

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 201/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via PRINCIPE AMEDEO 18/b - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 035 752346
Email: Fontanellaclaudio36@gmail.com
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it

Beni in Seriate (BG)
Località/Frazione
VIA CESARE BATTISTI, 34

INDICE**Lotto: 001 - ABITAZIONE**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: ABITAZIONE	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: ABITAZIONE	5
3. PRATICHE EDILIZIE.....	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	9
Corpo: ABITAZIONE	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
Corpo: ABITAZIONE	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: ABITAZIONE	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: ABITAZIONE	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: ABITAZIONE	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2024 alle 09:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella

Data nomina: 26-10-2023

Data giuramento: 27-10-2023

Data sopralluogo: 16-11-2023

Cronologia operazioni peritali:

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
- 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 7) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO ELETTRONICO O CARTACEO

Beni in Seriate (BG)
VIA CESARE BATTISTI, 34

Lotto: 001 - ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA CESARE BATTISTI, 34

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF () r Diritto di:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 4, particella 2239, subalterno 2, indirizzo VIA CESARE BATTISTI 34, piano 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4, superficie 55, rendita € 185,92
Derivante da: Atto del 19/11/2007 Pubblico ufficiale RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 67383 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44337.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 17/12/2007

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: VUOTO SU AREA ESCLUSIVA DI ALTRA UNITA' IMMOBILIARE. SUD: MAPPALE 1570 EST: MAPPALE 2238 OVEST: MAPPALE 2240

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

I DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDONO A QUELLI RILEVATI CATASTALMENTE.

Note generali: LE INDAGINI CATASTALI HANNO PORTATO AL REPERIMENTO DI TIPO MAPPALE N. 05112 DEL 07/06/1988. IN QUESTO DOCUMENTO IL TECNICO EVIDENZIA CHE IL FABBRICATO IN AMPLIAMENTO DIFFERISCE DALLA SITUAZIONE DI MAPPA OVVERO, UNA PORZIONE DEL FABBRICATO "SCONFINA". QUESTO TIPO MAPPALE E' RIMASTO INEVASO OVVERO, LA MAPPA NON E' STATA AGGIORNATA PROBABILMENTE PER LA NON CHIARA TITOLARITA' DEL SUOLO SU CUI PARZIALMENTE E' STATO REALIZZATO L'AMPLIAMENTO. SI RITIENE CHE TALE DISCORDANZA DOVEVA ESSERE REGOLARIZZATA CON DIVERSA PROCEDURA CATASTALE VOLTA A DIMOSTRARE LA TITOLARITA' DEL SUOLO E L'ERRORE DELLA LINEA DI MAPPA ESISTENTE. IL SOTTOSCRITTO HA COMUNQUE INOLTRO Istanza ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO AFFINCHÉ INTRODUCA IN MAPPA QUANTO INDICATO COME SITUAZIONE REALE NEL TIPO MAPPALE SOPRA IDENTIFICATO. L'ESITO DI TALE Istanza, ALLO STATO ATTUALE, NON E' NOTO VISTO I LUNGHI TEMPI DI RISPOSTA DELL'UFFICIO. L'EVENTUALE ESITO POSITIVO DELL'ISTANZA NON DISCOSTA IL GIUDIZIO DI IRREGOLARITA' CATASTALE IN QUANTO PERMANE LA NECESSITA' DI VARIAZIONE DELLA SCHEDA CATASTALE NON COERENTE CON LE ALTEZZE INTERNE, LA NON DEFINIBILITA' DELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI E LA NON CONFORMITA' URBANISTICA.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta in un quartiere residenziale del Comune di Seriate. La zona si presenta tranquilla e frequentata da famiglie extracomunitarie che comunque si sono ben integrate nel quartiere. E il traffico veicolare è di tipo locale e i parcheggi nella zona sono scarsi se non quasi inesistenti.

Unità immobiliare è poco distante dal centro cittadino nel quale si possono trovare tutti i servizi pubblici e attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: BERGAMO.

Attrazioni paesaggistiche: NELLE IMMEDIATE VICINANZE OASI VERDE E PARCO DEI COLLI DI BERGAMO.

Attrazioni storiche: NELLE IMMEDIATE VICINANZE CITTA ALTA DI BERGAMO.

Principali collegamenti pubblici: TRENO 500 M, AUTOLINEE 500 M

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **ABITAZIONE**

Trattasi di locali posti a piano primo definiti nella documentazione reperita come soggiorno con zona cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone, con relativo tratto di scala per accesso al piano, di proprietà esclusiva, confinante con parti comuni e altre proprietà, su più lati.

All'unità immobiliare si accede da via Cesare Battisti civico 34, Comune di Seriate. Dopo aver percorso breve tratto di andito comune si percorre ulteriormente un piccolo tratto scoperto sul mappale 2242, per raggiungere la scala di proprietà privata e pertanto, il primo piano dove è collocata la porzione in esecuzione.

Superficie complessiva di circa mq **63,30**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **NON DEFINITI E ANTERIORE AL 1967**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1990**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **CIVICO 34**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.59**

L'intero fabbricato è composto da n. **2** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **0**

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali degli immobili si presentano in uno stato scarso o comunque appena sufficiente di manutenzione. L'immobile è stato ristrutturato negli anni 1990 ed i lavori hanno interessato sia il tetto (1988) che i locali dell'unità immobiliare (1990). Attualmente l'immobile non è abitato e si presenta in scarso stato di conservazione, in particolare modo per gli infissi interni ed esterni. Le pareti perimetrali sono prive di isolamento termico. Anche gli impianti mostrano la loro vetustà.

Caratteristiche descrittive

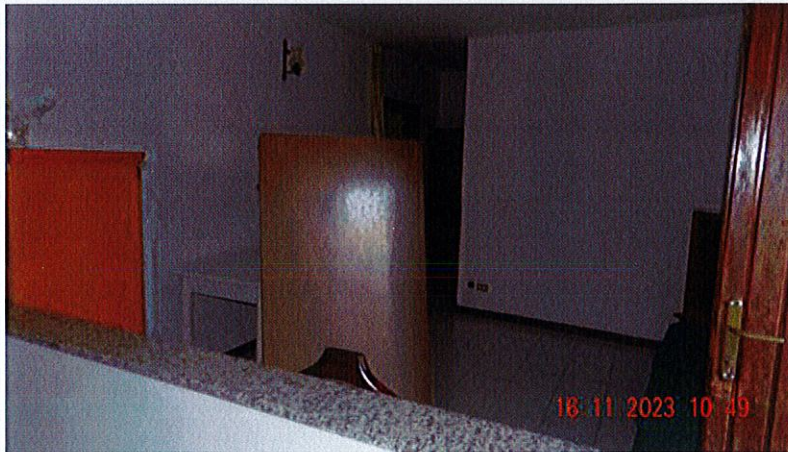
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pesime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: BAGNI E CUCINA materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Scale</i>	posizione: ESTERNE ALLA UNITA' IMMOBILIARE

	rivestimento: al rustico condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: da ristrutturare conformità: NON REPERITA
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA'
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	NON IDENTIFICABILE
<i>Potenza nominale</i>	24 KW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI AGIBILITA' (MAI RILASCIATA) SI TROVA UNA DICHIARAZIONE CHE PERO' NON E' RIFERIBILE AI TI DI IMPIANTO REALIZZATO.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 225/1988

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: SOSTITUZIONE DEL MANTO DI COPERTURA PER TEGOLE, CANALI E ORDITURA IN LEGNO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 15/11/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 22/11/1988 al n. di prot. 225/1988

Numero pratica: 28/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: OPERE INTERNE

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 12/04/1990 al n. di prot. 6201

Abitabilità/agibilità in data 23/10/2007 al n. di prot. 22049 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In riferimento all'agibilità richiesta in data 23/10/2007 con protocollo 22049 si segnala che nel fascicolo ispezionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Seriate non si è riscontrato alcun documento attestante il rilascio dell'agibilità.

Numero pratica: 116/1963

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE EDILIZIA

Note tipo pratica: SOPRALZO
 Per lavori: PER SOPRALZO TETTO E TERRAZZO
 Oggetto: SOPRALZO TETTO E NUOVO TERRAZZO
 Rilascio in data 10/06/1963 al n. di prot. 116/63

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA CESARE BATTISTI, 34

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le altezze interne dichiarate nella pratica edilizia corrispondono a metri 2,80 mentre nella realtà le altezze interne corrispondono a metri 2,59 inoltre l'ingresso all'unità immobiliare è stato chiuso con muratura e realizzato in posizione diversa.

Regolarizzabili mediante: RICHIESTA DI DEROGA del requisito igienico sanitario PER LE ALTEZZE INTERNE

Descrizione delle opere da aggiornare: NEL CASO LA RICHIESTA DI DEROGA VOLGA A BUON FINE NON SONO NECESSARIE OPERE EDILIZIE. NEL CASO L'UFFICIO TECNICO NON DIA DEROGA ALLE ALTEZZE SI POTRA', Senza esecuzione di opere edili, provvedere al cambio di destinazione d'uso dove la nuova destinazione (NON ABITAZIONE) sarà compatibile con le altezze interne riscontrate. DIVERSAMENTE, SE SI VORRA' MANTENERE LA DESTINAZIONE DI ABITAZIONE SI DOVRA' PROVVEDERE ALL'ESECUZIONE DI OPERE EDILI VOLTE ALLA DEMOLIZIONE DEL SOLAIO E DEL TETTO PER PROVVEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEGLI STESSI ALLE QUOTE RICHIESTE. QUANTO SOPRA DA VALUTARSI CON IL CONTESTO DI QUANTO DESCRITTO PER LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL LOCALE CAMERA DA LETTO.

Oneri di regolarizzazione	
LE OPERE EDILI NON SONO VALUTABILI VISTA L'INCERTEZZA DELL'ESITO DI EVENTUALI PRATICHE EDILIZIE IGIENICO SANITARIE DA DOVERSI SUCCESSIVAMENTE RICHIEDERE. ALLO STATO SI PUO' VALUTARE SOMMARIAMENTE LA SPESA TECNICA PER LA PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE ALTEZZE INTERNE	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note:

Le attuali altezze interne sono pari a 2,59 - 2.60 m e pertanto i locali non possono ottenere l'agibilità come abitazione in quanto per queste è prevista una misura minima di 2,70 m . Seppure si vogliono considerare le tolleranze costruttive, ai sensi dell'articolo 34 bis D.P.R. n. 380/2001 (pari al 2%) si dovrà avere una misura minima di 2.65 metri.

Se si tiene conto che le altezze interne dichiarate son pari a metri 2.80, la discrepanza è ancora di più fuori tolleranza sia edilizia che sanitaria.

NELL'ESAME DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE, SI RISCONTRA :

Allegato B DISPOSIZIONI IN MATERIA IGIENICO-SANITARIA Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 04/09/2023 (modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

- Articolo 5 - Dichiarazione di alloggio inabitabile

Il Sindaco o il dirigente del settore competente, in funzione delle competenze assegnate dalla Legge, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi d'igiene. I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:

- 1) le condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- 2) l'alloggio è improprio (soffitto, seminterrato, rustico, box);
- 3) la mancanza di ogni sistema di riscaldamento;
- 4) requisiti di superficie e di altezza inferiori al 90% di quelli previsti agli artt. 16 e 19;
- 5) la presenza di requisiti di aereo illuminazione inferiori del 70% di quelli previsti agli artt. 19 e seguenti;
- 6) la mancata disponibilità di servizi igienici;
- 7) la mancata disponibilità di acqua potabile;
- 8) la mancata disponibilità di servizio cucina.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco o del dirigente del settore competente, e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e nuova agibilità, nel rispetto delle pro-

cedure amministrative previste.

OVVERO, IL 90% DI 270 CM E' PARI A 243 CM E PERTANTO CON PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SANITARIA IN DEROGA, L'ALLOGGIO POTREBBE ESSERE COMUNQUE ABITABILE (QUINDI CON ESITO A DISCREZIONE DELL'UFFICIO TECNICO E NON PREVENTIVABILE IN QUESTA SEDE).

LE CONSIDERAZIONI DI CUI SOPRA, SI RIFERISCONO ALLA PORZIONE DI IMMOBILE CONFORME URBANISTICAMENTE. SE ANALIZZIAMO IL REGOLAMENTO EDILIZIO AGLI ARTICOLI 15 E 19 :

- Articolo 15 - Tipologia dei locali In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
- b) spazi accessori (locali integrativi): studio, sala da gioco, sala di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili secondo le definizioni uniformi di cui alla voce 15, verande, taverne, ecc.);
- c) spazi di servizio (locali di servizio): bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, ecc.

- Articolo 19 - Altezze minime Fermo restando gli indici minimi e massimi di cui ai successivi commi, ai fini del presente articolo l'altezza è definita quale rapporto tra i volumi e la superficie del singolo spazio. L'altezza netta media interna degli spazi di abitazione di cui alla lettera a) del precedente art. 15 non deve essere inferiore a m 2,70.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 2,10. Per gli spazi accessori e di servizio di cui alle lettere b) e c) dell'art. 15 l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a m 2,40, ulteriormente riducibile a m 2,10 per i ripostigli, per i corridoi e i luoghi di passaggio in genere compresi i ripostigli.

In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a m 1,80. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

VEDIAMO CHE COMUNQUE LA ZONA A GIORNO DEVE AVERE UNA ALTEZZA DI 2.70 M SEPPURE LE ZONE ACCESSORIE (QUALI ZONA COTTURA, BAGNO E DISIMPEGNO), POSSONO AVERE UNA ALTEZZA INFERIORE E RISULTARE CONFORMI ALLO STATO DI FATTO.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: CHIUSURA DI UN INGRESSO CON UN TAVOLATO E REALIZZAZIONE INGRESSO IN ALTRA POSIZIONE

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: CHIUSURA DI UN INGRESSO CON UN TAVOLATO E RELAZIONE INGRESSO IN ALTRA POSIZIONE

Oneri di regolarizzazione	
SANZIONE	€ 516,00
READAZIONE PRATICA EDILIZIA	€ 1.500,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 60,00
SOSTITUZIONE PORTA INGRESSO ATTUALE CON NUOVA A VETRI	€ 1.500,00
Totale oneri: € 3.576,00	

Note: PER IL RISPETTO DEI RAPPORTI DI AERO ILLUMINAZIONE RICHIESTI SI DOVRA' PREVEDERE LA SOSTITUZIONE DELLA ATUALE PORTA DI INGRESSO CON UNA NUOVA PORTA A VETRI.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come già ampiamente indicato l'immobile NON può godere della conformità edilizia in quanto si è riscontrata una importante difformità legata allo stato di fatto delle altezze interne dei locali. Nelle pratiche edilizie rinvenute nell'archivio comunale, in progetto viene indicata un'altezza interna pari a 2,80 m mentre nella realtà dello stato dei luoghi è stata riscontrata un'altezza interna pari a 2,59 - 2.60 m. Seppure tali altezze interne sono ammissibili nelle zone o locali accessori, non lo sono per le zone / locali a giorno. Inoltre, la situazione urbanistica del locale camera da letto, peggiora la situazione amministrativa dell'immobile in esecuzione.

Note generali: SI RILEVA CHE L'IMMOBILE VA RIVISTO (A CURA DEL FUTURO ACQUIRENTE) PROFONDAMENTE SIA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO CHE EDILIZIO E CATASTALE.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE.**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA CESARE BATTISTI, 34**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del consiglio comunale numero 28 del 13 giugno 2022
Zona omogenea:	Tessuti edificati a media trasformabilità - Tessuto di recente impianto - Articolo 23 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	<p>CAPO III TERRITORIO URBANO – TESSUTI A MEDIA TRASFORMABILITÀ Articolo 23 – Tessuto di recente impianto</p> <p>1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID.</p> <p>2. Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio, Grande commercio, Produzione.</p> <p>3. Sono ammessi tutti gli interventi secondo i seguenti parametri: - IF = 0,4 mq/mq con possibilità di incremento sino a 0,6 mq/mq con trasferimento di Capacità Edificatoria di Compensazione come disciplinate dall'Articolo 41 del PS - IC ≤ 40 % - H ≤ 10,60 m</p> <p>4. Con simbologia “**” è individuato un “Edificio da riattivare” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: - IF = esistente - IC ≤ esistente - H ≤ esistente - Destinazioni vietate: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Grande commercio, Produzione</p> <p>5. È ammesso l'ampliamento una tantum nel corso di validità della presente Variante PGT, nella misura pari al 5% rispetto agli indici sopra ammessi solo con il ricorso ai meccanismi compensativi di cui dall'Articolo 41 del PS.</p> <p>6. Con simbologia “ ” è individuato il “Comparto edificatoria via Venezian” per il quale valgono le seguenti prescrizioni prevalenti: a. Modalità attuativa = PCC esteso all'intera area individuata b. Cessione del sedime e realizzazione della strada di collegamento tra via Venezian e via Pizzo Tre Signori</p>
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:	0.4 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10.60 m
Volume massimo ammesso:	****
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'IMMOBILE NEI PRECEDENTI TRASFERIMENTI, E' STATO DICHIARATO COSTRUITO IN EPOCA ANTERIORE AL 1 SETTEMBRE 1967. NON VI E' STATA ULTERIORE VERIFICA URBANISTICA. DALLE INDAGINI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DI SERIATE E' EMERSO CHE ALL'EPOCA DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DEL 1960, L'IMMOBILE NELLA SUA MAGGIOR CONSISTENZA ERA GIA' ESISTENTE. NON SI IDENTIFICA NEGLI ELABORATI GRAFICI DI PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE DELL'EPOCA (1960), LA PRESENZA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE DELLA CAMERA DA LETTO. DA VERIFICA DELLE FOTOGRAFIE AEREE DEL 1954 ESEGUITE A CURA DELLA SOCIETA' GRUPPO AEREO ITALIANO (G.A.I.) SU IMPUT DELL'ISTITUTO GEOGRAFICO MILITARE (I.G.M.) SI E' INDI-

VIDUATA LA PRESENZA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN QUESTIONE. IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE E' DEL 1960, IL VOLO AEREO E' DEL 1954 E PERTANTO ALL'EPOCA (1954) NON ERA NECESSARIO AVERE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA. LA PRATICA EDILIZIA PIU' DATATA PER QUESTO FABBRICATO RILEVATA NEGLI ARCHIVI COMUNALE E' DEL 1963 E TRATTA IL RIFACIMENTO DI TETTO E SOLAI E LA NUOVA COSTRUZIONE DEL TERRAZZO. NEGLI ELABORATI GRAFICI DI TALE PRATICA EDILIZIA (N. 116 DEL 1963 RILASCIATA A NOME DI ASPERTI GIACINTO) SI RISCONTRA IL LOCALE CAMERA DA LETTO IN QUESTIONE. SE SI TIENE CONTO DELLE MAPPE CATASTALI, SI NOTA CHE LA CAMERA DA LETTO IN QUESTIONE RISULTA A CAVALIERE DELLA LINEA DI MAPPA CHE SEPARA IL MAPPALE 7622 DAL MAPPALE 1570. RECUPERATO IL TIPO MAPPALE DI CUI ALLA DENUNCIA DI CAMBIAMENTO 05112 DEL 07/06/1988, SI E' INOLTATA ISTANZA ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO AFFINCHE' APPORTASSE IN MAPPA LE VARIAZIONI DENUNCIATE CON IL PREDETTO TIPO MAPPALE. L'ISTANZA E' STATA PARZIALMENTE ACCOLTA LASCIANDO INVARIATA LA POSIZIONE DELLA LINEA DI MAPPA DEL MAPPALE 7622 E NON ACCORPANDO QUESTO AL MAPPALE 2239. SE NE DEDUCE CHE UNA PORZIONE DELLA DELLA CAMERA DA LETTO IN QUESTIONE, SORGE SU DI UNA PORZIONE DI SUOLO DI CUI NON SI HA DIMOSTRATA TITOLARITA'. NE SEGUE CHE, ALLO STATO ATTUALE, NON E' POSSIBILE AFFERMARE LA CONFORMITA' URBANISTICA DELLA PORZIONE DI IMMOBILE IN QUESTIONE.

Regolarizzabili mediante: DEFINIZIONE DI RICONFINAMENTO CATASTALE E ATTI NOTARILI TRA LE PARTI INTERESSATE.

Descrizione delle opere da aggiornare: RICONFINAMENTO E/O FRAZIONAMENTO CON INTERVENTO DELLE PARTI INTERESSATE PER LO SPOSTAMENTO IN MAPPA DELLA LINEA DI CONFINE E SUCCESSIVI ATTI NOTARILI PER RATIFICARE LA VARIAZIONE.

Oneri di regolarizzazione	
PRATICA CATASTALE DI RICONFINAMENTO E ATTI NOTARILI VALUTATI FORFETTARIAMENTE	€ 10.000,00
Totale oneri: € 10.000,00	

Note: LE OPERE DA SVOLGERSI SONO STATE SOMMARIAMENTE VALUTATE PER LA SOLA PORZIONE IN ESECUZIONE. IL PIANO TERRENO, SEPPURE FA PARTE DELLO STESSO CORPO DI FABBRICA, NON E' STATO CONSIDERATO NELLA VALUTAZIONE SOMMARIA SVOLTA MA DOVRA' ESSERE COINVOLTO, A CURA DEL FUTURO ACQUIRENTE, NELLE SUCCESSIVE VARIAZIONI SOPRA EVIDENZIATE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: LE OPERE DA SVOLGERSI SONO STATE SOMMARIAMENTE VALUTATE PER LA SOLA PORZIONE IN ESECUZIONE. IL PIANO TERRENO, SEPPURE FA PARTE DELLO STESSO CORPO DI FABBRICA, NON E' STATO CONSIDERATO NELLA VALUTAZIONE SOMMARIA SVOLTA MA DOVRA' ESSERE COINVOLTO, A CURA DEL FUTURO ACQUIRENTE, NELLE SUCCESSIVE VARIAZIONI SOPRA EVIDENZIATE

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in VIA CESARE BATTISTI, 34

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA SCHEDA CATASTALE NON E' AGGIORNATA ALLO STATO DEI LUOGHI IN QUANTO E' STATA MURATA UNA APERTURA ESTERNA E L'INGRESSO E' STATO DIVERSAMENTE LOCALIZZATO. INOLTRE NON CORRISPONDONO LE ALTEZZE INTERNE DICHIARATE OVVERO ALLO STATO ATTUALE LE ALTEZZE INTERNE SONO PARI A 2.59 METRI CONTRO 2.80 METRI DICHIARATI. QUESTO COMPORTA DELLE COMPLICAZIONI IN QUANTO, SEPPURE SANABILE SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO, QUESTO, E' PERO' SOGGETTO AD APPROVAZIONE DISCREZIONALE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE. PERTANTO IL RISULTATO E' INCERTO. L'INCERTEZZA DEL RISULTATO COMPORTEREBBE, IN CASO NEGATIVO, DOVER CAMBIARE DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI NON PIU' CONSIDERABILI ABITAZIONE. DATA L'INCERTEZZA DEL RISULTATO SI RITIENE DI NON DOVER PROCEDERE IN QUESTA SEDE AD ALCUNA VARIAZIONE CATASTALE RIMANDANDO AL FUTURO ACQUIRENTE L'INCOMBENZA DELLA VARIAZIONE CATASTALE IN RELAZIONE ALL'ESITO DI PRATICA URBANISTICO EDILIZIA E SANITARIA

Regolarizzabili mediante: SOLO SOTTO IL PROFILO CATASTALE: SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

Descrizione delle opere da aggiornare: CHIUSURA DI UNA PORTA PER CAMBIO ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE ED IN CASO DI ESITO NEGATIVO DELLA SANATORIA CON DEROGA DELLE ALTEZZE INTERNE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Oneri di regolarizzazione	
SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA	€ 350,00
TRIBUTI E ONERI CATASTALI	€ 50,00
Totale oneri: € 400,00	

Note: SI SEGNALE INOLTRE UNA INCONGRUENZA DELLA MAPPA CATASTALE RELATIVAMENTE ALLE DIMENSIONI E CONFORMAZIONE DEL MAPPALE 2239

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: SI DICHIARA LA NON CONFORMITA' CATASTALE. SEPPURE SI VADA AD ESEGUIRE LA SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA (CATASTO URBANO) SI DOVRA' PROVVEDERE ALLA SISTEMAZIONE DELLA MAPPA (CATASTO TERRENI). INOLTRE UN LOCALE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE (LA CAMERA DA LETTO) PARE COINVOLGA ANCHE IL SUOLO DEL MAPPALE CONFINANTE 1570. QUESTA E' UNA CIRCOSTANZA DA CHIARIRE MA, ESSENDO UNA PRATICA CATASTALE COMPLESSA, NON E' POSSIBILE INTERVENIRE IN QUESTA FASE. SI RIMANDA PERTANTO L'INTERVENTO AL POTENZIALE ACQUIRENTE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 05/04/1990. In forza di Documento del 29/02/1980 Voltura in atti dal 15/05/1990. Sede SERIATE (BG) Registrazione UR (n. 58581/1988).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/04/1990 al 19/11/2007. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/11/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita. **La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: NULLA DA SEGNALARE**

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 138.918,00; Importo capitale: € 92.612,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 03/07/2018 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 19/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/04/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Seriate (BG), VIA CESARE BATTISTI, 34

NULLA DA SEGNALARE

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA. LA PORZIONE NON FA PARTE DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON REPERITI IN QUANTO LA PORZIONE NON FA PARTE DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'IMMOBILE NON E' ACCESSIBILE DALLE PERSONE DIVERSAMENTE ABILI. GLI ACCESSI SONO DIFFICOLTOSI, LA PORZIONE SI TROVA AL PIANO PRIMO E L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE SCALA ESTERNA. NON VI E' ASCENSORE.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON VI E' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON VI SONO VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS 42/2004

Avvertenze ulteriori: NON SONO NOTE CAUSE IN CORSO O PRESENZA DI TITOLI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE. SI E' A CONOSCENZA DELLA SOLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PER LA QUALE SI SVILUPPA LA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	8,10	0,33	2,67
SCALA ESTERNA	sup lorda di pavimento	3,20	0,10	0,32
		63,30		54,99

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: SERIATE / CENTRALE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1150

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'IMMOBILE NON E' ULTERIORMENTE DIVISIBILE RAPPRESENTANDO UNA UNITA' IMMOBILIARE DI UN LOCALE A GIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN BAGNO ED UNA CAMERA DA LETTO (da conformare sotto il profilo urbanistico / edilizio / igienico / sanitario)

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di SERIATE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, BORSINO IMMOBILIARE, LISTINO PREZZI IMMOBILI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO:
DALLE INDICAZIONI OMI - MIN 850,00 EURO/MQ - MAX 1.150,00 EURO/MQ.

12.3 Valutazione corpi:**ABITAZIONE. Abitazione di tipo popolare [A4]****Seriato (BG), VIA CESARE BATTISTI, 34**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.491,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	52,00	€ 1.000,00	€ 52.000,00
BALCONE	2,67	€ 1.000,00	€ 2.670,00
SCALA ESTERNA	0,32	€ 1.000,00	€ 320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.990,00
SCARSA MAUTENZIONE detrazione del 10.00%			€ -5.499,00
Valore corpo			€ 49.491,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.491,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.491,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobilie</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Abitazione di tipo popolare [A4]	54,99	€ 49.491,00	€ 49.491,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.949,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.476,00
ARROTONDAMENTO	€ -65,90
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 28.000,00
Valore diritto e quota	€ 28.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 28.000,00
---	-------------

Allegati

- 1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3_VISURE CATASTALI
- 4_VISURE CONSERVATORIA
- 5_LISTINI IMMOBILIARI
- FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI
- SCHEDA DI CONTROLLO
- PERIZIA PRIVACY
- PERIZIA SUCCINTA
- DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE PERIZIA

24-02-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Fontanella