

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I bagni al piano Terra e al piano 1° risultano realizzati in parziale difformità del OMISSIS. La ricerca presso il Comune non ha rintracciato un titolo abilitativo per l' ampliamento del fabbricato evidenziato dal confronto dello stato di fatto con la pianta autorizzata OMISSIS. Anche il portico e la loggia risultano ampliati con lo stesso intervento in difformità. L'abuso non è sanabile poiché l'attuale normativa edilizia del PGT non consente aumenti di volume o superficie. Si constata che la demolizione non appare eseguibile senza compromettere la parte non interessata dall'abuso.

Regolarizzabili mediante: Fiscalizzazione (comma 2, art. 34, T.U. edilizia)

Descrizione delle opere da aggiornare: La superficie utile dei bagni ricadenti nell'abuso è 9,70 mq (4,94 al piano T e 4,76 al 1° piano). La superficie di balconi e simili è 6,85 mq (2,85 di portico e 4,00 di loggia).

Oneri di regolarizzazione	
Costo stimato della fiscalizzazione a favore del Comune	€ 15.000,00
Onorario e spese del tecnico professionista	€ 2.000,00
Totale oneri: € 17.000,00	

Note: Per il calcolo della fiscalizzazione e la rivalutazione ISTAT dell'importo relativo vedasi l'apposito allegato alla presente perizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: La conformità edilizia è subordinata alla demolizione delle opere eseguite in difformità. In luogo della demolizione, che recherebbe pregiudizio al resto del fabbricato, si dovrà pagare la sanzione pari al triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità, prevista all' art. 34 del DPR 380/2001.

Note generali: Per l'opera eseguita in difformità manca la doppia conformità perché sia possibile sanare. Una possibilità concessa dall'attuale normativa per avere la sanatoria (art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione) prevede la riutilizzazione di volumi di superfetazioni autorizzate. Non è però applicabile all'attuale vendita forzata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A Abitazione.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Calvenzano n. 49**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Deliberazione n. 17 del 27-2-2024 del Consiglio Comunale di adozione della Variante Generale
Zona omogenea:	Tessuto urbano consolidato - CE VS Contesti extraurbani di valore storico nell' ambito di valore agronomico AGR4 Parco agricolo mezzaluna.
Norme tecniche di attuazione:	L'articolo 51 "Parco Agricolo della Mezzaluna AGR4" e l'art. 52 "Contesti extraurbani di valore storico CE VS" delle Norme tecniche di attuazione forniscono le previsioni urbanistiche di sviluppo e conservazione degli immobili interessati. Sono ammessi interventi edilizi per gli edifici storici secondo la ristretta normativa dell'art. 52 riprodotto tra gli allegati alla presente perizia.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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



5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Calvenzano n. 49

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale a causa del disallineamento dell'intestazione.

Note: La Ditta proprietaria evidenziata in Catasto non tiene conto dell'atto di compravendita, notaio OMISSIS. Si è provveduto a presentare Istanza per l'allineamento mediante pec del 14-10-2024 e pec del 6-11-2024. La Direzione Provinciale di Bergamo ha protocollato l'ultima istanza col n. 259241 dell'8-11-2024. Alla data di consegna della presente perizia l'intestazione catastale non è stata ancora aggiornata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario OMISSIS per l'intero della piena proprietà, **proprietario/i ante ventennio** sino al **28/07/2006**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS.

Note: OMISSIS aveva acquistato OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2006 al 07/01/2008. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/01/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS.

Note: L'atto ha riguardato il passaggio di proprietà da OMISSIS a OMISSIS.

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



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di notaio OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS; Importo ipoteca: OMISSIS; Importo capitale: OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiz. Tribunale di Bergamo in data OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS.



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: A Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Treviglio (BG), Via Calvenzano n. 49

Non risultano gravami quali censo, livello o uso civico a carico dell'immobile



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificati negli atti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non noto

Note Indice di prestazione energetica: Consultato il Catasto Energetico del CENED non risultano rilasciati attestati di prestazione per l'immobile in oggetto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso, né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A Abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998. Si assume il valore unitario ridotto di 700 €/mq per tener conto dello stato conservativo scadente dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani al piano Terra	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
Vani al piano primo	sup lorda di pavimento	56,00	1,00	56,00
Sottotetto al 2° piano e ripostigli	sup lorda di pavimento	40,00	0,50	20,00
Portico e loggia	sup lorda di pavimento	15,20	0,30	4,56
		165,20		134,56

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 30% dei balconi e simili, 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili.

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° semestre 2024

Zona: Treviglio - Via Calvenzano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1250

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non ha interesse la divisibilità dell'abitazione.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: La porta al piano Terra è stabilmente aperta.

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

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico del Comune di Treviglio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Treviglio (BG), Via Calvenzano n. 49

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.192,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani al piano Terra	54,00	€ 700,00	€ 37.800,00
Vani al piano primo	56,00	€ 700,00	€ 39.200,00
Sottotetto al 2° piano e ripostigli	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Portico e loggia	4,56	€ 700,00	€ 3.192,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.192,00
Valore corpo			€ 94.192,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.192,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.192,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	134,56	€ 94.192,00	€ 94.192,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10 %) € 9.419,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (fiscalizzazione): € 17.000,00

Arrotondamento +€ 227,20

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 68.000,00

Valore diritto e quota € 68.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 68.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

Allegati

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetria ed elaborato planimetrico catastali
- 3 - Visura catastale al 14-10-2024
- 4 - Titoli abilitativi edilizi: Nulla osta del 1957 e Autorizzazione del 2000
- 5 - Atti di compravendita del 27-7-2006 e del 7-1-2008
- 6 - Estratto PGT del Comune di Treviglio
- 7 - Fiscalizzazione dell'abuso edilizio
- 8 - Istanze di allineamento catastale - Pec del 14-10-2024 e del 7-11-2024
- 9 - Richiesta Certificato di Stato Civile degli esecutati
- 10 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 18-11-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni