



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
Assenza di dati al recapito G	Presentazione di tipo mappa e tavola di prova catastale
In banca dati non è presente I	Presentazione di istanza presso l'Ufficio delle Carte di Cognato
In banca dati non è presente I	Presentazione di istanza presso l'Ufficio delle Carte di Bergamo
Diverza destinazione interna	Presentazione di relazione catastale

Per quanto sopra si dichiara la regolarità catastale: SÌ NO

Nota conformità catastale:

- Su terreno di cui al mappa n. 1312, in loco sud, è presente un fabbricato in struttura prefabbricata ad uso magazzino, autoriscaldamento e non eccellezionale.
 - In banca dati non è presente il mappa n. 13121 - quale bene comune non censibile e nemmeno il tipo mappa per l'insediamento in mappa nell'edificio utilizzare.
 Diverza destinazione interna di alcuni locali nell'edificio unifamiliare



Spreafico Guido Geometra

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.

Omissione dati sensibili

Regolarizzabili mediante:

Presentazione d

Descrizione delle opere da aggiornare:

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

Visualizzati: 1 - 2 di 2

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 istantanea	200

Visualizzati: 1 - 1 di 1



Spreafico Guido Geometra

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

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

Omissione dati sensibili

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da aggiornare:

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

Visualizzati 1 - 1 di 1

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione interna di alcuni locali nell'edificio unitario.

Omissione dati sensibili

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da aggiornare:

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

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], [REDACTED], [REDACTED]
[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.



Spreafico Guido Geometra

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:



Spreafico Guido Geometra

Selezionate l'opzione che meglio li regolarizza:

Diverso importo e diversa distribuzione relative di alcuni lavori nell'edificio.

Creazione dati sensibili

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da aggiungere:

Opere di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione)	
Descrizione	Importo
Proseguimento di via valore estimale	1000'

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, 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

Il Consulente Tecnico
geometra Guido Spreafico