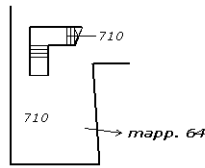


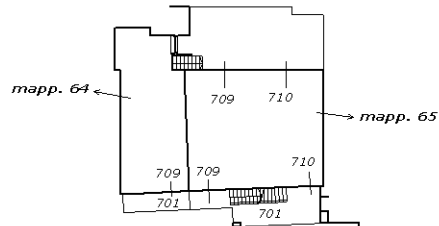
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Zanga Gianfranco	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Bergamo	N. 3147

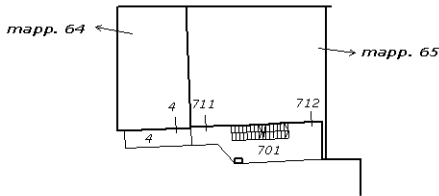
Comune di Seriate	Protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004
Sezione: Foglio: 2 Particella: 64	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



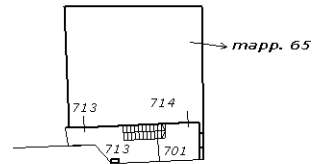
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

N=5059300



E=1556200

2 Particelle: 64,65

Comune: (BG) SERIATE
Foglio: 902
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T74847/2024
29-Jan-2024 10:25:17

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 64

Subalterno: 709

Compilata da:

Zanga Gianfranco

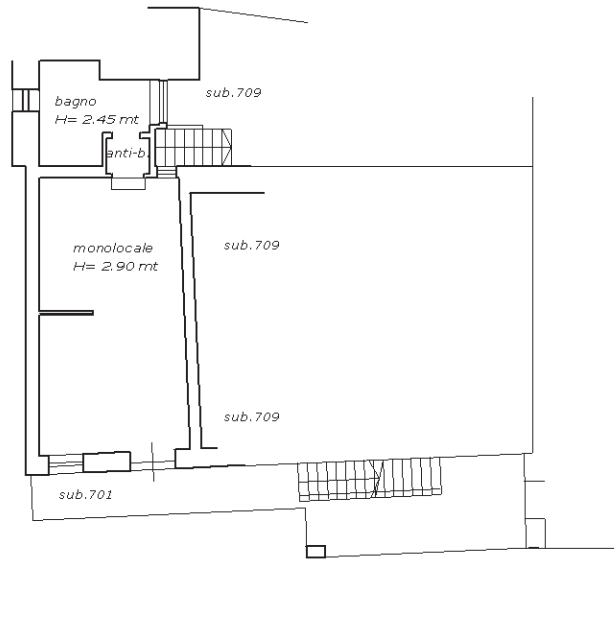
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2024 - Comune di SERIATE(1628) - < Foglio 2 - Particella 64 - Subalterno 709 >
VIA DEI TASCA n. 1 Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 65

Subalterno: 709

Compilata da:

Zanga Gianfranco

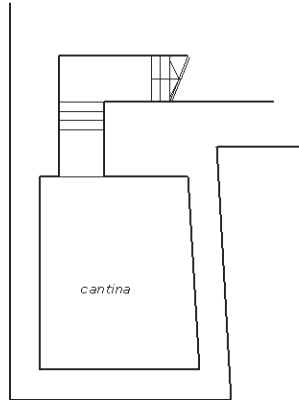
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

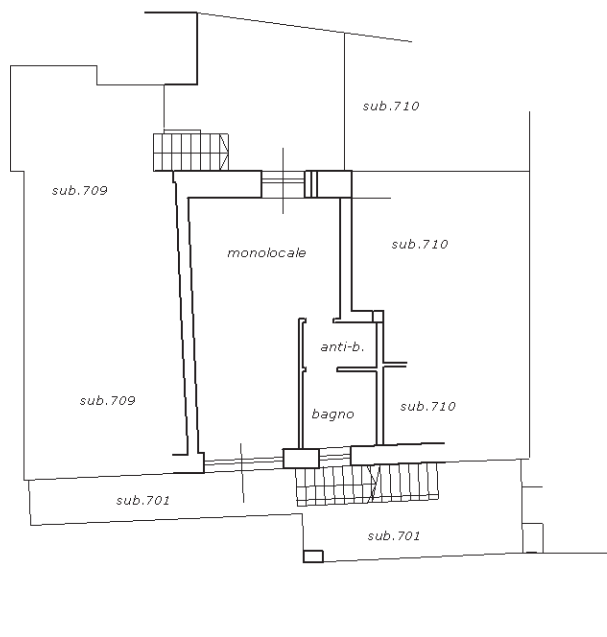
N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO
H= 3.00 mt



PIANO TERRA
H= 2.90 mt

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 65
Subalterno: 710

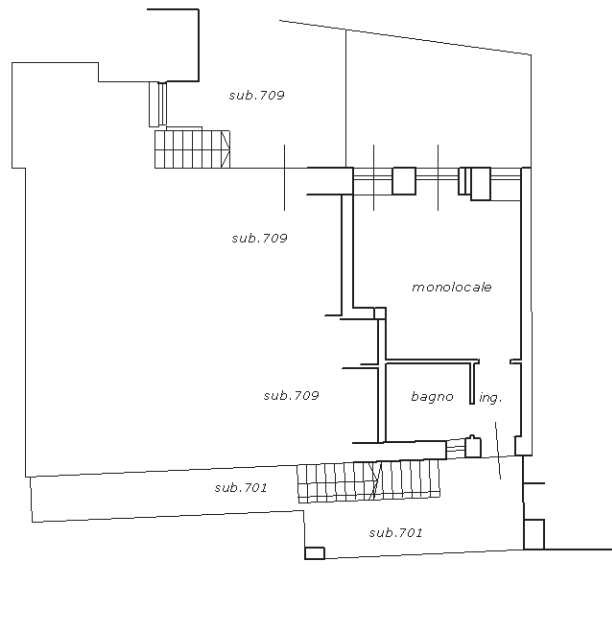
Compilata da:
Zanga Gianfranco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H= 2.90 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2024 - Comune di SERIATE(1628) - < Foglio 2 - Particella 65 - Subalterno 710 >
VIA DEI TASCA n. 1 Piano T

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **18375282**
Comune di **Meriate**
Via **Vasca n. 1.**

Ditta **Casati Agostina** in nome intestata **Agde il possess.**
ultrafontinale Serenti Bonaventura in
Segnare cognome, nome, paternita' del solo prima intestatario

Terza Bonaventura per proprietà di
gia' propri. Casati Agostina
in nome di
Serenti Bonaventura

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939 XVII, n. 652)

COMUNE

di **Meriate**

Talloncino di riscontro
DELLA

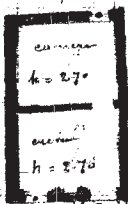
SCHEDA NUMERO

18375282

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentarsi al
1° dell'articolo 7 del R. D. L.

Comparto 0786. Quarta

1° P.S.
h = 2.70



Comparto
Totale Comunità
di Meriate

Comparto
Comuni Meriate

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data **30 Maggio 1940** Firma **Serenti Bonaventura**

665
264/4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 65

Subalterno: 711

Compilata da:

Zanga Gianfranco

Iscritto all'albo:

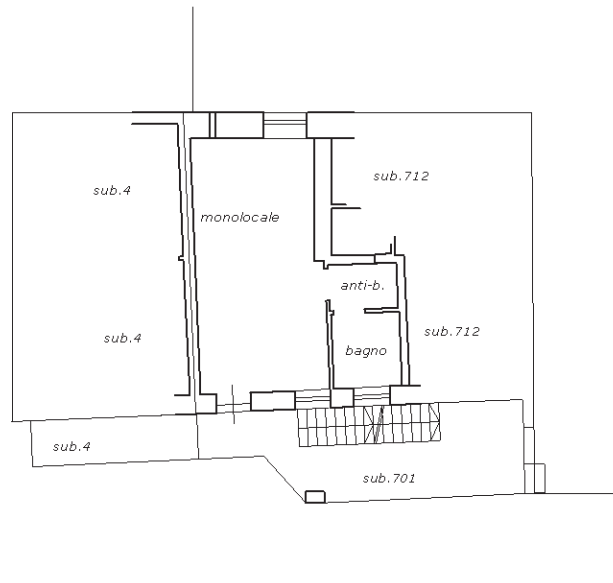
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
H= 2.70 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2024 - Comune di SERIATE(1628) - < Foglio 2 - Particella 65 - Subalterno 711 >
VIA DEI TASCA n. 1 Piano I

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 65

Subalterno: 712

Compilata da:

Zanga Gianfranco

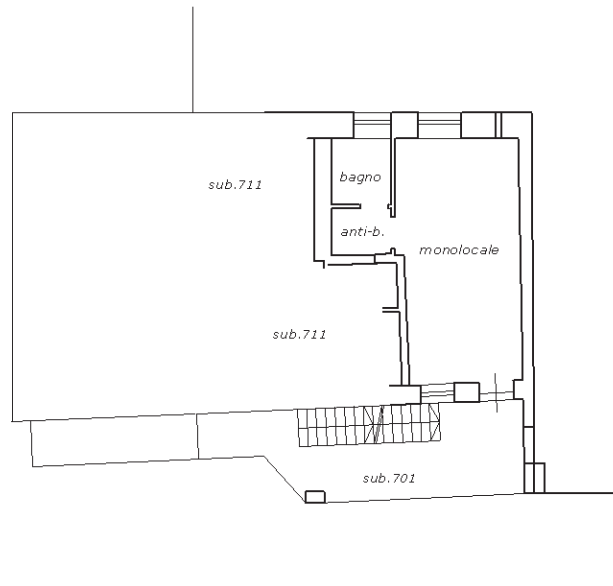
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
H= 2.70 mt

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2024 - Comune di SERIATE(1628) - < Foglio 2 - Particella 65 - Subalterno 712 >
VIA DEI TASCA n. 1 Piano I

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 65

Subalterno: 713

Compilata da:
Zanga Gianfranco

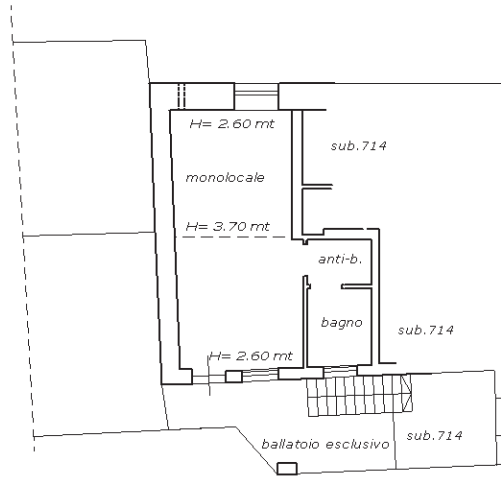
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2024 - Comune di SERIATE(1628) - < Foglio 2 - Particella 65 - Subalterno 713 >
VIA DEI TASCA n. 1 Piano 2

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0192309 del 03/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 2
Particella: 65
Subalterno: 714

Compilata da:
Zanga Gianfranco

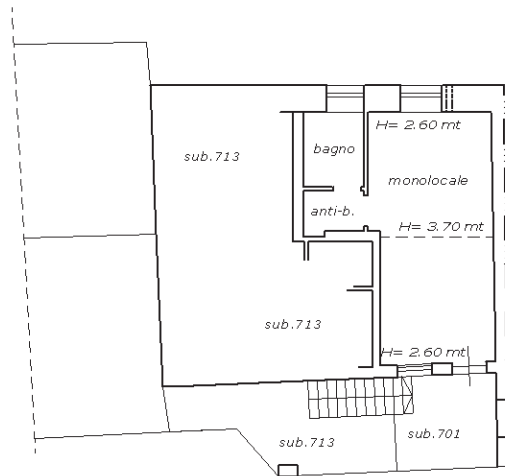
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0093108 del 27/04/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Seriate

Via Dei Tasca

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 12830

Subalterno:

Compilata da:

Zanga Gianfranco

Iscritto all'albo:

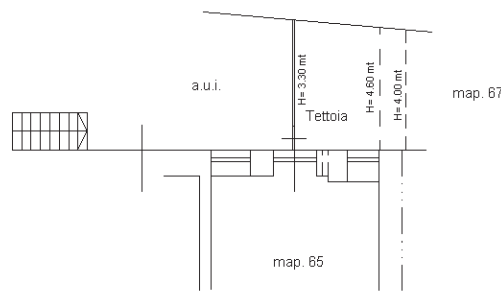
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3147

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Rapporto Fotografico

Compendio immobiliare ubicato a Seriate in via Dei Tasca n. 1,

Abitazione piano terra – Particella 64 – Sub. 709 – interno “A”



Abitazione piano primo – Particella 64 – Sub. 4 - interno “D”



**Abitazione piano terra e cantina al piano interrato – Particella 65/64 – Sub. 709/710
- interno “B”**



Abitazione piano terra – Particella 65 – Sub. 710 - interno “C”



Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 711 - interno “E”



Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 712 - interno “F”



Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 713 - interno “G”



Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 714 – interno “H”



Tettoia piano terra – Particella 12830



Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Fallimento Sviluppi Immobiliari Milanesi s.r.l.

N° Gen. Rep. 215/2020

Giudice Delegato:
Dott. Luca Giani

Curatore Fallimentare:
Avv. Barbara Quadri

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Abitazioni
Seriate (BG) – Via dei Tasca n. 1



Arch. YAEL ANATI



1. OGGETTO DI STIMA	4
1.1 Inquadramento generale	4
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	6
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2.1 Precedenti e attuali proprietari	8
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
3.1 Gravami ed oneri	13
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	15
4. 1 Abitazione piano terra – Particella 64 – Sub. 709	17
4. 2 Abitazione piano terra Particella 65 Sub. 710 e Cantina piano interrato Particella 64 Sub. 710	18
4. 3 Abitazione piano terra – Particella 65 – Sub. 710	19
4. 4 Abitazione piano terra – Particella 64 – Sub. 4.....	20
4. 5 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 711	21
4. 6 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 712	22
4. 7 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 713	23
4. 8 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 714	24
4. 9 Tettoia piano terra – Particella 12830.....	25
4.10 Conformità catastale	26
4.11 Stato di possesso e disponibilità	27
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	27
5.1 Abitazione piano terra – Particella 64 – Sub. 709 – interno A.....	31
5.2 Abitazione piano primo – Particella 64 – Sub. 4 – interno D.....	33
5.3 Abitazione piano terra e cantina al piano interrato– Particella 65/64– Sub. 709/710 – interno B.....	36
5.4 Abitazione piano terra – Particella 65 – Sub. 710 – interno C.....	38
5.5 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 711 – interno E.....	41
5.6 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 712 – interno F.....	42
5.7 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 713 – interno G	44
5.8 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 714 – interno H.....	46
6. URBANISTICA	48
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	48

7. EDILIZIA.....	50
7.1 Titoli Edilizi.....	50
7.2 Conformità Edilizia	53
8. CONSISTENZA	57
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze	57
9. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	59
10. VALUTAZIONE A CORPO.....	60
10.1 Metodo di stima - costo di trasformazione	60
10.2 Stima del valore di vendita delle abitazioni finite - metodo sintetico comparativo	60
10.3 Valutazione dei costi di ristrutturazione	64
10.4 Valutazione dei costi aggiuntivi	64
11. VALUTAZIONE	65
Allegati	67

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato dott. Luca Giani in data 03/01/2024 il curatore Avv. Barbara Quadri, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili a Seriate (BG) di proprietà della società fallita Sviluppi Immobiliari Milanese s.r.l. con sede in Milano Piazzale Luigi Cadorna n. 6, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG.215/2020.

1 OGGETTO DI STIMA

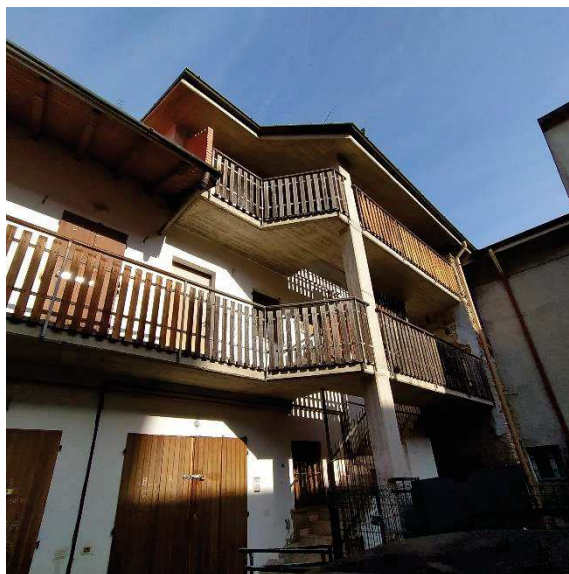
1.1 Inquadramento generale

Il bene oggetto di stima è un corpo di fabbrica indipendente posto all'interno di un cortile, in via dei Tasca n. 1 nel Comune di Seriate (BG) ed è costituito da otto abitazioni in monolocali, una tettoia, una cantina e aree scoperte.

Le otto abitazioni sono distribuite su tre piani:

- 3 abitazioni al piano terra e una tettoia;
- 3 abitazioni al piano primo;
- 2 abitazioni al piano secondo.
- 1 cantina al piano interrato;

L'accesso alle abitazioni al piano terra si trova in cortile, mentre una scala esterna porta ai ballatoi dai quali si accede alle unità poste ai piani superiori.



1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Seriate si trova in provincia di Bergamo in Lombardia e ospita circa 25.000 abitanti. Seriate confina con i comuni di Albano Sant'Alessandro, Bagnatica,

Bergamo, Brusaporto, Calcinate, Cavernago, Gorle, Grassobbio, Orio al Serio e Pedrengo.

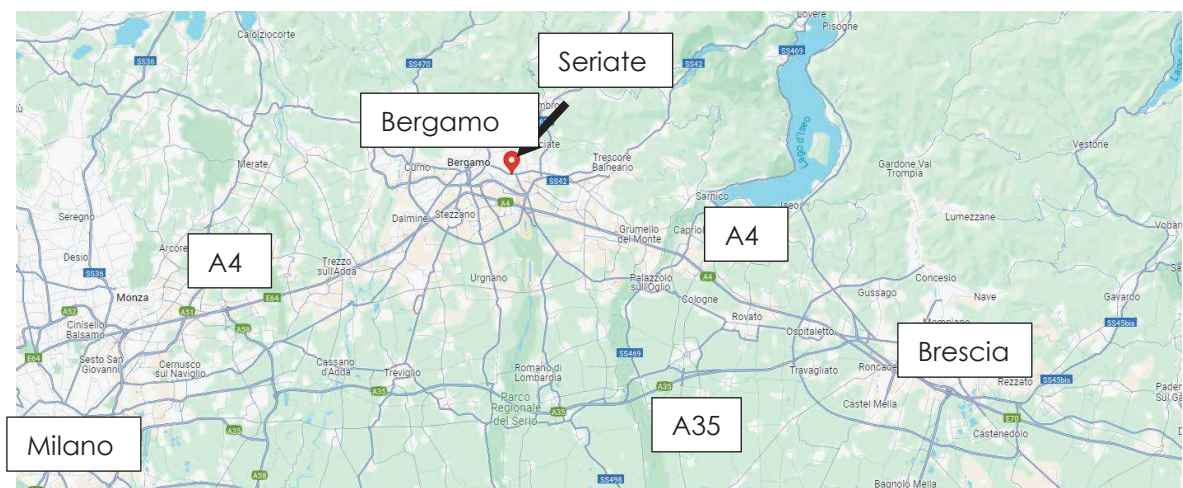


Posizione del Comune di Seriate sul territorio nazionale



Posizione del Comune di Seriate sul territorio provinciale

La cittadina è attraversata dal fiume Serio e si trova a circa 4 km a est dalla città di Bergamo, in fondo a via Borgo Palazzo.



Seriate è raggiungibile mediante l'autostrada A4 (Torino-Trieste), uscita Bergamo da ovest, oppure uscita Seriate da est, dista circa 40 km da Brescia e circa 60 km da Milano.

Rete ferroviaria – la stazione di Seriate si trova sulla linea ferroviaria Milano-Brescia, a circa 500 m dal fabbricato oggetto di stima.

Aeroporti – l'aeroporto più vicino è Orio al Serio che si trova a circa 5 km.

Trasporti pubblici – sono presenti linee di trasporto pubblico di superficie, gestite dall'Azienda Trasporti Bergamo, che collegano la cittadina ai comuni limitrofi e alla città di Bergamo.



1.3 Descrizione del territorio circostante

Il fabbricato si trova sulla sponda est del Serio, nel nucleo storico caratterizzato da vie strette e fabbricati storici a corte di tre-quattro piani fuori terra.

Nelle vicinanze si trovano: gli uffici comunali, l'ospedale Bolognini, esercizi commerciali, sportelli bancari, e altre attività a servizio dei cittadini.



Via dei Tasca è a senso unico, il traffico nella zona è molto limitato ed è costituito principalmente dalle vetture dei residenti nella zona.

Nella via non sono presenti parcheggi, mentre il parcheggio pubblico della stazione è molto vicino.

Il bene oggetto di stima si trova all'interno di una corte nella quale, nel corso degli anni, sono stati costruiti piccoli corpi di fabbrica rendendo la corte di forma irregolare.



Il fabbricato si trova in fondo alla corte e le abitazioni si affacciano verso nord su una seconda corte.



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Sopralluogo in data 30/01/2024;
- Accesso agli atti presso il comune di Seriate in data 27/02/2024 e 12/06/2024.

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di vendita rep. n. 122983 racc. n. 27323	Del 02/04/2002 – Allegato 1.1
Atto di vendita rep. n. 123459 racc. n. 27636	Del 28/06/2002 – Allegato 1.2
Atto di fusione rep. n. 12.203 racc. n. 5577	Del 26/04/2016 – Allegato 1.3
Ispezioni ipotecarie su immobili	Del 15/05/2024 – All. da 2.1 a 2.9
Formalità – ipoteca iscritta R.G. 42885 R.P. 7071	Del 30/10/2015 – Allegato 2.10
Formalità – ipoteca iscritta R.G. 52003 R.P. 8384	Del 21/12/2015 – Allegato 2.11
Ispezione ipotecaria	Del 09/07/2024 – Allegato 2.12
Trascrizione del 01/06/2020 R.P. 12102 R.G. 18868 della sentenza dichiarativa di fallimento del 07/05/2020 rep. 229	

Visura per soggetto	Del 29/01/2024 – Allegato 3.1
Elaborato planimetrico Foglio 2 Particella 64	Del 03/08/2024 – Allegato 3.2
Visura storica per immobile C.T. Foglio 9, Part. 64	Del 29/01/2024 – Allegato 4.1
Visura storica per immobile C.T. Foglio 9, Part. 65	Del 29/01/2024 – Allegato 4.2
Visura storica per immobile C.T. Fog.9, Part. 12830	Del 29/01/2024 – Allegato 4.3
Estratto di mappa Foglio 902 Particella 64 e 65	Del 29/01/2024 – Allegato 5.1
Estratto di mappa Foglio 902 Particella 12830	Del 14/05/2024 – Allegato 5.2
Visura storica per immobile Fg. 2, Part. 64, Sub. 709	Del 29/01/2024 – Allegato 6.1
Scheda catastale Fg. 2, Part. 64, Sub. 709	Del 03/08/2004 – Allegato 6.2
Visura storica Fg.2, Part.64/65, sub. 710/709	Del 29/01/2024 – Allegato 6.3
Scheda catastale Fg. 2, Part.65, sub. 710/709	Del 03/08/2004 – Allegato 6.4
Visura storica per immobile Fg. 2, Part.65, sub. 710	Del 29/01/2024 – Allegato 6.5
Scheda catastale Fg. 2, Part.6,5 sub. 710	Del 03/08/2004 – Allegato 6.6
Visura storica per immobile Fg. 2, Part. 64, Sub. 4	Del 29/01/2024 – Allegato 6.7
Scheda catastale Fg. 2, Part. 64, Sub. 4	Del 31/12/1939 – Allegato 6.8
Visura storica per immobile Fg. 2, Part.65 sub. 711	Del 29/01/2024 – Allegato 6.9
Scheda catastale Fg. 2, Part.65 sub. 711	Del 03/08/2004 – Allegato 6.10
Visura storica per immobile Fg. 2, Part.65 sub. 712	Del 29/01/2024 – Allegato 6.11
Scheda catastale Fg. 2, Part.65 sub. 712	Del 03/08/2004 – Allegato 6.12
Visura storica per immobile Fg. 2, Part.65 sub. 713	Del 29/01/2024 – Allegato 6.13
Scheda catastale Fg. 2, Part.65 sub. 713	Del 03/08/2004 – Allegato 6.14
Visura storica per immobile Fg. 2, Part.65 sub. 714	Del 29/01/2024 – Allegato 6.15
Scheda catastale Fg. 2, Part.65 sub. 714	Del 03/08/2004 – Allegato 6.16
Visura storica per immobile Fg. 26, Part.12830	Del 29/01/2024 – Allegato 6.17
Scheda catastale Fg. 26, Part.12830	Del 27/04/2006 – Allegato 6.18
Visura storica per immobile Fg. 2, Part.65/64 Sub.701	Del 29/01/2024 – Allegato 6.19
Titoli edilizi	Vedi punto 7.1 – Allegato 7

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

La proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuta con i seguenti atti:

2.1.1 Atto di vendita del 02/04/2002 rep. n. 122983 racc. n. 27323

Con atto del 02/04/2002, rep. n. 122983, racc. 27323, redatto a cura del dott. Adriano Sella, notaio in Bergamo, registrato a Bergamo il 17/04/2002 al n. 3947, Serie 1V e trascritto a Bergamo il 12/04/2002 n.ri. 16407/1203, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti immobili:

“in Comune di Seriate Via Tasca n. 1

Porzione di fabbricato con cortili pertinenziali, antistanti e retrostanti, in tutta la sua consistenza, costituito da tre locali e bagno a piano terra nonché cantina a piano interrato, il tutto rispettivamente censito al N.C.E.U. fg.2 con le particelle:

64 sub. 1 cat. A/5 Cl. 2 Vani 1 (uno) RD. Euro 36,15

64 sub. 2 cat. A/5 Cl. 2 Vani 1 (uno) RD. Euro 36,15

64 sub. 3 cat. A/5 Cl. 2 Vani 1 (uno) RD. Euro 36,15

Porzione di fabbricato con cortili pertinenziali, antistanti e retrostanti, in tutta la sua consistenza, costituito da un locale **con portico a piano terra**, altro locale a piano terra, tre locali a piano primo, due locali a piano secondo e altro locale a piano secondo, il tutto rispettivamente censito al N.C.E.U. – fg. 2 – con le particelle:

65 sub. 1 cat. A/5 Cl. 2 Vani 1 (uno) RD. Euro 36,15

65 sub. 2 cat. A/5 Cl. 2 Vani 1 (uno) RD. Euro 36,15

65 sub. 3 cat. A/5 Cl. 2 Vani 3 (uno) RD. Euro 108,46

65 sub. 4 cat. A/5 Cl. 2 Vani 1 (uno) RD. Euro 36,15

65 sub. 5 cat. A/5 Cl. 2 Vani 2 (uno) RD. Euro 36,15

Ai fini di una migliore identificazione, la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto è contornato in colore rosso e meglio descritto sulla planimetria che, previa sottoscrizione delle parti e mia viene qui allegata sotto la lettera A).

La parte venditrice medesima dichiara e garantisce che a quanto in contratto si accede da Via Tasca.

Confini, a corpo, da nord a est, in senso orario: restante parte dei mappali 56 e 57 nonché mappali 67, 66, 1783, 74 e 63.

Provenienza:

le porzioni immobiliari qui in contratto **sono pervenute** all'attuale parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

per quota di 1/2: in forza dell'atto in data 19 giugno 1986 al n. 805 di rep. del notaio Simili dr. E., registrato a Bergamo in data 26 giugno 1986 al n. 5017 S. 1 e trascritto in data 15 luglio 1986 ai nn. 19295/13177;

per la rimanente quota di 1/2: in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Bergamo in data 11 luglio 2001 al n. 15656 rep., n. 320/94 R. Es. e 2063 Cron., registrato a Bergamo in data 25 luglio 2001 al n. 3639 S.4 e trascritto in data 3 agosto 2001 ai nn. 32302/23714;

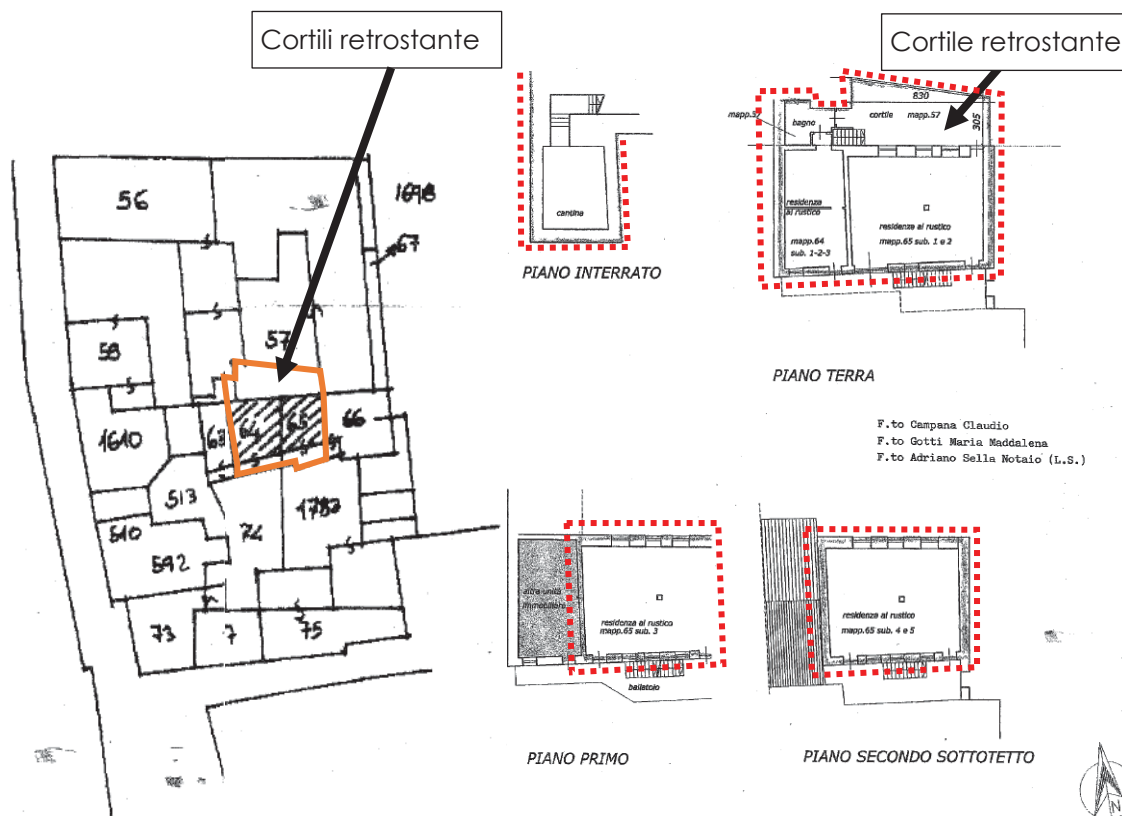
nonché in forza del possesso, pacifico, ininterrotto e ultraventennale dotato dei requisiti di cui agli artt. 1158 e ss. del Cod. Civ.

Le porzioni immobiliari in contratto partecipano – proporzionalmente alla proprietà e alle spese di manutenzione e gestione degli enti e dei vani che per la loro natura e per l'uso cui sono destinati sono da considerare condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod. Civ....

... che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1/9/1967, che il Comune di Seriate ha rilasciato in data 6 settembre 1989 la Concessione edilizia n. 44/89 per opere di manutenzione straordinaria, in data 28 giugno 1994 l'autorizzazione edilizia n. 13/93 per l'esecuzione di manutenzione straordinaria, che al Comune di Seriate sono state presentate le denunce Inizio Attività n. 6798/95 in data 22 marzo 1995, n. 4377 in data 18 febbraio 1998 e n. 13049

in data 26 maggio 1998 i cui lavori non sono stati eseguiti e che successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta."

L'atto riporta che erano pertinenziali porzioni dei cortili retrostanti parte dei mappali 56 e 57 successivamente frazionati ed accorpati alle unità poste al piano terra.



Stralcio rilievo planimetrico allegato A) all'atto del 02/04/2002 rep. 122983/27323

Allegato 1.1 – atto di vendita del 02/04/2002

2.1.2 Atto di compravendita del 28/06/2002 rep. n. 123459

Con atto del 28/06/2022, rep. n. 123459, racc. 27636, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti immobili:

"in Comune di Seriate Via Tasca n. 1

Piccolo appartamento costituito da ballatoio dal quale si accede, angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno e terrazza a piano primo il tutto censito al N.C.E.U. -fg. 2 – con la particella:

64 sub. 4, p.T Cat A/5 Cl. 2 vani 2 (due) RCE 72,3

Ai fini di una migliore identificazione, la parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto è contornato in colore rosso e meglio descritto sulla planimetria che, previa sottoscrizione delle parti e mia, viene qui allegata sotto la lettera A. La parte venditrice medesima dichiara e garantisce che a quanto in contratto si accede da Via Tasca n. 1.

Confini, a corpo, da nord a est, in senso orario: prospetto su mappale 57, su proprietà [redacted] e mappale 63.

Provenienza:

la porzione immobiliare qui in contratto è pervenuta all'attuale parte venditrice in forza dei seguenti titoli:

per quota di 1/2: in forza dell'atto in data 19 giugno 1986 al n. 805 di rep. del notaio Simili dr. E, registrato a Bergamo in data 26 giugno 1986 al n. 5017 S.1 e trascritto in data 15/07/1986 ai nn. 19295/13177;

per la rimanente quota di 1/2: in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Bergamo in data 11 luglio 2001 al n. 15656 rep., n. 320/94 R. Es. e 2063 Cron., registrato a Bergamo in data 25 luglio 2001 al n. 3639 S.4 e trascritto in data 3 agosto 2001 ai nn. 32302/23714;

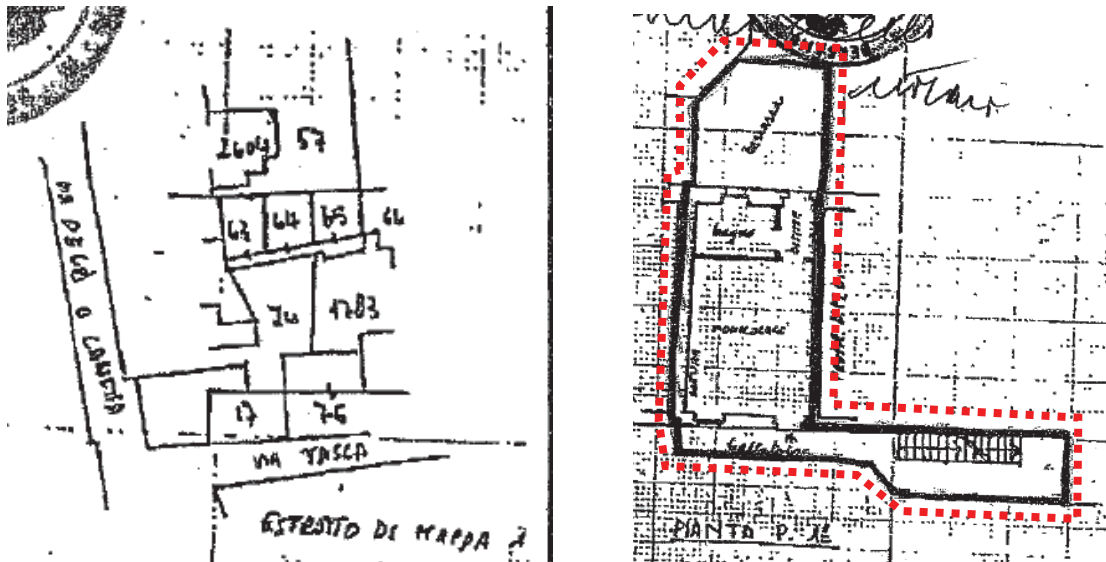
nonché in forza del possesso, pacifico, ininterrotto e ultraventennale dotato dei requisiti di cui agli artt. 1158 e ss. del Cod. Civ.

La porzione immobiliare in contratto partecipa – proporzionalmente alla comproprietà e alle spese di manutenzione e gestione degli enti e dei vani che per la loro natura e per l'uso cui sono destinati sono da considerare condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del Cod. Civ.

...

... che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1/9/1967, che il Comune di Seriate ha rilasciato in data 6 settembre 1989 la Concessione edilizia n. 44/899 per opere di manutenzione straordinaria, in data 28 giugno 1994 l'autorizzazione edilizia n. 13/93 per l'esecuzione di manutenzione straordinaria, che al Comune di Seriate sono state presentate le denunce Inizio Attività n. 6798/95 in data 22 marzo 1995, n. 4377 in data 18 febbraio 1998 e n. 13049 in data 26 maggio 1998 i cui lavori non sono ancora stati ultimati per tutte le unità immobiliari interessate e che successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta."

... "



Stralcio planimetria allegato A) atto del 28/06/2002

Allegato 1.2 – atto di compravendita del 28/06/2002

Voltura del 17/03/2009 trasformazione società

Le visure storiche degli immobili riportano che, a seguito di voltura d'ufficio del 17/03/2009, la [REDACTED] è stata trasformata da S.p.A. in S.r.l. con lo stesso codice fiscale.

Mutamento di denominazione del 02/10/2014

La visura storica per immobile del sub. 4 riporta che, a seguito di mutamento di denominazione e/o ragione sociale con atto del 02/10/2014, la soc. Pittini Group Italia s.r.l. con codice fiscale 03500240969, ha cambiato denominazione in Lofin S.r.l. mantenendo lo stesso codice fiscale.

2.1.3 Atto di fusione del 26/04/2016 rep. 12.203

A seguito di deliberazioni dell'8/3/2016, le società partecipanti ad un progetto di fusione, finalizzato con atto del 26/04/2016 rep. n. 12.203 e racc. n. 5577, venivano incorporate nella società Sviluppi Immobiliari Milanesi s.r.l., con il quale veniva trasferito il patrimonio immobiliare delle stesse, di cui gli immobili oggetto della presente stima, e precisamente:

- 3)** *Immobili siti nel Comune di Seriate e censiti presso il Catasto Fabbricati del detto Comune come segue:*
- *Foglio 2, mappale 64, subalterno 4;*
 - *Foglio 2, mappale 64, subalterno 709;*
 - *Foglio 2, mappale 64, subalterno 710 cui è graffato mappale 65 sub. 709;*
 - *Foglio 2, mappale 65, subalterno 710;*
 - *Foglio 2, mappale 65, subalterno 711;*
 - *Foglio 2, mappale 65, subalterno 712;*
 - *Foglio 2, mappale 65, subalterno 713;*
 - *Foglio 2, mappale 65, subalterno 714;*
 - *Foglio 26, mappale 12830;*
 -

Allegato 1.3 – atto di fusione del 26/04/2016

Attuali proprietari

A seguito dell'atto di fusione del 26/04/2016, sopra riportato, l'attuale proprietaria dei beni è la società Sviluppi Immobiliari Milanesi s.r.l. (SIM), avente sede legale in

Milano, Piazzale Luigi Cadorna, ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano con codice fiscale 09297280969.

Allegato 1.3 – atto di fusione del 26/04/2016

I dati catastali riportati negli atti corrispondono ai dati catastali degli immobili, ad eccezione di quelli riportati nell'atto al punto 2.1.1 che sono stati successivamente modificati.

Servitù e vincoli

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù.

Si segnala che, anche se non riportato negli atti di cui sopra, per accedere agli immobili è necessario attraversare il cortile comune, identificato al catasto terreni con la particella 74 - enti urbani e promiscui.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento agli atti di cui sopra e alle ispezioni ipotecarie del 15/05/2024 e 09/07/2024 risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dalla documentazione allegata:

L'atto del 02/04/2002, rep. n. 122983, racc. 27323, e stato trascritto a Bergamo il 12/04/2002 ai n.ri. 16407/1203,

Mentre da ispezioni ipotecarie risulta quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 03/08/2001 - Registro Particolare 23714 Registro Generale 32302
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 15656 del 11/07/2001 - ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 10/07/2002 - Registro Particolare 21949 Registro Generale 30296
- Pubblico ufficiale SELLA ADRIANO Repertorio 123459/27636 del 28/06/2002 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 14/06/2003 - Registro Particolare 8194 Registro Generale 30960
Pubblico ufficiale SELLA ADRIANO Repertorio 125103/28720 del 10/06/2003 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. ISCRIZIONE del 21/01/2004 - Registro Particolare 696 Registro Generale 2911
Pubblico ufficiale SELLA ADRIANO Repertorio 126036/29363 del 09/01/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

5. ISCRIZIONE del 21/09/2004 - Registro Particolare 13450 Registro Generale 49162
Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Repertorio 41173 del 09/09/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Presenza graffati

6. ISCRIZIONE del 24/10/2007 - Registro Particolare 16892 Registro Generale 65013
Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Rep. 47759/22950 del 01/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1098 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Presenza graffiati

7. TRASCRIZIONE del 02/04/2009 - Registro Particolare 9463 Registro Generale 17595

Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Repertorio 51421/25559 del 17/03/2009 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

8. TRASCRIZIONE del 08/01/2013 - Registro Particolare 651 Registro Generale 933

Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI ALFREDO Repertorio 59750/31039 del 18/12/2012 - ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

9. TRASCRIZIONE del 13/10/2014 - Registro Particolare 26230 Registro Generale 36867

Pubblico ufficiale MARSALA ANTONIO Repertorio 31939/13790 del 02/10/2014 - ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

10. ISCRIZIONE del 30/10/2015 - Registro Particolare 7071 Registro Generale 42885

Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 13945 del 10/12/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 449 del 17/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 3264 del 21/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 6165 del 08/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 1099 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

11. ISCRIZIONE del 21/12/2015 - Registro Particolare 8384 Registro Generale 52003

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 5839 del 01/12/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 450 del 17/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 3265 del 21/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 6166 del 08/07/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 1100 del 03/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)''

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2020 - Registro Particolare 12102 Registro

Generale 18868 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 229 del 07/05/2020 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Le formalità di cui sopra sono relative ai seguenti immobili:

Formalità n.		Foglio	Particella	Subalterno
7, 8,9,10,11	Abitazione	2	64	709
4,6,7,8,9,10,11	Abitazione	2	64/65	710/709
7,8,9,10,11	Abitazione	2	65	710
1,2,3,4,7,8,9,10,11	Abitazione	2	64	4
4,5,6,7,8,9,10,11	Abitazione	2	65	711
4,5,6,7,8,9,10,11	Abitazione	2	65	712
4,5,6,7,8,9,10,11	Abitazione	2	65	713
7,8,9,10,11	Abitazione	2	65	714
7,8,9,10,11	Tettoia	26	12830	
12	Tutti gli immobili			

Si segnala che solo le formalità indicate ai punti: 7, 8, 9,10,11 e 12 riguardano tutte le unità immobiliari.

Allegati da 2.1 a 2.9 ispezioni ipotecarie

Allegato 2.10 formalità del 30/10/2015 R.P n. 7071 R.G. n. 42885

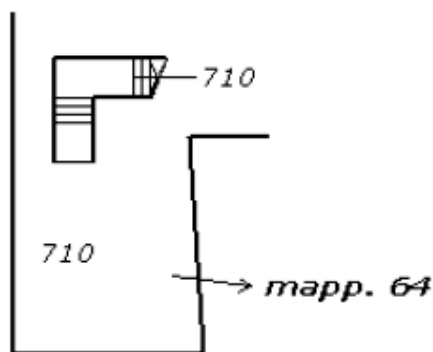
Allegato 2.11 formalità del 21/12/2015 R.P n. 8384 R.G. n. 52003

Allegato 2.12 ispezione ipotecaria del 09/07/2020

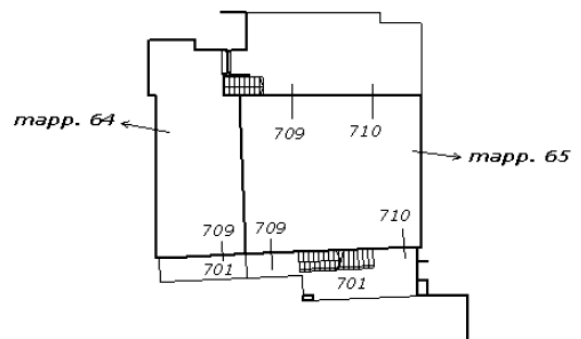
4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENE

I beni oggetto di stima, ubicati a Seriate, Via dei Tasca n.1, sono costituiti da otto abitazioni e una piccola tettoia così identificati al Catasto del Comune di Seriate:

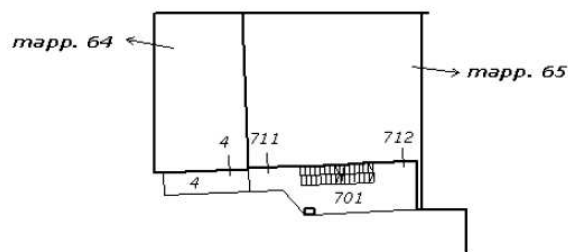
		Piano	Foglio	Part.IIa	Sub.
4.1	Abitazione	terra	2	64	709
4.2	Cantina	interrato	2	64	710
	Abitazione	terra		65	709
4.3	Abitazione	terra	2	65	710
4.4	Abitazione	primo	2	64	4
4.5	Abitazione	primo	2	65	711
4.6	Abitazione	primo	2	65	712
4.7	Abitazione	secondo	2	65	713
4.8	Abitazione	secondo	2	65	714
4.9	Tettoia	terra	26	12830	
	Beni comuni non censibili (B.C.N.C.)	T-1-2		65/64	701



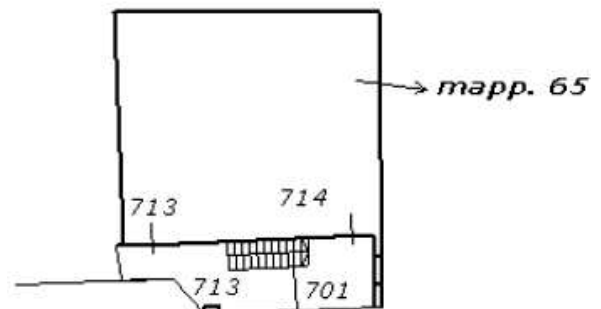
Piano interrato



Piano terra



Piano primo



Piano secondo

Stralcio elaborato planimetrico del 03/08/2004 del Foglio 2 Particella 64

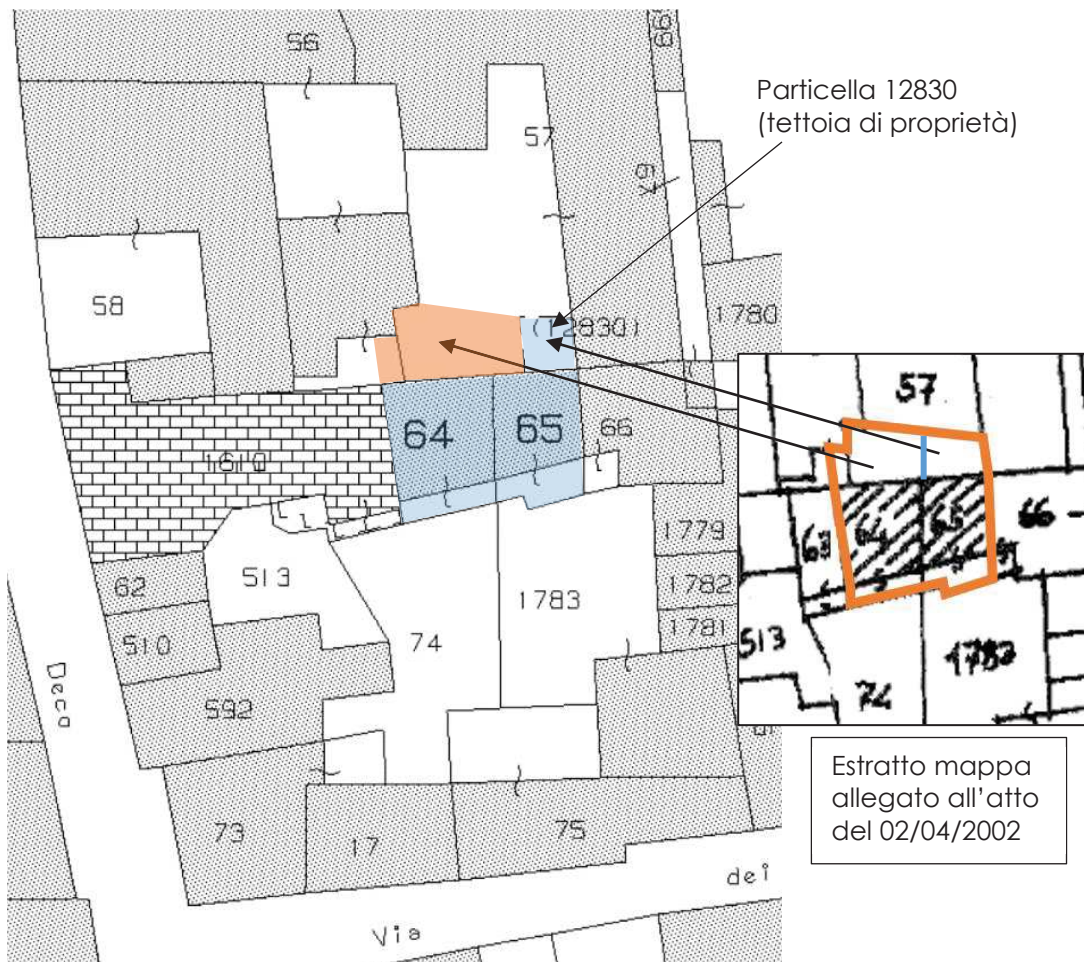
Allegato 3.1 – Visura per soggetto

Allegato 3.2 – Elaborato planimetrico

I beni di cui sopra sono identificati al Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
9	64	-	Ente Urbano		43 mq.		
9	65	-	Fabb promis		39 mq.		
9	12830	-	Ente Urbano		0 mq.		

Coerenza da Nord in senso orario a corpo delle tre particelle catastali di cui sopra:
Particelle 56, 57, 67, 66, 1783, 74 e 1610.



Stralcio estratto di mappa Foglio 902 Particella 64 e 65

Si segnala che, da confronto degli estratti di mappa catastali sopra riportati, le porzioni di cortile accorpate alle unità immobiliari, non sono rappresentati sull'estratto di mappa attuale.

Allegato da 4.1 a 4.3– Visure storiche per immobili Catasto T. Part. 64,65 e 12830

Allegato 5.1 e 5.2 – Estratto di mappa Foglio 902 Particella 64, 65 e 12830

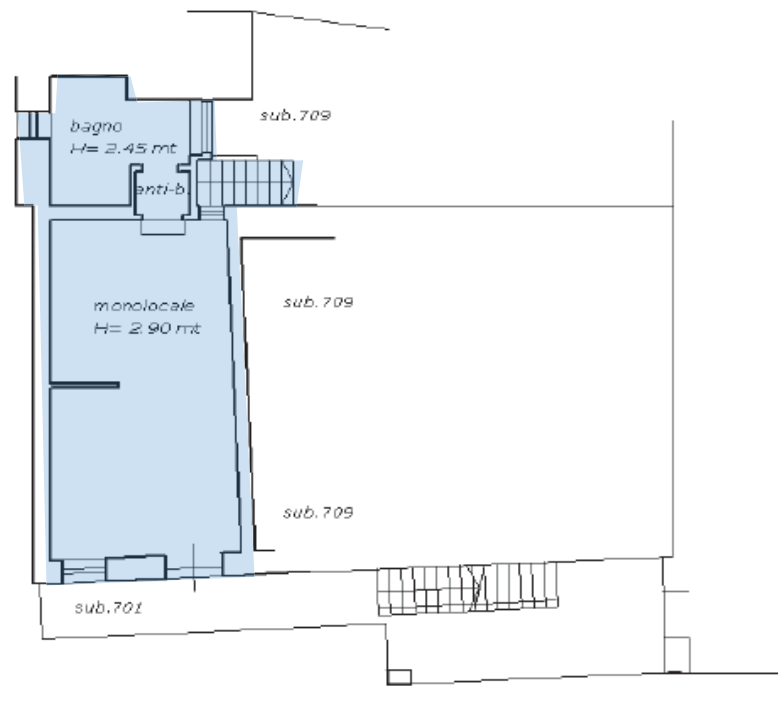
Al catasto fabbricati le unità oggetto di stima sono così identificate:

4.1 Abitazione piano terra – Particella 64 – Sub. 709

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	64	709	A/2	2	1,5 vani	Totale: 46 m ² Totale: escluse aree scoperte 46 m ²	€ 123,95

Via dei Tasca n. 1, piano terra

Coerenza da nord in senso orario: Particella 56, corte e abitazione sub. 709 della Particella 65, parte comune sub. 701 particella 65, altre u.i. di proprietà di terza particella 1610.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004 – Foglio 2, Part. 64, Sub. 709, piano terra

Allegato 6.1 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 64 Sub. 709

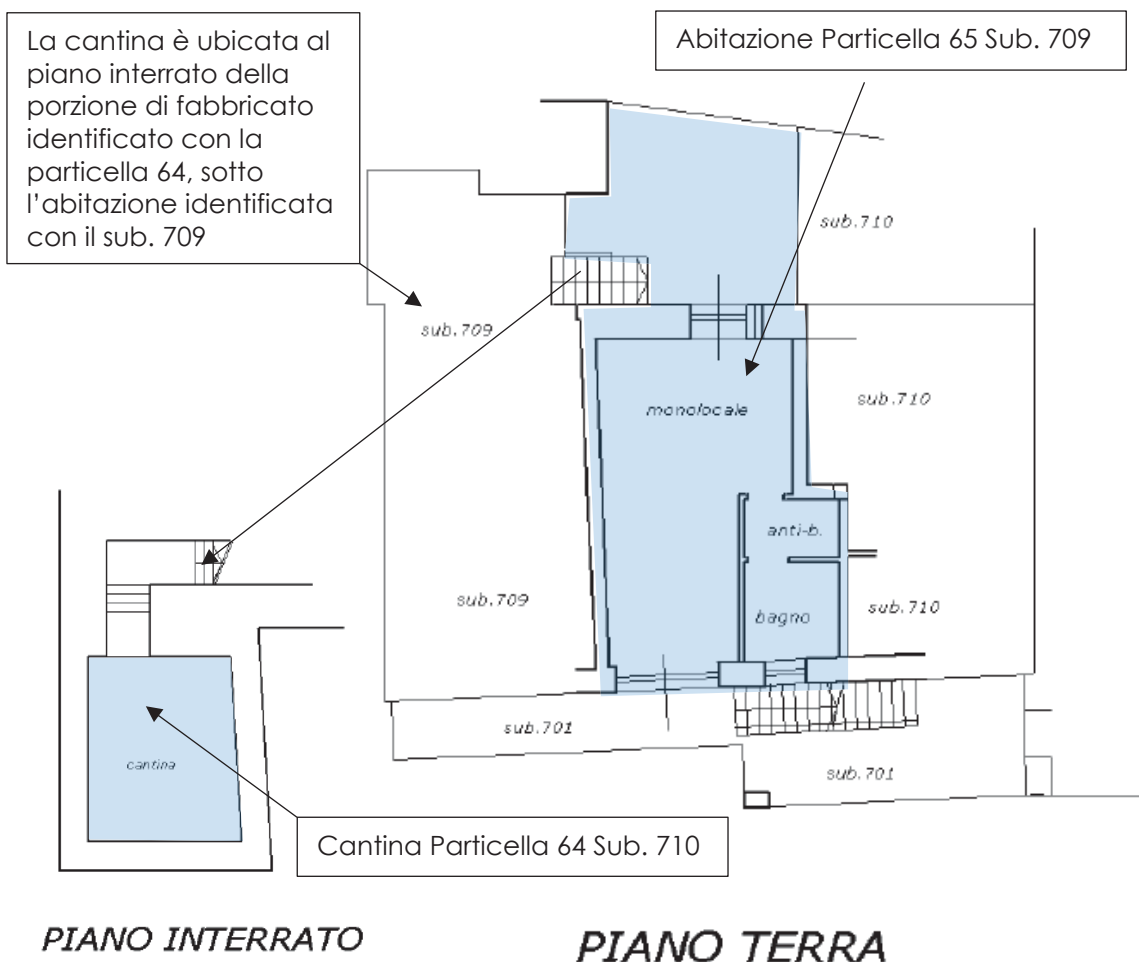
Allegato 6.2 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 64, Sub. 709

4.2 Abitazione piano terra Particella 65 Sub. 710 e Cantina piano interrato Particella 64 Sub. 710

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	64 65	710 709	A/2	2	2 vani	Totale: 45 m ² Totale: escluse aree scoperte 44 m ²	€ 165,27

Via dei Tasca n. 1, piano interrato e terra

Coerenza da nord in senso orario al piano terra: Particella 56, Particella 57, corte e abitazione del Sub. 710 della particella 65, scala, parti comuni Sub. 701 della particella 64, abitazione sub. 709 della particella 64.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004
piano interrato e terra Foglio 2, Part. Part 65 Sub. 709 e part. 64 sub. 710 U.I.U. graffata

Allegato 6.3 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 64/65 Sub. 710/709

Allegato 6.4 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 65, Sub. 709

4.3 Abitazione piano terra – Particella 65 – Sub. 710

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	65	710	A/2	2	1,5 vani	Totale: 36 m ² Totale: escluse aree scoperte 34 m ²	€ 123,95

Via dei Tasca n. 1, piano terra

Coerenza da Nord in senso orario: corte Particella 57, altre u.i. particelle 67 e 66, parti comuni sub. 701 particella 65, abitazione e corte sub. 709 della particella 65.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004 – Foglio 2, Part. 65, Sub. 710, piano terra

Allegato 6.5 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 710

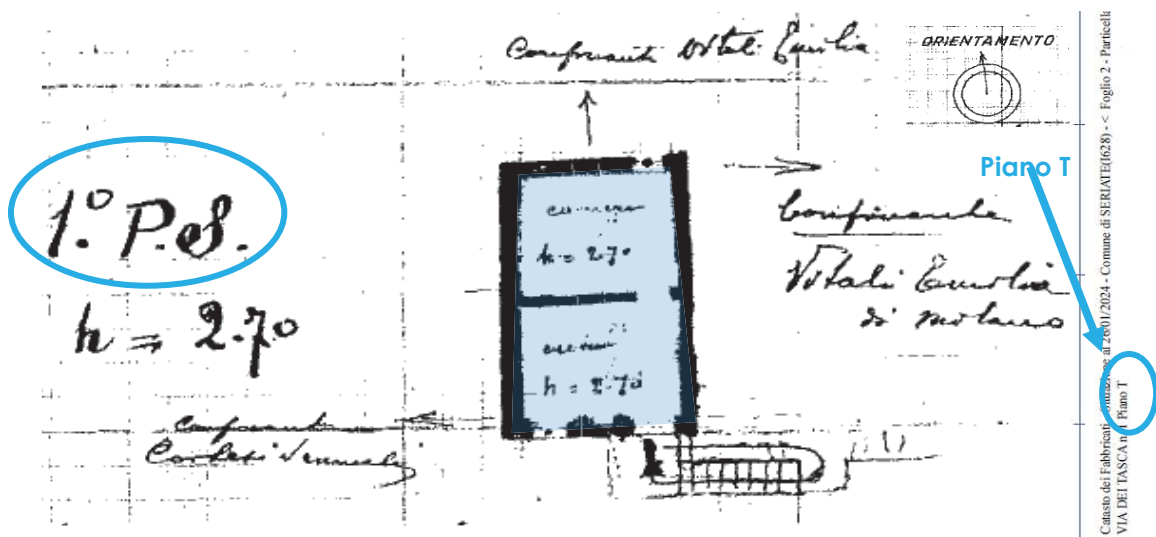
Allegato 6.6 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 65, Sub. 710

4.4 Abitazione piano primo – Particella 64 – Sub. 4

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	64	4	A/5	2	2 vani	Totale: 32 m ² Totale: escluse aree scoperte 32 m ²	€ 72,30

Via dei Tasca n. 1, piano terra

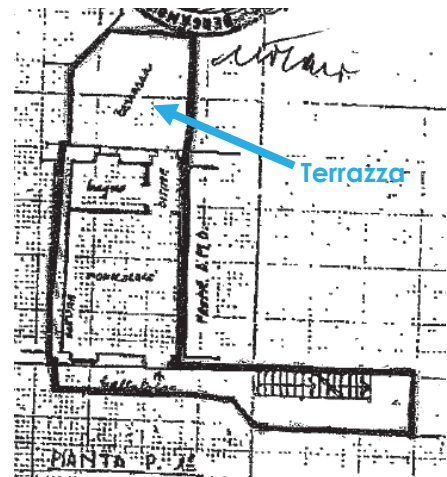
Coerenza da Nord in senso orario: Particella 56, 57, affaccio su corte sub. 709 particella 65, Sub. 711 Particella 65, affaccio su corte particella 74 e altra u.i. particella 1610.



Stralcio scheda catastale del 30/05/1940 – Foglio 2, Part. 64, Sub. 4, piano 1

Si segnala che:

- l'unità è ubicata al piano primo, la scheda catastale indica piano 1°, mentre la visura catastale riporta che è ubicata al piano terra;
- L'atto del 28/06/2002 riporta che tra gli immobili oggetto di trasferimento è compresa una terrazza (punto 2.1.2) che non è rappresentata nella scheda catastale del 1940;
- La data di presentazione, della scheda catastale, indicata a margine è 31/12/1939, mentre la scheda riporta la data del 30/05/1940;



Stralcio planimetria allegata all'atto del 2002

Allegato 6.7 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 64 Sub. 4

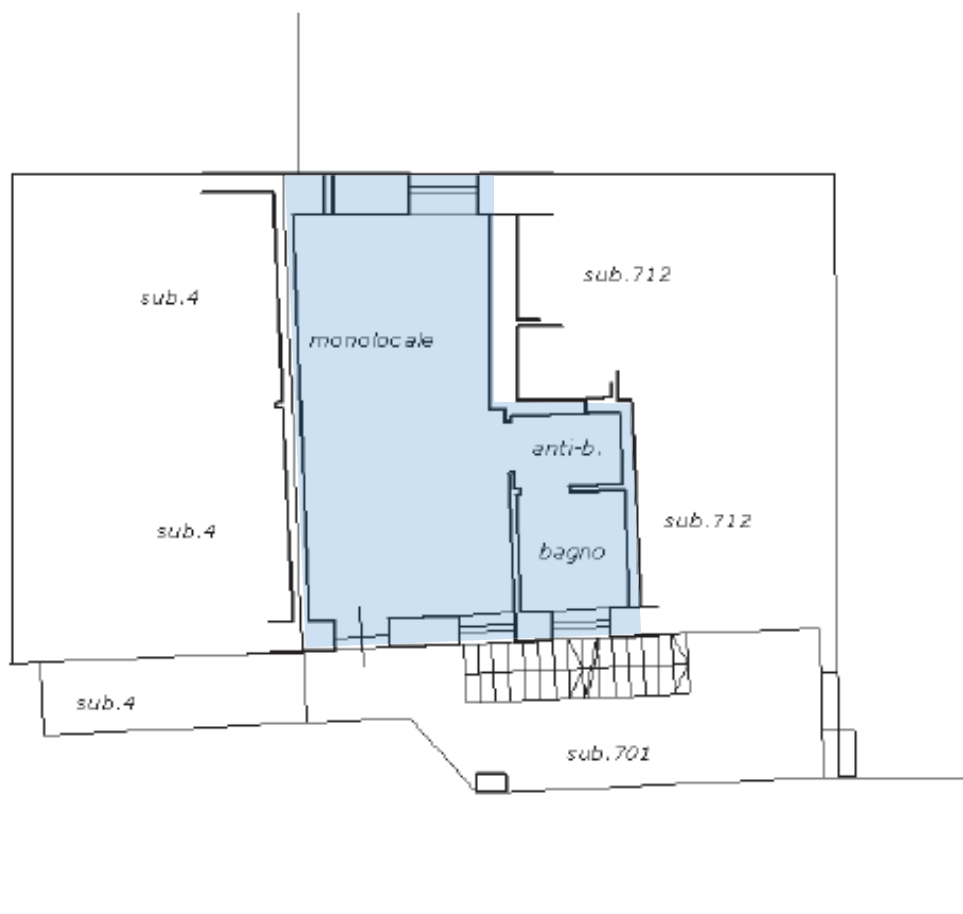
Allegato 6.8 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 64, Sub. 4

4.5 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 711

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	65	711	A/2	2	1,5 vani	Totale: 36 m ² Totale: escluse aree scoperte 34 m ²	€ 123,95

Via dei Tasca n. 1, piano primo

Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su corte sub. 709 della particella 65, su tre lati abitazione Sub. 712 della particella 65, parti comuni Sub. 701 della particella 65, ballatoio della particella 64, abitazione Sub. 4 della particella 64.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004 – Foglio 2, Part. 65, Sub. 711, piano primo

Allegato 6.9 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 711

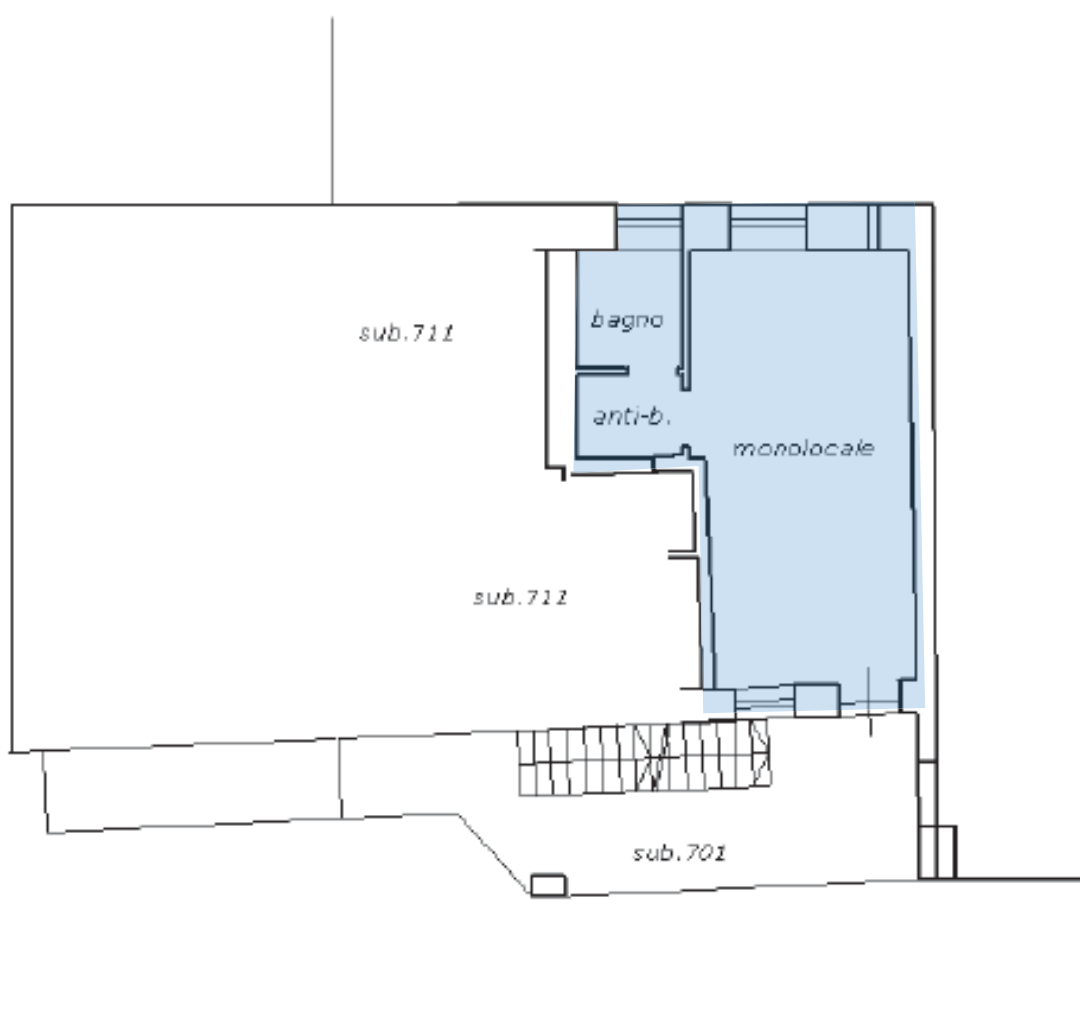
Allegato 6.10 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 65, Sub. 711

4.6 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 712

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	65	712	A/2	2	1,5 vani	Totale: 35 m ² Totale: escluse aree scoperte 35 m ²	€ 123,95

Via dei Tasca n. 1, piano primo

Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su corte sub. 709 particella 65, affaccio su tettoia Foglio 26 Particella 12830, altra proprietà particella 66, ballatoio e scala parti comuni al sub. 701 della particella 65, su tre lati con l'abitazione del sub. 711 della particella 65.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004 – Foglio 2, Part. 65, Sub. 712, piano primo

Allegato 6.11 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 712

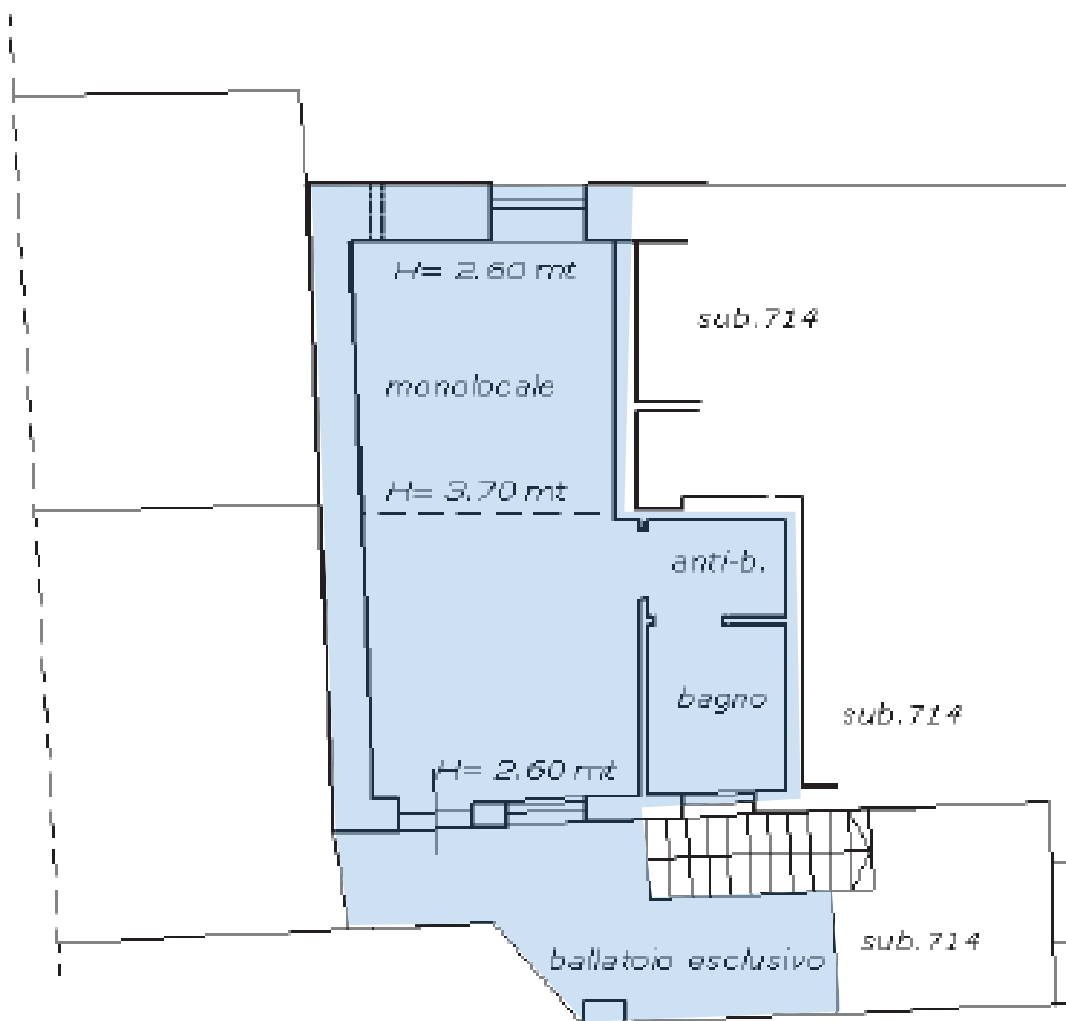
Allegato 6.12 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 65, Sub. 712

4.7 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 713

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	65	713	A/2	2	1,5 vani	Totale: 40 m ² Totale: escluse aree scoperte 37 m ²	€ 123,95

Via dei Tasca n. 1, piano secondo

Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su corte sub. 709 della particella 65, su tre lati abitazione sub. 714, scala comune, affaccio su corte particella 1783 e fabbricato particella 64.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004 – Foglio 2, Part. 65, Sub. 713, piano secondo

Allegato 6.13 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 713

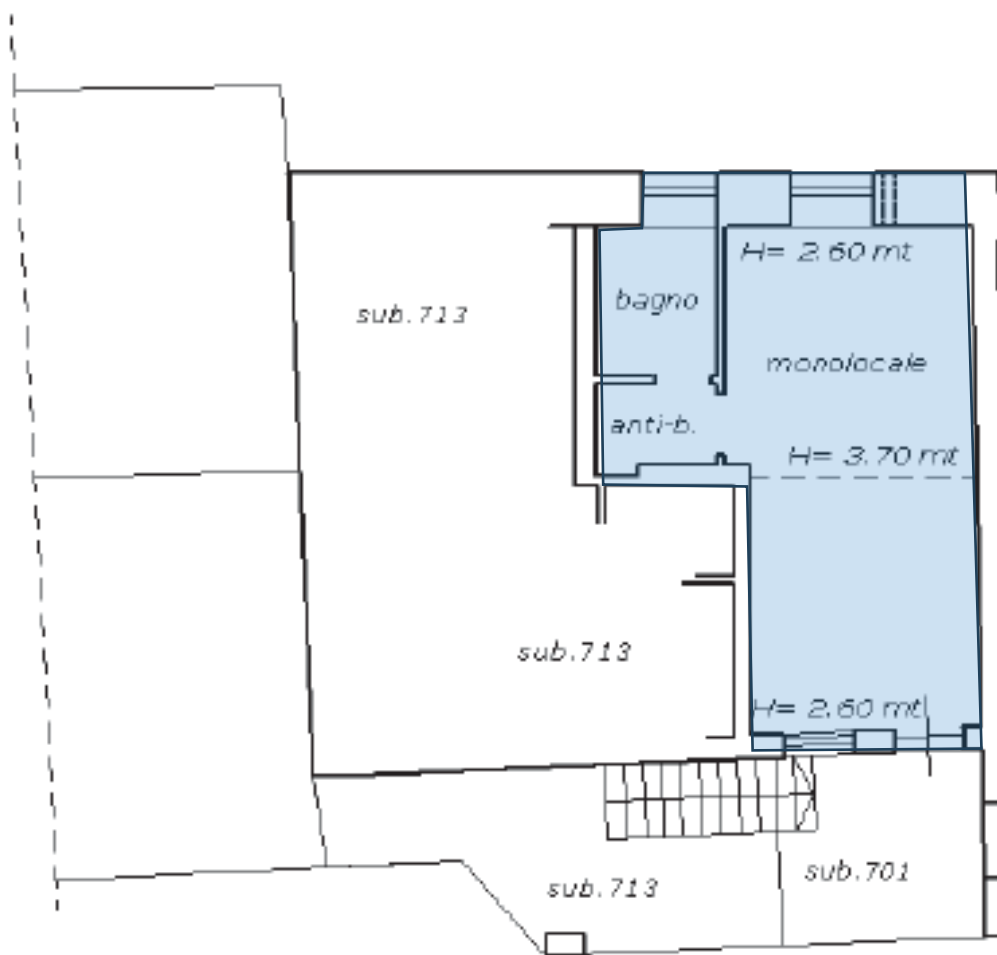
Allegato 6.14 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 65, Sub. 713

4.8 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 714

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
2	65	714	A/2	2	1,5 vani	Totale: 34 m ² Totale: escluse aree scoperte 34 m ²	€ 123,95

Via dei Tasca n. 1, piano secondo

Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su corte sub. 709 particella 65, affaccio su tettoia Foglio 26, Particella 12830, fabbricato particella 66, affaccio su corte particella 1783, ballatoio esclusivo Sub. 713, tre lati con scala, su tre lati con unità sub. 713 particella 65.



Stralcio scheda catastale del 03/08/2004 – Foglio 2, Part. 65, Sub. 714, piano secondo

Allegato 6.15 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 714

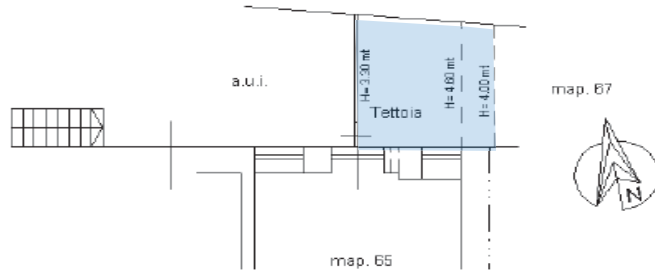
Allegato 6.16 – Scheda catastale Foglio 2, Particella 65, Sub. 714

4.9 Tettoia piano terra – Particella 12830

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
26	12830		C/7	U	10 m ²	Totale: 10 m ²	€ 22,21

Via dei Tasca n. SN, piano terra

Coerenza da Nord in senso orario: Particella 57, 67, unità Sub. 710 della particella 65, corte sub. 709.

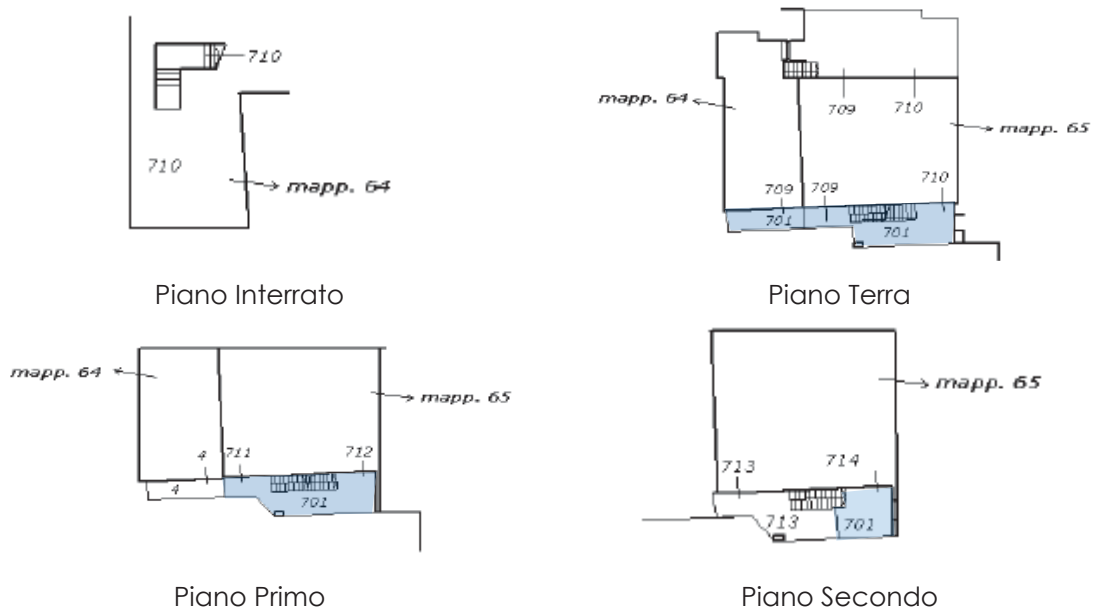


Stralcio scheda catastale del 27/04/2006 – Foglio 26, Particella 12830, piano terra

Allegato 6.17 – Visura storica per immobile Foglio 2 6Particella 12830

Allegato 6.18 – Scheda catastale Foglio 26, Particella 12830

Del fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima fanno parte anche i Beni Comuni Non Censibili B.C.N.C. identificati al Catasto fabbricati al Foglio 2, Particella 65 Sub. 701 e Particella 64 Sub. 701



Stralcio elaborato planimetrico del 29/01/2024

Allegato 3.2 – Elaborato planimetrico

Allegato 6.19 – Visura storica per immobile Foglio 2 Particella 65/64 Sub. 701



Stralcio estratto di mappa Foglio 2 Particelle 64 e 65

A seguito di frazionamenti e/o soppressioni gli attuali identificativi catastali derivano da:

		Piano	Foglio	Particella	Ex Part.	Sub.	Ex Sub.	Ex Sub.
4.1	Abitazione	terra	2	64		709	702	1-2-3
4.2	Abitazione	terra interrato	2	65 64		709 710	703	1-2 1-2-3
4.3	Abitazione	terra	2	65		710	704	1-2
4.4	Abitazione	primo	2	64		4	-	-
4.5	Abitazione	primo	2	65		711	705	3
4.6	Abitazione	primo	2	65		712	706	3
4.7	Abitazione	secondo	2	65		713	707	4-5
4.8	Abitazione	secondo	2	65		714	708	4-5
4.9	Tettoia	terra	26	12830	57			

4.10 Conformità catastale

Si segnala che:

- 1) Le particelle 64, 65 sono identificate:
 - Al Catasto Terreni nell'estratto di mappa al foglio 902;
 - Al Catasto Terreni nelle visure al foglio 9;
 - Al Catasto Fabbricati nelle visure e nelle schede al Foglio 2;
- 2) La particella 12830, che rappresenta la sola tettoia, in quanto l'area sottostante fa parte del sub. 710 part. 65, è identificata:

- Nell'estratto di mappa al Catasto Terreni al foglio 902;
 - Nel Catasto Terreni nella visura al foglio 9;
 - Al Catasto Fabbricati al foglio 26;
- 3) Da confronto degli estratti di mappa catastali, le porzioni di cortile accorpate alle unità immobiliari non sono rappresentati sull'estratto di mappa attuale – vedi punto 4.
- 4) Nella scheda catastale del 1940 dell'unità immobiliare identificata con il sub. 4 non sono rappresentati: la porzione di ballatoio, il ripostiglio in quota, la scala che porta al ripostiglio in quota, l'anti bagno, il bagno e il terrazzo.

4.11 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è al 100% di proprietà della fallita.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 30/01/2024, gli immobili risultavano liberi da persone, tuttavia è presente materiale vario nelle aree scoperte e all'interno degli ambienti.

5 DESCRIZIONE DEATTAGLIATA DEL BENE

Il fabbricato oggetto di stima è stato edificato prima del 1967. Nel 1989 sono iniziati lavori di ristrutturazione, che hanno portato alla realizzazione delle otto abitazioni (monolocali). I lavori sono terminati nel 2006.

In data antecedente alla data di dichiarazione di fallimento, è divampato un incendio in uno dei monolocali (sub. 714) all'ultimo piano e l'unità non è mai stata sistemata.



Ingresso Via Tasca n. 1



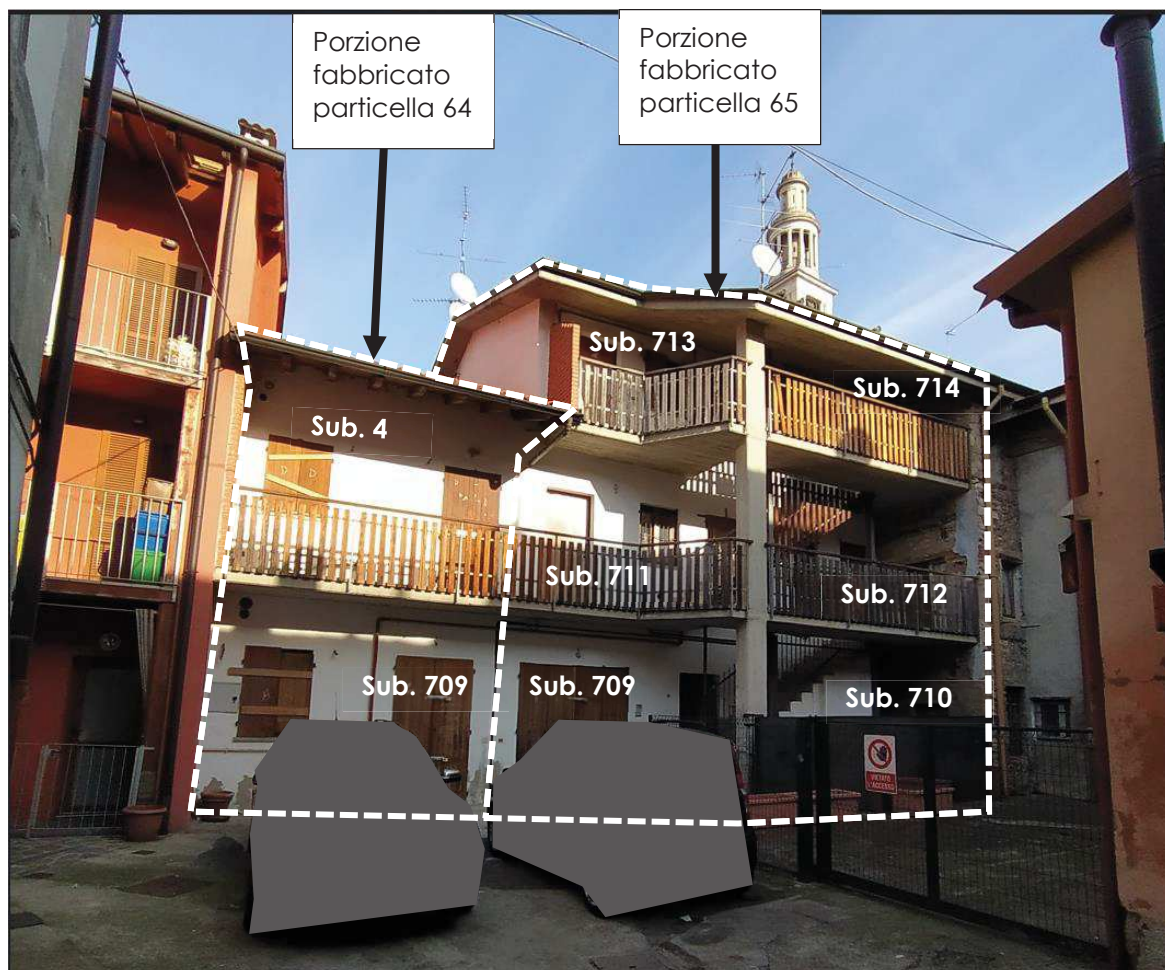
Corte

L'accesso al fabbricato avviene dall'ingresso posto al civico 1 di Via dei Tasca dal quale, attraversando una corte comune, si accede alle unità.

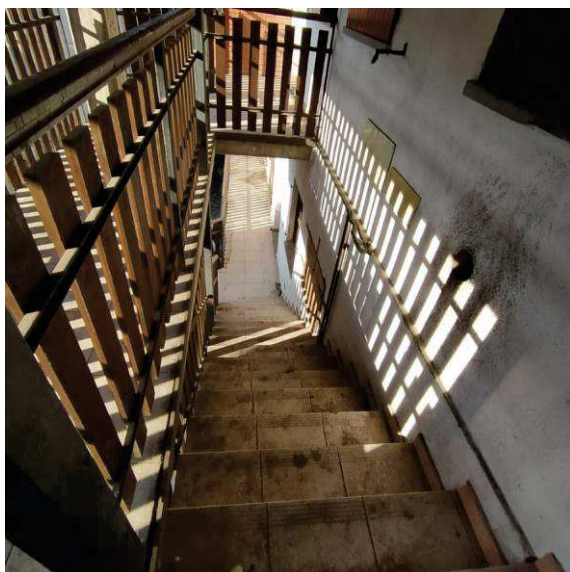
La porzione di fabbricato posta a sinistra si sviluppa su tre livelli: interrato, piano terra e primo e ospita gli immobili identificati con la particella 64, Sub. 709, 710 e 4, mentre la porzione di fabbricato sulla destra si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo ed ospita gli immobili identificati con la particella 65 e i sub. 709, 710, 711, 712, 713 e 714.

Una scala esterna porta alle unità poste ai piani superiori, accessibili da un ballatoio.

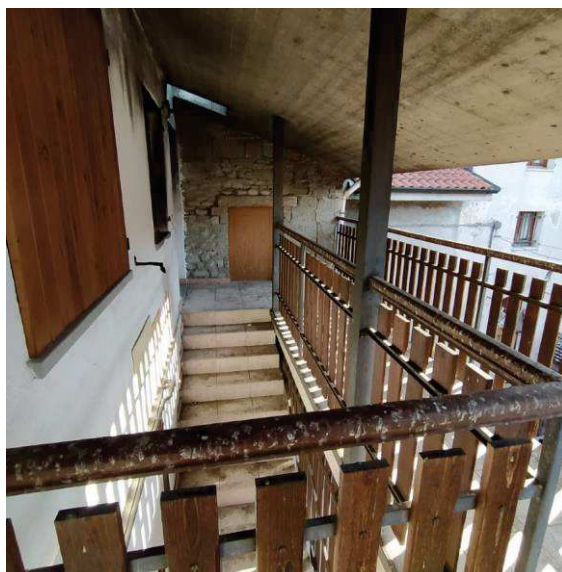
L'immobile è sprovvisto di ascensore.



La copertura è a doppia falda in tegole, il parapetto delle scale e dei ballatoi è in legno, pilastri e solaio in cemento armato sono state lasciate a vista.



Scala esterne e parapetto in legno



Falde copertura in cemento a vista

Esternamente, verso il cortile, il fabbricato non risulta in buono stato di manutenzione: alcune tracce degli impianti sono state chiuse con malta/cemento e mai verniciate, alcune tubazioni esterne non sono collegate, manca il pavimento della porzione di cortile al piano terra.

I contatori delle unità si trovano sotto la prima rampa della scala esterna o vicino all'ingresso delle abitazioni.



Piano terra verso cortile



Ingresso porzione cortile di proprietà e area contatori



Tettoia sub 12830

Verso nord, la tettoia (particella 12830) è fatiscente. Nell'area scoperta sono presenti materiali vari ed è coperta da vegetazione spontanea.



Materiale abbandonato nell'area scoperta retrostante

Si segnala che, una parte del manto di copertura del fabbricato identificato con la particella 56 in fase di ristrutturazione, copre una porzione del terrazzo dell'unità identificata con il sub. 4.

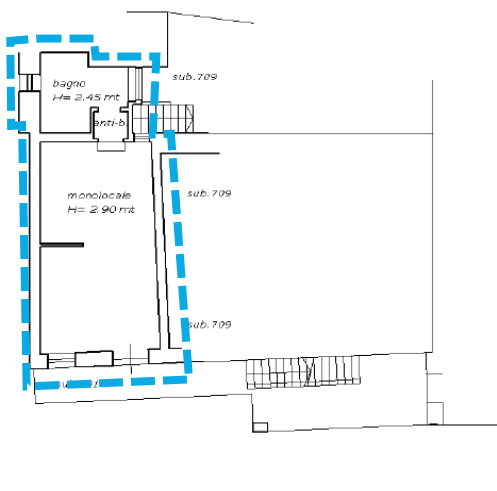


Copertura del fabbricato in cortile sovrasta il terrazzo

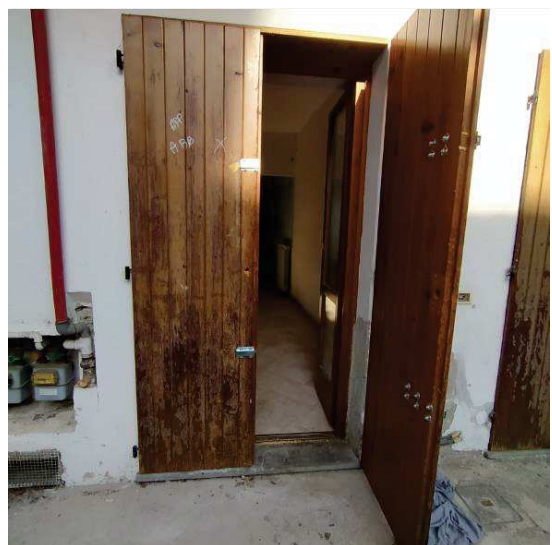
Le unità al momento non sono abitabili, le abitazioni e gli impianti dovranno essere verificati ed adeguati alle normative vigenti.

5.1 Abitazione piano terra – Particella 64 – Sub. 709 – interno “A”

Si tratta di abitazione con ingresso al piano terra direttamente dal cortile.



Abitazione Sub. 709 – piano terra



Ingresso abitazione

L'ambiente è diviso in due zone a quote leggermente diverse, collegate da un gradino, mentre il bagno si trova in fondo all'unità ed è dotato di due finestre che affacciano sui cortili retrostanti.

Sono state previste le predisposizioni per gli impianti dell'angolo cottura.



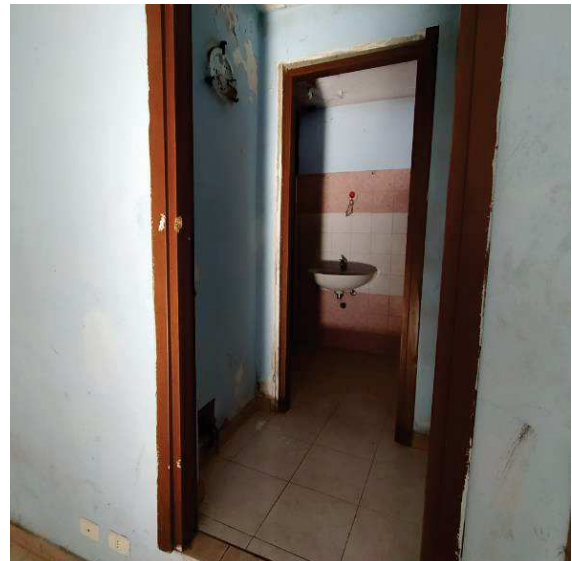
Vista verso l'ingresso



Vista dall'ingresso



Angolo cottura



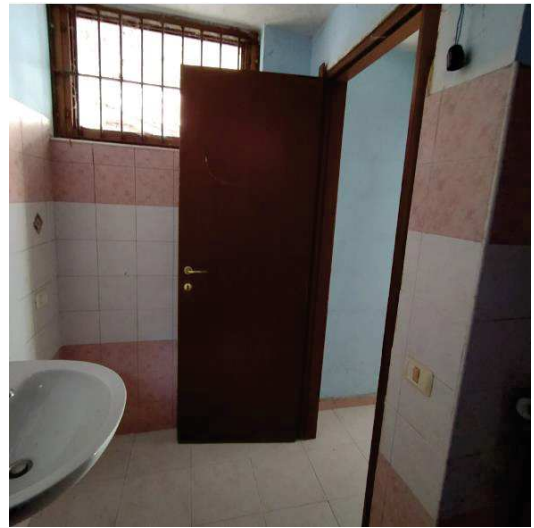
antibagno

Il pavimento è in piastrelle, i serramenti, alcuni rotti, sono in legno, le pareti sono tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma non è presente la caldaia. L'impianto elettrico è stato modificato e parzialmente rimosso.

L'abitazione non si trova in buono stato di manutenzione.



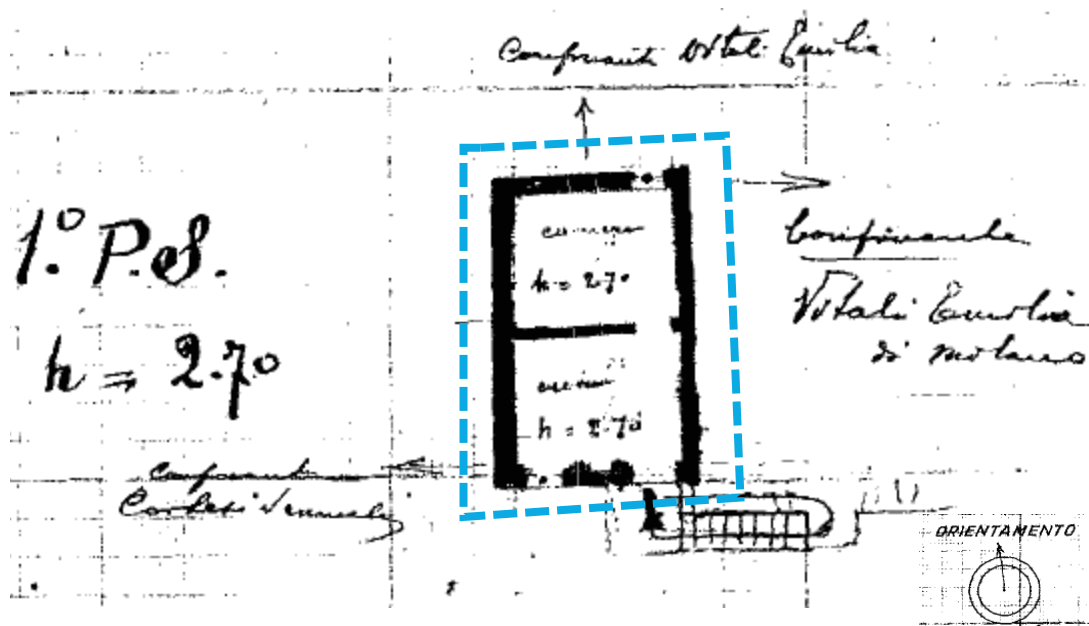
bagno



Ingresso bagno

5.2 Abitazione piano primo – Particella 64 – Sub. 4 - interno "D"

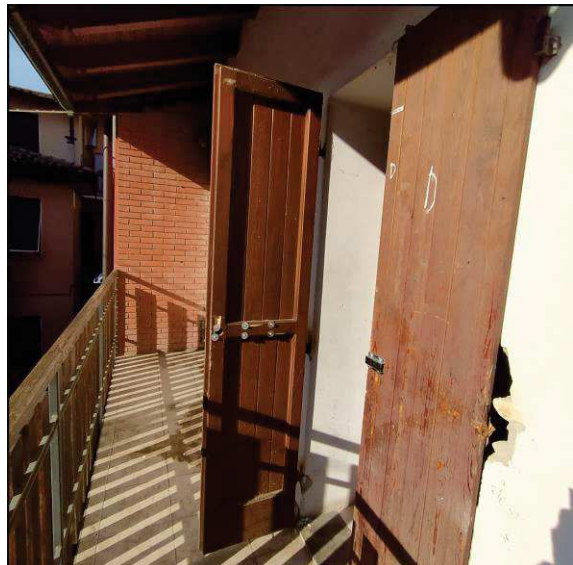
Si tratta di abitazione con ingresso sul ballatoio al piano primo, accessibile dalla scala esterna.



L'unità si trova all'ultimo piano, la struttura della copertura e il soffitto sono in legno lasciati vista.



Sub. 4 - piano primo

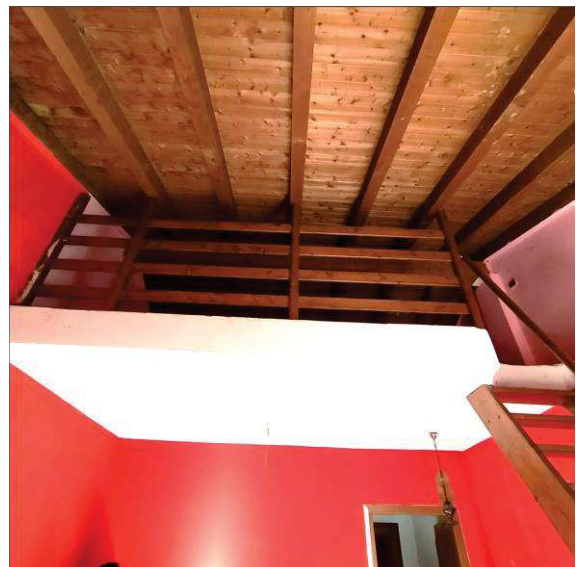


Ingresso Sub. 4 – piano primo

L'unità è costituita da un unico ambiente all'interno del quale è stato realizzato un ripostiglio in quota, un antibagno e bagno, ed è dotata di terrazzo.
Sono state previste le predisposizioni per gli impianti dell'angolo cottura.

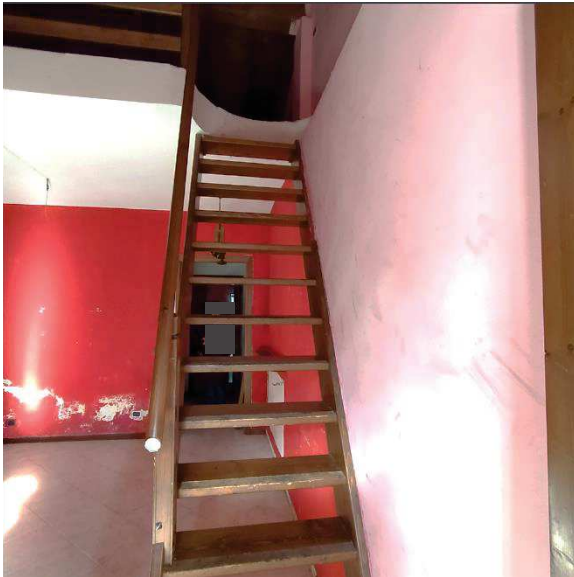


Vista dell'ambiente principale

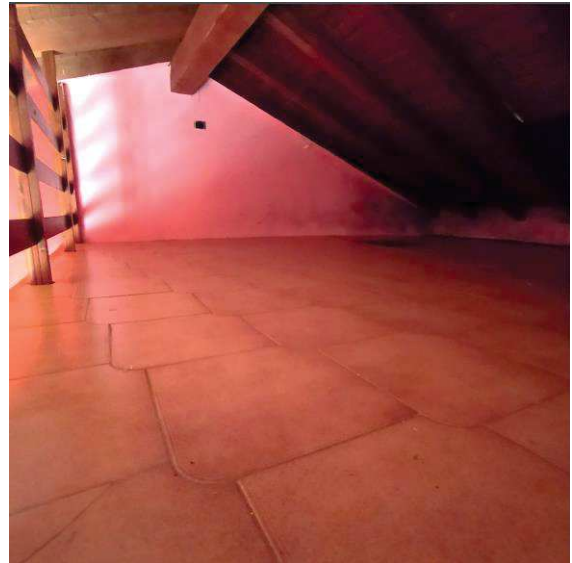


Vista del soppalco dall'ingresso

Il ripostiglio in quota/soppalco e la scala di accesso allo stesso sono stati realizzati in legno.

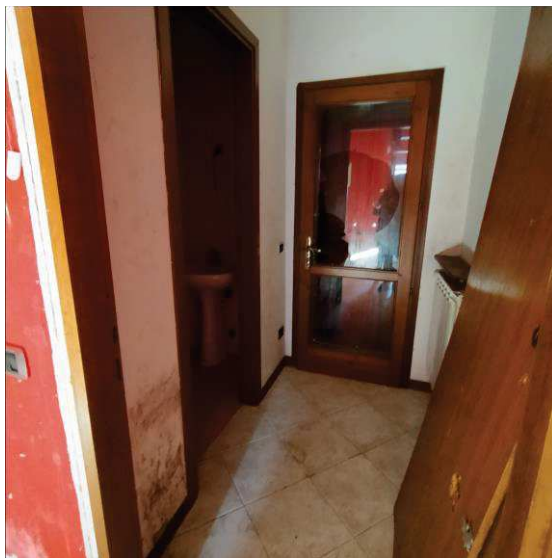


Scala interna in legno



Ripostiglio in quota/soppalco

Il pavimento è in piastrelle, i serramenti sono in legno, le pareti sono tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è stata danneggiata. Nel soffitto del bagno sono presenti segni di infiltrazione di umidità dalla copertura. Il terrazzo non è pavimentato e il parapetto non è a norma.



Anti bagno e porta di accesso al terrazzo

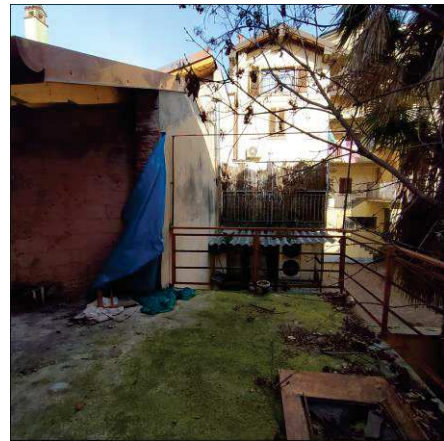


bagno

Le finiture sono di basso livello, le porte interne e le finestre sono state danneggiate e alcuni vetri sono rotti. La vernice sulle pareti si sta scrostando. L'impianto elettrico è stato modificato e parzialmente rimosso.



Terrazzo

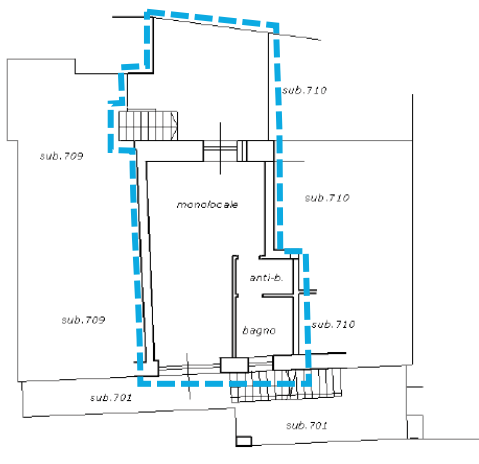


Terrazzo

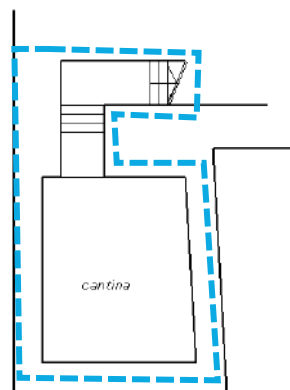
L'abitazione e il terrazzo esterno non si trovano in buono stato di manutenzione.

5.3 Abitazione piano terra e cantina al piano interrato – Particella 65/64 – Sub. 709/710 - interno "B"

L'accesso all'unità avviene direttamente dal cortile.



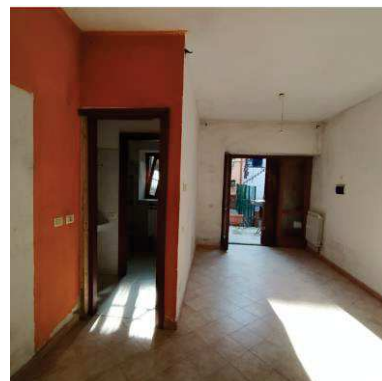
Sub. 710 abitazione piano terra



Sub. 709 cantina piano interrato



Ingresso sub 710



Vista su ingresso e bagno

L'abitazione è costituita da un unico ambiente nel quale sono state previste le predisposizioni per gli impianti dell'angolo cottura, un bagno con anti bagno e una cantina. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere alla cantina.



Vista dall'ingresso

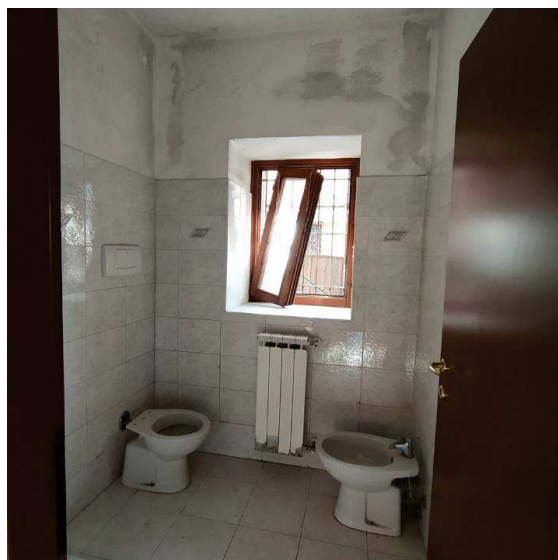


Angolo cottura

Il pavimento è in piastrelle, i serramenti in legno, le pareti sono tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è stata posizionata nell'antibagno.

Sono visibili segni di infiltrazione nel soffitto.

Le finiture sono di basso livello, alcune porte interne e parte dei serramenti sono stati rimossi. L'impianto elettrico è stato modificato e parzialmente rimosso.



L'abitazione è dotata di cantina posta al piano interrato, alla quale si accede da una scala esterna posta nella corte retrostante di pertinenza.

L'abitazione non si trova in buono stato di manutenzione.

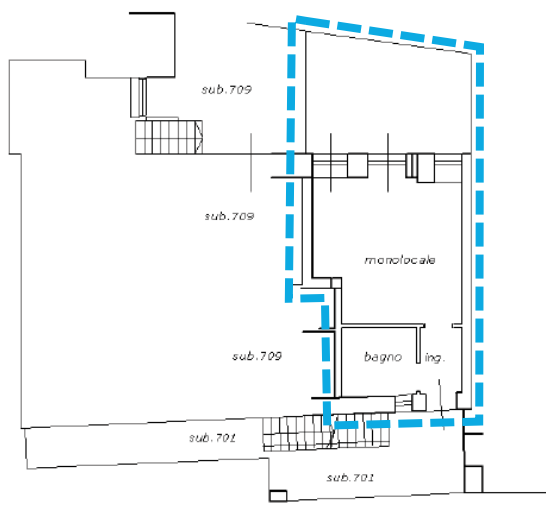


Corte retrostante e scala di accesso al piano interrato

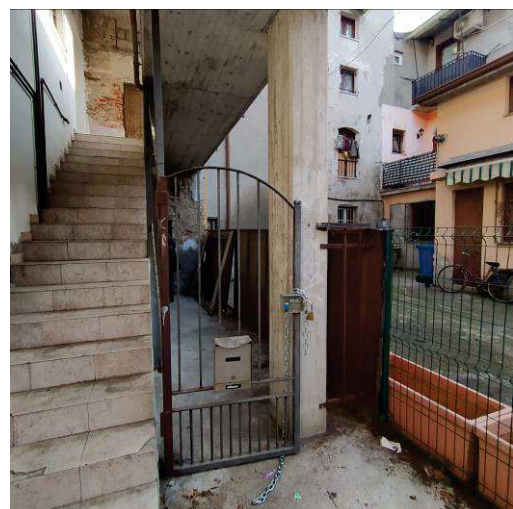
5.4 Abitazione piano terra – Particella 65 – Sub. 710 - interno “C”

L'unità è posta al piano terra, l'accesso si trova oltre il cancello di ferro, che delimita una porzione di cortile.

La porta di ingresso si trova sotto il pianerottolo della scala esterna, vicino al vano contatori.



Sub. 710 – piano terra



Cancelletto di ingresso



Ingresso al sub. 710



Porta d'ingresso

L'appartamento è costituito da un unico ambiente, dotato di una finestra e di due porte finestre che affacciano sulla corte retrostante coperta in parte da tettoia. Il bagno è stato realizzato subito dopo l'ingresso sul lato sinistra. Nell'angolo cottura sono state previste le predisposizioni per gli impianti. La rampa della scala esterna passa davanti alla finestra del bagno



Ambiente interno



Vista verso ingresso



Bagno



Vista verso porta di accesso all'area scoperta retrostante

Il pavimento è in piastrelle, i serramenti in legno ed in alcuni vetri sono danneggiati. Le pareti sono tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è stata rimossa.

La porta di ingresso, blindata è stata manomessa.

Manca una porta interna e i relativi coprifili.

L'impianto elettrico è stato modificato e parzialmente rimosso.

Le finiture sono di basso livello. L'abitazione non si trova in buono stato di manutenzione.



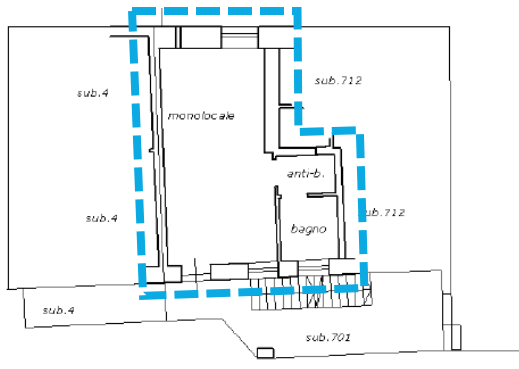
Vista lato interno



Vista lato interno

5.5 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 711 - interno “E”

L'abitazione si trova al piano primo. La porta di ingresso si trova sul ballatoio.



Sub. 711 - primo piano



Sub. 711 - primo piano – vista esterna



Ingresso abitazione



Vista ballatoio e ingresso abitazione

L'abitazione è costituita da un unico ambiente nel quale sono state previste le predisposizioni per gli impianti dell'angolo cottura, mentre il bagno e l'anti bagno sono stati realizzati a destra vicino all'ingresso.



Vista verso l'ingresso



Vista dall'ingresso



Bagno



disimpegno

Il pavimento è in piastrelle, le pareti sono tinteggiate, i serramenti sono integri ad eccezione di una porta interna che è stata smontata e risultano mancanti i copri fili.

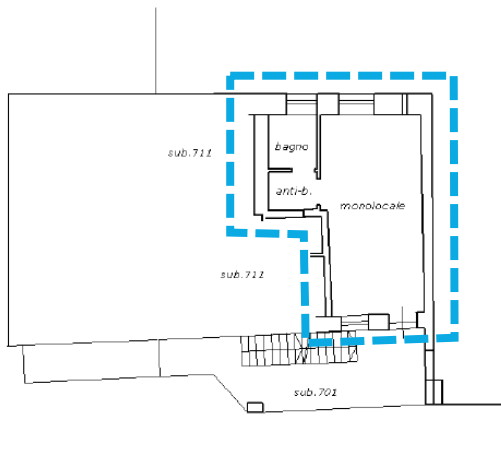
L'appartamento non si trova buono stato di manutenzione.

5.6 Abitazione piano primo – Particella 65 – Sub. 712 - interno “F”

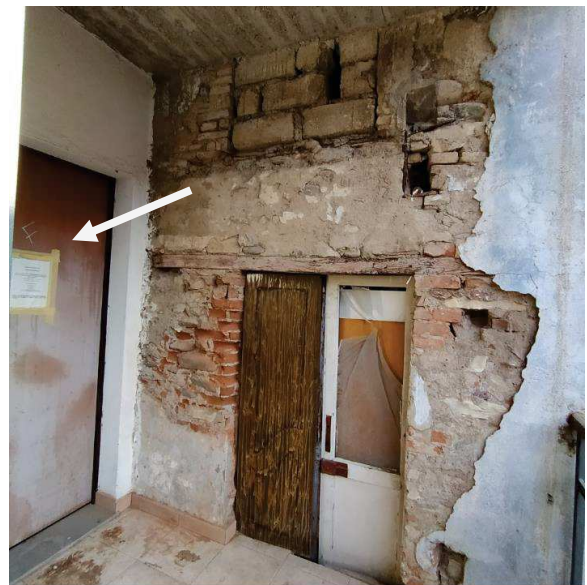
L'unità si trova al primo piano ed è costituita da un unico ambiente, con ingresso diretto dal ballatoio.

Bagno e anti bagno sono stati realizzati verso il cortile retrostante sul lato sinistro.

Nell'angolo cottura sono state previste le predisposizioni per gli impianti.



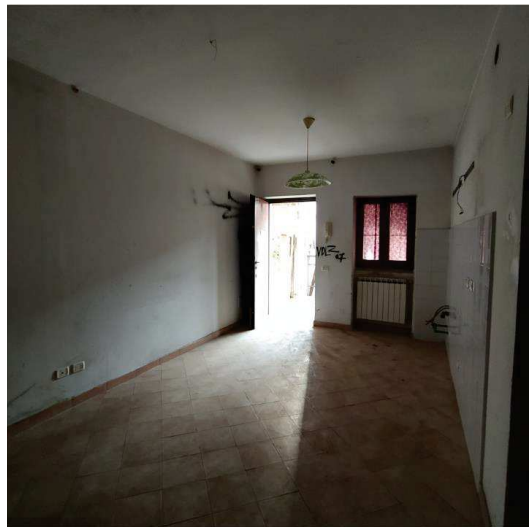
Sub. 712 – piano primo



Vista esterna ingresso e parete confinante con proprietà di terzi



Finestra del sub. 712 – piano primo



Vista verso l'ingresso

Fuori dalla finestra, vicino alla porta d'ingresso, passa la rampa delle scale.



Vista dall'ingresso



Anti bagno

Il pavimento è in piastrelle, la pareti tinteggiate e i serramenti in legno risultano integri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia e il lavabo sono stati installati nell'anti bagno.

L'impianto elettrico è stato manomesso.

Le finiture sono di basso livello e l'abitazione non si trova in buono stato di manutenzione.



bagno



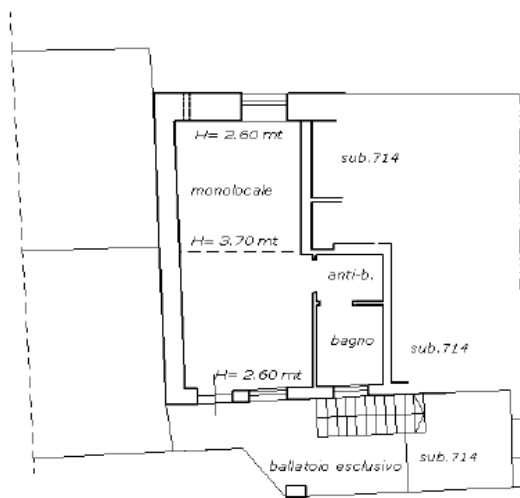
Finestre verso cortile retrostante

5.7 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 713 - interno "G"

L'unità si trova al secondo piano ed è costituita da un unico ambiente, l'ingresso si trova in fondo al ballatoio.

Bagno e anti bagno sono stati realizzati a destra dell'ingresso.

Nell'angolo cottura sono state previste le predisposizioni per gli impianti.



Sub. 713 – piano secondo



Vista esterna

Il pavimento è in piastrelle, le pareti sono tinteggiate, l'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è stata installata nell'antibagno.

I serramenti sono danneggiati ed è stato rimosso il pannello della porta blindata d'ingresso.

Sono presenti segni di infiltrazioni di umidità sulle pareti.



Ingresso sub. 713



Vista su ingresso/soggiorno



Vista da soggiorno verso angolo cottura



Angolo cottura



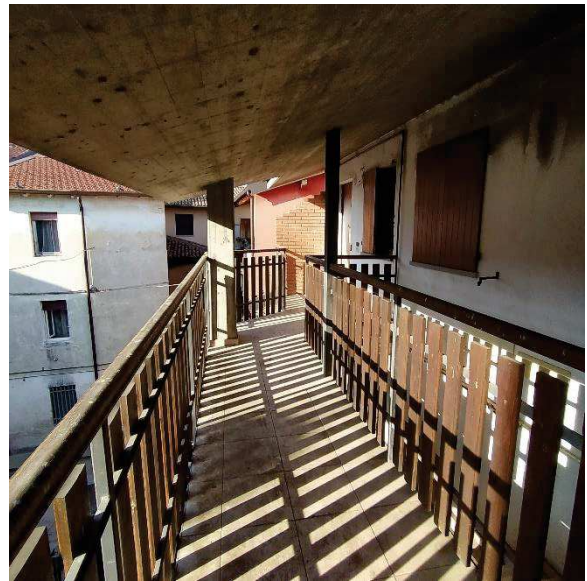
antibagno



bagno



Serramento manomesso



Ballatoio esclusivo

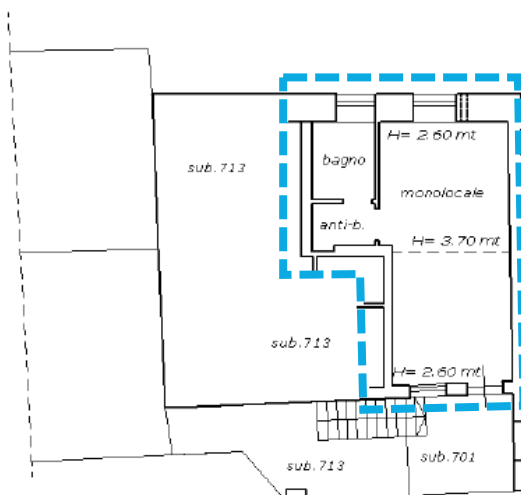
Le finiture sono di basso livello. L'abitazione non si trova in buono stato di manutenzione.

5.8 Abitazione piano secondo – Particella 65 – Sub. 714 – interno “H”

L'ingresso si trova al termine dell'ultima rampa della scala esterna.

L'abitazione è costituita da un unico ambiente. Bagno e antibagno sono stati realizzati nella parte retrostante, sul lato sinistro dell'abitazione.

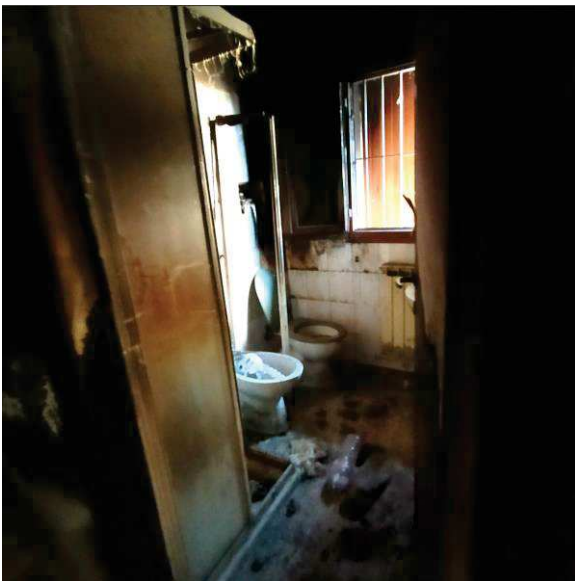
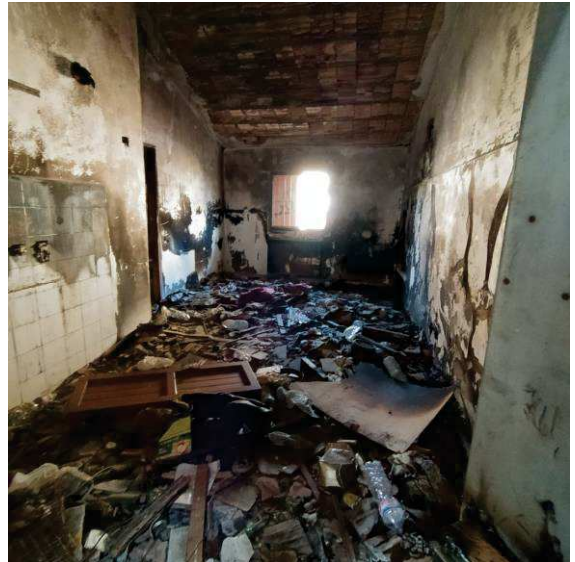
Gli ambienti non sono stati svuotati e pulito a seguito dell'incendio.



Sub. 714 piano secondo



ingresso

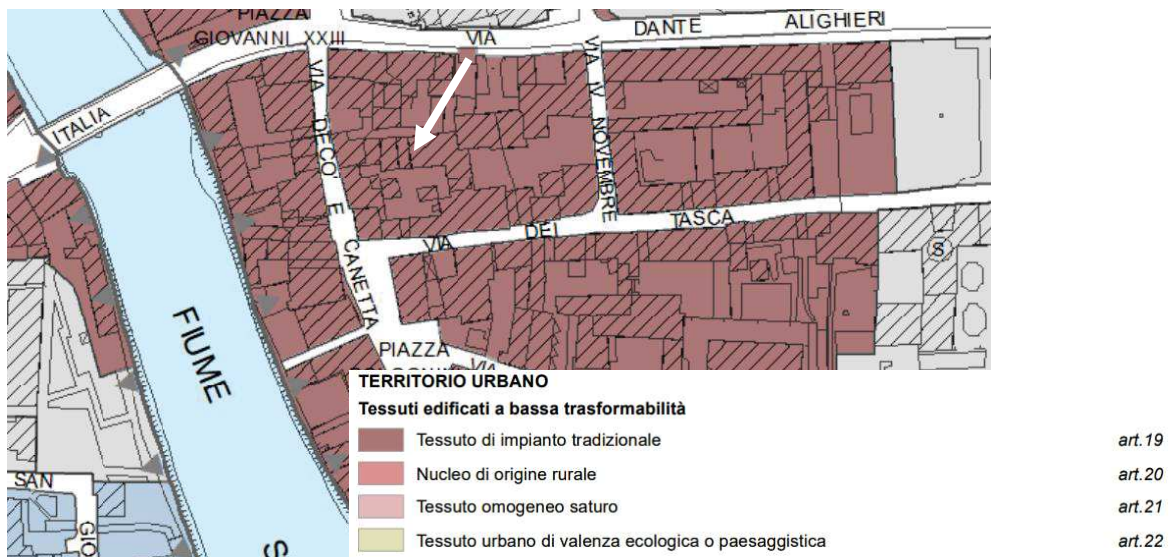


6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune Seriate è dotato di Piano di Governo del Territorio in vigore dal 05/10/2022.

Nella tavola PdR1_Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle Regole, il fabbricato si trova all'interno dei tessuti a bassa trasformabilità, tessuti di impianto tradizionale - rif. art. 19 delle NTA.

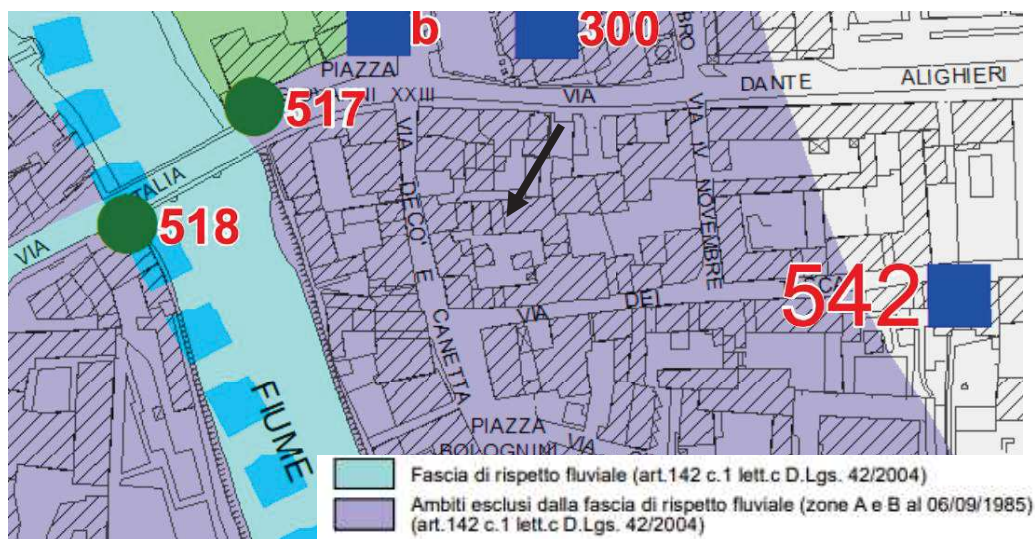


Articolo 19 – Tessuto di impianto tradizionale

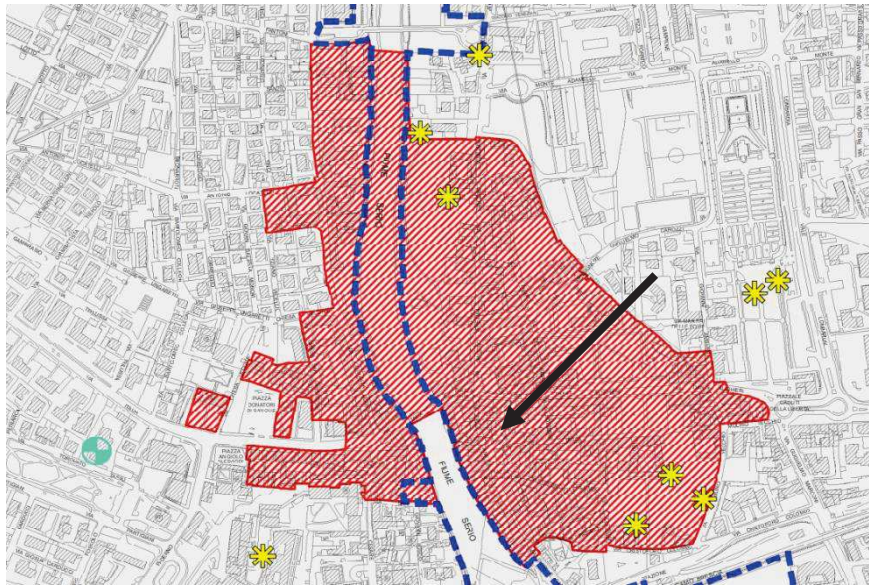
- 1) Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID con le limitazioni prevalenti di cui ai commi successivi.
- 2) Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o del sedime sono assoggettati a PCC. Il PCC regola solo gli aspetti morfologici delle trasformazioni delle cortine edilizie e degli edifici prospettanti verso aree o edifici pubblici e/o ad uso pubblico esistenti o previsti ed in ogni caso in cui l'intervento sia visibile da spazi pubblici o uso pubblico esistenti o previsti, senza alcuna barriera materiale interposta che escluda la percezione (a titolo esemplificativo forometria, materiali, forma, ubicazione nell'area e rapporto o interferenza visiva con altri manufatti); **sugli aspetti morfologici deve essere acquisito il parere favorevole della Commissione del Paesaggio**; tale parere è vincolante per il conseguimento del titolo abilitativo e di sue successive varianti o sanatorie.
- 2) Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Agricoltura, Carburanti, Logistica, Medio commercio ad esclusione della fattispecie prevista per l'Area 1 dalla Componente Commerciale del PGT declinata nel documento "Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica commerciale", Grande commercio, Produzione.
- 3) Devono essere mantenuti gli allineamenti planimetrici degli edifici filo strada esistenti individuati come "Fronti da mantenere". La norma si applica anche in caso di edifici parzialmente interessati dalla individuazione.
- 4) Qualora possa essere rispettata la Df minima per legge, la Ds = 0,00 m è obbligatoria fatto salvo il rispetto delle distanze minime imposte dal Codice Civile.

- 5) Si applicano i seguenti parametri:
 - $IC \leq SCOP$ esistente maggiorata del 20%
 - IC nel caso di lotti ineditati o edificati con IC inferiore al 50% $\leq 50\%$
 - $H \leq 10,60$ m, salvo mantenimento altezza esistente se maggiore o per allineamento con edificio adiacente
 - $SL \leq SL$ esistente.
- 6) Nei limiti di $SCOP$ e H di cui sopra, la SL può essere aumentata solo in caso di riutilizzo di rustici ex agricoli secondo le modalità di cui all'Articolo 13. In tutti gli altri edifici, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, è ammesso l'aumento di SL all'interno dell'edificio esistente.
- 7) Gli interventi devono:
 - a. Essere finalizzati al mantenimento, completamento o ricostruzione dell'impianto a corte e/o a cortina edilizia. È vietata l'edificazione in forma isolata ovvero non realizzata in ampliamento/aderenza di edifici esistenti. Laddove possibile le costruzioni esistenti disgiunte dalle cortine costituenti l'impianto a corte devono essere demolite e ricostruite al fine di raggiungere la composizione planimetrica a corte.
 - b. Conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie, a colori ed a particolari costruttivi che costituiscono la tipologia edilizia tradizionale del contesto territoriale.
 - c. Essere progettati con particolare riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.
- 8) Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, i locali abitati possono mantenere l'altezza interna esistente; possono inoltre essere mantenute o migliorate le superfici di illuminazione ed areazione esistenti anche se risultano inferiori a quelli prescritti dalle normative igienico-sanitarie. Qualora l'intervento comporti il cambio di destinazione d'uso di locali con altezze interne e superfici di illuminazione ed areazione inferiori a quelle prescritte, è necessaria deroga.

Nella Tavola Pdr2a_carta dei vincoli e delle tutele, il fabbricato oggetto di stima si trova all'interno dell'ambito escluso dalla fascia di rispetto fluviale.



Nella Tavola Pdr2b_carta dei vincoli e delle tutele, il fabbricato oggetto di stima si trova all'interno dell'ambito dei nuclei di antica formazione:



In riferimento alla Tav. Pdr3_Carta_ della sensibilità, la sensibilità paesaggistica della zona è di livello 4 – Alta.

Alla luce di quanto sopra riportato, il fabbricato è conforme alla destinazione urbanistica.

Si segnala inoltre che il fabbricato si trova in area P2/M – area potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti e aree 31b – aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato prima del 1967. Il primo titolo edilizio recuperato in Comune è del 1989 e la comunicazione di inizio lavori porta la data del 06/09/1989. Di seguito l'elenco dei titoli edilizi recuperati durante l'accesso agli atti in comune:

Titolo	Prot.n.	data
Pratica edilizia n. 67/1988		
Tutte le abitazioni della particella 64 e 65		
Richiesta concessione edilizia per restauro e risanamento conservativo ad uso abitazione - mappali 64-65 e porzione 57	5782	Presentata il 31/03/1988
USSL: parere negativo per misure insufficienti delle superfici e dei servizi igienici		04/07/1988
Ufficio Tecnico: trattasi di ristrutturazione e non di restauro risanamento conservativo		
La pratica non ha avuto seguito.		

Pratica edilizia n. 44/1989

Parti esterne dei fabbricati particella 64 e65

Richiesta di autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione ordinaria sui fabbricati
Particella 65 sub. 1, 2,3,4,5 quota sig. Campana
Particella 66 sub. 1,2,3,4 quota Foltesi
n. 1779 sub. 1,2, di Tiraboschi e Foltesi

4480

Presentata il
08/03/1989

Autorizzazione edilizia n.44 rilasciata per opere di manutenzione straordinaria, con rifacimento copertura, balconate, scale ecc.

Rilasciata il
06/09/1989

Sull'area mappali: 65 – 66 – 1779

Concessione rilasciata con le seguenti prescrizione:

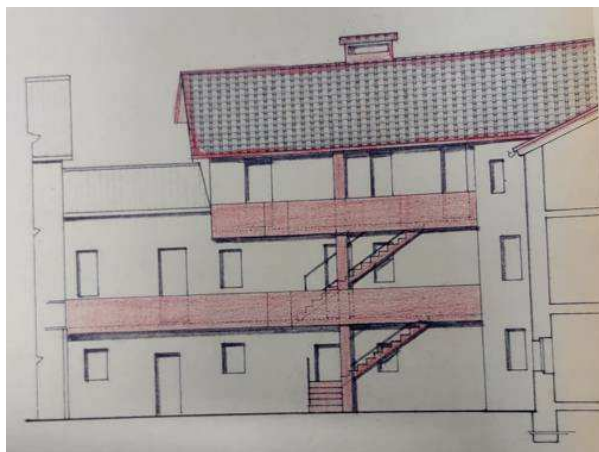
posa di parapetto in legno, materiali di copertura come gli attuali, mantenendo la balconata e pilastri di sostegno nella forma e posizione attuale. Date le precarie condizioni statiche dell'immobile è prescritto l'immediato inizio dei lavori e comunque non oltre 60 gg dal ritiro della presente. Nel frattempo transennare la proprietà, al fine di salvaguardare l'incolumità delle persone e cose. Inoltre sistemare la fognatura onde eliminare gli esistenti inconvenienti igienici"

Comunicazione di inizio lavori per il 28/11/1989.

19025

del 01/12/1989

Non risulta presentata la dichiarazione di fine lavori.



Pratica edilizia n. 13/1993

Abitazione piano primo P64 Sub. 4

Domanda di concessione edilizia per il recupero ad abitazione del locale al primo piano lato ovest del fabbricato per ricavare un monolocale per l'abitazione con formazione di bagno e antibagno.

978

del 20/01/1993

Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria con adeguamento igienico monolocale con le seguenti prescrizioni:

Rilasciata il
28/06/1994

1) contorni aperture in pietra serena;

2) parapetti in ferro verniciato color ferro micaceo;

3) colore della facciata da concordare con l'ufficio tecnico

Comunicazione di inizio lavori del 27/12/1994

1337

del 18/01/1995

Domanda di variante in corso d'opera per l'esecuzione dei seguenti lavori: 1) <i>Formazione di pilastro in cemento armato alla metà della lunghezza del muro a est del monolocale, partendo dal piano terreno fino al secondo piano;</i> 2) <i>Formazione di travi in c.a. e di solette orizzontali miste in ca</i>	6798	22/03/1995
Richiesta di integrazione da parte del comune al fine di valutare l'istruttoria.		25/05/1995
Il Comune rilascia parere favorevole		19/06/1995
Non risultano depositate la dichiarazione di fine lavori e il collaudo delle strutture come richiesto dal comune.		
Pratica Edilizia 51/1998 – Particella 64 Sub. 709		
Abitazione piano terra P64 sub. 709		
Per modifiche interne ed esterne nell'unità immobiliare posta al piano terra.		
Nota Comune del 26/01/1999 pratica considerata improcedibile per i contenuti indicati nel doc. del 07/07/1998 punto 2 in quanto intervento soggetto a concessione e documentazione da integrare secondo richiesta Asl del 11/1/1999		Del 26/01/1999
Pratica Edilizia 173 del 2002 – Sanatoria		
Tutte le abitazioni ad eccezione del Sub. 4 Part.64		
Richiesta concessione edilizia in sanatoria L45/85 art. 13 accertamento conformità Sui mappali 64/1-2-3 e 65/1-2-3-4-5	15772	Presentata il 13/06/2002
Autorizzazione in sanatoria n. E/02/0173 per opere eseguite al rustico in difformità dalla pratica edilizia E/93/13/1 assentita in data 14/11/1995 consistenti in:	02/15772 -29646	Rilasciata il 12/11/2002
<ul style="list-style-type: none"> - Mancata realizzazione della scala a chiocciola prevista dal piano interrato al piano terra; - modifica della posizione e della dimensione delle aperture esterne; - Formazione di porta al passaggio coperto esistente vicino alla scala che sale dall'interrato; 		
Del fabbricato posto in via Tasca,1, ai sedimi dei mappali nn.64 sub. 1-2-3- nn.65 sub.1-2-3-4-5		
Pratica Edilizia 174 del 2002 – ultimo titolo edilizio		
Tutte le abitazioni ad eccezione del Sub. 4 P.64		
Richiesta concessione edilizia per ristrutturazione	15770	Del 13/06/2002
Concessione edilizia E/02/174 per completamento dell'immobile esistente al rustico, relative alla posa di tavolati interni, impianti e modifica delle aperture esterne, al fine di ricavare n. 7 monolocali, fabbricato posto in Via Tasca n. 1	02/15770	Rilasciata il 12/11/2002
Comunicazione di inizio lavori in data 10/03/2004	6573	Del 09/03/2004
Denuncia di Inizio Attività variante n. 1 alla C.E. n. E/02/174 rilasciata il 12/11/2002	24009	Del 01/04/2004

A seguito di quanto presentato con DIA relativa alla variante 1 alla CE n. E/02/174, il Comune, esaminato il progetto e preso atto dei relativi interventi prescriveva quanto segue: –Rispetto delle prescrizioni contenute nella concessione originaria; –Dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori		Del 27/09/2004
Richiesta di certificato di agibilità, relativo al permesso di costruire n. E/02/174 del 12/11/2002, ristrutturazione di edificio residenziale Via dei Tasca 1, Foglio 2: Mappale 64, sub. 709, piano terra Mappale 64-65, sub. 710-709, piano S1 terra Mappale 65, sub. 710, piano terra Mappale 65, sub. 711, piano primo Mappale 65, sub. 712, piano primo Mappale 65, sub. 713, piano secondo Mappale 65, sub. 714, piano secondo	18113	Del 02/08/2006
Dichiarazione di fine lavori 28/07/2006	18114	Del 02/08/2006
Il Comune richiede integrazione di documentazione per il rilascio dell'agibilità: 1) attestazione diritti di segreteria 2) marca da bollo 3) Certificazioni di conformità impianto elettrico	18568	Del 08/08/2006
Documentazione integrativa depositata Nel Fasciolo del comune gli ultimi documenti riguardano la domanda di agibilità. Non essendoci altra documentazione si presume che l'agibilità è attestata per silenzio assenso.	20099	07/09/2006

Allegato 7 – titoli edilizi

7.2 Conformità Edilizia

Abitazioni Particella 64 sub. 709, Particella 64-65 sub. 6710-709, Particella 65 Sub. 710, 711, 712, 713 e 714.

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale degli immobili corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune con la pratica protocollo generale 24009 del 01/09/2004 e alle schede catastali presentate il 03/08/2004.

Di seguito gli stralci della tavola 3 dell'ultima variante della pratica di cui sopra e delle schede catastali. La copertura e la nuova scala esterna sono stati autorizzati con la pratica edilizia n. 44/1989 e risultano conformi.

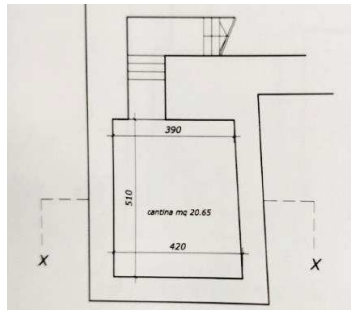
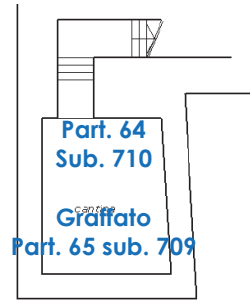


Tavola 3 del 01/09/2004 prot. 24009
 stato di progetto piano interrato



Stralcio scheda catastale
 Particella 64-65 Sub. 710-709 Piano interrato

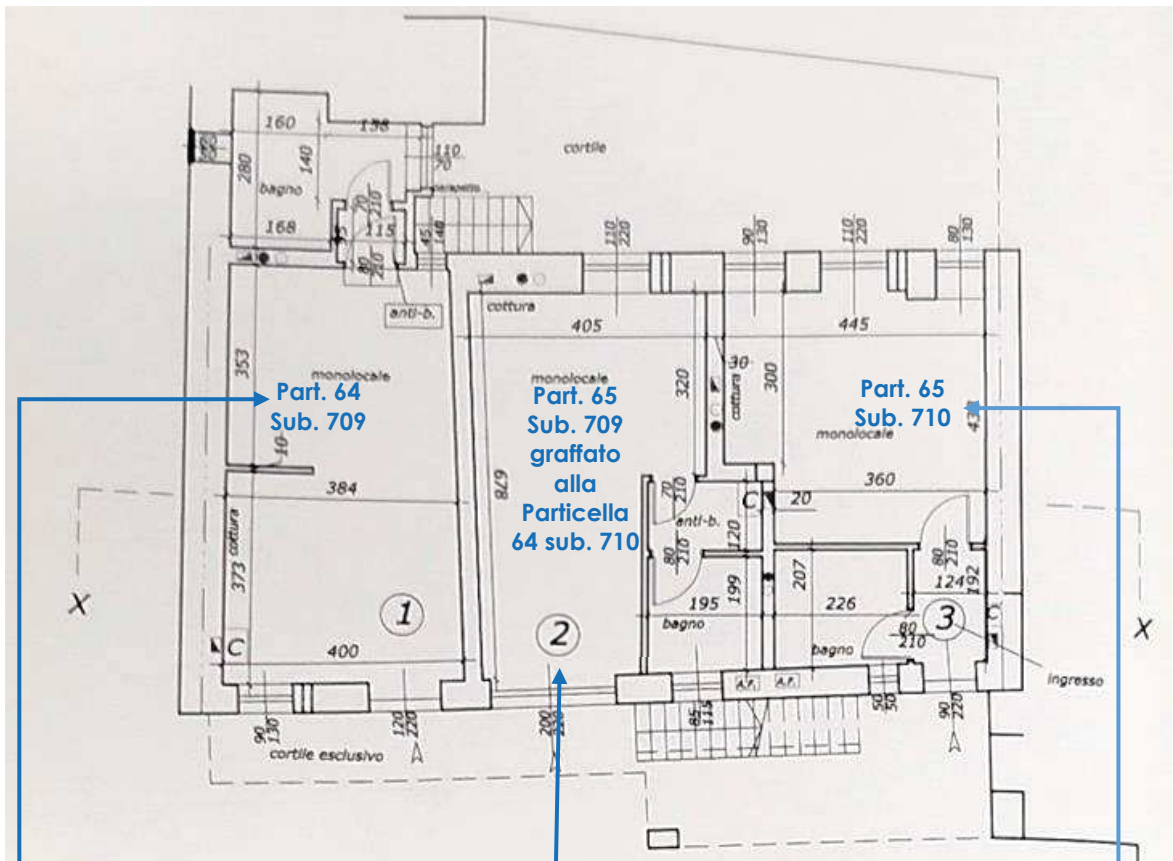
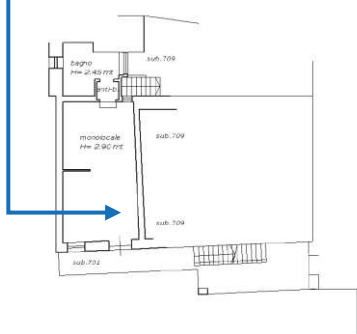
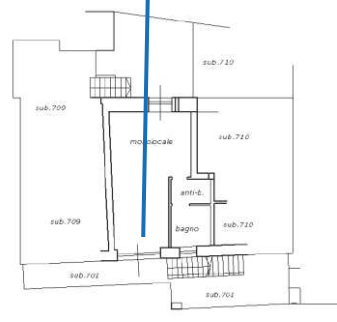


Tavola 3 del 01/09/2004 prot. 24009 stato di progetto piano terra



Stralcio scheda catastale
 Particella 64 Sub. 709
 Piano terra



Stralcio scheda catastale
 Particella 64-65 Sub. 710-709
 Piano terra



Stralcio scheda catastale
 Particella 65 Sub. 710
 Piano terra

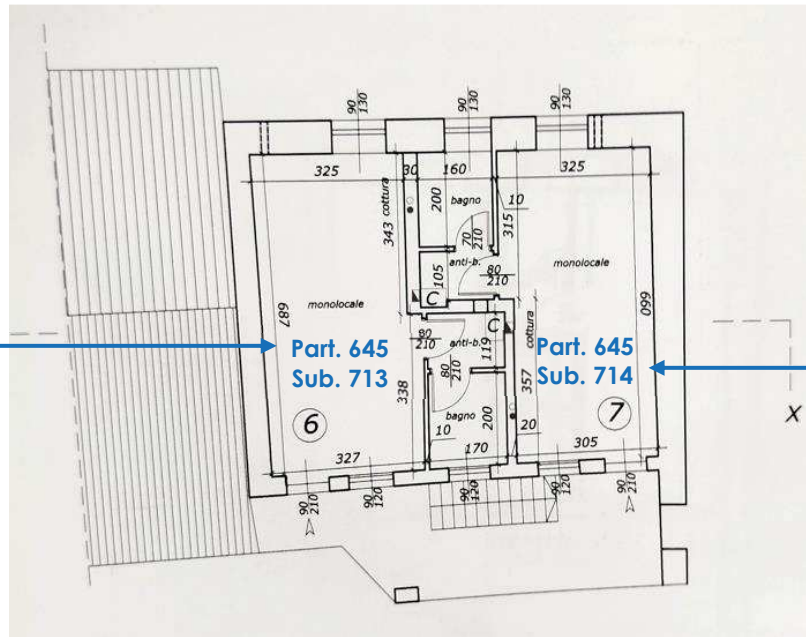
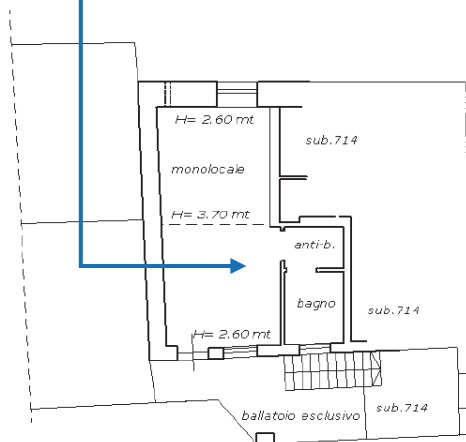
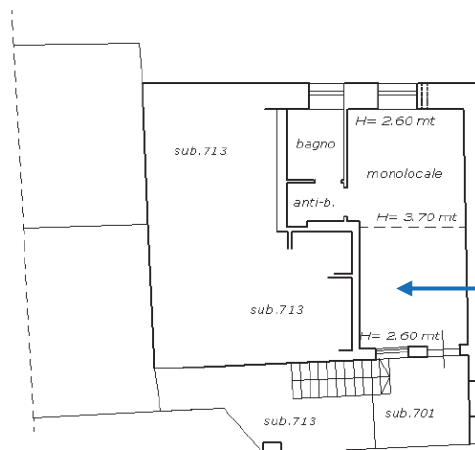


Tavola 3 del 01/09/2004 prot. 24009 stato di progetto piano 2° sottotetto



Stralcio scheda catastale
Particella 65 Sub. 713
Piano secondo



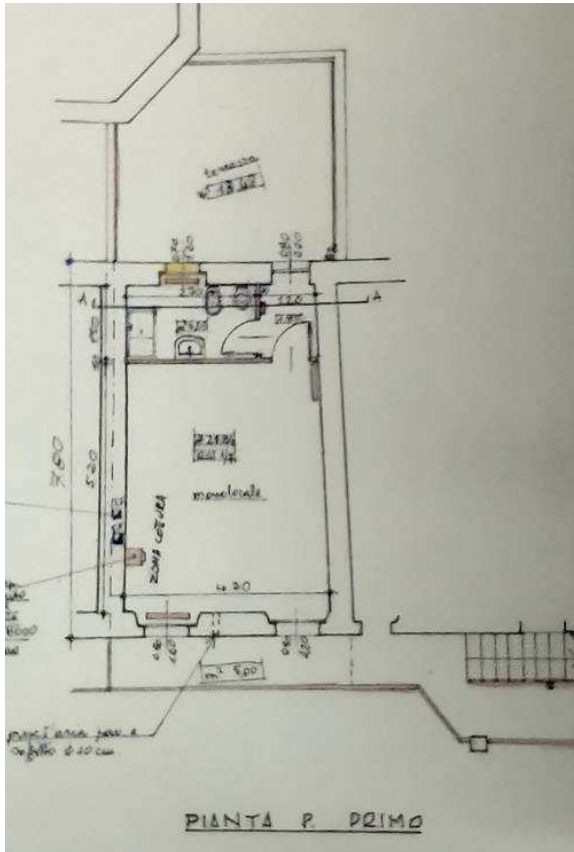
Stralcio scheda catastale
Particella 65 Sub. 713
Piano secondo

Abitazione Sub. 4

Lo stato reale dell'unità identificata con il sub. 4:

- 1) Non corrisponde a quanto rappresentato sugli elaborati grafici della pratica del 1993 in quanto non è segnalato il ripostiglio in quota.

- 2) Corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato grafico della variante pratica del 1998 che successivamente è stata dichiarata improcedibile;



Stralcio planimetria pratica del 1993



Stralcio scheda castale del 1940

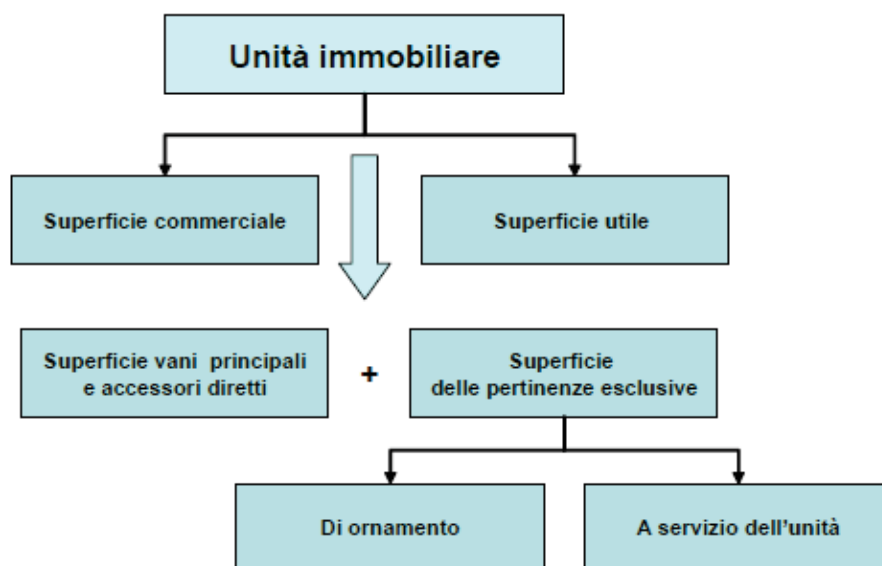
Per regolarizzare il monocloucaie identificato con il sub. 4 sarà opportuno presentare una pratica in sanatoria e aggiornare la scheda catastale (vedi punto 4.4).

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le rilevazioni dei dati)



La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superficie inoltre:

- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione sono i seguenti:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione
Superficie residenziale	100%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti	a corpo

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

	Piano	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Superficie catastale (mq)
Abitazione	terra	2	64	709	46
Abitazione cantina	terra interrato	2	65 64	709 710	45
Abitazione	terra	2	65	710	36
Abitazione	primo	2	64	4	32
Abitazione	primo	2	65	711	36
Abitazione	primo	2	65	712	35
Abitazione	secondo	2	65	713	40
Abitazione	secondo	2	65	714	34
Totale					304

9 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per le unità che compongono il fabbricato non sono stati recuperati gli Attestati di Prestazione Energetica.

10 VALUTAZIONE A CORPO

10.1 Metodo di stima - costo di trasformazione

Per la valutazione del fabbricato si adotterà il metodo del costo di trasformazione. Con tale metodo il valore del fabbricato viene determinato quale differenza tra il valore di vendita del fabbricato finito ed agibile e i costi sostenuti per renderlo tale. Per procedere sarà necessario determinare:

1. Il probabile valore di vendita delle unità abitative finite ed abitabili verrà determinato con un procedimento sintetico comparativo;
2. Il costo di ristrutturazione sarà stimato utilizzando l'applicativo del CRESME in dotazione sul portale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano.
3. I costi aggiuntivi per le consulenze professionali e l'utile dell'imprenditore che promuove l'iniziativa, verranno determinati in percentuale sul costo di costruzione e di vendita stimati.

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{Valore del} \\ \text{fabbricato nello} \\ \text{stato in cui si trova} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{Valore di vendita stimato} \\ \text{delle unità abitative finite ed} \\ \text{abitabili} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{c} \text{I costi necessari per} \\ \text{rendere le unità} \\ \text{abitative finite ed} \\ \text{abitabili} \end{array}}$$

10.2 Stima del valore di vendita delle abitazioni finite - metodo sintetico comparativo

Per la stima del valore di vendita delle abitazioni finite si adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità,

lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

Il fabbricato oggetto di stima corrisponde alla terza delle tre categorie – Edificio di tipologia economica.


ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Le singole unità che compongono il fabbricato corrispondono alla terza delle tre categorie – abitazione di tipo economico.


I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni in zona Centrale - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2023 sono i seguenti:




Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: BERGAMO
Comune: SERIATE
Fascia/zona: Centrale/VIA PADERNO, VIALE ITALIA, PARCO, VIA DANTE, VIA NAZIONALE, CIMITERO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1700	L	6	8,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1150	L	5	6,7	N
Box	Normale	740	1000	L	2,4	3,6	N
Posti auto coperti	Normale	510	580	L	2,1	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	325	410	L	1,5	1,9	N



I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per abitazioni economiche in centro a Seriate - quotazioni immobiliari riferite al mese di marzo 2024 riporta quanto segue:

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.407	Valore medio Euro 1.591	Valore massimo Euro 1.775
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 1.235	Valore medio Euro 1.393	Valore massimo Euro 1.551
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 925	Valore medio Euro 948	Valore massimo Euro 970

O.M.I. Agenzia delle Entrate - abitazioni	Min €/mq	Max €/mq
civili – stato di conservazione normale	1.250,00	1.700,00
tipo economico – stato di conservazione normale	850,00	1.150,00
BORSINO IMMOBILIARE - abitazioni		
In stabili di prima fascia	1.407,00	1.775,00
In stabili di fascia media	1.235,00	1.551,00
In stabili di seconda fascia	925,00	970,00

Alla luce di quanto sopra per la stima del valore di vendita delle unità finite è stato considerato il valore di 1.000,00 €/mq.

Si tenga conto che il valore unitario sopra indicato per le abitazioni è da intendersi per unità immobiliari che si presentano finite, ovvero con pavimenti e impianti posati in opera ed agibili.

Il valore di vendita delle unità abitative finite risulta pertanto:

$$304,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 304.000,00$$

10.3 Valutazione dei costi di ristrutturazione

A seguito del sopralluogo sono state visitate tutte le unità immobiliari che, come riportato al punto 5 non sono abitabili.

Il costo di un eventuale intervento di ristrutturazione che preveda i lavori necessari a rendere le unità finite e abitabili è stato determinato utilizzando l'applicativo del CRESME in dotazione sul portale dell'ordine degli architetti della Provincia di Milano.

L'applicativo permette di stimare i costi di rinnovamento di un fabbricato residenziale indicandone l'ubicazione e le caratteristiche principali.

I costi di ristrutturazione stimati sono 500,00 €/mq.

Il costo di ristrutturazione dell'intero fabbricato risulta pertanto essere:

$$304,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 152.000,00$$

10.4 Valutazione dei costi aggiuntivi

Tra i costi da sostenere per portare a compimento i lavori sono da considerare:

- 1) Le consulenze professionali che comprendono solitamente: progettazione architettonica, strutturale e degli impianti, pratiche edilizie, direzione dei lavori, sicurezza, aggiornamento catastale, ecc.

Tali costi vengono stimati nell'ordine del 15% dell'importo dei lavori e risultano pertanto essere:

$$15\% \times \text{€ } 152.000,00 = \text{€ } 22.800,00$$

- 2) L'utile dell'imprenditore che promuove l'iniziativa immobiliare. Si ipotizza che le unità che compongono il fabbricato oggetto di stima vengano ristrutturate per porre in vendita le singole abitazioni. L'utile del promotore solitamente varia tra il 20% e il 30% ed in questo caso verrà valutato al 20% del valore di vendita stimato. L'utile del promotore risulta pertanto essere:

$$20\% \times 304.000,00 = \text{€ } 60.800,00$$

11 VALUTAZIONE

Il valore stimato del fabbricato, nello stato in cui si trova, risulta pertanto essere:

Valore di vendita delle abitazioni finite ed agibili	€304.000,00
Costo della ristrutturazione	- €152.000,00
Costi aggiuntivi:	
Consulenze	- €22.800,00
Utile del promotore	- €60.800,00
Totale	€ 68.400,00

In considerazione che:

- 1) La durata dei lavori di ristrutturazione è stimata tra 12 e 18 mesi;
- 2) Non sono stati considerati nella valutazione eventuali oneri comunali, costi di commercializzazione e oneri finanziari;
- 3) Nel fabbricato non sono disponibili posti auto o parcheggi;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore del fabbricato di un ulteriore 10%:

$$€ 68.400,00 - 10\% (-€ 6.840,00) = € 61.560,00$$

Il valore di stima a corpo del fabbricato, nello stato di fatto in cui si trova, costituito da: otto abitazioni in monocali, una tettoia, una cantina e aree scoperte, come identificati al catasto al precedente punto 4, posto in via dei Tasca n. 1 in comune di Seriate, risulta essere, importo arrotondato per eccesso, di **€62.000,00 (eurosessantaduemila/00)**.

Si segnala che, nella presente relazione di stima, si considerano gli immobili conformi dal punto di vista edilizio e catastale, anche se, come riportato nei paragrafi precedenti è necessario procedere con la presentazione di una pratica in sanatoria e successivo aggiornamento della scheda catastale per il monocale identificato con il sub. 4 e aggiornare al catasto terreni il confine delle particelle 64 e 65.

Milano, 09 Luglio 2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Atto di vendita del 02/04/2002 rep 122983;
- 1.2) Atto di vendita del 28/06/2002 rep. 128459/27636;
- 1.3) Atto di fusione del 26/04/2016 rep. 12203/5577;
- 2.1) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 64 Sub. 709;
- 2.2) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 709;
- 2.3) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 64 Sub. 4;
- 2.4) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 710;
- 2.5) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 711;
- 2.6) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 712;
- 2.7) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 713;
- 2.8) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 2 Particella 65 Sub. 714;
- 2.9) Ispezione ipotecaria su immobile Foglio 26 Particella 12830;
- 2.10) Ispezione ipotecaria – formalità RG 42885 RP 7071 del 30/10/2015;
- 2.11) Ispezione ipotecaria – formalità RG 52003 RP 8384 del 21/12/2015;
- 2.12) Ispezione ipotecaria del 09/07/2020;
- 3.1) Visura per soggetto;
- 3.2) Elaborato planimetrico Foglio 2 Particella 64;
- 4.1) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 9 Particella 64;
- 4.2) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 9 Particella 65;
- 4.3) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 9 Particella 12830;
- 5.1) Estratto di mappa Foglio 902 Particelle 64 e65;
- 5.2) Estratto di mappa Foglio 902 Particella 12830;
- 6.1) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 64 Sub. 709;
- 6.2) Scheda catastale Foglio 2 Particella 64 Sub. 709;
- 6.3) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 64/65 Sub. 710/709;
- 6.4) Scheda catastale Foglio 2 Particella 65 Sub. 709;
- 6.5) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 65 Sub. 710;
- 6.6) Scheda catastale Foglio 2 Particella 65 Sub. 710;
- 6.7) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 64 Sub. 4;
- 6.8) Scheda catastale Foglio 2 Particella 64 Sub. 4;
- 6.9) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 65 Sub. 711;

- 6.10) Scheda catastale Foglio 2 Particella 65 Sub. 711;
- 6.11) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 65 Sub. 712;
- 6.12) Scheda catastale Foglio 2 Particella 65 Sub. 712;
- 6.13) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 65 Sub. 713;
- 6.14) Scheda catastale Foglio 2 Particella 65 Sub. 713;
- 6.15) Visura storica per immobile C.F. Foglio 2 Particella 65 Sub. 714;
- 6.16) Scheda catastale Foglio 2 Particella 65 Sub. 714;
- 6.17) Visura storica per immobile C.F. Foglio 26 Particella 12830;
- 6.18) Scheda catastale Foglio 26 Particella 12830;
- 6.19) Visura storica per immobile CF. Foglio 2 Particella 65/64 Sub. 701 B.C.N.C.;
- 7) Titoli edilizi
- 8) Rapporto fotografico.