



Spreafico Guido Geometra



Tribunale Ordinario di Bergamo

[Redacted]

procedura n. 857/2017 Registro Esecuzioni Immobiliari,  
riunita alla procedura n. 149/2019 Registro Esecuzioni Immobiliari

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

Gentilissima dr.ssa Angela Randazzo,  
in risposta all'istanza presentata dal delegato alla vendita, avvocato Silvio Lussana del 14 Febbraio 2022, espongo quanto segue:

**Lotto 3 - Quota pari a 1/2**

**Edificio unifamiliare dotato di magazzino ed area pertinenziale, terreno parte a destinazione produttiva e parte agricolo**

- ho indicato le destinazioni urbanistiche del vigente Piano di Governo del Territorio, non precisando la conformità urbanistica in quanto trattasi, in parte di fabbricati dove ho indicato se siano conformi o meno dal punto di vista edilizia, mentre per i terreni che gli stessi sono oggetto a piano attuativo non ancora presentato e da convenzionare;
- le spese per la regolarizzazione ammontano a € 23.400,00 in quanto € 20.000,00 riguardano la regolarizzazione edilizia, mentre i restanti € 3.400,00 si riferiscono alla regolarizzazione catastale.

Il programma da utilizzare non ha esportato il dettaglio di quanto indicato precedentemente in relazione alla conformità catastale, che di seguito riporto:

Irregolarità	Regolarizzabili mediante
Difficoltà di cui al recepito G.	Presentazione di tipo mappa e domanda di prova catastale
In banca dati non è presente I.	Presentazione di istanza presso l'Ufficio Catastrale di Bergamo
In banca dati non è presente I.	Presentazione di istanza presso l'Ufficio Catastrale di Bergamo
Diritto di superficie in corso	Presentazione di relazione catastale

Per quanto sopra si dichiara la regolarità catastale:  SÌ  NO

Nota conformità catastale:

- Suferato di cui al recepito n. 1312, in loco sud, è presente un fabbricato in struttura prefabbricata ad uso magazzino, autorizzato e non eccedente.
  - In banco dati non è presente il mappale n. 1312/1 - quello bene comune non censibile e nemmeno il tipo mappa per l'insediamento in mappa nell'edificio unitario.
- Diverza l'attribuzione in corso di alcuni locali nell'edificio unitario



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

spreafico@studioeprogetti.com



Spreafico Guido Geometra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In base ai dati del mappale n. 1312, in lato sett., è presente un fabbricato in struttura prefabbricata ad uso magazzino, autorizzato e non autorizzato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Descrizione delle opere da aggiornare:

Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione)	
Descrizione	Importo
Tipo irregolare	500
Devenza di nuova costruzione	500

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In base ai dati non è presente il mappale n. 1312.1 - quale bene comune non censibile.

Omissione dati sensibili

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da aggiornare:

Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione)	
Descrizione	Importo
Presentazione istanza	200

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

spreafico@studioeprogetti.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Spreafico Guido Geometra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In banca dati non è presente il Tipo mappale per l'inserimento in mappa dell'edificio unitario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Descrizione delle opere da aggiornare:

Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione)	
Descrizione	Importo
Presentazione di istanza	200

Pagina 1 di 1 Visualizzati 1 - 1 di 1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'edificio unitario.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da aggiornare:

Oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione)	
Descrizione	Importo
Presentazione di variazione catastale	1000

Pagina 1 di 1 Visualizzati 1 - 1 di 1

- la riduzione per assenza di garanzia per vizi e difetti, come pure la riduzione in misura pari al 10% del valore stimato, vengono anch'essi calcolati dal programma sul valore dell'intero e non della quota di metà, anche se indicata in modo corretto.

Mi riservo di modificare la perizia depositata.

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

spreafico@studioeprogetti.com



Spreafico Guido Geometra



- Non risulta possibile precisare a cosa corrispondano il particolare le opere da sanare salvo eseguire rilievo completo degli immobili, operazione mai eseguita sin d'ora: normalmente viene dichiarata la non conformità edilizia e/o catastale in relazione a una "diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'edificio unifamiliare e nel fabbricato ad uso magazzino". Nel caso in esame è stato anche difficile effettuare il sopralluogo, in quanto la casa era abitata

[REDACTED]

Ho indicato che trattasi di modifiche interne che possono essere regolarizzate mediante titolo abilitativo in sanatoria.

Dopo l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere presentata una variazione catastale come ho indicato, anche se proprio in merito alla dichiarazione di non conformità catastale, ribadisco che il programma non ha esportato il dettaglio da me inserito con le indicazioni di tutte le pratiche catastali necessarie da eseguirsi;

- il fabbricato in struttura prefabbricata ad uso magazzino, posto lungo il lato sud del mappale n. 1312 NON è stato autorizzato e NON è accatastato: infatti ne ho previsto la demolizione per un costo di € 15.000,00;
- il magazzino è stato autorizzato con la concessione edilizia n. 24/98, n. 2971 di protocollo, rilasciata in data 24 Giugno 1998 come riportato a pagina 32 della mia perizia.

Non ho provveduto all'accatastamento di tale corpo di fabbrica per economia della procedura.

Nel caso l'Ill.mo Giudice lo ritenesse necessario, posso predisporre un preventivo di spesa per procedere ora a quanto richiesto, ma secondo lo scrivente non necessario.

Nel deprezzamento di valore ho tenuto conto di tale circostanza.

- Con riferimento al mappale n. 1312/1 - bene comune non censibile - e al tipo mappale non inserito, li ho segnalati, ma non sono ostativi alla stipula dopo l'aggiudicazione.

In ogni caso avevo segnalato modi e costi per la regolarizzazione, presentando cioè idonee istanze catastali del costo di circa € 200,00 ciascuna, ma sempre per il motivo che il programma non ha esportato il dettaglio da me inserito non si sono visualizzate.

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

spreafico@studioeprogetti.com



*Spreafico Guido Geometra*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

- ho indicato come costo di demolizione il solo intervento relativo alla struttura prefabbricata, tenendo però in debita considerazione l'eventuale necessità di rimuovere la pavimentazione del piazzale nella riduzione di valore per assenza della garanzia per vizi e difetti.  
Per per tale motivo ho dimezzato il valore di stima indicato.
- dalle ispezioni ipotecarie che il Perito è tenuto a fare, ho rilevato la presenza di due servitù di passaggio e le ho indicate in perizia, anche se non riportate nella relazione sostitutiva ex art. 567 c.p.c.

**Lotto 6 - Quota 1/2 - Ufficio dotato di box auto**

- non ho riportato i dati dell'abitabilità/agibilità, dato non richiesto, perché non presente nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo.
- in merito alla completezza di informazioni della dichiarazione di non conformità edilizia e di non conformità catastale, nonché alla mancanza di dichiarazione della conformità urbanistica vale quanto già sopra esposto per il Lotto 3
- le spese per la regolarizzazione ammontano ad € 3.500,00 in quanto € 2.500,00 riguardano la conformità edilizia e i restanti € 1.000,00 si riferiscono alla conformità catastale.  
Purtroppo il programma non ha esportato il dettaglio delle indicazioni inserite in relazione alla conformità catastale, che di seguito riporto:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

spreafico@studioeprogetti.com



Spreafico Guido Geometra

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- la riduzione per assenza di garanzia per vizi e difetti, come pure la riduzione in misura pari al 10% del valore stimato, sono stati erroneamente calcolati dal programma sul valore dell'intero e non della quota di metà. Mi riservo di modificare la perizia depositata.

#### Lotti 8, 9 e 10 - Piena proprietà - Appartamenti

- non ho riportato i dati dell'abitabilità/agibilità, dato non richiesto, perché non presente nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo.
- ho indicato la destinazione urbanistica del vigente Piano di Governo del Territorio, non precisando la conformità urbanistica in quanto trattasi di fabbricati.

Seriate (Bg), 10 Marzo 2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Il Consulente Tecnico  
geometra *Guido Spreafico*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

spreafico@studioeprogetti.com

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009