

Tribunale di Bergamo

GIUDIZIO DI DIVISIONE N° Gen. Rep. 7093/2021
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 995/2015

ATTORE PRINCIPALE

[REDACTED]

CONVENUTO PRINCIPALE

[REDACTED]

CONVENUTO SECONDARIO

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Vincenza Accumoli
Codice fiscale: CCMVCN71S52E541V
Studio in: Via A. Diaz 30 - 24128 Bergamo
Telefono: 035-225590
Email: v.accumoli@ai-lab.eu
Pec: vincenza.accumoli@archiworldpec.it



Beni in Ciserano (BG)
Località/Frazione
via Arcene 19

INDICE

Lotto: 1 - complesso immobiliare composto da villa. residence con autorimessa, giardini pertinentenziali.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: villa con giardino pertinenziale	5
Corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata	6
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: villa con giardino pertinenziale	12
Corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: villa con giardino pertinenziale	17
Corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	20
Corpo: villa con giardino pertinenziale	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: villa con giardino pertinenziale	21
Corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: villa con giardino pertinenziale	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: villa con giardino pertinenziale	23
Corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: villa con giardino pertinenziale	25
Corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25



Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi	25
Adeguamenti e correzioni della stima	27
Prezzo base d'asta del lotto	27



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Attore Principale: [REDACTED]

Legale Attore Principale: [REDACTED]

Convenuto Principale: [REDACTED]

Convenuto Secondario: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenza Accumoli

Data nomina: 29-05-2021

Data giuramento: 04-10-2022

Data sopralluogo: 11-02-2023, 18-02-2023, 30-03-2023, 02-08-2023, 05-08-2023, 09-09-2023, 12-09-2023, 15-09-2023, 20-09-2023, 30-09-2023, 07-10-2023.

Cronologia operazioni peritali: Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti, in conformità all'incarico ricevuto si è proceduto nel seguente modo:

- Acquisizione del fascicolo e studio dello stesso
- Contatti con il CTP [REDACTED]
- Primi sopralluoghi, di cui uno con il CTP (sopralluogo congiunto in data 11-02-2023)
- Contatti con il nuovo custode nominato, Maurizio Ceribelli, per scambio informazioni
- Contatti con i tecnici e altri responsabili degli uffici del comune di Ciserano
- Indagini svolte presso il Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- Reperimento documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico Comunale (20-09-2023, 03-10-2023)
- Reperimento Atti
- Sopralluoghi presso il compendio oggetto della procedura per rilievi grafici e fotografici

Ultima fase del percorso di accertamento è stata quindi dedicata all'analisi dei dati emersi durante tutta la fase conoscitiva.



Beni in Ciserano (BG)
via Arcene 19

Lotto: 1 - complesso immobiliare composto da villa e residence con autorimessa, con giardini pertinenziali.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo1: villa con giardino pertinenziale.

Abitazione in villini [A7] sito in via Arcene 19

Note: Fabbricato tipo villa, con giardino pertinenziale, in un lotto di terreno intercluso, con un piccolo accesso pedonale, su via Arcene, in comune con proprietà limitrofe.



Quota e tipologia del diritto

2/4 [redacted] nato a [redacted]

1/4 [redacted] nato [redacted]

1/4 [redacted] nata a [redacted]

Note: Diritti acquisiti in qualità di eredi di [redacted] nata [redacted].

Ad oggi la successione non risulta ne trascritta ne volturata, ma si rileva:

- accettazione di eredità con beneficio d'inventario in forza di atto a rogito dott.ssa [redacted], in data [redacted]

- accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario emesso [redacted].

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 1, indirizzo via Arcene 19, piano S1 - T - 1, comune CISERANO, categoria A/7, classe 3, consistenza 15 vani, rendita € €1.510,64

Derivante da: Atto di successione [redacted]

Atto di Divisione in data [redacted].



Atto di donazione [REDACTED]
[REDACTED].

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 727, indirizzo via Arcene 19, piano T, comune CISERANO, categoria F/1, consistenza 1.185 mq, rendita € €1.510,64

Derivante da: Atto di successione [REDACTED]

[REDACTED].

Atto di Divisione [REDACTED]

[REDACTED].

Atto di donazione [REDACTED]

[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: altra proprietà mapp. 1413, altra proprietà mapp. 2091, altra proprietà mapp. 1681, altra proprietà mapp. 1682, altra proprietà mapp. 5155, sub 706, sub 729, sub 728, sub3, altra proprietà mapp. 1053.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali indicati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento.

Si fa presente che la visura per soggetto, ad oggi, intesta tali immobili alla defunta [REDACTED]

[REDACTED]

Identificativo corpo2: Complesso residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Note: Complesso residenziale plurifamiliare, a corte aperta, che si sviluppa su tre livelli, di cui due fuori terra, e con annesse autorimesse al piano interrato.



Quota e tipologia del diritto

2/4 [REDACTED]

1/4 [REDACTED]

1/4 [REDACTED]



Note: Diritti acquisiti in qualità di eredi di [REDACTED] e deceduta [REDACTED]. Ad oggi la successione non risulta trascritta né volturata, ma si rileva:

- accettazione di eredità con beneficio d'inventario [REDACTED].
- accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano [REDACTED].

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 705, indirizzo via Arcene 19, piano S1 - T, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € €511,29

Derivante da: Atto di successione [REDACTED]. Atto di Divisione [REDACTED]. Atto di donazione [REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: al piano terra - bene comune non censibile sub 728, bene comune non censibile sub 729, sub 706, sub 704 e nuovamente bene comune non censibile sub 728. al primo piano - terrapieno, sub 706, sub 719, sub 718.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 706, indirizzo via Arcene 19, piano S1 - T, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € €511,29

Derivante da: Atto di successione [REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]. Atto di donazione [REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: al piano terra - bene comune non censibile sub 729, sub 727, sub 729, altra proprietà mapp 5155, sub 707, bene comune non censibile sub 703., sub 705. al primo piano - sub 722, bene comune non censibile sub 703, sub 720, sub 705

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 707, indirizzo via Arcene 19, piano T, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € €340,86

Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]. Atto di donazione in data [REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: al piano terra - sub 706, altra proprietà mapp 5155, sub 708, bene comune non censibile sub 703.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 708, indirizzo via Arcene 19, piano S1 - T, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € €255,65



Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED] Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: al piano terra - sub 707, altra proprietà mapp 2474, via Arcene , sub 708, bene comune non censibile sub 703. al piano interrato - sub 714, bene comune non censibile sub 703, terrapieno, sub 715.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 709, indirizzo via Arcene 19, piano P1, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € €340,86
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 710, bene comune non censibile sub 703.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 710, indirizzo via Arcene 19, piano P1, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € €468,68
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED] Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 711, bene comune non censibile sub 703, sub 709.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 711, indirizzo via Arcene 19, piano P1, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € €468,68
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data 3 [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 712, bene comune non censibile sub 703, sub 710

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 712, indirizzo via Arcene 19, piano P1, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € €298,25
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].



Confini: Da Nord in senso orario: sub 711, sub 713, bene comune non censibile sub 703.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 713, indirizzo via Arcene 19, piano P1, comune CISERANO, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € €255,65
Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted] Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted]
[redacted]

Confini: Da Nord in senso orario: sub 712, bene comune non censibile sub 703.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 714, indirizzo via Arcene 19, piano S1 , comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 25mq, rendita € €46,48
Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted]. Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted]
[redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: bene comune non censibile sub 703, sub 708, sub 715.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 715, indirizzo via Arcene 19, piano S1 , comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita € €35,33
Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted]. Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted]
[redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: bene comune non censibile sub 703, sub 714, sub 708, sub 716.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 716, indirizzo via Arcene 19, piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € €52,06
Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted]. Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted]
[redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: bene comune non censibile sub 703, sub 715, terrapieno, sub 717

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 717, indirizzo via Arcene 19, piano S1 , comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 mq, rendita € €52,06
Derivante da: Atto di successione in data [redacted]



[REDACTED] Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: bene comune non censibile sub 703, sub 716, terrapieno, sub 718

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 718, indirizzo via Arcene 19,
piano S1 , comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 102 mq, rendita € €189,64
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 705, sub 719, bene comune non censibile sub 703, ub 717, terra-
pieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 719, indirizzo via Arcene 19,
piano S1 , comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita € €53,92
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 705, bene comune non censibile sub 703, sub 718.

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 720, indirizzo via Arcene 19,
piano S1 , comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, rendita € €53,92
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 706, bene comune non censibile sub 703, sub 721, ancora bene
comune non censibile sub 703.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 721, indirizzo via Arcene 19,
piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita € €27,89
Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED] Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].



Confini: Da Nord in senso orario: bene comune non censibile sub 703, sub 720.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 722, indirizzo via Arcene 19, piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 32mq, rendita € €59,50

Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted] Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: bene comune non censibile sub 703, sub 706, terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 723, indirizzo via Arcene 19, piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 27mq, rendita € €50,20

Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted]. Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 724, bene comune non censibile sub 703, terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 724, indirizzo via Arcene 19, piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 27mq, rendita € €50,20

Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted] Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 725, bene comune non censibile sub 703, sub 723, terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 725, indirizzo via Arcene 19, piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 27mq, rendita € €50,20

Derivante da: Atto di successione in data [redacted]
[redacted]. Atto di Divisione in data [redacted]
[redacted]. Atto di donazione in data [redacted].

Confini: Da Nord in senso orario: sub 726, bene comune non censibile sub 703, sub 724, terrapieno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]
[redacted] Proprietà per 1/1, foglio 5, particella 4600, subalterno 726, indirizzo via Arcene 19, piano S1, comune CISERANO, categoria C/6, classe 1, consistenza 27mq, rendita € €50,20

Confini: Da Nord in senso orario: terrapieno, bene comune non censibile sub 703, sub 725, terrapieno.



Per tutte le intestazioni

Derivante da: Atto di successione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di Divisione in data [REDACTED]
[REDACTED]. Atto di donazione in
data [REDACTED]
[REDACTED].

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali indicati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento. Si fa presente che la visura per soggetto, ad oggi, intesta tali immobili alla defunta [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/1

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto è composto da due fabbricati che insistono sullo stesso terreno, in un quartiere sorto intorno agli anni '70, in zona semiperiferica a sud-est del centro storico di Ciserano, all'interno di un isolato di forma triangolare individuato da via Verdello, via Silvio Pellico e via Arcene. Da quest'ultima si giunge, in pochi chilometri, all'omonimo paese limitrofo. L'area in cui è localizzato l'immobile è caratterizzata da fabbricati, prevalentemente case indipendenti, liberi su più fronti, con annessi giardini e spazi esterni. L'area è a media densità edilizia, in un tessuto residenziale consolidato di tipo b. In totale sono 21 le unità che compongono il compendio, di cui 20 oggetto del procedimento: una adibita a residenza tipo villa con giardino, 3 adibite a residenza con annesso box, 6 adibite a residenza e 10 autorimesse.

Caratteristiche zona: semiperiferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Verdellino 1,4 Km, Arcene 2Km, Boltiere 3Km, Osio Sotto 3,3Km, Verdello 3,4 Km.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 1,5Km, Fermata autobus linea V10 200 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **villa con giardino pertinenziale**

Il bene oggetto della presente stima è una villa unifamiliare, formata da un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo. L'unità abitativa oggetto di stima ricade in un quartiere sorto intorno agli anni '70 e lo stesso fabbricato viene realizzato nella seconda metà degli anni '70. Il lotto di terreno in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia risulta intercluso, l'accesso è garantito da un percorso pedonale, da via Arcene, in comune con la proprietà limitrofe, tale accesso conduce al giardino di pertinenza dell'unità abitativa di circa 1.185,00 mq. Dal giardino, attraverso una scala aperta, si giunge alle autorimesse interrate che sono sorte in seguito ad un frazionamento del terreno annesso alla villa che, nel 2009, diede vita ad un complesso residenziale con un piano interrato interamente destinato ai box di pertinenza delle varie unità abitative.

La villa si sviluppa su tre piani, e risulta così costituita:

piano interrato: ripostiglio (mq 35,51 circa), cantina (mq 44,48 circa), locale caldaia (mq 14,21 circa), cantina (mq 19,53 circa), dispensa (mq 6,01 circa), locale forni (mq 9,65 circa), locali contatori (mq 9,78 circa), lavanderia (mq 1,69 circa), cantina (mq 17,72 circa);

piano terra: ingresso (mq 9,34 circa), disimpegno (mq 21,42 circa), soggiorno (mq 50,80 circa), soggiorno



(mq 21,38 circa), disimpegno (mq 11,53 circa), bagno (mq 3,84 circa), cucina (mq 23,34 circa), studio (mq 14,16 circa), cucina (mq 7,86 circa), portico (mq 27,65 circa);
 piano primo: camera (mq 22,22 circa) a cui si è fusa la cabina armadio (mq 3,95 circa), abbattendo i tramezzi che la delimitavano, terrazzo (mq 2,07 circa), bagno (mq 14,25 circa), vano in fase di realizzazione (mq 7,50 circa), camera (mq 16,81 circa), due bagni ricavati da bagno originario più ampio (mq 9,96 totali circa), terrazzo (mq 15,53 circa), camera (mq 15,29 circa), terrazzo (mq 4,73 circa).

Superficie complessiva (compreso giardino) di circa mq **1.813,29**

E' posto al piano: -1, PT, P1

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 mt in media

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono molto scadenti. La manutenzione negli anni è mancata e l'immobile è stato probabilmente utilizzato come rifugio notturno da senza fissa dimora. Il piano interrato presenta pareti e pavimenti ammalorati a causa delle continue infiltrazioni d'acqua, a seguito precipitazioni meteorologiche.

Oggi si presenta come un "cantiere abbandonato", per i lavori che negli ultimi anni hanno interessato soprattutto il piano terra e il primo piano. Lavori eseguiti senza alcun titolo e probabilmente da operatori non abilitati e/o qualificati. Pessime le condizioni sia dei divisori dei vani che delle finiture. I bagni, anche se, originariamente, rifiniti con materiale di pregio, sono stati deturpati dalle opere di nuova realizzazione (sanitari smantellati, inserimenti di setti in cartongesso...). Gli impianti, ormai obsoleti, perché datati, sono stati manomessi con opere di adeguamento alla nuova configurazione che stava modificando l'intera villa, ma senza garantire una reale rispondenza alle normative vigenti. Osservando gli interventi realizzati si percepisce l'intenzione di ridistribuire gli ambienti interni, probabilmente per cambiare anche la destinazione, creando più vani serviti da bagni, sia al piano terra che al primo piano.

Nel tetto, in alcune parti, manca la gronda e in qualche punto il manto di copertura si è staccato e/o scivolato.

Il giardino è rimasto incurato per molto tempo, va risistemato e ricostruita la zona esterna pavimentata. Inoltre, per impedire le infiltrazioni al piano interrato, è necessario il rifacimento di tutte le impermeabilizzazioni perimetrali.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per l'adeguamento degli impianti, dei servizi igienico-sanitari e dei serramenti, al fine di mettere in sicurezza gli ambienti e assicurare il mantenimento nel tempo delle prestazioni sia energetiche che estetiche. Oltre la demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi, sarebbe opportuno anche una verifica strutturale, per escludere eventuali sofferenze strutturali.





Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	generatore di aria calda / acs combinato
Stato impianto	obsoleto
Epoca di realizzazione/adeguamento	1977
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Complesso residenziale con autorimessa interrata**

Il fabbricato in oggetto viene realizzato tra il 2007 e il 2010, in seguito ad una DIA datata 1/08/2007 con prot. 5316, all'interno di un lotto confinante con il giardino (sub 727) annesso alla villa, della stessa proprietà, identificata al mapp. 4600 sub1.

Si accede al bene da un ingresso comune su via Arcene, da qui un percorso pedonale attraversa l'intera corte aperta fino a giungere ai diversi accessi indipendenti delle unità abitative. Il fabbricato è composto da 10 appartamenti di cui 9 oggetto della presente Procedura, mentre il decimo (sub. 704) è stato venduto in seno alla Procedura Esecutiva 220/2021.

Allo stato attuale la nuova conformazione del fabbricato è la seguente:

Piano Terra – appartamento 101 con cucina, 2 camere e due bagni; appartamento 102 con cucina, 2 camere e due bagni; appartamento 103 con cucina, 3 camere e 3 bagni; appartamento (l'unico non in possesso del [REDACTED] prima dello sgombero) cucina due camere e un bagno.

Piano Primo - appartamento 201 con cucina, 4 camere e 4 bagni (tot 5 posti letti singoli e 1 doppio); appartamento 202 con cucina, 2 camere e 2 bagni (tot 4 posti letti); appartamento 203 con cucina, 5 camere e 5 bagni.

La conformazione sopra descritta si riferisce ad una struttura ricettiva/alberghiera, un residence, denominato "Il Gazebo", con 22 stanze con bagno ricavate dentro i 9 appartamenti (attività svolta senza alcuna autorizzazione).



Superficie complessiva di circa mq **1.710,06**

E' posto al piano: -1, PT, P1

L'edificio è stato costruito nel: 2007/2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: fino al 2023

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al PT e 3,5 circa al P1

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'immobile sono scadenti. Nonostante sia stato sottoposto a continui interventi, in alcune parti la manutenzione è stata lacunosa. Gli stessi interventi, eseguiti in periodi diversi e probabilmente da maestranze diverse hanno prodotto una moltitudine di soluzioni e tecniche costruttive diverse.

Nel piano interrato sono presenti evidenti segni di infiltrazione d'acqua. Durante le piogge gli interrati dei subb. 705 e 706 sono sempre soggetti ad allagamento, poiché le originarie bocche di lupo, che avrebbero dovuto arieggiare l'ambiente interrato, preservandolo dall'ingresso di sporco insetti e acqua, attraverso la griglia a pavimento posta nel giardino sovrastante, non sono mai state realizzate, lasciando di fatto la griglia a diretto scarico nell'interrato.

Le tubazioni che si sviluppano a soffitto nel piano interrato mostrano delle perdite. Lo strato impermeabilizzante probabilmente non svolge la sua funzione e pertanto vi sono estese infiltrazioni. Il continuo stillicidio, oltre ad aver prodotto notevoli macchie di ruggine dei ferri d'armatura delle travi del solaio, provoca la fuoriuscita dei sali del calcestruzzo che si deposita con macchie di calcare sulle superfici sottostanti.

Prima dello sgombero, se al piano terra le unità erano state trasformate in struttura ricettiva, il piano interrato era stato trasformato in deposito di materiali e discarica di rifiuti, con conseguente aggravamento delle condizioni igieniche. Preziosa è stata l'attività di pulizia gestita dal Custode durante l'estate scorsa.

Anche la parte residenziale presenta carenze: in alcuni punti le finiture sono incomplete, in altre mancati. Sono presenti macchie di umido e muffe e nei bagni ciechi il sistema areante è carente.

Alcuni accessi sono stati sistemati dopo le operazioni di sgombero, per evitare continue introduzioni di estranei.

Tutta la rete impiantistica non è dotata di certificazione e ne va verificata la corrispondenza alle norme vigenti.





Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009/2023
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas
<i>Stato impianto</i>	recente ma non certificato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009/2023
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in via Arcene 19

Numero pratica: 706

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE PER CIVILE ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: villa con giardino pertinenziale

Abitazione in villini [A7] sito in via Arcene 19

Numero pratica: 237/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria per opere e volumi realizzate in difformità alla C.E. n.706 del 21.07.1977

Oggetto: Sanatoria

Dati precedenti relativi ai corpi: villa con giardino pertinenziale



Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Edificio residenziale con 10 unità abitative

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Complesso residenziale con autorimessa interrata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Autorizzazione all'allaccio Fognatura Comunale

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Complesso residenziale con autorimessa interrata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: demolizione depositi, nuovo accesso pedonale e realizzazione alloggio contatori.

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Complesso residenziale con autorimessa interrata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Numero pratica: 391/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: variante DIA PT 5316 del 01.08.2007

Oggetto: variante

Dati precedenti relativi ai corpi: Complesso residenziale con autorimessa interrata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: formazione della recinzione e degli accessi carrali e pedonali.

Oggetto: nuova costruzione

Dati precedenti relativi ai corpi: Complesso residenziale con autorimessa interrata

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: villa con giardino pertinenziale.

Abitazione in villini [A7] sito in via Arcene 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere murarie prive di autorizzazione, di recente realizzazione e successive al pignoramento, presumibilmente negli ultimi due anni, per modificare la distribuzione interna dei vani, probabilmente con lo scopo di modificarne la destinazione d'uso (da civile abitazione a struttura alberghiera).

Al piano interrato: solo una diversa conformazione dei gradini zona camino (risalenti all'epoca della costruzione della villa).

Al piano terra: creazione di tramezzi con lastre di cartongesso fissati a profilati in lamiera, nella zona ingresso e della scala di accesso al piano primo; demolizione del muretto del disimpegno e creazione di nuovo vano con tramezzo, incompleto, con solo forati, in zona soggiorno, lato disimpegno sopraelevato; rimozione porta del bagno e del disimpegno sul soggiorno a nord. Inoltre sono state accertate difformità risalenti all'epoca della costruzione della villa, non denunciate nella sanatoria del 2006, che riguardano un diverso posizionamento dei gradini che collegano i due soggiorni e diverse dimensioni della serra, risultando più ampia del progetto autorizzato.

Al piano primo: realizzazione di un nuovo vano, con lastre di cartongesso fissati a profilati in lamiera, occupando quasi l'intera superficie del disimpegno d'accesso al piano; demolizione dei tramezzi della zona armadi e riposti-



glio, nella camera padronale; riconfigurazione del bagno a nord-est, con la realizzazione di un tramezzo che di fatto divide il bagno in due vani distinti e rimozione di alcuni sanitari; totale rimozione del rivestimento dei pavimenti; rimozione di alcune controsoffittature ospitanti l'impianto di areazione e conseguente danneggiamento dell'impianto. L'intero impianto elettrico è stato manomesso, soprattutto per quanto riguarda le cassette di derivazione e i terminali, per riadattarlo alla nuova configurazione, ma con interventi non conformi alla normativa vigente.

Regolarizzabili mediante: CILA per ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto approvato

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione delle opere abusive e ricostruzione secondo il progetto autorizzato con l'ultima Concessione Edilizia in sanatoria del 2006. Rifacimento degli impianti a regola d'arte, rispondenti alla normativa attuale, sistemazione della copertura e realizzazione di opere rispondenti alla normativa vigente relativa all'accesso in sicurezza sulle coperture.

Note: Per la regolarizzazione è necessario prevedere tutti gli oneri relativi ad una manutenzione straordinaria con l'intento di riqualificare l'intero fabbricato, che negli anni è stato prima abbandonato e poi protagonista di interventi che hanno deturpato la sua natura. Quindi oltre ai costi per l'intervento di manutenzione straordinaria, vanno considerati i costi di progettazione e DL, nonché i costi in materia di sicurezza e certificazioni, e i costi amministrativi legati alla CILA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Sub 705 e Sub 719 Appartamento con cantina e Box - sono stati realizzati ex novo altri due bagni privi di aerazione, che con quello già esistente diventano tre, e il soggiorno è stato diviso dalla zona cottura con la creazione di un muro divisorio e vano porta. L'ingresso originario è stato trasformato, rimuovendo il portone, in superficie comune esterna, dando accesso indipendente (e pubblico) al piano interrato, che viene di fatto separato dall'appartamento, perdendo il ruolo di pertinenza del sub 705.
- Sub 706 e Sub 720 Appartamento con Box: il vano scala che accede all'interrato è stato murato per ricavare una camera; nel soggiorno è stato ricavato un bagno cieco, completo di sanitari; il disimpegno della zona notte è diventato un corridoio, che ha ridimensionato una delle camere, e ad una estremità, sul muro di confine tra il sub 706 e il sub 707, è stato aperto un varco che collega fisicamente due unità differenti. Attraverso la semplice chiusura a chiave della porta del disimpegno, la camera confinante con il sub 706 viene di fatto utilizzata da quest'ultimo. Il piano interrato, anche in questo corpo viene di fatto separato dall'appartamento, perdendo il ruolo di pertinenza del sub 706.
- Sub 707 Appartamento: oltre ad essere stato collegato, tramite un vano porta ricavato sul muro di confine, al sub 706, dal quale acquisisce una camera, viene ridimensionata la cucina poiché parte della superficie viene occupata da un bagno cieco, al quale si accede dalla seconda camera. Tale unità viene completamente stravolta non solo nella distribuzione ma anche nella superficie: chiudendo il corridoio della zona notte con una porta, il bagno originario e una camera vengono di fatto attribuiti al sub 708.
- Sub 708 e Sub 715 Appartamento con Box: l'unità conserva la cucina e il bagno come lo stato già periziato nel 2017 (era stata già accertata la separazione dal piano interrato con l'accesso al vano scala murato). Nella camera invece è stato aperto un vano porta che collega il sub 708 al sub 707, dal quale acquisisce una camera e un bagno. Il sub 715 attualmente non è pertinenza del sub 708.
- Sub 709 Appartamento: camera e bagno rimangono invariati, la cucina trasformata in camera, il soggiorno è stato murato per ricavare due bagni a servizio delle camere adiacenti e il grande infisso è stato rimosso per posarne due ad anta singola, uno per ogni nuovo bagno, il pavimento è stato alzato di 20 cm, per consentire il passaggio degli scarichi dei sanitari. La parete divisoria tra il sub 709 e il sub 710 è stata parzialmente abbattuta per ricavare un varco che unisce fisicamente le due unità.
- Sub 710 Appartamento: per unirlo al sub 709 è stato allungato il disimpegno, creando un corridoio su parte di superficie della camera, che di fatto si ridimensiona; dalla camera si accede ad un bagno ricavato nel soggiorno



del sub 709, l'originario bagno e camera rimangono invariati; nel soggiorno è stato ricavato un bagno cieco e un angolo cottura, mentre nella cucina è stata creata una nuova camera.

- Sub 711 Appartamento: trasformato come il sub 710, creando nel soggiorno un bagno cieco e un angolo cottura, mentre nella cucina è stata creata una nuova camera; dal disimpegno, anche questo trasformato in corridoio, si accede ad una camera e al bagno, rimasti invariati, mentre la seconda camera è stata ridimensionata per la creazione del corridoio che si apre al sub 712, la stessa accede al bagno di nuova creazione realizzato su una parte di superficie del soggiorno del sub 712.
- Sub 712 Appartamento: si riscontrano le stesse variazioni del sub 709. Il soggiorno è stato murato per ricavare due bagni a servizio delle camere adiacenti, anche in questa unità la grande finestra è stata rimossa per essere sostituita con due di dimensioni ridotte, una per ogni bagno e il pavimento alzato di 20cm. La parete divisoria tra il sub 712 e il sub 711 è stata parzialmente abbattuta per ricavare un varco che unisce fisicamente le due unità. Una prima camera e bagno rimangono invariati, mentre la seconda camera, rimasta anch'essa invariata nelle dimensioni, si collega al sub 713 attraverso un vano porta ricavato sul muro divisorio delle due unità.
- Sub 713 Appartamento: le dimensioni dei vani rimangono invariati ma con uso diverso, trasformando di fatto il soggiorno in camera, che si collega al sub 712 con un vano porta; il bagno rimane invariato; la camera viene utilizzata come cucina.
- Sub 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726: diventano tutti box indipendenti al piano interrato. Il piano che fino a giugno si mostrava come una vera discarica al chiuso, attualmente non è utilizzato. Tutte le unità hanno subito pesanti variazioni, inoltre è stato rilevato che tali cambiamenti si sono resi necessarie per rendere possibile la variazione dello stato d'uso del complesso immobiliare: attualmente è di fatto un B&B.

Regolarizzabili mediante: CILA per ripristino dello stato dei luoghi, come da progetto autorizzato.

Descrizione delle opere da aggiornare: Demolizione delle opere abusive e ricostruzione secondo il progetto autorizzato con l'ultima DIA del 2009. Rifacimento degli impianti a regola d'arte, rispondenti alla normativa attuale. Rimozione di muffe e umidità nelle varie unità e smantellamento dei giardini per rifacimento guaine impermeabilizzanti al fine di contrastare le forti infiltrazioni d'acqua a tutto il piano interrato. Ripristino di finiture, serramenti e infissi. Adeguamento igienico sanitario in tutti gli ambienti. Sistemazione e adeguamento dell'interrato per l'ottenimento del CPI, certificazione già negata per mancanza di requisiti. Sistemazione in copertura di tutte le opere rispondenti alla normativa vigente relativa all'accesso in sicurezza sulle coperture.

Note: Per la regolarizzazione è necessario prevedere tutti gli oneri relativi ad una manutenzione straordinaria con l'intento di riqualificare l'intero fabbricato, che negli anni è stato dato in uso a terzi senza regolari contratti e poi protagonista di interventi che hanno deturpato la sua natura. Quindi oltre ai costi per l'intervento di manutenzione straordinaria, vanno considerati i costi di progettazione e DL, nonché i costi in materia di sicurezza e certificazioni, costi per l'ottenimento CPI e i costi amministrativi legati alla CILA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note:

Il 6/08/2009 viene depositata, al comando dei vigili del fuoco di Bergamo, la richiesta di conformità antincendio. Con atto del 07/08/2009 prot. 6174 l'UTC di Ciserano comunica sospensione dei termini della DIA del 13/07/2009 prot 5492 richiedendo l'integrazione della pratica con la planimetria generale e il parere rilasciato dai vigili del fuoco.

Il 21/09/2009 il Comando provinciale dei vigili del fuoco di Bergamo, scriveva **“A seguito della documentazione presentata, tenuto conto che molti aspetti non risultano particolarmente chiari, al fine della definizione dell'istruttoria tecnica, si invita la S.V., a prendere contatti con lo scrivente per chiarimenti e/o integrazioni [...] nelle more [...] l'iter della pratica si intende sospeso [...] in caso di mancata presentazione si procederà alla definitiva archiviazione della pratica”**

La fine lavori viene dichiarata il 18/06/2010.

Il 21/02/2013 con prot 1454/2013 l'UTC comunica che per il rilascio del certificato di agibilità, ai sensi degli artt 24 e 25 Titolo III Capo I - DPR 380/2021 relativo alla domanda presentata in data 02/07/2010 prot 5224 è necessario integrare la domanda con la documentazione mancante: Copia di certificato prevenzione incendi, dichiarazione del professionista abilitato attestante la conformità alla normativa relativa all'eliminazione e abbattimento delle barriere architettoniche, dichiarazione di conformità impianti elettrici ed idraulici, attestazione di conformità dell'installazione dei manufatti in materia di sicurezza per l'accesso sulla copertura, attestati di certificazione



energetica per ogni unità, oltre al versamento di tutti i diritti amministrativi. Nella stessa comunicazione viene anche fatto presente che, in data 27/08/2012 l'ASL, a seguito sopralluogo, riscontrava un alto rischio di contatto elettrico dovuto alla presenza di fili volanti oltre a tracce di infiltrazione dai sovrastanti giardini e connettivi. Risultava altresì, in uno degli appartamenti, tracce di muffa sulle pareti e nessun allaccio alla canna di esalazione dei fumi.

In data 26/10/2018 con il provvedimento del sindaco di Ciserano, n.21 R.G.58 viene dichiarata **“Sospensione di attività denominata “██████████ e dichiarazione di inagibilità dell’immobile sito in via Arcene 21 a Ciserano”**.

Ordinanza del 5/11/2018 n.09 R.G.62 il Responsabile dell’UTC sospende formalmente i lavori di cui all’art. 27 del D.P.R. 380/2001.

Il 20/11/2018 il Comando provinciale dei vigili del fuoco di Bergamo, scriveva, a seguito sopralluogo del 20/10/2018, **“autorimessa sprovvista di CPI per la quale è stata omessa la presentazione della SCIA ai sensi dell’art.4 del DPR 151/2011 [...] pertanto [...]il legale rappresentante [...] dovrà presentare al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco la SCIA prevista dall’art.4 del DPR 151/2011”**. Contemporaneamente, il comando VV.FF., provvedeva a dare notizia alla Procura della Repubblica di quanto rilevato.

In data 19/12/2018 e successive, la Prefettura sollecitava riscontro in merito a quanto comunicato con prot. 83326 del 20/12/2018.

In data 14/05/2019 prot.3848/2019, il comune di Ciserano, denuncia ai Carabinieri della stazione di Verdellino-Zingonia e al Comando di Polizia Locale di Ciserano che le opere eseguite nell’immobile ubicato in Ciserano in via Arcene 21 mancano di titoli abilitativi.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo:

villa con giardino pertinenziale.

Abitazione in villini [A7] sito in via Arcene 19

Complesso residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Strumento urbanistico Approvato:	PGT
In forza della delibera:	C.C. n. 15 del 28.05.2013
Zona omogenea:	TRC-A Tessuto residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 NTA PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	10,50MT
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica ma con eventuale accertamento.

Note: Per creare un’accurata rappresentazione grafica di tutte le difformità riscontrate è stato effettuato un rilievo diretto dei due corpi, in particolare del complesso residenziale e dell’autorimessa. Da Tale rilievo si è riscontrato un possibile aumento di volume rispetto a quello autorizzato (i muri perimetrali del complesso residenziale, ad esem-



pio, hanno uno spessore maggiore, se pur minimo, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto approvato). È necessaria dunque una verifica dei volumi, magari avvalendosi di un rilievo strumentale o fotogrammetrico, per accertare eventuali lievi difformità che andranno sanate secondo le procedure previste.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: villa con giardino pertinenziale.

Abitazione in villini [A7] sito in via Arcene 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi risulta parzialmente non conforme alle planimetrie catastali. I recenti interventi, non dichiarati e quindi non autorizzati, al piano terra e al primo piano ne hanno modificato la posizione e le dimensioni di alcuni tramezzi, modificando anche la consistenza al piano superiore.

Regolarizzabili mediante: DOCFA a seguito CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: Trattandosi di opere abusive, queste non dovranno essere oggetto di aggiornamento delle planimetrie catastali, ma demolite per ricostruire lo stato dei luoghi precedentemente autorizzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Arcene 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato dei luoghi è pienamente difforme rispetto alle planimetrie catastali. I recenti interventi, a partire probabilmente dal 2018, camuffati da opere di manutenzione ordinaria, hanno apportato numerose modifiche al piano terra e al primo piano, mai dichiarati e quindi non autorizzati. Non solo è stata variata la consistenza di quasi tutte le u.a. ma addirittura alcune unità sono state fuse fra di loro.

Regolarizzabili mediante: DOCFA a seguito CILA

Descrizione delle opere da aggiornare: Le planimetrie non dovranno essere aggiornate poiché tutte le opere non autorizzate dovranno essere demolite per ricostruire lo stato dei luoghi autorizzato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di:

[REDACTED] diritto di proprietà per 2/4

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/4

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/4

per l'immobile posto in via Arcene n. 19, piano interrato e terra, e individuato nel N.C.E.U. al Foglio 5 Particella 4600 Subb 1, 705, 706, 707, 7089, 709, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 722, 723, 724, 725, 726, 727.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SpA contro, [REDACTED]; Derivate da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di GIANNETTA ANTONIO in data 04/04/2008; Iscrit-



to/trascritto a BERGAMO in data 11/04/2008 [REDACTED]; Importo ipoteca: € 1.280.000,00; Importo capitale: € 640.000,00; Note: A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 08/06/2011 ai nn. 29420/6334 atto integrativo ad apertura credito in conto corrente in Notar Mannarella Francesco del 31/03/2011.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Credito Bergamasco SpA contro , [REDACTED]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di MANNARELLA FRANCESCO in data 26/02/2010; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 10/03/2010 [REDACTED]; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; Note: A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 05/09/2012 ai nn. 38744/6314 atto integrativo ad apertura credito in conto corrente in Notar Mannarella Francesco del 26/09/2011.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori RO.PE.CA. S.r.l. contro [REDACTED] [REDACTED]. Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/09/2012 [REDACTED].

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] [REDACTED].E. Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/11/2015 ai [REDACTED].

- Trascrizione a favore:

Atto giudiziario a favore [REDACTED]. Derivante da: atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità emesso dal Tribunale di Milano iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/02/2015 [REDACTED].

- Trascrizione a favore e contro:

Ordinanza ex art. 600 c.p.c. a favore e contro [REDACTED]. Trascritta a BERGAMO in data 07/10/2021 [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi:

villa con giardino pertinenziale e Complesso residenziale con autorimessa interrata.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo:

Villa con giardino pertinenziale

Abitazione in villini [A7] sito in Ciserano (BG), via Arcene 19

Complesso residenziale con autorimessa interrata

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ciserano (BG), via Arcene 19

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Solo per il sub 1 (documento valido fino al 2028, prodotto per la Procedura 995/15)

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: villa con giardino pertinenziale e Complesso residenziale con autorimessa interrata

sub.		residen- ziale	taverna villa	terrazzi villa	portici villa	cantine loc.tecn.	taverne appart.	balconi appart.	box	giardini	mq. comm.
		100%	50%	40%	35%	30%	40%	30%	50%	10%	
1/727	Villa	367,28	121,74	33,01	27,65	78,61				1.185,00	593,11
705	App.	81,41					57,00			130,00	117,21
706	App.	83,00					54,00			130,00	117,60
707	App.	62,50								95,50	72,05
708	App.	48,50					47,00			116,50	78,95
709	App.	61,50						5,00			63,00
710	App.	81,40						11,20			84,76
711	App.	83,50						11,20			86,86
712	App.	60,00						5,00			61,50
713	App.	44,00						10,85			47,26
714	Box								32,00		16,00
715	Box								22,60		11,30
716	Box								21,80		10,90
717	Box								21,80		10,90
718	Box								102,00		51,00
719	Box								33,50		16,75
720	Box								33,00		16,50
721	Box								24,70		12,35
722	Box								30,00		15,00
723	Box								27,40		13,70
724	Box								27,40		13,70
725	Box								27,40		13,70
726	Box								27,40		13,70
											1.537,80

Destinazione	Parametro	S.L.P. totale
Totale superficie commerciale	sup lorda di pavimento	1.537,80
		1.537,80

La superficie è calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella misura secondo quanto riportato nello specchietto sopra riportato.



Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Ciserano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2023

Zona: Ciserano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Stante alla configurazione attuale del compendio si ritiene che le unità non siano comodamente suddivisibili in natura. Tutti gli immobili presentano numerose e gravi irregolarità: durante i diversi sopralluoghi e a seguito di un accurato controllo di tutta la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico di Ciserano e dei documenti richiesti all'agenzia delle entrate, sono stati accertati diversi abusi (non solo edilizi), carenze igienico-sanitarie, impianti privi di certificazioni e non a norma, lacune in materia antincendio, rischi strutturali. Tutte le unità, ad eccezione del sub 1, non hanno mai avuto l'agibilità, ne tantomeno è stata completata la chiusura lavori. Considerato che entrambi i corpi necessitano di importanti interventi di ripristino allo stato autorizzato e adeguamento alla normativa vigente, poiché oggi dovranno rispondere a requisiti più elevati, e che parte dell'interrato del complesso plurifamiliare si sviluppa sotto il sub 727, pertinenza del sub 1; considerato che la villa si sviluppa in un lotto che non ha accessi diretti alla viabilità principale, elemento critico durante l'istallazione di un cantiere; sarebbe opportuno che tali interventi venissero istruiti con un'unica partita edilizia, per uniformare le scelte progettuali e per evitare interferenze tra due cantieri limitrofi, di cui uno senza accessi diretti alla viabilità principale. Inoltre, la vendita singola del sub 1, allo stato attuale, comprometterebbe la sua appetibilità sul mercato, con una conseguente svalutazione del suo valore. Un eventuale intervento edilizio comune potrebbe, al contrario, finalizzarsi ad una migliore valorizzazione di entrambi i corpi edilizi del compendio.



11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: villa con giardino pertinenziale
Abitazione in villini [A7] sito in Ciserano (BG), via Arcene 19
Libero, nel possesso del custode

Identificativo corpo: Complesso residenziale con autorimessa interrata
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ciserano (BG), via Arcene 19
Libero, nel possesso del custode

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

Per determinare il "più probabile valore di mercato", verrà utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione dei beni oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati. Si considera inoltre il valore "di mercato" attuale, per la zona urbana in questione, considerata l'attuale destinazione, per edifici esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, e l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato.

Il prezzo così desunto, sarà adeguato alle effettive caratteristiche del compendio in esame.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Ciserano;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Agenzie Immobiliari di fiducia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dalle analisi si possono desumere i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra: 750,00/1000,00 EURO/mq per le abitazioni; 1000,00/1500,00 EURO/mq per le ville 12.000/20.000 EURO/box singolo.

Va chiarito che il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente da una eventuale effettiva assegnazione, dipendente dalla capacità negoziale degli offerenti. È bene precisare che i prezzi suesposti sono relativi ad immobili recenti e in condizioni normali che nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto di alcuni fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima di questi immobili.

Altre fonti di informazione:

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Ciserano è compreso tra 875 €/m² e 1.140 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.270 €/m²) è di circa il 39% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.105 €/m² ed è anche di circa il 16% inferiore alla quotazione media provinciale (1.520 €/m²). I prezzi a Ciserano sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutto comune è compreso tra 775 €/m² e 1.710 €/m² nel 60% dei casi. (Mercato-immobiliare.info).

12.3 Valutazione corpi:

villa con giardino pertinenziale. Abitazione in villini [A7]
Ciserano (BG), via Arcene 19

Complesso residenziale con autorimessa interrata. Abitazione di tipo civile [A2]
Ciserano (BG), via Arcene 19



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 830.412,00.

È stato utilizzato un criterio valutativo "di mercato" che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto di alcuni fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima di questo immobile (fattori positivi e fattori negativi).

FATTORI POSITIVI

- facile accessibilità da viabilità principale extraurbana
- esposizione su tutti i fronti
- contesto poco rumoroso
- distribuzione degli spazi interni
- ampia metratura dei vani
- presenza spazi esterni pertinenziali
- buone potenzialità in vista di un organico intervento di risistemazione dell'intero compendio

FATTORI NEGATIVI

- irregolarità edilizie per i due corpi
- dichiarazione di non agibilità per uno dei due corpi
- mancanza di certificato prevenzione incendi
- eccessive infiltrazioni d'acqua
- possibile rischio strutturale per mancanza manutenzione
- previsioni di spese elevate per il ripristino delle opere allo stato dei luoghi come autorizzati
- stato di abbandono e di degrado dell'immobile
- fondo della villa intercluso
- corpo villa senza box e posti auto
- utilizzo del compendio, fino a pochi mesi fa, da terzi in modo improprio e in assenza di titoli

Dalle indagini effettuate il valore medio al mq ottenuto, per similari unità immobiliari, ubicati in zona semi periferica è paria a circa €1000,00/mq per la villa; €800,00/mq per gli appartamenti;

Tale valore dovrà necessariamente essere corretto considerando la specificità e le caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della procedura, tenendo conto della dichiarazione di inagibilità e inutilizzabilità di uno dei due corpi. Si giunge così alla determinazione di un valore medio da applicare all'intero compendio considerandolo non divisibile:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Totale superficie commerciale	1.537,80	€ 600,00	€ 922.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 922.680,00
Valore corpo considerata una decurtazione del 10% per l'assenza di garanzie			€ 830.412,00
Valore complessivo intero			€ 830.412,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
villa con giardino pertinenziale	Abitazione in villini [A7]	1.537,80	€ 830.412,00
Complesso residenziale con autorimessa interrata	Abitazione di tipo civile [A2]		



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
comprese nel Prezzo stimato a mq

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 830.412,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **830.412,00**

Allegati

- ALL1. Documentazione Catastale
- ALL2. Stralcio documentazione urbanistica
- ALL3. Documentazione UTC
- ALL4. Stato di fatto
- ALL5. Documentazione Fotografica
- ALL6. Note e documenti vari

18-11-2023

VINCENZA Esperto alla stima
ACCUMOLI Arch. Vincenza Accumoli
ORDINE BERGAMO
ARCHITETTI
ORDINE
N° 2409
ARCHITETTO

