

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Angela Randazzo
Consulente Tecnico d'Ufficio: geometra Guido Spreafico

Lotto 3 - Quota pari a 1/2 di proprietà [REDACTED] [REDACTED]

Conformità tecnica

- Come già esposto nella perizia di stima, ho rilevato visivamente senza effettuare alcun rilievo metrico e topografico, delle irregolarità per diversa distribuzione interna, sia nell'edificio unifamiliare che nel fabbricato accessorio ad uso magazzino.
- Con riferimento all'edificio unifamiliare e confrontando lo stato di fatto con le tavole di progetto allegate alle concessioni in sanatoria rilasciate in data 19 Marzo 1990, ho rilevato che al piano rialzato manca l'indicazione del gradino tra l'ingresso e il soggiorno (locale lettera a) e di una finestra in lato nord della veranda (locale lettera f).
Inoltre, al piano seminterrato, nel ripostiglio (locale lettera i) la spalletta del tavolato interno è più lunga di 50 cmq. circa.
- Con riferimento al corpo accessorio ad uso magazzino e confrontando lo stato di fatto con le tavole di progetto allegate alla concessione edilizia con contributo rilasciata in data 24 Giugno 1998, ho rilevato quanto segue:
 - non risultano indicate le tre aperture di collegamento tra i locali 3 e 5;
 - i tavolati che delimitano il locale 6 non sono stati realizzati;
 - la scala di collegamento tra il locale 3 e il portico 10 è stata traslata lungo il lato del locale 2;

sprefico@studioeprogetti.com





Spreafico Guido Geometra



- i tavolati divisorii interni ai locali 7, 8 e 9, non sono stati realizzati con la conseguenza che oggi vi è un unico grande locale;
- il tavolato divisorio tra i locali 1 e 2 non è stato realizzato;
- il portico 10 è stato pavimentato sino al filo della parete del locale 1;
- non vi sono pilastri nel portico 10, se non un paio alle estremità.

Per quanto sopra, si rende pertanto necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare tali difformità.

Gli oneri per tale regolarizzazione ammontano a circa € 5.000,00 compresa la sanzione.

- In relazione al secondo fabbricato accessorio in struttura prefabbricato ad uso magazzino, posto lungo il lato sud del mappale n. 1312, si precisa che lo stesso è privo di titolo abilitativo, non è sanabile e non è stato accatastato.

Si è pertanto previsto un intervento di demolizione pari a € 15.000,00 circa.

Conformità catastale

- Le planimetrie catastali relative all'edificio unifamiliare riportano la situazione precedente alle modifiche autorizzate con le concessioni in sanatoria rilasciate in data 19 Marzo 1990.

Si rende pertanto necessario presentare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli oneri per tale regolarizzazione ammontano a circa € 1.000,00.

- Il magazzino autorizzato non risulta accatasto; non ho provveduto a presentare la Dichiarazione di Fabbricato Urbano per economia della procedura.

Gli oneri per tale regolarizzazione ammontano a circa € 2.000,00.

- Con riferimento all'inserimento in banca dati dell'unità alla particella n. 1312/1 - bene comune non censibile - e all'inserimento in mappale del tipo mappale, vanno presentate delle istanze catastali dal costo di circa € 200,00 ciascuna, per un totale di € 400,00.

Complessivamente gli oneri di regolarizzazione catastale ammontano a € 3.400,00 circa.



Studio Tecnico - Via Italia, 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com





Spreafico Guido Geometra

Valore del lotto

Piena proprietà edificio unifamiliare e magazzino	€ 467.632,00
Quota 1/2 edificio unifamiliare e magazzino	€ 233.816,00
Piena proprietà terreno produttivo	€ 21.740,00
Quota 1/2 terreno produttivo	€ 10.870,00
Totale valore quota 1/2 complessiva	€ 244.686,00
A dedurre:	
Riduzione per assenza della garanzia del bene venduto 20% su 1/2	€ 48.937,20
Riduzione per vendita in quota 10% su 1/2	€ 24.468,60
Spese per regolarizzazione tecnica e catastale	€ 23.400,00
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 148.000,00

Lotto 4 - Piena proprietà di**Terreno agricolo**

Nella perizia di stima ho indicato come costo di demolizione solo l'intervento relativo alla struttura prefabbricata, pari a € 5.000,00 circa.

Ho tenuto conto dell'eventuale necessità di rimuovere la pavimentazione del piazzale, nella riduzione di valore per assenza della garanzia per vizi e difetti.

E' anche per tale motivo che ho dimezzato il valore di stima.

Valore del lotto

Totale valore piena proprietà	€ 65.800,00
A dedurre:	
Riduzione per assenza della garanzia del bene venduto 50%	€ 32.900,00
Spese per regolarizzazione tecnica e catastale	€ 5.000,00
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 28.000,00

Studio Tecnico - Via Italia, 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com





Spreafico Guido Geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 6 - Quota 1/2 di [REDACTED]

Ufficio con box auto

Conformità tecnica

- Come già esposto nella perizia di stima, ho rilevato visivamente e senza effettuare alcun rilievo metrico e topografico, delle irregolarità per diversa distribuzione interna nell'ufficio.
- Confrontando lo stato di fatto con le tavole di progetto allegate alla concessione edilizia con contributo rilasciata in data 23 Ottobre 1986, ho rilevato quanto segue:
 - la sala riunioni è stata ridotta a l'archivio 2 risulta quindi ampliato;
 - non risulta indicata l'apertura di collegamento tra l'archivio 1 e l'archivio 2;
 - il ripostiglio con ingresso dal disimpegno 2 è in realtà un bagno;
 - la separazione tra l'archivio 1 e l'ufficio tecnico contrariamente a quanto indicato è solo in parte in muratura e in parte in struttura mobile;
 - non risulta indicata la porta realizzata frontalmente alla porta d'ingresso dall'esterno che collega l'ufficio tecnico con il disimpegno 2;
 - non risulta indicata la finestra in lato est dell'ufficio tecnico;
 - non risulta indicata la porta lungo il tavolato in lato ovest che collega il disimpegno 3 con l'ufficio principale.

Non risulta abitabilità e agibilità.

Per quanto sopra, si rende pertanto necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare tali difformità.

Gli oneri per tale regolarizzazione ammontano a circa € 2.500,00 compreso la sanzione.

Conformità catastale

- La planimetria catastale riporta sostanzialmente la situazione di fatto: manca la sola rappresentazione grafica del tavolato in muratura presente tra l'archivio 1 e l'ufficio tecnico.

Si rende pertanto necessario presentare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli oneri per tale regolarizzazione ammontano a circa € 1.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico - Via Italia, 63 - 24068 Seriate - Tel. 035 300676 - Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com





Spreafico Guido Geometra

Valore del lotto

Totale valore piena proprietà	€ 164.400,00	
Totale valore quota 1/2		€ 82.200,00
A dedurre:		
Riduzione per assenza della garanzia del bene venduto 20% su 1/2	€ 16.440,00	
Riduzione per vendita in quota 10% su 1/2	€ 8.220,00	
Spese per regolarizzazione tecnica e catastale	€ 3.500,00	
Prezzo base d'asta arrotondato	€ 54.000,00	

Colgo l'occasione per porgerLe i miei più cordiali saluti.

Seriate (Bg), 08 Aprile 2022

Il Consulente Tecnico
geometra Guido Spreafico

Studio Tecnico – Via Italia, 63 – 24068 Seriate - Tel. 035 300676 – Fax 035 4240581

spreafico@studioeprogetti.com

