

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 430/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Agata Melania Bussini
Codice fiscale: BSSGML73D42L400S
Studio in: Via Padova 5 - 24047 Treviglio
Telefono: 3475398159
Email: agata-bussini@libero.it
Pec: agatamelania.bussini@archiworldpec.it

Beni in **Sedrina (BG)**
Località/Frazione
VIA PRATOMANO 15

INDICE

Lotto: 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	5
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	5
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	7
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	10
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	13
3. PRATICHE EDILIZIE	15
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	15
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	16
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	18
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	20
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	20
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	20
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	22

Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	23
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	23
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.....	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO	24
Corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).....	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-01-2023 alle 13:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Agata Melania Bussini

Data nomina: 07-09-2022

Data giuramento: 12-09-2022

Data sopralluogo: 21-10-2022

Cronologia operazioni peritali: 21-10-2022 sopralluogo a Sedrina 07-11-2022 richiesta accesso agli atti 05-12-2022 colloquio con tecnico comunale 20-06-2023 nuovo colloquio con il tecnico comunale

Beni in Sedrina (BG)
VIA PRATOMANO 15

Lotto: 001 - IMMOBILE RESIDENZIALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Note: Al piano Terra sono stati realizzati abusivamente: - un locale per il ricovero degli attrezzi ed - una tettoia che copre tutta l'area a cortile e che impedisce la corretta aeroilluminazione dei locali. Questi manufatti devono essere demoliti. La restante area scoperta (bosco) ha un andamento inclinato verso valle. Non può essere oggetto di interventi edilizi.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprieta' 1/1, foglio 3, particella 4903, subalterno 2, indirizzo VIA PRATOMANO,15, piano PIANO T, comune SEDRINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 VANI, superficie 152 mq (135mq escluse aree scoperte), rendita € 326.66

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2010 Pratica n.BG0075233 in atti dal 13/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6348.1/2010) - COSTITUZIONE del 13/03/2009 Pratica n. BG0084362 in atti dal 13/03/2009 COSTITUZIONE (n. 841.1/2009) - Atto del 20/03/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 85143 registrato in data COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9327.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/04/2009

Confini: CONFINI da nord in senso orario: mapp.1620, sub.701,mapp.4706

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

I dati corrispondono

Note generali: - La tettoia, realizzata abusivamente, deve essere rimossa, in quanto non sanabile poiché impedisce la aeroilluminazione corretta dei locali prospicienti questa area, come stabilito dal regolamento Locale di Igiene (R.L.I.). - Il ricovero degli attrezzi, realizzato senza alcun titolo, deve essere rimosso in quanto non autorizzato e non sanabile (da confronto con UTC Sedrina) Nella parte comune (mapp.701 - BNC) è stato realizzato un manufatto abusivo con la funzione di gazebo aperto su 3 lati, che deve essere rimosso in quanto nel PGT è vietata la realizzazione di tali manufatti nelle zone del tessuto storico.T

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprieta' 1/1, foglio 3, particella 4903, subalterno 3, indirizzo VIA PRATOMANO,15, piano PIANO T, comune SEDRINA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 VANI, superficie 129 mq (127mq escluse aree scoperte), rendita € 326.66
Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2010 Pratica n.BG0075233 in atti dal 13/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6348.1/2010) - COSTITUZIONE del 13/03/2009 Pratica n. BG0084362 in atti dal 13/03/2009 COSTITUZIONE (n. 841.1/2009) - Atto del 20/03/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 85143 registrato in data COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9327.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/04/2009
Confini: CONFINI da nord in senso orario: mapp.1620, sub.701,mapp.4706

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

I dati corrispondono

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRATOMANO 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a [REDACTED] il [REDACTED] - Proprieta' 1/1, foglio 3, particella 4903, subalterno 4, indirizzo VIA PRATOMANO,15, piano PIANO 2, comune SEDRINA, categoria C/2, classe 2, consistenza 98 mq, superficie 128 mq , rendita € 156,90
Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2010 Pratica n.BG0075233 in atti dal 13/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6348.1/2010) - COSTITUZIONE del 13/03/2009 Pratica n. BG0084362 in atti dal 13/03/2009 COSTITUZIONE (n. 841.1/2009) - Atto del 20/03/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 85143 registrato in data COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.9327.1/2009 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 02/04/2009
Confini: CONFINI da nord in senso orario: mapp.1620, sub.701,mapp.4706

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Sedrìna è un comune italiano di 2 451 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato all'imbocco della val Brembana, dista circa 15 chilometri a nord dal capoluogo orobico. Il comune fa parte della comunità montana della Valle Brembana. Il territorio comunale presenta numerose itinerari per gli amanti della natura sui monti circostanti, ma soprattutto nella valle del Giongo, torrente il cui corso è stato al centro di un'opera di rivalorizzazione ambientale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO TERRA**

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra, la cui prima edificazione è antecedente al 1 settembre 1967 (edificio appartenente ai centri storici). Nei decenni è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti in economia direttamente dai proprietari di cui non si ha traccia negli archivi comunali.

Sul retro si trova una tettoia abusiva a parziale copertura dell'area esterna di pertinenza del sub.2, ma che viene utilizzata da tutti gli occupanti dell'immobile.

E' stato ricavato abusivamente anche un ripostiglio per il ricovero di animali ed attrezzature.

La tettoia e il ricovero attrezzi devono essere rimossi.

L'appartamento si trova in un normale stato di conservazione, ma presenta alcune scelte distributive non conformi a quanto stabilito dal regolamento Igiene Locale (RLI).

Inoltre, per passare da una zona all'altra dell'appartamento è necessario attraversare l'ingresso comune nel quale si trova il vano scale che porta ai piani superiori.

Quindi si ritiene inadatto vendere i lotti separatamente.

L'appartamento posto al piano terra è così composto: ingresso (con scala di accesso al piano primo e secondo), soggiorno con soffitto a volta (ad uso cucina con altezze variabili), soggiorno (posto a quota inferiore con altezze variabili) anch'esso con soffitto a volta, cucina, piccola camera, bagno, un disimpegno con annesso bagno cieco (realizzato senza titolo), ripostiglio sottoscala.

I locali con soffitto a volta, rappresentano un elemento architettonico tipo dell'epoca di realizzazione del fabbricato e quindi devono essere conservati.

Secondo quanto indicato anche dall'UTC di Sedrina (comune facente parte delle Comunità Montane), le altezze interne sono da ritenersi preesistenti e quindi ammissibili ai fini abitativi. Si faccia riferimento al D.M. 05/07/1975 (il comma è stato aggiunto dall'art. 1, D.M. 09.06.1999 (G.U. 26.06.1999, n. 148)

Sul retro si trova una porzione di area scoperta a bosco in pendenza verso valle, non sfruttabile e non edificabile.

Superficie complessiva di circa mq **294,00**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **ANTECEDENTE 1967**

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

ha un'altezza utile interna di circa m. **VARIABILE**

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

Stato di manutenzione generale: **NORMALE**

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in un normale stato di conservazione.

Le finiture non sono di pregio.

Porte in legno, serramenti in legno a vetro singolo (non performanti per il risparmio energetico), pavimenti in ceramica.

Un bagno completo di doccia, wc, bidet, lavabo. L'altro bagno, senza aeroilluminazione diretta (realizzato senza titolo), composto da doccia wc e lavabo.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso caldaia alimentata a gas metano.

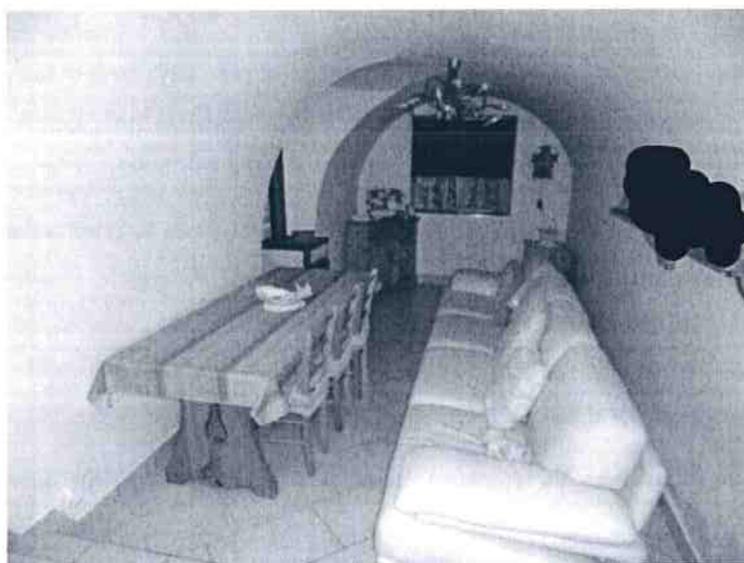
Inoltre sono presenti una stufa a legna nel salotto ed una stufa a pellet in cucina a coadiuvare il riscaldamento dei locali.

L'unità immobiliare presenta alcune scelte distributive inconsuete e non conformi alle prescrizioni igienico sanitarie del Regolamento locale d'igiene (RLI). Nello specifico:

- camera da letto senza aeroilluminazione diretta.
- assenza di privacy nel godimento degli spazi, in quanto per passare da un locale all'altro è necessario attraversare il disimpegno comune.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990 circa
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a caldaia gas metano
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



soggiorno



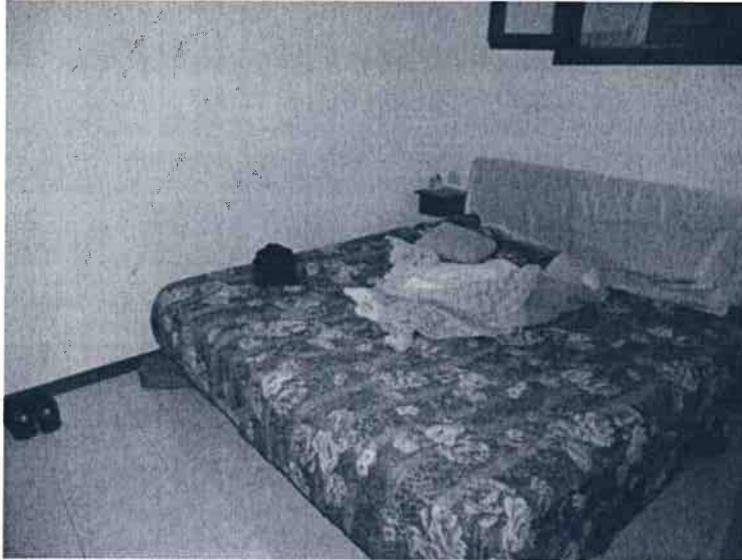
soggiorno



bagno



cucina



camera

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra, la cui prima edificazione è antecedente al 1 settembre 1967. successivamente è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui non si ha traccia negli archivi comunali. Le opere sono state eseguite in economia dal proprietario nel corso dei decenni. L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione.

L'appartamento posto al piano primo è così composto: ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, un disimpegno con bagno e locale multiuso posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento, un balcone.

Secondo quanto indicato anche dall'UTC di Sedrina (comune facente parte della Comunità Montana), le altezze interne sono da ritenersi preesistenti e quindi ammissibili ai fini abitativi. Si faccia riferimento al D.M. 05/07/1975 (Il comma è stato aggiunto dall'art. 1, D.M. 09.06.1999 (G.U. 26.06.1999, n. 148)

Le planimetrie catastali riportano un'errata indicazione delle destinazioni dei locali ed una lieve modifica dei tavolati.

Non è possibile indicare la data di realizzazione del balcone o se sia stato oggetto di successiva ristrutturazione che lo ha portato all'attuale configurazione. L'UTC è concorde nel considerarlo elemento preesistente.

Superficie complessiva di circa mq **245,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **ANTECEDENTE 1967**

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

ha un'altezza utile interna di circa m. **VARIABILE**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

Porte in legno, serramenti in legno di diversi tipi e con diversi stati di manutenzione (alcuni recentemente sostituiti, altri datati), soprattutto alcune imposte di chiusura poste in lato NORD che si trovano in cattive condizioni.

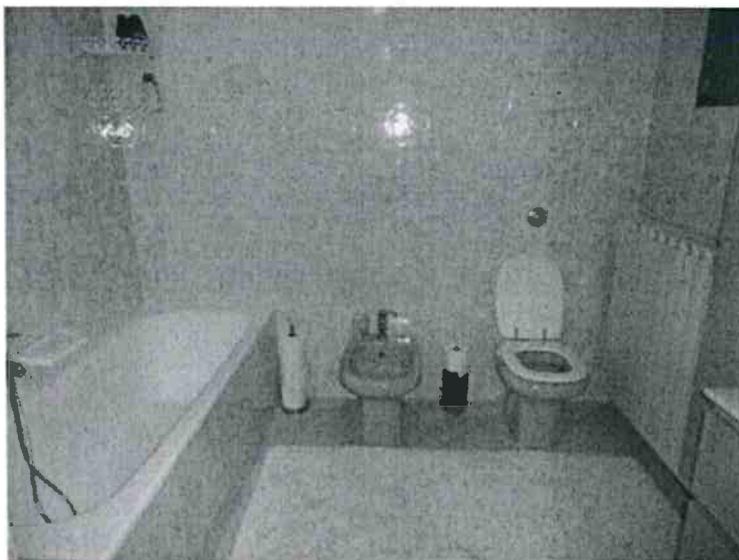
Pavimenti e rivestimenti in ceramica (sono presenti motivi in ceramica a formare delle cornici nelle camere).

Un bagno CIECO completo di vasca e doccia, wc, bidet, lavabo. Essendo il bagno principale, il R.L.I. non consente che sia privo di aeraoilluminazione diretta e naturale.

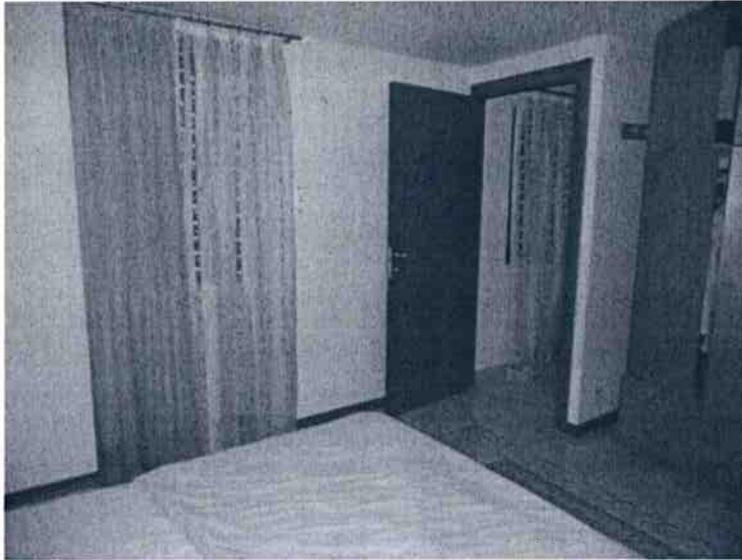
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avviene attraverso caldaia alimentata a gas metano.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1990 circa
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a caldaia gas metano
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1990
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



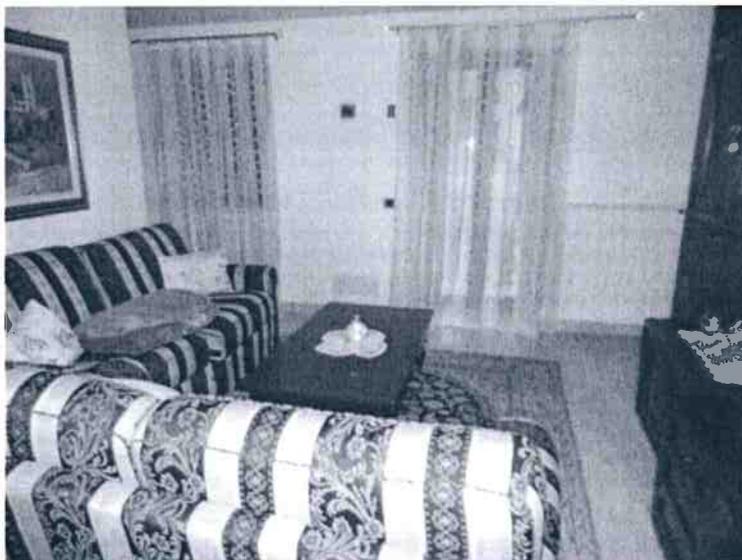
bagno



camera



cucina



soggiorno



rip/lavanderia

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)**

Il fabbricato si compone di 3 piani fuori terra, la cui prima edificazione è antecedente al 1 settembre 1967. Successivamente è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui non si ha traccia negli archivi comunali. Le opere sono state eseguite in economia dal proprietario nel corso dei decenni.

Il piano secondo è suddiviso in 4 locali destinati a magazzino/ripostiglio a cui si accede dalla scala comune che consente gli spostamenti da un piano all'altro. E' presente anche un balcone.

Analizzando l'impianto planimetrico generale del fabbricato si ritiene che le murature facciano parte dell'impianto originale.

Per isolare questo piano (non riscaldato) dai piani sottostanti, è stata posta una porta di chiusura della porzione di scala che porta al piano secondo.

Superficie complessiva di circa mq **128,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: **ANTECEDENTE 1967**

ha un'altezza utile interna di circa m. **VARIABILE**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il subalterno 4 attualmente è destinato ad uso magazzino e ripostiglio. Si presenta al rustico ed è presente solo uno spartano impianto elettrico per consentire l'illuminazione del piano.

Sono presenti pareti a delimitazione dei locali. Analizzando l'impianto planimetrico generale del fabbricato si ritiene che le murature facciano parte dell'impianto originale.

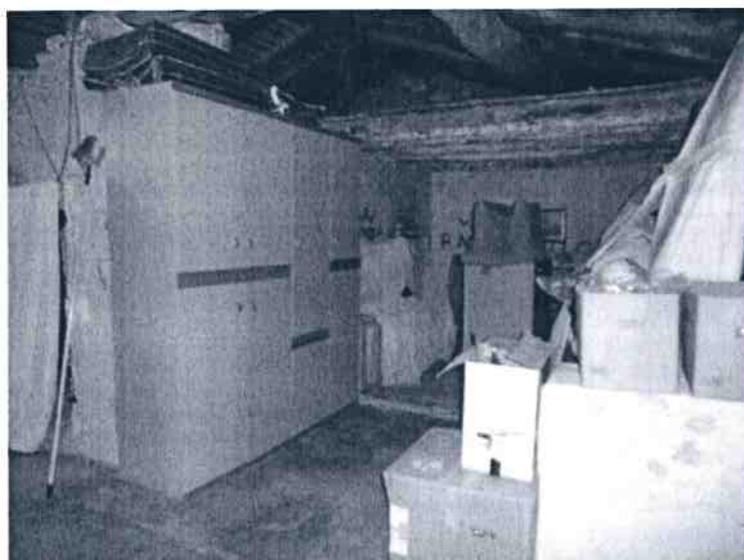
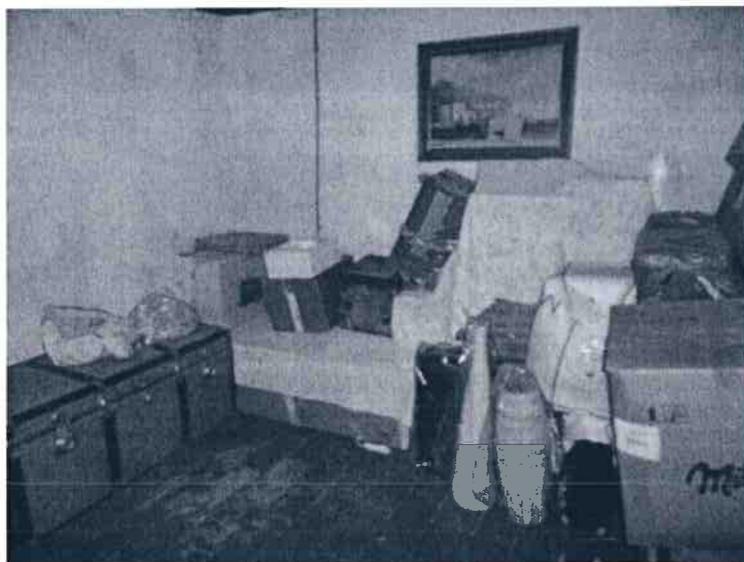
E' presente anche un balcone al quale si accede attraverso due porte finestre.

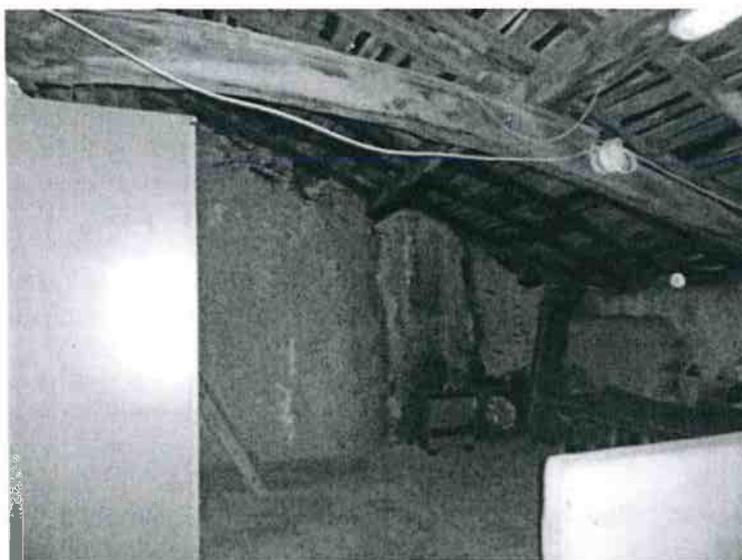
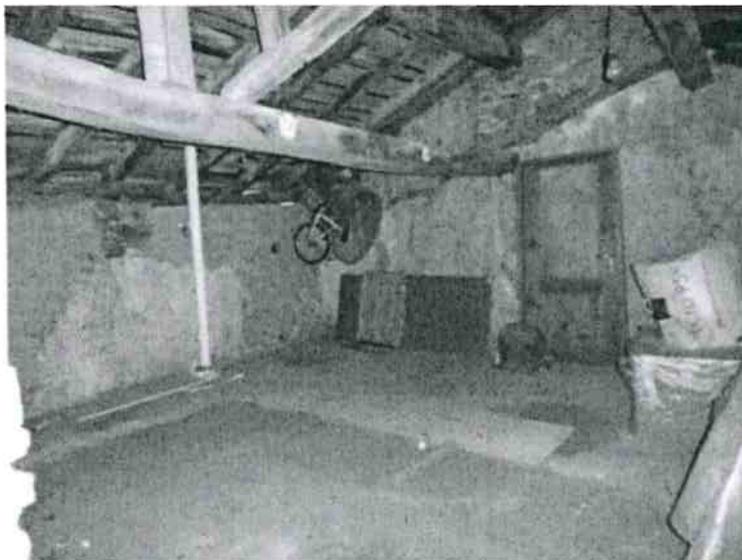
Come per le altre unità immobiliari, non è possibile risalire con esattezza alla realizzazione del balcone oppure se esso fosse precedentemente esistente e successivamente oggetto di una ristrutturazione che lo ha portato all'attuale stato. L'UTC è concorde nel considerarlo elemento preesistente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1990 circa
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto semplice ed essenziale
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
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
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione abusiva tettoia (da demolire)
- Realizzazione abusiva ricovero attrezzi (da demolire)
- Realizzazione di bussola d'ingresso
- Adeguamento igienico-sanitario della planimetria modificando la destinazione della camera da letto in ripostiglio con eliminazione dell'apertura sul bagno. Tale modifica comporta la scomparsa della camera da letto.
- Realizzazione di secondo bagno da sanare (perchè realizzato senza titolo) modificando la disposizione planimetrica ed impiantistica, consentendo la formazione di un locale bagno aeroilluminato naturalmente.

CONSIGLIO: Vista la distribuzione planimetrica dello stato di fatto, si consiglia di valutare la possibilità di una nuova progettazione degli spazi per consentire un utilizzo più razionale dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: corretta rappresentazione delle opere da demolire, corretta rappresentazione delle opere sanabili aggiornamento delle destinazioni dei locali

Oneri di regolarizzazione	
OBLAZIONE PER SCIA in SANATORIA	€ 516,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 500,00
PARCELLA PROFESSIONISTA	€ 1.500,00
PARCELLA PROFESSIONISTA PER SCA	€ 1.500,00
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' o RISPONDEZZA IMPIANTI	€ 1.000,00
ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENRGETICA	€ 400,00
Totale oneri: € 5.416,00	

Note: Gli importi sono da intendersi a discrezione del professionista. Le voci si riferiscono alla presentazione della SCIA in sanatoria di tutto il fabbricato, inteso come unico lotto. Medesimo discorso per quanto riguarda la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Restano a parte gli importi relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti e l'Attestazione di Prestazione Energetica, poichè essi riguardano la singola unità immobiliare abitativa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito della richiesta fatta all'UTC di Sedrina, essendo l'immobile di vecchia edificazione, non è stato possibile risalire alla documentazione originaria del fabbricato o a successivi titoli edilizi autorizzativi relative ad opere di manutenzione straordinaria intervenuti nei decenni successivi alla prima edificazione. Quindi non è possibile rilevare con esattezza quali opere siano state eseguite senza titolo e/o se siano difformi dall'originale. E' possibile solo fare delle ipotesi sulla base di quanto riferito dal proprietario e sullo stato dei luoghi. Si rileva:

- anomalie dell'impianto planimetrico, in alcuni casi non conformi alle normative igienico-sanitarie riportate nel Regolamento Locale di Igiene (RLI) e, nello specifico, il locale destinato a camera da letto privo di aerilluminazione naturale (come invece prescritta dal RLI).
- La tettoia realizzata a copertura dell'area cortilizia, oltre ad essere abusiva, non è un elemento sanabile in quanto pregiudica la corretta applicazione dei criteri igienico sanitari, quindi è necessaria la sua demolizione.
- Il ricovero degli attrezzi, anch'esso realizzato abusivamente, non può essere oggetto di sanatoria in quanto rappresenta una superfetazione.

Al fine di consentire una corretta rispondenza con i requisiti igienico-sanitari contenuti nel R.L.I. sono necessarie le seguenti opere minime:

- demolizione della tettoia - demolizione ricovero attrezzi
- modifica della destinazione della camera da letto in ripostiglio con chiusura della finestra aperta sul bagno. Tale modifica comporta l'eliminazione della camera da letto (possibilità di trasformare la cucina in camera ed utilizzare il soggiorno già destinato attualmente a cucina)
- il bagno realizzato al posto del disimpegno, attualmente cieco, sarebbe opportuno spostarlo verso il muro perimetrale per consentire di avere una aerilluminazione naturale sfruttando l'apertura esistente.
- i locali con la volta a botte, rappresentano elementi architettonici originali e come tali vanno mantenuti.

Infine, dopo avere reso conforme l'immobile e sanato le opere realizzate senza autorizzazione, per completare l'iter urbanistico sarà necessario anche presentare la SCIA per l'agibilità, quindi predisporre le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrici ed idrotermosanitario), verificare l'allaccio alla fognatura comunale, predisporre l'Attestazione Prestazione Energetica, ed eventuali ulteriori documenti richiesti dall'UTC di riferimento.

Note generali: Si consiglia di considerare di proporre una nuova progettazione planimetrica, in funzione delle norme igienico- sanitarie previste dal R.L.I. e di una migliore fruizione degli spazi abitativi.

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: - corretta indicazione della destinazione dei locali - adeguamento igienico-sanitario del bagno principale che risulta privo di aeroilluminazione naturale, proponendo le minime opere necessarie.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: - corretta indicazione della destinazione dei locali - adeguamento planimetrico del bagno RLI

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione per SCIA in SANATORIA	€ 0,00
DIRITTI DI SEGRETERIA	€ 0,00
PARCELLA TECNICO PROFESSIONISTA	€ 0,00
PARCELLA PROFESSIONISTA PER SEGNALAZIONE CERTIFICATA AGIBILTA'	€ 0,00
DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' o RISPONDEZZA DEGLI IMPIANTI (per SCA)	€ 1.000,00
ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (per SCA)	€ 400,00
Totale oneri: € 1.400,00	

Note: Gli importi delle voci riportate sono stati già quantificati nell'Appartamento 1 al piano Terra in quanto la SCIA in sanatoria riguarda l'intero fabbricato inteso come unico Lotto. Medesimo discorso riguarda la Segnalazione Certificata di Agibilità. Restano a parte gli importi relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti e l'Attestazione di Prestazione Energetica, poichè riguardano la singola unità immobiliare.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: A seguito della richiesta fatta all'UTC di Sedrina, essendo l'immobile di vecchia edificazione, non è stato possibile risalire alla documentazione originaria del fabbricato o a successivi titoli edilizi autorizzativi relative ad opere di manutenzione straordinaria intervenuti nei decenni successivi alla prima edificazione.. Quindi non è possibile rilevare con esattezza quali opere siano state eseguite senza titolo e/o se siano difformi dall'originale. E' possibile solo fare delle ipotesi sulla base di quanto riferito dal proprietario e sullo stato dei luoghi. Non risultano esistere pratiche autorizzative relative alle opere eseguite. Alcune scelte distributive non sono conformi a quanto prescritto dal Regolamento locale di Igiene (RLI), come ad esempio il locale destinato a bagno principale che risulta essere privo di aeroilluminazione naturale (come invece prescritto dal RLI).

Per poter sanare la situazione attuale è necessario procedere con i seguenti interventi:

- parziale demolizione della parete del bagno per consentire di avere una aeroilluminazione naturale
- modifica posizione bagno per consentire aeroilluminazione naturale e conseguente spostamento impianto Caldaia (compreso attacchi - collegamento gas - canna fumaria). E' possibile valutare altre opzioni a discrezione del tecnico progettista
- corretta indicazione delle destinazioni dei locali abitativi come da stato rilevato.

Infine, dopo avere reso conforme l'immobile e sanato le opere realizzate senza autorizzazione, per completare l'iter urbanistico sarà necessario anche presentare la SCIA per l'agibilità, quindi predisporre le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrici ed idrotermosanitario), verificare l'allaccio alla fognatura comunale, predisporre l'Attestazione Prestazione Energetica, ed eventuali ulteriori documenti richiesti dall'UTC di riferimento.

Note generali: Per quanto riguarda la modifica planimetrica/distributiva della zona bagno/rip.-lavanderia è possibile valutare altre soluzioni a discrezione del progettista.

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRATOMANO 15

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

Note: A seguito della richiesta fatta all'UTC di Sedrina, essendo l'immobile di vecchia edificazione, non è stato possibile risalire alla documentazione originaria del fabbricato o a successivi titoli edilizi autorizzativi relativi ad opere di manutenzione straordinaria intervenuti nei decenni successivi alla prima edificazione. Quindi non è possibile rilevare con esattezza quali opere siano state eseguite senza titolo e/o se siano difformi dall'originale.

E' possibile solo fare delle ipotesi sulla base di quanto riferito dal proprietario e sullo stato dei luoghi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	APPROVATO con C.C. N.27 del17/09/2015
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- CONTESTI DI VALORE STORICO AMBIENTALI (Fabbricato) - AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (Area scoperta a Bosco)
Norme tecniche di attuazione:	vd allegato NTA Trattandosi di edifici storici, il grado di intervento previsto dal PGT è - GRADO 4 - conferma stato di fatto L'area scoperta a Bosco di proprietà esclusiva rientra nelle "Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica" - Contesti di versante di valore ecologico e paesistico.
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	VARIANTE N.4 AL PGT - APPROVATO con C.C. N.37 del 30/11/2013
Ambito:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- CONTESTI DI VALORE STORICO AMBIENTALI (Fabbricato) - AREE NON SOGGETTE AD INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (Area scoperta a Bosco)
Norme tecniche di attuazione:	vd allegato NTA Trattandosi di edifici storici, il grado di intervento previsto dal PGT è - GRADO 4 - conferma stato di fatto L'area scoperta a Bosco di proprietà esclusiva rientra nelle "Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica" - Contesti di versante di valore ecologico e paesistico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Trattasi di edificio di antica costruzione facente parte dell' "urbanizzato esistente al 1889" (vd Estratto Documento di Piano PGT - tavola A2). Immobile preesistente al settembre 1967

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE N.4 AL PGT - APPROVATO con C.C. N.27 del17/09/2015
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- CONTESTI DI VALORE STORICO AMBIENTALI
Norme tecniche di attuazione:	vd allegato NTA Trattandosi di edifici storici, il grado di intervento previsto dal PGT è - GRADO 4 - conferma stato di fatto
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	VARIANTE N.4 AL PGT - APPROVATO con C.C. N.37 del 30/11/2013
Ambito:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- CONTESTI DI VALORE STORICO AMBIENTALI
Norme tecniche di attuazione:	vd allegato NTA Trattandosi di edifici storici, il grado di intervento previsto dal PGT è - GRADO 4 - conferma stato di fatto

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Trattasi di edificio di antica costruzione facente parte dell' "urbanizzato esistente al 1889" (vd Estratto Documento di Piano PGT - tavola A2). Immobile preesistente al settembre 1967

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRATOMANO 15

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	VARIANTE N.4 AL PGT - APPROVATO con C.C. N.27 del 17/09/2015
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- CONTESTI DI VALORE STORICO AMBIENTALI
Norme tecniche di attuazione:	vd allegato NTA Trattandosi di edifici storici, il grado di intervento previsto dal PGT è - GRADO 4 - conferma stato di fatto
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	VARIANTE N.4 AL PGT - APPROVATO con C.C. N.37 del 30/11/2013
Ambito:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- CONTESTI DI VALORE STORICO AMBIENTALI
Norme tecniche di attuazione:	vd allegato NTA Trattandosi di edifici storici, il grado di intervento previsto dal PGT è - GRADO 4 - conferma stato di fatto

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

Note: Trattasi di edificio di antica costruzione facente parte dell' "urbanizzato esistente al 1889" (vd Estratto Documento di Piano PGT - tavola A2). Immobile preesistente al settembre 1967

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di bussola d'ingresso, e formazione di un bagno. La tettoia e il ricovero attrezzi non sono sanabile e vanno demoliti. La presentazione della SCIA avrà lo scopo di sanare le opere eseguite senza titolo (bussola d'ingresso e bagno) e indicare la demolizione dei manufatti abusivi e non sanabili. Rettifica destinazione del locale camera a seguito di adeguamento igienico sanitario

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa rappresentazione grafica

Oneri di regolarizzazione	
variazione scheda catastale	€ 400,00
diritti catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 450,00	

Note: La scheda catastale può essere aggiornata solo successivamente alla presentazione della pratica urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale può essere aggiornata solo successivamente alla presentazione della pratica urbanistica

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA PRATOMANO 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica delle destinazioni indicate nella scheda catastale depositata. Lievi modifiche della distribuzione dei tavolati Opere di adeguamento al R.L.I.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: diversa rappresentazione grafica per adeguamento RLI

Oneri di regolarizzazione	
variazione scheda catastale	€ 400,00
diritti catastali	€ 50,00
Totale oneri: € 450,00	

Note: La scheda catastale può essere aggiornata solo successivamente alla presentazione della pratica urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La scheda catastale può essere aggiornata solo successivamente alla presentazione della pratica urbanistica

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA PRATOMANO 15

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

Note: La scheda catastale depositata presso L'agenzia delle Entrate riporta correttamente lo stato dei luoghi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/01/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/01/2007 al 20/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di accettazione tacita eredità rogato dal Notaio [REDACTED] il 20-03-2009 Rep.85143/15315

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/01/2007. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/01/2007 al 20/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di accettazione tacita eredità rogato dal Notaio [REDACTED] il 20-03-2009 Rep.85143/15315

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/01/2007. In forza di atto di divisione - a rogito

to di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Il sig. OMISSIS è deceduto in data [REDACTED]

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/01/2007 al 20/03/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di accettazione tacita eredità rogato dal Notaio [REDACTED] l 20-03-2009 Rep.85143/15315

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED] Note: Ipoteca [REDACTED] in rinnovazione riferita a quella iscritta in data [REDACTED] R.P. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO TERRA

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: [REDACTED] Note: Ipoteca [REDACTED] in rinnovazione riferita a quella iscritta in data [REDACTED] R.P. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED] Note: Ipoteca [REDACTED] in rinnovazione riferita a quella iscritta in data [REDACTED] R.P. [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di [REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca [REDACTED] annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a BERGAMO in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € [REDACTED] Importo capitale: € [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

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: APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15
NON PRESENTE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15
NON PRESENTE

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15
NON PRESENTE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000 (circa).
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: non è un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è parzialmente accessibile, in quanto il salotto si trova a quota inferiore e sono presenti dei gradini. il bagno principale è molto stretto quindi non consente la rotazione di una carrozzina.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: no
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no
Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1000 (circa).
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: non è un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è parzialmente accessibile, in quanto il salotto si trova a quota inferiore e sono presenti dei gradini. il bagno principale è molto stretto quindi non consente la rotazione di una carrozzina.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: no
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: no
Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100.

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: non è un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è parzialmente accessibile, in quanto il salotto si trova a quota inferiore e sono presenti dei gradini. il bagno principale è molto stretto quindi non consente la rotazione di una carrozzina.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: no

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

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PARTI COMUNI (10% della sup. commerciale)	superf. esterna lorda	112,00	0,10	11,20
AREA ESTERNA SCOPERTA pertinenziale (superf. approssimativa)	sup lorda di pavimento	70,00	0,50	35,00
APPARTAMENTO PIANO TERRA	superf. esterna lorda	112,00	1,00	112,00
		294,00		158,20

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali. Le parti comuni sono computate al 10% della Superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	119,00	1,00	119,00
PARTI COMUNI (10% della sup. commerciale)	superf. esterna lorda	119,00	0,10	11,90
balcone	sup reale netta	7,00	0,30	2,10
		245,00		133,00

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

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO SECONDO SOTTOTETTO (magazzino/ripostiglio)	superf. esterna lorda	121,00	0,50	60,50
BALCONE	sup reale netta	7,00	0,30	2,10
		128,00		62,60

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento al piano terra (f.3 mapp.4903 sub.2) presenta una distribuzione degli ambienti tale che per passare da una zona all'altra dell'appartamento è necessario attraversare l'ingresso comune nel quale si trova il vano scale che porta ai piani superiori. Attualmente questa situazione non genera problemi in quanto gli immobili sono occupati da persone unite da uno stretto legame di parentela.

In conclusione, si ritiene che tale anomala distribuzione dei vani possa precludere l'eventuale vendita del solo lotto al Piano Terra, in maniera disgiunta da quelli superiori.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO TERRA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento al piano Terra è occupato dalla madre del debitore (sig.ra OMISSIS)

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'appartamento al piano Primo è occupato dal debitore e dalla sua famiglia

Identificativo corpo: PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Per la valutazione degli immobili, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale, in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe avvenute sul mercato locale.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi come linea guida dei seguenti supporti:

- Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e provincia (28° edizione 2021) che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadrato per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transizioni effettivamente concluse nel semestre precedente
- Banca dati immobiliare pubblicata on-line dall'Agenzia delle Entrate (OMI Anno 2021 2° semestre),
- Borsino Immobiliare che pubblica le quotazioni immobiliari dell'intero territorio nazionale, aggiornando i valori secondo il mercato immobiliare.

Ai valori riportati vengono fatte le dovute considerazioni, che possono portare a una variazione del valore al mq rispetto a quello indicato nelle pubblicazioni sopra indicate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di SEDRINA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: consultazione siti di vendite immobiliari per immobili simili per caratteristiche listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo

Valori OMI

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo quanto indicato nelle quotazioni OMI aggiornate, il valore degli immobili edifici commerciali in stato "normale" oscilla tra € 660 - € 810 al mq (abitazione tipo economico)

Secondo quanto indicato nel Borsino Immobiliare il valore oscilla

- APPARTAMENTI : da € 740 a € 933 (medio € 837) al mq

12.3 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO PIANO TERRA. Abitazione di tipo economico [A3]****Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.833,40.

Nella stima è stata inserita una detrazione pari al 35% dovuta alla necessità di attuare una riprogettazione degli spazi per rendere l'unità immobiliare conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento di Igiene Locale. Potranno essere necessari degli interventi edilizi:

- DEMOLIZIONE ELEMENTI ABUSIVI NON SANABILI (tettoia e ricovero attrezzi)
- CHIUSURA FINESTRA TRA CAMERA E BAGNO con conseguente cambio di destinazione del locale (da camera a ripostiglio), che porta alla mancanza di una camera.
- MODIFICA DELLA DISTRIBUZIONE DEL BAGNO (compreso spostamento impianti), realizzato senza titolo abilitativo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PARTI COMUNI (10% della sup. commerciale)	11,20	€ 730,00	€ 8.176,00
AREA ESTERNA SCOPERTA pertinenziale (superf. approssimativa)	35,00	€ 500,00	€ 17.500,00
APPARTAMENTO PIANO TERRA	112,00	€ 730,00	€ 81.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 107.436,00

ADEGUAMENTO RLI - PRESENZA DI ELEMENTI NON SANBILI E QUINDI DA DEMOLIRE detrazione del 35.00%	€ -37.602,60
Valore corpo	€ 69.833,40
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 69.833,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 69.833,40

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO. Abitazione di tipo economico [A3]
Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.736,00.

Nella stima è stata inserita una detrazione pari al 20% dovuta dalla necessità di attuare una riprogettazione degli spazi per rendere l'unità immobiliare conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento di Igiene Locale. Potranno essere necessari degli interventi edilizi, quali:

- parziale demolizione della parete del bagno per consentire di avere una aeroilluminazione naturale
- modifica posizione bagno per consentire aeroilluminazione naturale e conseguente spostamento impianto Caldaia (compreso attacchi - collegamento gas - canna fumaria). E' possibile valutare altre opzioni a discrezione del tecnico progettista.
- corretta indicazione delle destinazioni dei locali abitativi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	119,00	€ 740,00	€ 88.060,00
PARTI COMUNI (10% della sup. commerciale)	11,90	€ 740,00	€ 8.806,00
balcone	2,10	€ 740,00	€ 1.554,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.420,00
ADEGUAMENTO RLI - Interventi necessari detrazione del 20.00%			€ -19.684,00
Valore corpo			€ 78.736,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.736,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.736,00

**PIANO SECONDO (SOTTOTETTO). Magazzini e locali di deposito [C2]
Sedrina (BG), VIA PRATOMANO 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.605,00.

Nonostante non siano state rilevate criticità relativamente alla copertura (es.infiltrazioni d'acqua), si consiglia una verifica dello stato dei coppi della copertura e l'adeguamento Impianto elettrico. Nella stima è stata inserita una detrazione pari al 15%.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO SECONDO SOTTOTETTO (magazzino/ripostiglio)	60,50	€ 500,00	€ 30.250,00
BALCONE	2,10	€ 500,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.300,00
verifica copertura e adeguamento impianto elettrico detrazione del 15.00%			€ -4.695,00
Valore corpo			€ 26.605,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.605,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.605,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO PIANO TERRA	Abitazione di tipo economico [A3]	158,20	€ 69.833,40	€ 69.833,40
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	Abitazione di tipo economico [A3]	133,00	€ 78.736,00	€ 78.736,00
PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)	Magazzini e locali di deposito [C2]	62,60	€ 26.605,00	€ 26.605,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 26.276,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.716,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 141.182,24
Valore diritto e quota	€ 141.182,24

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.182,24
---	--------------

Allegati

PERIZIA IMMOBILIARE
 PERIZIA IMMOBILIARE PRIVA DEI DATI SENSIBILI
 SUCCINTA DESCRIZIONE DEI BENI
 RIEPILOGO IDENTIFICATIVI CATASTALI
 CARTELLA ZIP CONTENENTE FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE
 ALLEGATO 1 - Documentazione urbanistica
 ALLEGATO 2 - Documentazione catastale
 ALLEGATO 3 - Documentazione ipocatastale
 ALLEGATO 4 – RILIEVO FOTOGRAFICO e PLANIMETRIE

07-07-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Agata Melania Bussini

