio Emanuele II sulla SP 131 a da questa sulla autostrada A 35 Bre-Be-Mi.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale e terziaria, con scarsi parcheggi su strada

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non particolari

Servizi offerti dalla zona: scuole di diverso grado, negozi

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali miste e agricole

Importanti centri limitrofi: Caravaggio

Attrazioni paesaggistiche: Parco regionale del fiume Serio, cascate agricole

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni Battista (XVII sec), bastioni e fortezze militari di Ugnano e Morengo

Principali collegamenti pubblici: Bergamo Trasporti: Linea M Bergamo-Romano-Crema, km 26

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**di cui al corpo **A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709**

Bilocale di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 45,40 al piano primo-secondo dell' edificio di epoca imprecisata e ristrutturato mediante una DIA Denuncia di inizio attività del 27-09-2005 poi integrata con una DIA Dichiarazione di inizio attività in Variante del 20-02-2008.

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati.

Non risultano successivi interventi di modifica o ristrutturazione dell' unità abitativa in esame.

L' accesso avviene attraverso un cortile con cancelli di accesso pedonale e carrabile dalla Via Emilio Gallavresi.

Nel cortile comune è riservata un' area di proprietà esclusiva di circa mq 13,90 contornata come posto auto.

Una scala esterna comune con altri appartamenti conduce a un ballatoio comune e da questo all' ingresso privato.

L' esposizione solare è su due lati: est e ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via Vittorio Emanuele e verso uno slargo adibito a parcheggio pubblico.

L' appartamento è composto da due stanze: al piano primo un soggiorno-cucina con altezza m 2,73, al piano secondo una camera da letto oltre bagno con antibagno con altezza variabile da m 1,95 sui muri perimetrali a m 2,73 sul collo centrale .

Le condizioni generali dell' appartamento sono discrete, in particolare la manutenzione e la pulizia da parte del conduttore attuale sono buone.

L' impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a metano Baxi modello Luna 240 F1 con potenza termica utile di 27 kW, i termosifoni sono in alluminio regolati con termostato unico; non è presente il Libretto di impianto.

I serramenti esterni sono in Pvc di sezione 65 mm con vetri doppi privi e oscuranti esterni in griglie in alluminio.

Gli impianti elettrico, idricosanitario e riscaldamento risalgono all' epoca della ristrutturazione dell' edificio negli anni 2005-2008.

I pavimenti del bilocale sono in ceramica cm 33x33, quelli del bagno cm 20x20, le piastrelle di rivestimento cm 20x25.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet, tutti gli accessori sono in condizioni buone.

Superficie complessiva: appartamento su un livello unico circa **mq 45,40**

E' posto al piano: primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel: epoca remota (senz' altro anteriore al 02-09-1967)

L'edificio è stato ristrutturato: 2005-2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

catasto fabbricati, sezione --, foglio 7, particella 804, sub 709

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune Fornovo San Giovanni (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 48, rendita € 216,91

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008
Note	Non reperita
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a metano Baxi Luna 240 F1 potenza termica utile 27 kW
Stato impianto	Non presente Libretto di impianto

Potenza nominale	27 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Anni 2005-2008

3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 15/01/2026 prot. n. 325 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Almè, lo scrivente CTU svolgeva in data 21/01/2026 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La ristrutturazione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio è attestata da titoli edilizi del 2005 e nel 2008.

La partica iniziale è la DIA Denuncia di inizio attività prot n. 7094 del 27-09-2005 per la 'ristrutturazione totale di immobile esistente' da parte del sig. OMISSIS (**Allegato E**).

Segue la DIA Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1287 del 20-02-2008 per Variante in corso d' opera della precedente DIA prot. n. 7094 da parte dello stesso attuatore sig. OMISSIS (**Allegati F, G**).

I lavori risultano conclusi il 05-06-2008 secondo la Dichiarazione e Certificato di collaudo finale del direttore dei lavori geom. Antonio Fasoli con " *attestazione di conformità ai tipi progettuali presentati* ".

La Richiesta del certificato di agibilità, corredato della documentazione inerente, risulta depositata con prot. 7671 del 21-10-2008 (**Allegato I**) a seguito della quale, non essendo seguite richieste di integrazione o dinieghi da parte del Comune di Fornovo San Giovanni nei 30 giorni successivi, si può ritenere conseguita l' efficacia per silenzio assenso (ex art. 25 c. 4 DPR 380-2001).

Non risultano altri successivi titoli abilitativi nell' archivio del Comune di Fornovo San Giovanni.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia:

SI

Numero pratica: 7094

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 15/06/2005

Rilascio in data 27/09/2005 al n. di prot. 7094

Numero pratica: 1287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Oggetto: Variante

Numero pratica: 4462

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione fine lavori e attestato conformità

Per lavori: ristrutturazione totale di immobile esistente

Numero pratica: 7671

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta certificato agibilità

Oggetto: Richiesta

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 39 del 23-11-2011
Zona omogenea:	Ambiti caratterizzati dalla presenza di unità edilizie in tessuti compatti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore influente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore influente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore influente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore influente per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà in regime di separazione dei beni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

sezione --, foglio 7, particella 804, sub 709

indirizzo Via Gallavresi SN, piano T-1-2, Comune FORNOVO SAN GIOVANNI (D727)

categoria A/2, classe 1, vani 3,0 , superficie 48, rendita € 216,91

Per quanto indicato si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 13/11/1958 (piena proprietà)

proprietario/i ante ventennio fino al 06/08/2004.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 23/11/1962 – Piena proprietà 1/1
proprietario/i ante ventennio dal 06/08/2004 ad oggi (attuale intestatario);
per atto di compravendita OMISSIS rep. OMISSIS in data 06/08/2004,
trascritto a OMISSIS il 07/09/2004 ai nn. OMISSIS.

Note:

acquisto degli immobili originariamente in Catasto con i sub 701-702 (successivamente variati e oggi identificati come sopra descritto e oggetto di pignoramento).

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

SI:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Decreto ingiuntivo;
a rogito OMISSIS rep. OMISSIS in data 13/01/2017,
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 27/01/2017, ai nn. OMISSIS,
importo ipoteca: € 1.300.000,00; importo capitale: € 1.100.000,00.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS (c.f. OMISSIS)
avente sede in OMISSIS,
derivante da Verbale di pignoramento;
a rogito OMISSIS in data 29/09/2025 ai nn. OMISSIS;
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 23/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709

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:

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

Spese di gestione condominiale: non operativa gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non operativa gestione condominiale

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

NO

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dato non disponibile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non esistente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709****Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 45,40.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato L riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	45,40	1,00	45,40
		45,40		45,40

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.

Accessori:

A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709 Area esterna / posto auto di circa mq 13,90	Valore a corpo: € 3000
---	-------------------------------

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato da inquilino**

Note:

L' appartamento al momento del sopralluogo era occupato dal sig. OMISSIS (OMISSIS) in forza di contratto di locazione 4+4 anni, sottoscritto in data 14-09-2018 per l' importo di €/anno 3.000,00, registrato a OMISSIS in data 02-10-2018 al n. OMISSIS con durata fino al 13-09-2026 (**Allegato M**).

L' atto risulta registrato anteriormente alla data del pignoramento del 12-09-2025.

Opponibilità ai terzi: SI**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1** Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Fornovo San Giovanni, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne,

gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l'epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all'unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 900,00.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Forno San Giovanni
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
 Uffici del registro di Bergamo
 Ufficio tecnico di Forno San Giovanni
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Forno San Giovanni, Caravaggio

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari
 Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia
 Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia

12.3 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO – SUB 709

Abitazione di tipo civile [A2] in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) Via Gallavresi 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 40.860,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	45,40	€ 900,00	€ 40.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.860,00
Valore Finale			€ 40.860,00
Valore corpo			€ 40.860,00
Valore accessori			€ 3.000,00
Valore complessivo intero			€ 43.860,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 43.860,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO BILOCALE A PIANO PRIMO-SECONDO - SUB 709	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso posto auto di circa mq 13,90	45,40	€ 43.860,00	€ 43.860,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.579,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Decurtazione per periodo residuo contratto locazione	€ -500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 36.781,00
Valore diritto e quota	€ 36.781,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 36.781,00**

Allegati

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C. Elaborato planimetrico, elenco subalterni
- D. Planimetrie catastali
- E. DIA Denuncia Inizio Attività originaria prot. n. 7094 del 27-09-2005
- F. DIA Denuncia Inizio Attività Variante prot. n. 1287 del 20-02-2008
- G. Elaborato piante DIA Variante n. 1287 del 20-02-2008
- H. Dichiarazione fine lavori e collaudo prot. n. 4462 del 17-06-2008
- I. Richiesta certificato di agibilità prot. n. 7671 del 21-10-2008
- L. Superfici lorde commerciali
- M. Contratti di locazione in corso
- N. Fotografie

18 febbraio 2026

L' Esperto alla stima

arch. Fabrizio Bertocchi

Fabrizio Bertocchi



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BERGAMO
Soggetto individuato	1 X nato a X

1. Immobili siti nel Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI (Codice D727) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		7	804	705			A/2	1	2,0 vani	Totale: 37 m ² Totale escluse aree scoperte**: 36 m ²	Euro 144,61	VIA GALLAVRESI n. SN Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		7	804	706			A/2	1	3,0 vani	Totale: 43 m ² Totale escluse aree scoperte**: 41 m ²	Euro 216,91	VIA GALLAVRESI n. SN Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		7	804	708			A/2	1	3,0 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte**: 49 m ²	Euro 216,91	VIA GALLAVRESI n. SN Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		7	804	709			A/2	1	3,0 vani	Totale: 48 m ² Totale escluse aree scoperte**: 47 m ²	Euro 216,91	VIA GALLAVRESI n. SN Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Totale: vani 11 Rendita: Euro 795,34

Intestazione degli immobili indicati al n.1

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	X		X	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026

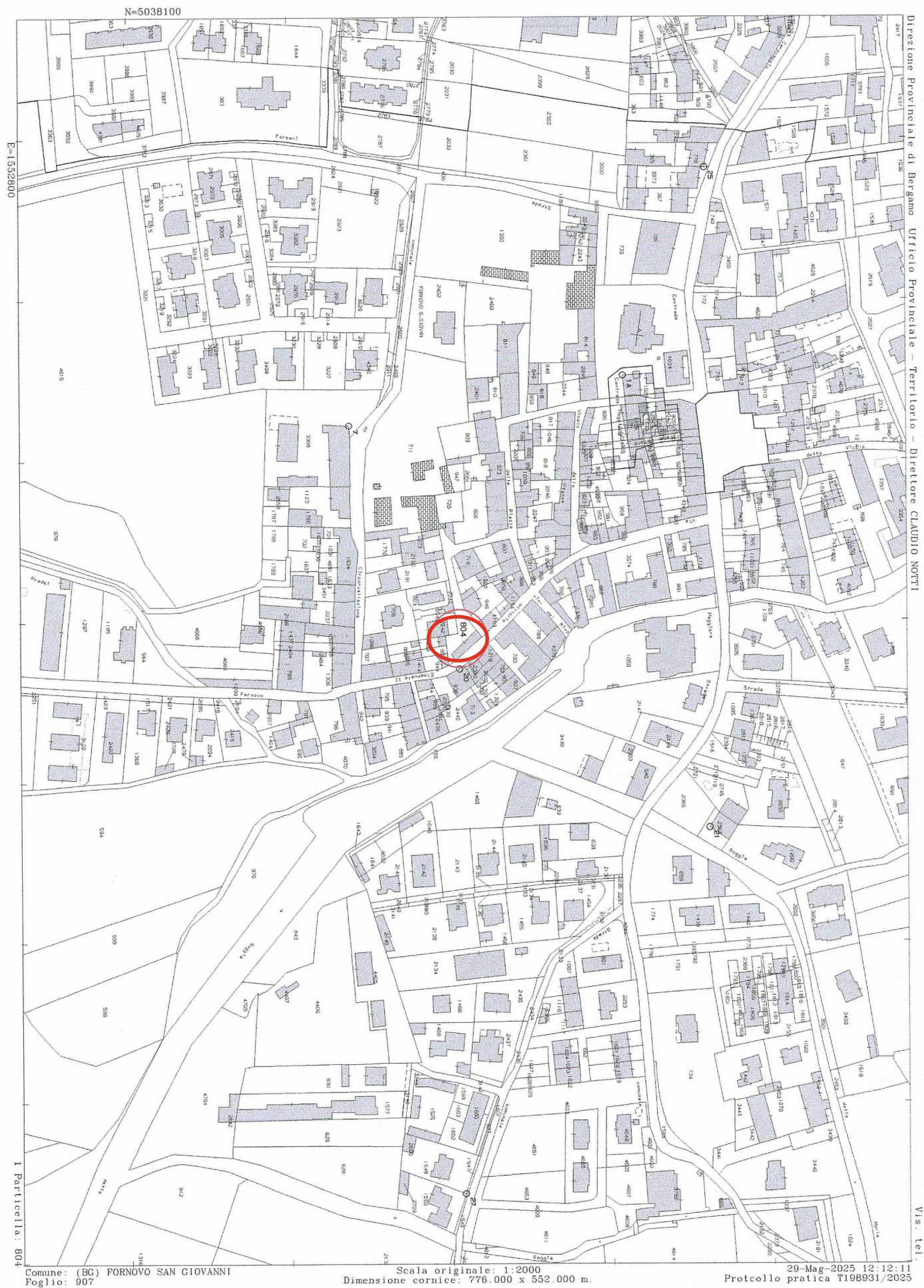
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 05/06/2008 Pratica n. BG0195841 in atti dal 05/06/2008 DIVISIONE-FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 12582.1/2008)
--------------------------	--

Totale Generale: vani 11 Rendita: Euro 795,34

Unità immobiliari n. 4

* 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).

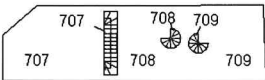


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fasoli Antonio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 3246

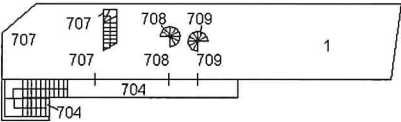
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

ALLEGATO C

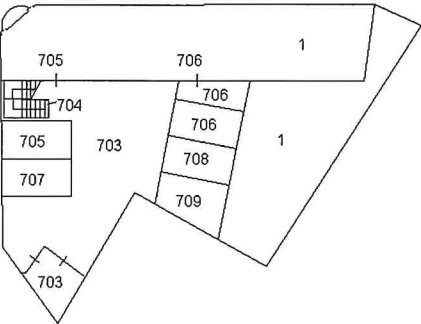
Comune di Fornovo San Giovanni		Protocollo n. BG0195841 del 05/06/2008	
Sezione:	Foglio: 7	Particella: 804	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



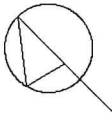
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FORNOVO SAN GIOVANNI		Sezione	Foglio 7	Particella 804	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VITTORIO EMANUELE II	22	T-1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
701						SOPPRESSO
702						SOPPRESSO
703	via emilio gallavresi	SN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB. ESCLUSO IL SUB.1 (CORTILE)
704	via emilio gallavresi	SN	T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.707-708-709 (SCALA, BALLATOIO)
705	via emilio gallavresi	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
706	via emilio gallavresi	SN	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
707	via emilio gallavresi	SN	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
708	via emilio gallavresi	SN	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
709	via emilio gallavresi	SN	T-1 - 2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fornovo San Giovanni

Via Emilio Gallavresi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 804

Subalterno: 705

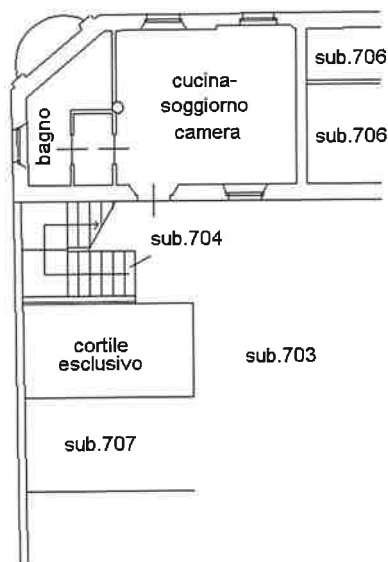
Compilata da:
Fasoli AntonioIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3246

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=270

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2026 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0195841 del 05/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fornovo San Giovanni

Via Emilio Gallavresi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 804

Subalterno: 706

Compilata da:
Fasoli Antonio

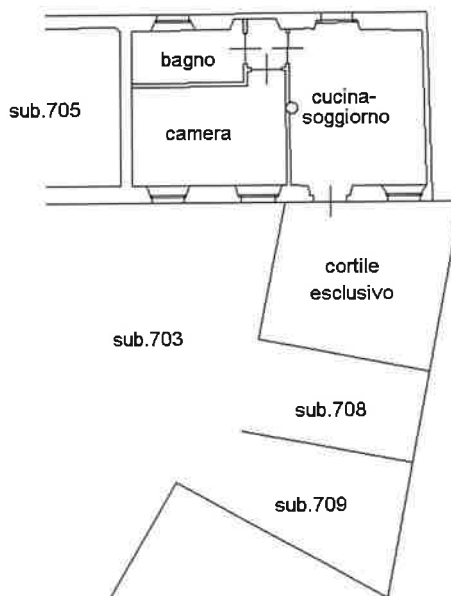
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3246

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H=270

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2026 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0195841 del 05/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fornovo San Giovanni

Via Emilio Gallavresi

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio 7

Particella: 804

Subalterno: 708

Compilata da:

Fasoli Antonio

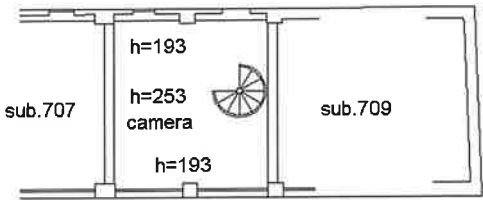
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

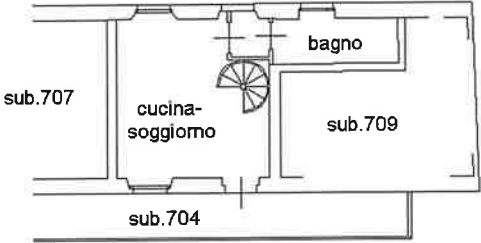
N. 3246

Scheda n. 1

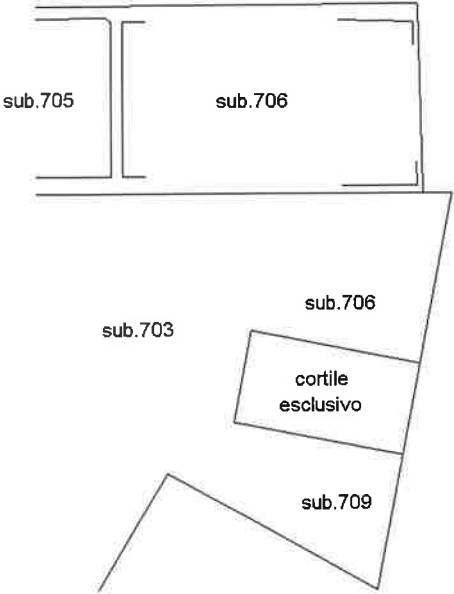
Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO H=270



PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 13/01/2026 -

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2026 - Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI(D727) - < Foglio 7 - Particella 804 - Subalterno 708 >
VIA GATTI AVDECI S. CN D'ACC. T 1 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2026 - Comune di FORNOVO SAN GIOVANNI(D727) - < Foglio 7 - Particella 804 - Subalterno 709 >

COMUNE DI FORNOVO SAN
GIOVANNI
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0007094 - 27.09.2005
CAT. X CLASSE 10 ARRIVO

Al Signor Sindaco del COMUNE di **FORNOVO S. GIOVANNI (BG)**

DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA'

(ai sensi dell'art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

il... sottoscrittore...
 • **X** cod. fisc.
 residente a **X** in Via **X**
 • cod. fisc.
 residente a in Via
 ovvero
 • ditta
 con sede a in Via n.
 P. IVA n. Tel. /
 Leg. Rapp. Sig. cod. fisc.
 residente a in Via

in qualità di **PROPRIETARIO** dell'immobile ubicato in **FORNOVO S.6.**
 in Via **VITTORIO EMANUELE** n.
 contraddistinto in mappa al n. **804/2 - 804/3 - 804/4 DEL F. 7**
 insistente nel P.R.G. vigente in zona **B** con destinazione **RESIDENZIALE**

COMUNICA

che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, trascorsi **TRENTA GIORNI** dalla data di assunzione della presente al protocollo comunale, darà inizio agli interventi edilizi compresi nella tipologia corrispondente alla casella barrata nell'elenco che segue:

(art. 22, commi 2, 3 e 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

- ☐ 1) **varianti a Permessi di Costruire** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire.
- ☒ 2) interventi di **ristrutturazione** di cui all'art. 10, comma 1, lettera c).
- ☐ 3) interventi di **nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica** disciplinati da piani attuativi, contenenti precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.
- ☐ 4) interventi di **nuova costruzione** realizzati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

(opere di cui all'Allegato "A" della Delibera di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 Settembre 1998)

- ☒ 1) **recupero del patrimonio edilizio esistente, e in particolare:**

- 1.1. Manutenzione ordinaria;
 1.2. manutenzione straordinaria;
 1.3. restauro e risanamento conservativo;
 1.4. ristrutturazione edilizia;

- ☐ 2) **modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente;**

- 2.1. sopralzo;
 2.2. ampliamento;
 2.3. demolizione;

- ☐ 3) **ricostruzione edilizia;**

- ☐ 4) **nuova edificazione;**

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI (BG)	
Assegnato a:	
☒ SINDACO	☒ ASSESSORE Edil.
☐ SEGRETARIO	☐ DIRETTORE GENERALE
☒ UFFICIO TECNICO	☐ UFFICIO RAGIONERIA
☒ LAVORI PUBBLICI	☐ UFFICIO TRIBUTI
☐ POLIZIA MUNICIPALE	☐ UFFICIO ANAGRAFE
☐ UFFICIO MESSO	☐

Al fini delle rispettive responsabilità dichiara che:

Progettista è: GEOM. ANTONIO FASOLI
con studio a ANTEGNATE (BG)
in Via MANARA n. 15 Tel. 0363 905393
Codice Fiscale PSLNTN63P22H509U
Iscritto all'Albo Professionale dei GEOMETRI della Provincia di BERGAMO
al n. 3246
Direttore dei Lavori è LO STESSO PROGETTISTA
domiciliato a
in Via n. Tel.
L'esecutrice delle opere è la ditta CO. VER. COSTRUZIONI S.R.L.
con sede in PONTOGLIO (BS) Via LEOPARDI n. 8
P. IVA n. 02209800382 Tel. 030 / 7376170
Leg. Rappr. Sig. VERZALETTI SILVANO cod. fisc.

Inoltre dichiara:

- ☒ che l'immobile NON RISULTA essere assoggettato ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";
- ☐ che l'immobile RISULTA essere assoggettato ai vincoli monumentali di cui al D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 - Titolo I, e che è stata acquisita l'autorizzazione n. in data rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali
- ☐ che l'immobile RISULTA essere assoggettato ai vincoli Paesaggistico-Ambientali di cui al D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 - Titolo II, e che è stato acquisito il Nulla Osta Paesaggistico n. in data rilasciato dal Comune di
- ☒ di provvedere al versamento dei contributi di cui all'art. 16, del D.P.R. n. 380/2001 (se dovuto);
- ☒ di comunicare l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 23, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001

Si allega alla presente - documentazione obbligatoria:

- ☐ Ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
- ☐ Attestazione concernente il titolo di legittimazione a presentare la D.I.A..
- ☒ Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento.
- ☒ Relazione tecnico - illustrativa - urbanistica del progettista (autorizzazioni, abitabilità/agibilità rilasciate).
- ☒ Elaborati illustrativi:
- ☒ individuazione sull'estratto dello strumento urbanistico vigente.
 - ☒ individuazione sull'estratto dell'aerofotogrammetrico.
 - ☒ individuazione sull'estratto di mappa.
 - ☒ planimetria: - ☒ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ piante: - ☒ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ sezioni: - ☒ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ prospetti: - ☒ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ schema fognatura.
 - ☒ PREVENZIONE CADUTA DALL'ALTO
- ☒ Calcoli planivolumetrici
- ☐ Verifica delle distanze (tra fabbricati, dai confini, dalle strade).
- ☒ Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità per eliminazione barriere architettoniche
- ☒ Progetto impianti, oppure dichiarazione di esenzione.
- ☒ Nulla osta dei Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi, oppure dichiarazione di esenzione.
- ☐ Scheda ISTAT per nuove costruzioni.
- ☒ Calcolo del volume soggetto ad oneri.
- ☒ Tabella di cui al D.M. 10/78 per la determinazione della classe e del contributo del costo di costruzione.
- ☒ Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.
- ☐ Computo metrico estimativo (redatto in conformità al Bollettino C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo)
- ☐ Progetto e relazione per contenimento consumi energetici (Legge n. 10/91).

PONTOGLIO, li 15/06/2005

IL DENUNCIANTE X

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto GEOM. ANTONIO FASOLI
nella sua qualità di progettista abilitato dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e
per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, sotto la propria responsabilità civile e penale

ASSEVERA

- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati,
- al regolamento edilizio vigente,
- nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione individuata nell'elenco che precede, nonché alla seguente descrizione dei lavori da eseguire:

LAVORI IN PROGETTO:

- RISTRUTTURAZIONE TOTALE DELL'IMMOBILE, PREVEDENDO:
- DEMOLIZIONE DI SUPERFETTAZIONI NEL CORTICE
- RIFACIMENTO STRUTTURE ORIZZONTALI, INTONACI, IMPIANTI, COPERTURE E
- FINESTRE
- REALIZZAZIONE DI NUOVO BALLATOIO DI ACCESSO ALLE UNITA' RESIDENZIALI
- REALIZZAZIONE DI AUTORIVESSE INTERRATE

Dichiara inoltre di essere a conoscenza dei contenuti dell'art. 29 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 che recita: "il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere verrà data comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari".

ANTEGNATE li 15/06/2005.

IL PROGETTISTA

(timbro e firma)



COMUNE DI FORNOVO SAN
 PROTOCOLLO GENERALE
 N. 0001287 - 20.02.2008
 CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO

Il Signor Sindaco del COMUNE di FORNOVO S. GIOVANNI (BG)

NUNCIA di INIZIO ATTIVITA'

(ai sensi dell'art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Il sottoscritto.....

• ☒ X cod. fisc.
 residente a ☒ X in Via ☒ X cod. fisc.

• cod. fisc.
 residente a in Via

ovvero

• ditta
 con sede a in Via n.
 P. IVA n. Tel. /
 Leg. Rapp. Sig. cod. fisc.
 residente a in Via

in qualità di PROPRIETARIO dell'immobile ubicato in FORNOVO S.G.
 in Via VITTORIO EMANUELE n.
 contraddistinto in mappa al n. 804/2 - 804/3 - 804/4 DEL Fg. 7
 insistente nel P.R.G. vigente in zona B con destinazione RESIDENZIALE

COMUNICA

che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, trascorsi **TRENTA GIORNI** dalla data di assunzione della presente al protocollo comunale, darà inizio agli interventi edilizi compresi nella tipologia corrispondente alla casella barrata nell'elenco che segue:

(art. 22, commi 2, 3 e 4, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

- ☒ 1) **varianti a Permessi di Costruire** che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel **Permesso di Costruire D.I.A.**
- ☐ 2) interventi di **ristrutturazione** di cui all'art. 10, comma 1, lettera c).
- ☐ 3) interventi di **nuova costruzione** o di **ristrutturazione urbanistica** disciplinati da piani attuativi, contenenti precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.
- ☐ 4) interventi di **nuova costruzione** realizzati in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

(opere di cui all'Allegato "A" della Delibera di Giunta Regionale n. 6/38573 del 25 Settembre 1998)

- ☐ 1) **recupero del patrimonio edilizio esistente, e in particolare:**
- 1.1. Manutenzione ordinaria;
 - 1.2. manutenzione straordinaria;
 - 1.3. restauro e risanamento conservativo;
 - 1.4. ristrutturazione edilizia;
- ☐ 2) **modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente;**
- 2.1. sopralzo;
 - 2.2. ampliamento;
 - 2.3. demolizione;
- ☐ 3) **ricostruzione edilizia;**
- ☐ 4) **nuova edificazione;**

Ai fini delle rispettive responsabilità dichiara che:

Progettista è: ANTONIO FASOLI
con studio a ANTEGNATE - BG n. 15 Tel. 0363.905399
in Via L. MANARA
Codice Fiscale FSLNTN 69P22 H509U
Iscritto all'Albo Professionale dei GEOMETRI della Provincia di BERGAMO
al n. 3246
Direttore dei Lavori è LO STESSO PROGETTISTA
domiciliato a n. Tel.
in Via
L'esecutrice delle opere è la ditta CO. VER COSTRUZIONI S.R.L.
con sede in PONTOLIO (BS) Via LEOPARDI n. 8
P. IVA n. 02209800982 Tel. 030 / 7376170
Leg. Rapp. Sig. VERZELETTI SILVANO cod. fisc.

Inoltre dichiara:

- ☒ che l'immobile NON RISULTA essere assoggettato ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali";
- ☐ che l'immobile RISULTA essere assoggettato ai vincoli monumentali di cui al D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 - Titolo I, e che è stata acquisita l'autorizzazione n. in data rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali
- ☐ che l'immobile RISULTA essere assoggettato ai vincoli Paesaggistico-Ambientali di cui al D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 - Titolo II, e che è stato acquisito il Nulla Osta Paesaggistico n. in data rilasciato dal Comune di
- ☒ di provvedere al versamento dei contributi di cui all'art. 16, del D.P.R. n. 380/2001 (se dovuto);
- ☒ di comunicare l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 23, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001

Si allega alla presente - documentazione obbligatoria:

- ☐ Ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
- ☐ Attestazione concernente il titolo di legittimazione a presentare la D.I.A..
- ☐ Fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento.
- ☒ Relazione tecnico - illustrativa - urbanistica del progettista (autorizzazioni, abitabilità/agibilità rilasciate).
- ☒ Elaborati illustrativi:
- ☐ individuazione sull'estratto dello strumento urbanistico vigente.
 - ☐ individuazione sull'estratto dell'aerofotogrammetrico.
 - ☐ individuazione sull'estratto di mappa.
 - ☒ planimetria: - ☐ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ piante: - ☐ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ sezioni: - ☐ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ prospetti: - ☐ di rilievo - ☒ di progetto - ☒ comparativa.
 - ☒ schema fognatura.
 - ☐
- ☐ Calcoli planivolumetrici
- ☐ Verifica delle distanze (tra fabbricati, dai confini, dalle strade).
- ☒ Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità per eliminazione barriere architettoniche
- ☒ Progetto impianti, oppure dichiarazione di esenzione.
- ☒ Nulla osta dei Vigili del Fuoco per la prevenzione incendi, oppure dichiarazione di esenzione.
- ☐ Scheda ISTAT per nuove costruzioni.
- ☐ Calcolo del volume soggetto ad oneri.
- ☐ Tabella di cui al D.M. 10/78 per la determinazione della classe e del contributo del costo di costruzione.
- ☒ Autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.
- ☐ Computo metrico estimativo (redatto in conformità al Bollettino C.C.I.A.A. della Provincia di Bergamo)
- ☐ Progetto e relazione per contenimento consumi energetici (Legge n. 10/91).

PONTOLIO, li 31/10/2007
IL DENUNCIANTE: X

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto ANTONIO FASOLI
nella sua qualità di progettista abilitato dell'intervento di cui alla presente denuncia, ai sensi e
per gli effetti dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001, sotto la propria responsabilità civile e penale

ASSEVERA

- la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed a quelli adottati,
- al regolamento edilizio vigente,
- nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La presente relazione di asseverazione fa esplicito riferimento alla documentazione individuata nell'elenco che precede, nonché alla seguente descrizione dei lavori da eseguire:

LAVORI IN PROGETTO:

VARIANTE ALLA D.I.A. DEL 27/09/2005 PROT. 7094 CONSISTENTE IN:

NON REALIZZAZIONE DEL PIANO INTERRATO, VARIAZIONE INGRESSO PEDONALE
E CARRALE, VARIAZIONE SCALA COMUNE, VARIAZIONE DISTRIBUZIONE DEL CORTILE,
VARIAZIONE DISTRIBUZIONE INTERNA DEI LOCALI E DI APERTURA ESTERNA SU
VIA V. EMANUELE, VARIAZIONE ALTEZZA MURO DI CINTA SULLA VIA TRASVERSALE
ALLA VIA V. EMANUELE.

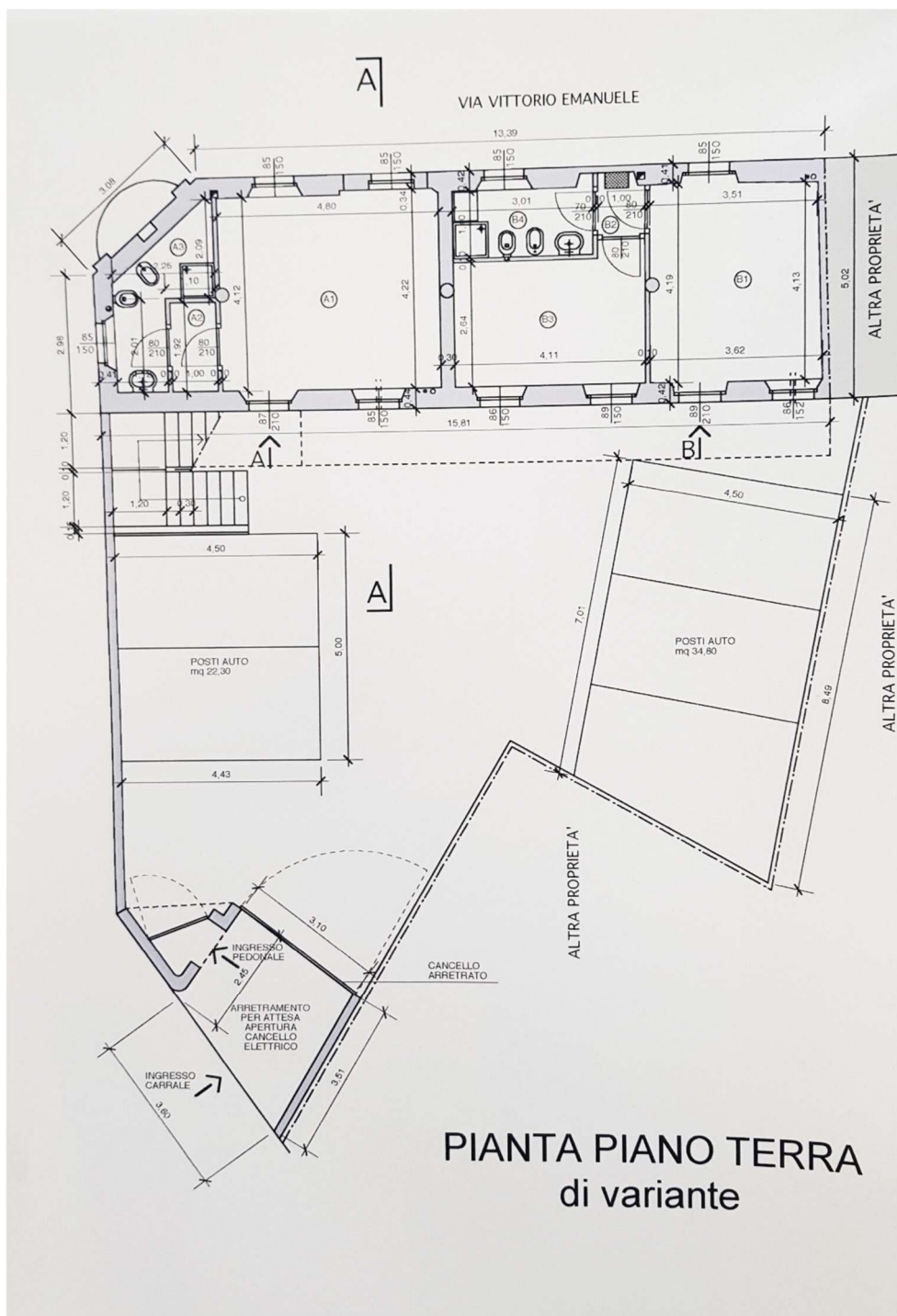
Dichiara inoltre di essere a conoscenza dei contenuti dell'art. 29 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001
che recita: "il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità
ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere verrà data
comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari".

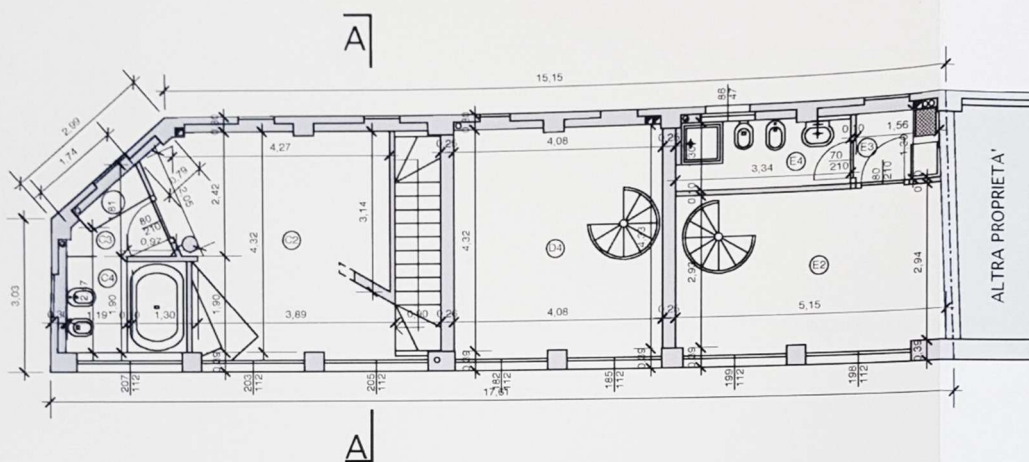
PONTOGLIO, li 31/10/2007

IL PROGETTISTA

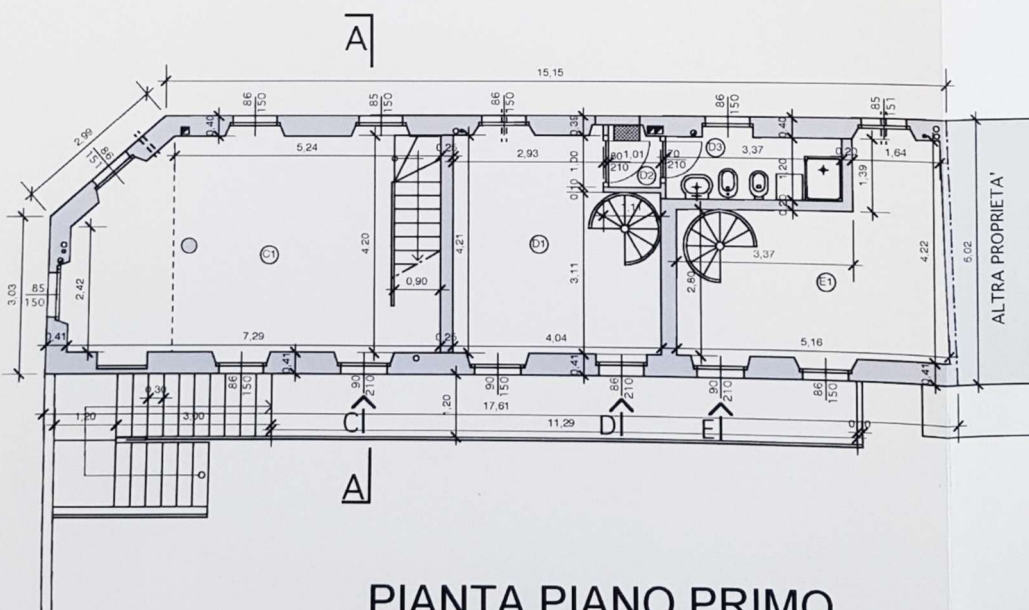
(timbro e firma)







PIANTA PIANO SECONDO
di variante



PIANTA PIANO PRIMO
di variante

COMUNE DI FORNOVO SAN
PROTOCOLLO GENERALE
N.0004462 - 12.06.2008
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO

Spett. le
Ufficio Tecnico del Comune di
FORNOVO SAN GIOVANNI

Dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale

Il sottoscritto X
In qualità di: ☒ proprietario
avente titolo
Dell'unità immobiliare sita in Via VITTORIO EMANUELE
Oggetto della denuncia di inizio attività presentata in data 27/09/2005 Prot. n. 7094
E VARIANTE " " " " " " " " 20/02/2008 Prot. n. 1287

DICHIARA

ai sensi dell'art. 42.6 della L.R. 12/05 che in data 05/06/2008 tutti i lavori di cui alla denuncia di inizio attività sopracitata sono terminati.

In fede

(firma) X

Il sottoscritto ANTONIO FASOLI Codice Fiscale FSL NTN 69P22 H509U
iscritto all' ALBO del GEOMETRI Della Provincia di BERGAMO al n° 3248
Con studio in ANTEGNATE Via L. MANARA Tel. 0363.905399

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 42.14 della L.R. 12/2005 che le opere realizzate sono conformi ai tipi progettuali presentati.

ai sensi dell'art. 42.14 della L.R. 12/2005

☒ **allega** ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate
Ovvero

☐ **dichiara** che le stesse opere non comportano modificazioni di classamento

Data 09/06/2008

IL TECNICO ASSEVERANTE
(firma e timbro)



COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI (BG)	
Assegnato a:	
☐ SINDACO	☐ ASSESSORE
☐ SEGRETARIO	☐ DIRETTORE GENERALE
☒ UFFICIO TECNICO	☐ UFFICIO RAGIONERIA
☐ LAVORI PUBBLICI	☐ UFFICIO TRIBUTI
☐ POLIZIA MUNICIPALE	☐ UFFICIO ANAGRAFE
☐ UFFICIO MESSO	☐

Al Signor Sindaco del
COMUNE di FORNOVO SAN GIOVANNI

RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(ai sensi dell'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001)

Il sottoscritto

- X _____ cod. fisc. _____
nato a _____ il _____
residente a X _____ in via X _____
- _____ cod. fisc. _____
nato a _____ il _____
residente a _____ in via _____

ovvero:

- ditta _____
P. IVA. _____
legalmente rappresentata dal Sig. _____
codice fiscale _____ nato a _____
il _____ domiciliato per la carica a _____
in via _____ n. di telefono _____

avendo ultimato i lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

in Via VITTORIO EMANUELE, in data _____,

opere autorizzate con permesso di costruire n. D.I.A. DEL 27/09/2005 PROT. 7094

successive varianti D.I.A. DEL 20/02/2008 PROT. 1287

chiedono

il relativo **certificato di agibilità**.

FORNOVO S.G., 21/10/2008

/ i richiedenti

(vedi all'interno)

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI (BG)	
Assegnato a:	
☐ SINDACO	☐ ASSESSORE
☐ SEGRETARIO	☐ DIRETTORE GENERALE
☒ UFFICIO TECNICO	☐ UFFICIO RAGIONERIA
☐ LAVORI PUBBLICI	☐ UFFICIO TRIBUTI
☐ POLIZIA MUNICIPALE	☐ UFFICIO ANAGRAFE
☐ UFFICIO MESSO	☐

Si allega alla presente:

(barrare la voce interessata o presentare dichiarazione di esenzione)

☒ Dichiarazione di Fine Lavori;

Documentazione prevista dall'art. 25 del D.P.R. n. 380/01:

☒ Documentazione catastale (comma 1, lettera a);

☒ Dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti (comma 1, lettera b).

☒ Dichiarazione di conformità degli impianti installati (Legge n. 46/90):

(impianto elettrico, termico, di condizionamento, idraulico, ascensori, ecc.)

Allega inoltre:

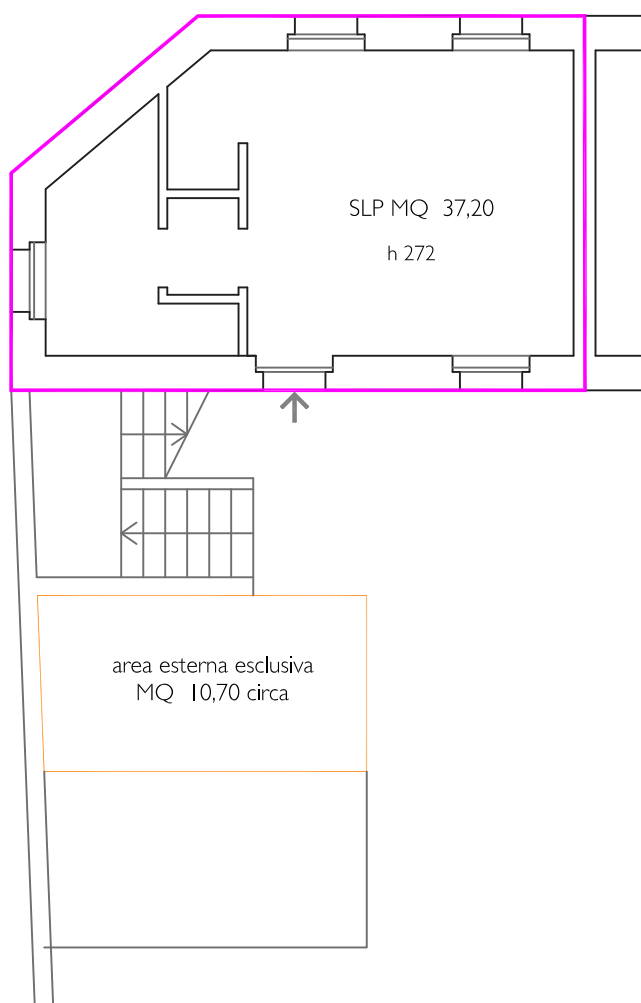
☐ Certificato di collaudo statico delle strutture, vistato dal Genio Civile o dal Comune (Legge n. 1086/71);

☐ Certificato di Prevenzione Incendi rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF..

SLP
Superfici lorde commerciali

LOTTO 1

Foglio 7, Particella 804 **Sub 705**

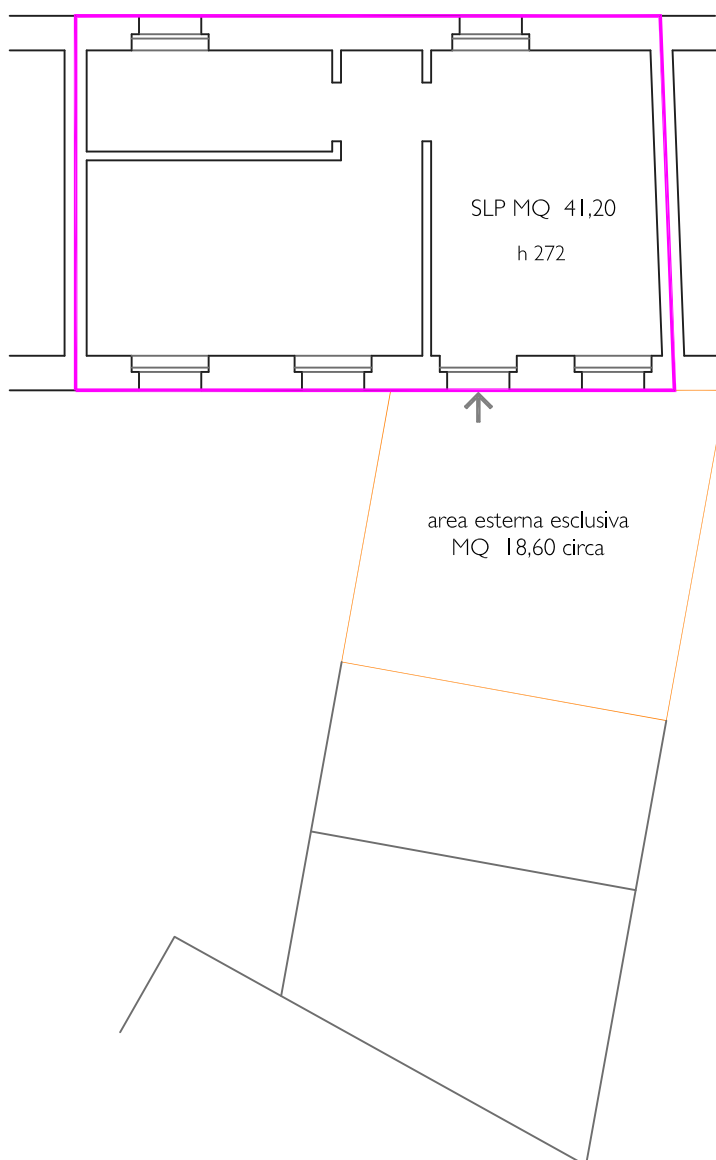


PIANO TERRA

LOTTO 2

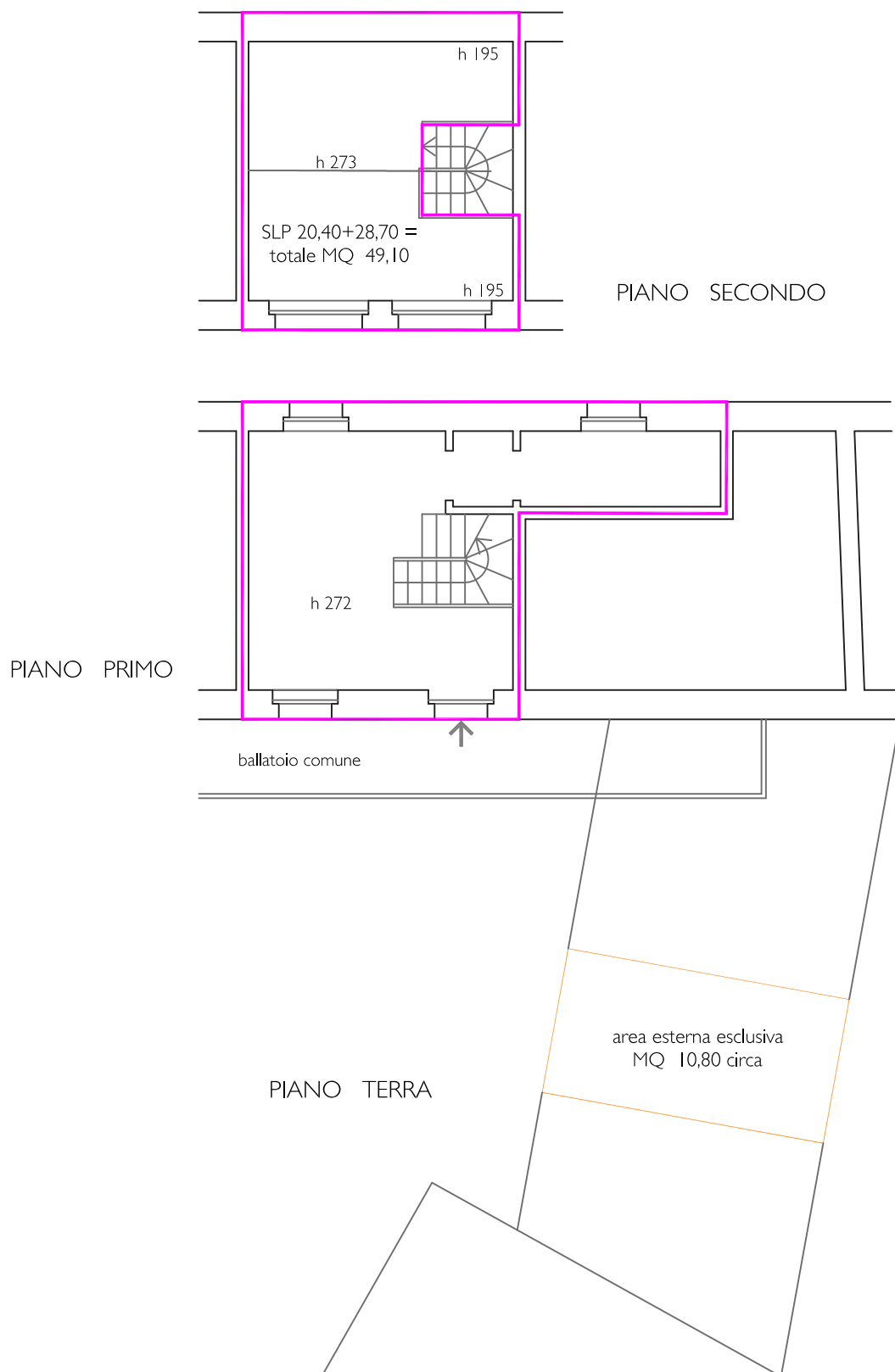
Foglio 7, Particella 804 Sub 706

PIANO TERRA



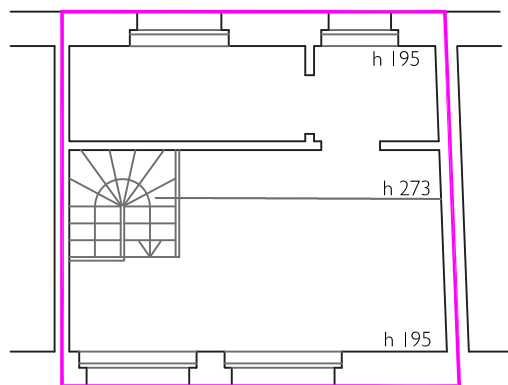
LOTTO 3

Foglio 7 , Particella 804 Sub 708



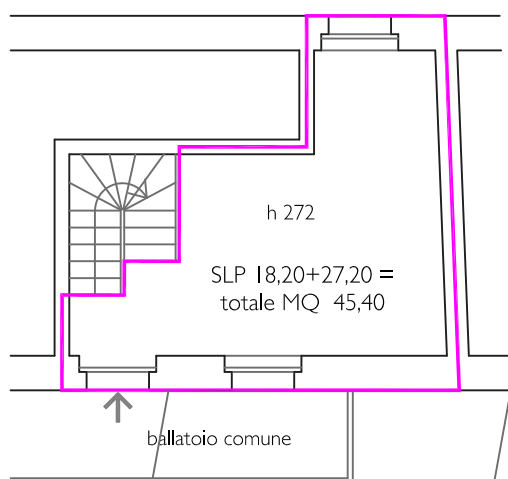
LOTTO 4

Foglio 7 , Particella 804 Sub 709



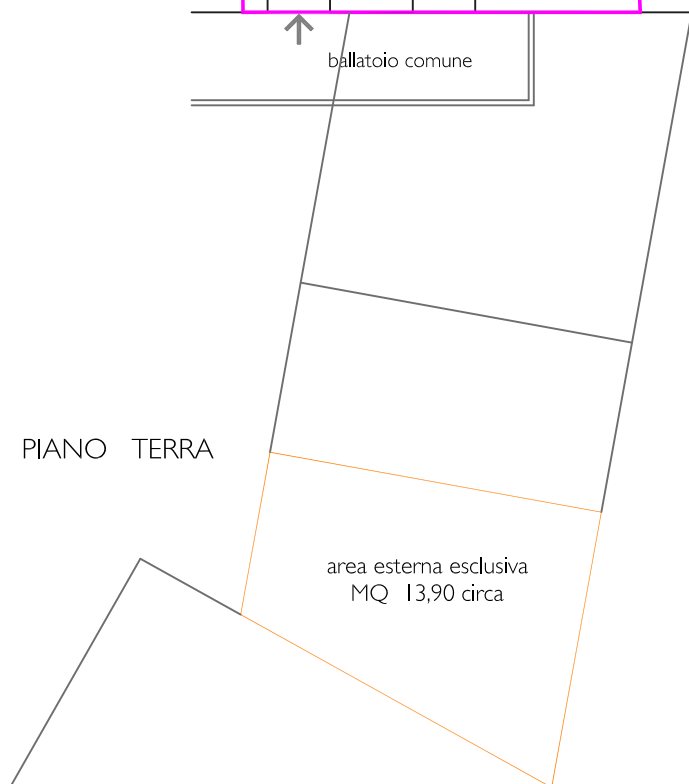
PIANO SECONDO

PIANO PRIMO



SLP $18,20 + 27,20 =$
totale MQ 45,40

PIANO TERRA



area esterna esclusiva
MQ 13,90 circa

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, nr. 431)

Con la presente scrittura privata, il sig. **X** nato a **X**
23.11.1962, residente in **X** e nr. 42, con Codice Fiscale **X**

CONCEDE IN LOCAZIONE:

Al sig. **X** nato in **X** attualmente residente in **X**
[X] con C.F. **X**

la quale accetta, l'appartamento identificato col nr. 5, composto da nr. 1 vani, più bagno, con estremi catastali identificati da FOGLIO 7 PARTICELLA 804 SUB. 709 CAT. A2 rendita catastale € 216,91 in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) VIA VITTORIO EMANUELE/VIA GALLAVRESI NR.10

La locazione avrà durata di anni 4, con decorrenza dal 14 /09/ 2018 e scadenza il 13 /09/2022.

Alla prima scadenza, il contratto può essere prorogato per eguale periodo su accordo delle parti, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge nr. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3.

Il locatore avrà facoltà di richiedere in qualsiasi momento la restituzione dell'immobile con preavviso di un mese, al fine di effettuare sulla stessa opere di ristrutturazione.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente il contratto ai sensi dell'art.27, 7° comma della Legge 392/1978.

1. Il canone di locazione è stato stabilito in € 3.000,00= euro (tremila/00) annuali, da pagarsi al domicilio del locatore in rate mensili anticipate da € 250,00 diconsi euro (duecentocinquanta/00) ciascuna.
 2. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
 3. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.
 4. I locali si concedono a solo uso abitativo, con divieto di sub - locazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.
 5. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità e/o agibilità.
 6. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso diverso.
 7. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza preventivo consenso scritto del proprietario.
- Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli

infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

8. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

9. Il conduttore si obbliga di osservare e far osservare ai suoi familiari il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

11. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

12. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

13. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo del riscaldamento.

14. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

15. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore e del conduttore.

16. Per tutto quanto non è contemplato nel presente contratto, valgono le norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

ACCETTIAMO IL CONTRATTO ED ESPRESSAMENTE GLI ART.
1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.

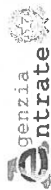
Il locatore

X

il conduttore

X

PONTOGLIO, LI' 14/09/2018



COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CHIARI

Codice identificativo del contratto TMRL8T003662000CC

In data 02/10/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 1810023224852098 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da ☒

Il contratto e' stato registrato il 02/10/2018 al n. 003662-serie 3T e codice identificativo TMRL8T003662000CC.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : MEZIANEZIENS

Durata dal 14/09/2018 al 13/09/2022 Data di stipula 14/09/2018

Importo del canone 3.000,00 n.pagine 2 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001_VRZBNL62523G869Q A_001_MZNZZA95H28330D B_

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 32,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

N. progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 216,91

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di FORNOVO SAN GIOVANNI

VIA GALLAVRESI 10

Prov. BG

Codice di riscontro del documento:

369BC1A9F1D2576A0A9FE259A0B53675BA254D16

Codice di riscontro della presente ricevuta:

46E36E64B5020697D8A23C2793F71ED95B346B7B

LA, 02/10/2018



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI PRESENTAZIONE ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
PER CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE

Ufficio territoriale di DPBS UT CHIARI

In data 22/11/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 2211223215262152 - 000001 la comunicazione di prototipo di un contratto di locazione fino alla data 14/09/2026.

Presentata da ☒

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

-registrato presso l'ufficio DPBS UT CHIARI

-anno 2018 serie 3T n. 3662

Uno o piu' locatori hanno compilato il quadro D.

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE:

Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

Sanzioni registro 1,07 Sanzioni bollo 0,00

Interessi 0,03

58,16 (importi in euro)

Codice di riscontro del documento:

B023E7B398ED4587020AF989F052976C5B20AF29

Codice di riscontro della presente ricevuta:

93E343D7FF761930499F17901741066406199F86

LA, 22/11/2022

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO
(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, nr. 431)

Con la presente scrittura privata, il sig. **X** nato a **X**
22.11.1974, residente in **X** con Codice Fiscale **X**

CONCEDE IN LOCAZIONE:

Alla sig. **X** nato **X**, attualmente residente in VIA **X**
X) con C.F. **X**

il quale accetta, l'appartamento identificato col nr. 1, composto da nr. 1 vani, più bagno, con estremi catastali identificati da FOGLIO 7 PARTICELLA 804 SUB. 705 CAT. A2 rendita catastale € 216,91 in FORNOVINO SAN GIOVANNI (BG) VIA VITTORIO EMANUELE/VIA GALLAVRESI NR.10

La locazione avrà durata di anni 4, con decorrenza dal 01/03/2024 e scadenza il 28/02/2028.

Alla prima scadenza, il contratto può essere prorogato per eguale periodo su accordo delle parti, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge nr. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3.

Il locatore avrà facoltà di richiedere in qualsiasi momento la restituzione dell'immobile con preavviso di un mese, al fine di effettuare sulla stessa opere di ristrutturazione. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente il contratto ai sensi dell'art.27, 7° comma della Legge 392/1978.

1. Il canone di locazione è stato stabilito in € 3.000,00= euro (tremila/00) annuali, da pagarsi al domicilio del locatore in rate mensili anticipate da € 250,00 diconsi euro (duecentocinquanta/00) ciascuna.

2. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

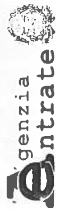
4. I locali si concedono a solo uso abitativo, con divieto di sub - locazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

5. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità e/o agibilità.

6. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso diverso.

7. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza preventivo consenso scritto del proprietario.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli



Codice fiscale

X

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

L1	giorno 01	11	10	13	2	10	12	14	giorno 28	10	12	2	10	12	18	giorno 30	00
SEZIONE I Registrazione - Rinegoziazione canone																	
CHIARI (TMR)																	
SEZIONE II Adempimenti successivi																	
RIFERIMENTI DEL CONTRATTO																	
SEZIONE III Richiedente																	
TIPO SOGGETTO																	
Rappresentante legale																	
Delega																	
IMPEGNO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA																	
IMPOSTE																	
IMPOSTA DI REGISTRO																	
IMPOSTA DI BOLLO																	

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, nr. 431)

Con la presente scrittura privata, il sig. **X** nato a **X** con **X** Codice Fiscale **X** 23.11.1962, residente in **X**

CONCEDE IN LOCAZIONE:

Al sig. **X**, nato **X**, attualmente residente in **X** con C.F. **X**

la quale accetta, l'appartamento identificato col nr. 4, composto da nr. 1 vani, più bagno, con estremi catastali identificati da FOGLIO 7 PARTICELLA 804 SUB. 708 CAT. A2 rendita catastale € 216,91 in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) VIA VITTORIO EMANUELE/VIA GALLAVRESI NR.10

La locazione avrà durata di anni 4, con decorrenza dal 01/02/2021 e scadenza il 31/01/2025.

Alla prima scadenza, il contratto può essere prorogato per eguale periodo su accordo delle parti, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge nr. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3.

Il locatore avrà facoltà di richiedere in qualsiasi momento la restituzione dell'immobile con preavviso di un mese, al fine di effettuare sulla stessa opere di ristrutturazione.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente il contratto ai sensi dell'art.27, 7° comma della Legge 392/1978.

1. Il canone di locazione è stato stabilito in € 3.600,00= euro (tre mila seicento/00) annuali, da pagarsi al domicilio del locatore in rate mensili anticipate da € 300,00 dicinesi euro (trecento/00) ciascuna.

2. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

4. I locali si concedono a solo uso abitativo, con divieto di sub - locazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

5. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità e/o agibilità.

6. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso diverso.

7. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza preventivo consenso scritto del proprietario.

Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli

infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

8. Il conduttore esonererà espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del portiere.

9. Il conduttore si obbliga di osservare e far osservare ai suoi familiari il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

11. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

12. L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

13. Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, il costo del riscaldamento.

14. Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

15. La registrazione del contratto verrà fatta a cura del locatore e del conduttore.

16. Per tutto quanto non è contemplato nel presente contratto, valgono le norme del codice civile e delle altre leggi in vigore.

ACCETTIAMO IL CONTRATTO ED ESPRESSAMENTE GLI ART.
1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.

Il locatore



X

il conduttore

PONTOGLIO, LI' 01/02/2021

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, nr. 431)

Con la presente scrittura privata il sig. ☒ X nato a _____
Fiscale ☒ X residente in ☒ X con _____
Codice _____

CONCEDE IN LOCAZIONE:

Al sig. ☒ X nato ☒ X _____
attualmente residente in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) via GALLAVRESI 10 con C.F. _____
☒ X

Il quale accettano, l'appartamento identificato con il nr. 2, estremi catastali identificati da FOGLIO 7 PARTICELLA 804 SUB. 706 CAT. A2 rendita catastale € 216.91 in FORNOVO SAN GIOVANNI (BG) VIA VITTORIO EMANUELE/VIA GALLAVRESI NR.10

La locazione avrà durata di anni 4, con decorrenza dal 01/11/2022 e scadenza il 31/10/2026.

Alla prima scadenza, il contratto può essere prorogato per eguale periodo su accordo delle parti, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art.3 della legge nr. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art.3.

Il locatore avrà facoltà di richiedere in qualsiasi momento la restituzione dell'immobile con preavviso di un mese, al fine di effettuare sulla stessa opere di ristrutturazione.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente il contratto ai sensi dell'art.27, 7° comma della Legge 392/1978.

1. Il canone di locazione è stato stabilito in € 3.600,00= euro (tremilaseicento/00) annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate da € 300,00 dicono euro (trecento/00) ciascuna.

2. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

3. Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

4. I locali si concedono a solo uso abitativo, con divieto di sub - locazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

5. Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità e/o agibilità.

6. Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso diverso.

7. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi abita e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza



Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112) E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CHIARI

Codice identificativo del contratto TMR22T005246000PG

In data 28/12/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 2212283504828909 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da ☒ X

Il contratto è stato registrato il 28/12/2022 al n. 005246-serie 3T e codice identificativo TMR22T005246000PG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : MEZIANEELMOLODI

Durata dal 01/11/2022 al 31/10/2026 Data di stipula 01/11/2022

Importo del canone 3.600,00 n.pagine 2 n.copie 2

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 VRZBNL62523G869Q A 001 MZMLLD65H012330Y B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 127,30 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualità,

Imposta di registro 72,00 Imposta di bollo 32,00

Sanzioni registro 20,00 Sanzioni bollo 3,20

Interessi 0,10

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 216,91

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di FORNOVO SAN GIOVANNI

VIA GALLAVRESI 10

Prov. BG

Codice di riscontro del documento:

AS86F7B80544BF1FDAA989778ABB5872068167EB

Codice di riscontro della presente ricevuta:

98E03E8684215D66ACBBE5067AA415A2D6D4DAB0

Li, 28/12/2022

VISTE ESTERNE



1



2



3

LOTTO 1 Foglio 7 , Mappale 804 **Sub 705**



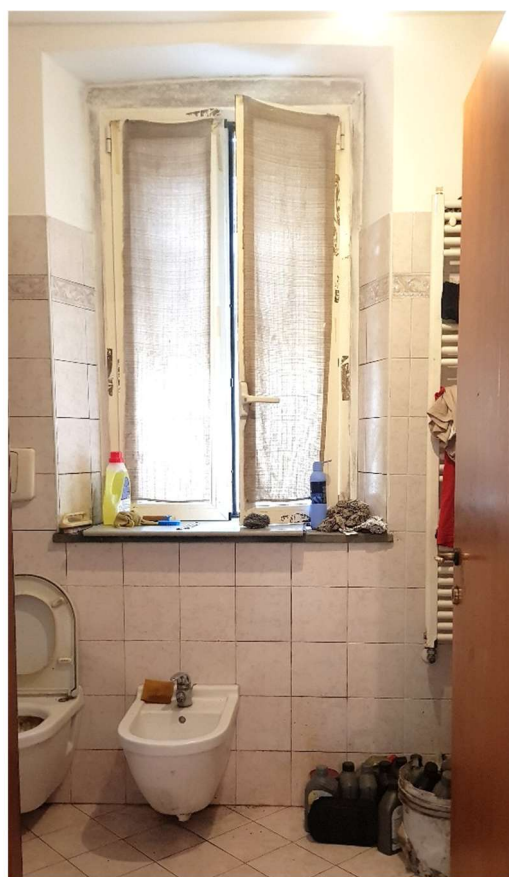
4



5



6



7



8

9



10



11



12



13



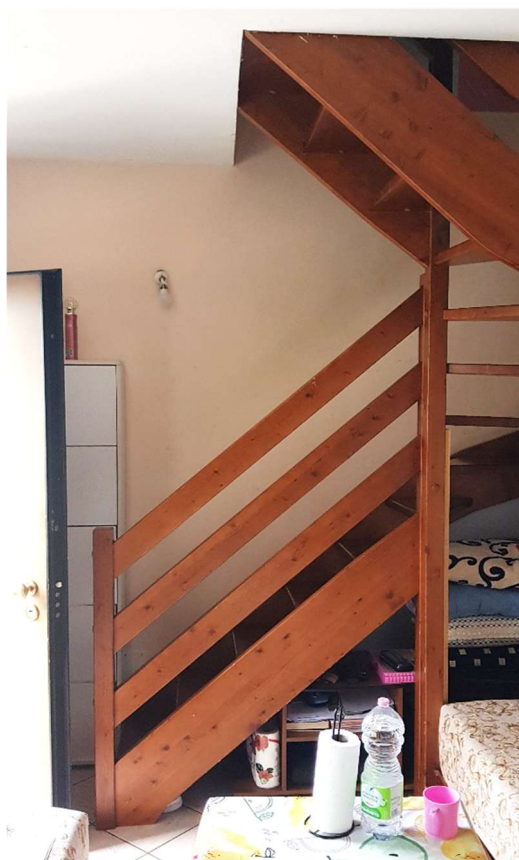
14



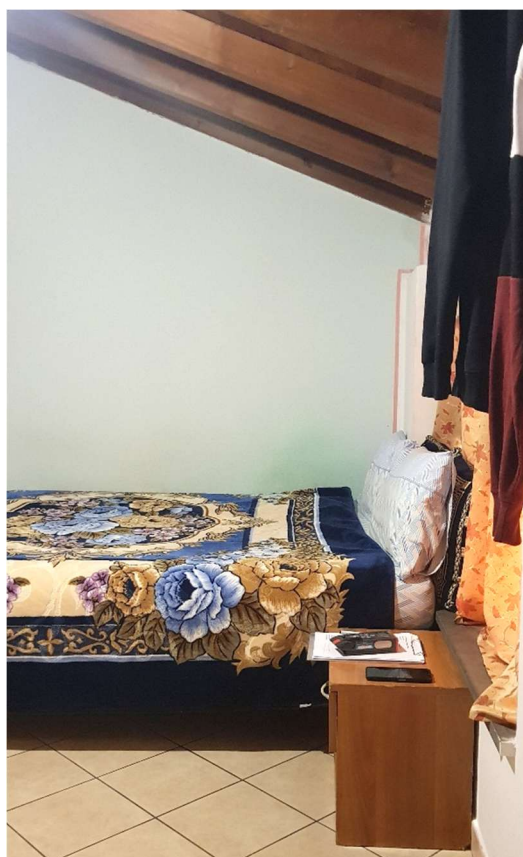
15



16



17



18



19