

TRIBUNALE DI BERGAMO

Reg Es Imm n. 190/2024

GIUDICE: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

LOTTO 001

1. UBICAZIONE:

Via XXV Aprile n. 8, San Vigilio 24060 Rogno (BG)

- Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al corpo Abitazione cielo/terra – frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

- Terreno edificabile - ATR 13 – frazione: San Vigilio, Via XXV Aprile n. 8

2. DESCRIZIONE:

Identificativo corpo: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al corpo Abitazione cielo/terra**

Trattasi di vecchio fabbricato in muratura portante di due piani fuori terra, un piano seminterrato e un sottotetto accessibile solo per manutenzione. Per l'edificio, il sottoscritto, ha redatto un computo metrico estimativo per renderlo utilizzabile in sicurezza dato che sono diversi anni che l'immobile è in disuso, dalla differenza tra il valore di mercato e le opere edili necessarie, è stato determinato il valore attuale dell'immobile. Il Piano delle Regole del PGT, nell'elaborato C3, fissa il perimetro dei centri storici di Rogno e frazioni con i livelli di intervento, vedere anche le N.T.A. del Piano delle Regole all'art. 25. L'edificio sulla tavola C3a, ha un retino che assegna due gradi di intervento principali: 2 Risanamento Conservativo (al 90% dell'edificio) e 5 Ristrutturazione Edilizia (al 10% dell'edificio). Nella definizione di Risanamento Conservativo, dalle N.T.A. si legge, edifici soggetti a conservazione e consolidamento: del volume, della distribuzione interna (posizione scale), delle strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (solai, gronde, imposta del tetto e inclinazione delle falde), degli elementi costruttivi posizione e tipo delle volte. E' ammesso l'inserimento e il potenziamento di servizi igienici e tecnologici. E' vietata la suddivisione di spazi interni significativi, come locali voltati. E' fattibile, la suddivisione interna dei locali per aumentare i servizi igienici. All'esterno, il fabbricato ha una porzione di area esclusiva posta a nord-est, alla quale, sarà aggiunta una piccola porzione della particella 1585 sul lato sud-est del fabbricato in oggetto quest'area, permetterà di raggiungere il giardino di proprietà. L'elaborato C2b del Piano delle Regole del PGT, specifica un secondo immobile pignorato, un terreno, con destinazione: Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR 13), questo sarà descritto nel Documento di Piano del PGT alla pagina 119 e farà parte del secondo Corpo del Lotto in perizia.

L'edificio è stato costruito nel la data di costruzione non è pervenuta, esisteva già nel 1920 come da planimetria catastale. ha un'altezza utile interna di circa m. diverse altezze verificare gli elaborati grafici. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Sofia - Edil Sonico di Omodei Albino & C. snc - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: **Terreno edificabile - ATR 13**

Così si legge nel Documento di Piano del PGT alla pagina 119 sull'Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR 13): Si tratta di un ambito ineditato di circa 1.100 mq ubicato in adiacenza a ovest del Centro Storico di San Vigilio. Allo stato attuale l'ambito è adibito a verde di pertinenza privata, ed è privo di particolari connotazioni naturalistiche. Il P.T.C.P. classifica tale ambito, nell'elaborato E4 – quadro strutturale, nel “sistema insediativo – centro storico”. Nell'ambito dello studio di dettaglio approntato per l'analisi dei Centri e nuclei storici di Rogno, tale area, per quanto di relazione con il tessuto storico circostante, e considerata la collocazione a margine del tessuto consolidato, appare compatibile con la

funzione residenziale nell'ottica di un puntuale controllo e salvaguardia delle connotazioni storiche del contesto. La realizzazione degli interventi dovrà in ogni caso attenersi ai criteri di inserimento architettonico ambientale emersi nell'ambito dello studio paesistico di dettaglio e più sopra riportati. Le modalità attuative previste sono le seguenti: attuazione con permesso di costruire convenzionato, volumetria definitiva 1.100 mc, H max 6,00 m. Altre prescrizioni: il progetto proposto dovrà essere soggetto al parere degli esperti in materia di tutela paesaggistico ambientale, che ne valuteranno l'impatto paesistico in considerazione dell'incidenza paesistica del progetto e della sensibilità paesistica del sito ai sensi della DGR 11045/2002 , e secondo quanto previsto dallo studio paesistico di dettaglio redatto ai sensi dell'art.50 del P.T.C.P., con particolare attenzione per le tipologie edilizie e per i materiali tipici del luogo. Le volumetrie e le altezze massime consentite sono in ogni caso subordinate a verifica di compatibilità con la fattibilità geologica degli interventi previsti dallo studio geologico di dettaglio e con i vincoli dovuti a servitù di elettrodotto secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia. Altre prescrizioni sull'area si trovano all'Art. 28 - "Insediamenti residenziali di versante" del Piano delle Regole del PGT: il Piano delle Regole nella tavola C2b (Ambiti da assoggettare a specifica disciplina) classifica la zona residenziale di versante per la quale è consentita l'edificazione di lotti liberi. Ai sensi del comma 2 bis dell'art.43 della LR 12/2005 e successive modifiche, gli interventi edilizi comportanti sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto, così come rappresentate nella tavola C5 (Superfici Agricole allo stato di fatto), sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5% o a quanto stabilito da eventuale delibera di Consiglio Comunale, esclusivamente per la parte di intervento ricadente su dette aree.

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia variabile. Sistemazioni agrarie nessuna. Sistemi irrigui presenti no. Colture erbacee n.d. . Colture arboree n.d.. Selvicolture n.d.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Sofia - Edil Sonico di Omodei Albino & C. snc - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

SOFIA - EDIL SONICO DI OMODEI ALBINO E C. S.N.C., c f: 01278680176, foglio CV/16, particella 1586-1587, scheda catastale presente in banca dati dell'AdE, indirizzo Via San Vigilio Basso, 17, piano T, comune Rogno, categoria A/5, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 300, rendita € 232,41

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

SOFIA - EDIL SONICO DI OMODEI ALBINO E C. S.N.C., c f: 01278680176 , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1584, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 140 mq, reddito dominicale: € 0,40, reddito agrario: € 0,54

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

SOFIA - EDIL SONICO DI OMODEI ALBINO E C. S.N.C., c f: 01278680176 , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 1585, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 1640 mq, reddito dominicale: € 4,23, reddito agrario: € 5,08

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

SOFIA - EDIL SONICO DI OMODEI ALBINO E C. S.N.C., c f: 01278680176 , sezione censuaria Rogno, foglio 2, particella 3247, qualità Prato, classe 3, superficie catastale 50 mq, reddito dominicale: € 0,13, reddito agrario: € 0,15

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra la situazione catastale di primo impianto e lo stato di fatto ci sono delle differenze planimetriche relative ad una suddivisione dei locali interni ai piani T e 1 e la demolizione di un piccolo vano (latrina) al piano 1 (piano 2 della planimetria catastale), prospetto Sud-Ovest

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|----------|
| diritti di segreteria di € 50,00 + onorario del professionista incaricato per la presentazione della pratica catastale € 350,00 | € 400,00 |
| Totale oneri: € 400,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13.

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

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

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

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

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

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra la situazione catastale di primo impianto e lo stato di fatto ci sono delle differenze planimetriche relative ad una suddivisione dei locali interni ai piani T e 1 e la demolizione di un piccolo vano (latrina) al piano 1 (piano 2 della planimetria catastale), prospetto Sud-Ovest

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi del comma 5, art. 6-bis del D.P.R. 380/2001

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|------------|
| sanzione di € 1000,00 + diritti di segreteria di € 80,00 + onorario del professionista incaricato per la presentazione della pratica edilizia € 1100,00 | € 2.180,00 |
| Totale oneri: € 2.180,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: In riferimento a quanto disciplinato dall'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

7. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

Continuità trascrizione: SI

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

Continuità trascrizione: SI

8. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

Occupato da Brunelli Nadia, c. f. BRNDA63C43D251A comodato d'uso stipulato in data 01/06/2015 non registrato per l'importo di euro 0,00, scadenza 31/05/2030

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

Occupato da Brunelli Nadia, c. f. BRNDA63C43D251A contratto di comodato d'uso gratuito.

9. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Abitazione cielo/terra

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Cantina 1-2_piano S1 | sup lorda di pavimento | 74,74 | 0,25 | 18,69 |
| Cantina_piano T | sup lorda di pavimento | 20,26 | 0,25 | 5,07 |
| Portico 1-2_piano T | sup lorda di pavimento | 31,24 | 0,33 | 10,31 |
| Camera 1-2, ingresso, disimpegno, wc, cucina_piano T | sup lorda di pavimento | 84,07 | 1,00 | 84,07 |
| Tutto_piano 1 | sup lorda di pavimento | 148,80 | 1,00 | 148,80 |
| Giardino esclusivo | sup lorda di pavimento | 156,60 | 0,10 | 15,66 |
| Fienile_piano 2 | sup lorda di pavimento | 30,00 | 0,25 | 7,50 |
| | | 545,71 | | 290,09 |

Identificativo corpo: Terreno edificabile - ATR 13

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Area terreno | sup lorda di pavimento | 1.100,00 | 1,00 | 1.100,00 |
| | | 1.100,00 | | 1.100,00 |

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.580,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 124.515,00