

SILVIA BONALUMI  
architetto

**TRIBUNALE DI BERGAMO - Sezione civile**

CAUSA N. 558/2017 REG. ES. IMM.

Giudice: DR.SSA GELATO ELENA

Promossa da:

Contro:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Io sottoscritta Arch. Silvia Bonalumi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo, al numero matricola 1202, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per gli adempimenti connessi alla causa in epigrafe in data 15/9/2017, prestato giuramento in data 8/11/2017, sono stata incaricata di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene;
- 3) per le costruzioni iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 38072001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;
- 5) per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/1985;
- 6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
- 7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

- 8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;
- 10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) all'accertamento della comoda divisibilità del bene;
- 12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;
- 16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Ai fini dello svolgimento del detto incarico esaminati gli atti di causa, effettuati gli accessi presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Catasto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brembate, svolti i necessari sopralluoghi ed i rilievi presso i beni immobili oggetto di perizia, nonché assunte le necessarie informative, procedo a rispondere ai quesiti sottopostomi:

**1) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

**2) ad una sommaria descrizione del bene;**

I beni immobiliari oggetto del presente elaborato peritale sono situati nel centro abitato del Comune di Brembate posto alla distanza di Km 15 ca da Bergamo, in particolare nei pressi della sponda sinistra del fiume Brembo **(ALL. 1)**.

Gli stessi fanno parte del complesso immobiliare sito in via Boltiere al civ. 46, appartenente ad un unico proprietario, costituito da un edificio di tre piani fuori terra con piano seminterrato posto nella parte anteriore del lotto di pertinenza, che è di forma rettangolare ed ha un unico accesso dalla via Boltiere **(ALL. 12 - foto da 1 a 8)**.

Tutto il lotto in esame è compreso, nel Piano di Governo del Territorio approvato dal Comune di Brembate con Deliberazione del Consiglio Comunale n 46 del 10/7/2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n 3 del 16/1/2013, negli "AMBITI RESIDENZIALI - zona R2: Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie omogenee" (ALL. 2).

L'edificio in esame presenta, nell'aspetto esteriore, le caratteristiche architettoniche/stilistiche unitarie riconducibili alla tipologia della "villa liberty", evidenti nella conformazione del volume, con la presenza della "torretta", nella composizione e nella finitura delle facciate, nonché negli elementi decorativi. Le facciate, in generale, si presentano un buono stato di manutenzione, sia per quanto riguarda le parti murarie vere e proprie, le lesene e gli elementi decorativi, sia per quanto riguarda i serramenti e gli elementi oscuranti.

La costruzione dell'edificio risale al 1921 ma lo stesso è stato oggetto di diversi interventi edilizi: i piani fuori terra rispecchiano scelte progettuali ed estetiche risalenti tra gli anni 1980 e l'anno 2002 mentre il piano seminterrato è il risultato di un radicale intervento di ristrutturazione sostanzialmente eseguito tra il 2001 ed il 2002. A tale proposito preciso che detto edificio è costituito da due unità immobiliari: una a destinazione residenziale, che si sviluppa sui tre piani fuori terra dell'edificio, collegati da scale interne ed una a destinazione commerciale che occupa tutto il piano seminterrato.

Sottolineo inoltre che tutta la costruzione insiste su un unico terreno di superficie totale di mq 2.050 (are 20 e 50) e non su più mappali come invece descritto negli atti di causa sulla base della documentazione, che seppur fornita dal catasto stesso, non è aggiornata.

A supporto di ciò preciso che ho visionato presso l'Archivio del Catasto di Bergamo, la Denuncia di Cambiamento n prot 6346 del 20/7/1988, citata anche nell'atto di compravendita dei beni da parte dell'attuale proprietaria, con la quale i terreni censiti al Foglio 4 con il MAPP 1981 di a 1,30, con il MAPP 853 di are 12,10 e con il MAPP 854 di are 7,10 "si sono fusi" a costituire il MAPP 854 (ente urbano) di are 20,50 ed al cui interno vi è l'estratto mappa n 71841 del 17/7/1986 che riporta il rilievo del lotto di terreno in esame con l'inserimento dell'edificio. Tale pratica potrà essere richiamata nella specifica richiesta di aggiornamento delle mappe da inoltrare al Catasto.

Pertanto, tutto il terreno su cui sorge l'edificio si qualifica quale area di pertinenza dello stesso e le aree inedificate sono "comuni" ad ambedue le unità immobiliari.

I beni oggetto di stima sono così censiti presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo dell'Agenzia del Territorio:

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BREMBATE - SEZ BS - FOGLIO 4**

**MAPP 854 sub 701** cat. C/1, classe 2, consistenza mq 160, superficie catastale totale mq 202, rendita Euro 3.090,48 (ALL. 3, 4 e 5).

**MAPP 854 sub 702** cat. A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq 262, totale escluse aree scoperte mq 246, rendita Euro 883,14 (ALL. 3, 6 e 7).

#### **CATASTO TERRENI - COMUNE DI BREMBATE - FOGLIO 9**

**MAPP 853** - qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 12 e ca 10 (mq. 1210), reddito Dominicale Euro 0,31, reddito Agrario 0,19 (ALL. 3 e 8).

**MAPP 1981** - qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 01 e ca 30 (mq. 130), reddito Dominicale Euro 0,03, reddito Agrario 0,02 (ALL. 3 e 9).

Come già anticipato, nel 1988, detti mappali sono stati "fusi" con l'originaria area di pertinenza dell'edificio di are 7,10 a costituire il MAPP 854 di superficie totale di are 20,50.

Confini del lotto: a nord con via pubblica; ad est in parte con MAPP 2549 e con MAPP 4494; a sud con MAPP 1235; ad ovest con via privata.

Di seguito, riporto la descrizione sintetica delle due unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BREMBATE - SEZ BS - FOGLIO 4**

**MAPP 854 sub 701** cat. C/1, classe 2, consistenza mq 160, superficie catastale totale mq 202, rendita Euro 3.090,48 (**ALL. 3, 4 e 5**).

Trattasi di una unità immobiliare, posta al piano seminterrato dell'edificio, con destinazione commerciale (C1:negozi e botteghe) oggi occupata da un'attività di ristorazione (**ALL. 12 - foto da 5 a 20**).

Anticipo, come meglio precisato ai successivi punti 3), 4) e 6), che la consistenza planimetrica di detto bene illustrata nella scheda catastale di cui all' **ALL. 5** non corrisponde alla conformazione attuale dello stesso schematizzata nell'**ALL. 10**, in quanto è stato eseguito l'ampliamento della cucina e la realizzazione della dispensa ed inoltre, oggi il ristorante utilizza quali "sale da pranzo" anche i locali "sgombero, disimpegno e cantina", originariamente censiti al sub 702 (vedi punti 3) e 4) successivi).

Detto piano seminterrato è accessibile oltrepassando il cancello carrale posto in arretramento sulla via Boltiere e percorrendo, in discesa, la rampa che conduce nella parte posteriore ed interna del lotto, posta a livello inferiore rispetto alla strada (**ALL. 12 - foto 1, 2, 5, 6**).

L'ingresso vero e proprio del ristorante è posto nella facciata sud, preceduto dall'area attrezzata a zona pranzo esterna, immediatamente antistante l'edificio. Oltre a detta zona si estende l'area adibita a parcheggio riservato ai clienti del ristorante ed l'area verde recintata facente parte la proprietà in esame (**ALL. 12 - foto da 7 a 10**).

All'interno, detto ristorante, è costituito da un ridotta area di ingresso, dall'angolo bar e dalla zona con il forno della pizza, dalla sala da pranzo, dalle due sale con disimpegno poste nella parte interrata ("sgombero e cantina" sub 702), dai servizi igienici, dalla cucina e da locali accessori. Vi è anche una "dispensa" realizzata, recentemente, in ampliamento verso il cortile (**ALL. 12 - foto da 11 a 20**).

Le finiture interne della sala da pranzo e delle due sale ex sub 702, sono di tipo tradizionale: i pavimenti sono in piastrelle di gres; le murature hanno finitura in parte in intonaco tinteggiato ed in parte in mattoni a vista; i soffitti sono in parte in travi/travetti in legno e assito ed in parte in intonaco tinteggiato; la saletta adibita "cantina" (**ALL. 12 - foto 16**) è completamente interrata ed ha pavimenti in gres, pareti e soffitto a volta a botte in mattoni a vista.

Il serramento di ingresso è in alluminio mentre i restanti sono in legno, tutti con vetrocamera; quelli della sala da pranzo sono dotati di persiane oscuranti metalliche, mentre quelli del disimpegno ne sono privi ed hanno inferriate metalliche.

In generale gli spazi interni sono ampi e ben arredati/arredabili, e come riferito dal titolare dell'attività, oggi sono allestiti per ospitare n° 60 coperti.

I servizi igienici per i clienti, sono costituiti da un antibagno con due lavandini, da un servizio igienico attrezzato per portatori di handicap e da due piccoli locali wc, (uomini e donne); i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

La cucina è costituita da un locale unico con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica ed è attrezzata dei necessari banchi di lavoro ed elettrodomestici in acciaio.

Dalla cucina si accede, verso nord, ad un ridotto servizio igienico riservato al personale mentre verso sud, alla "dispensa alimentare", che, come già accennato, occupa il volume recentemente realizzato in ampliamento verso il cortile.

Il ristorante in esame è dotato degli impianti occorrenti: idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento di tipo autonomo a caloriferi, di condizionamento, di distribuzione del gas metano, di evacuazione dei fumi della cucina, ecc.. Degli stessi non è stata verificata la conformità alle normative vigenti in quanto la proprietà non ha fornito alcun documento, nonostante mie specifiche richieste.

Seppur tutte le aree inedificate interne al lotto in esame sono "comuni" alle due unità immobiliari ho ritenuto corretto indicare quali aree strettamente legate e funzionali all'attività di ristorazione: l'area laterale ad est delimitata dalla rampa carrale e l'area immediatamente antistante la facciata sud, attrezzata a "zona pranzo esterna", corrispondente alla pavimentazione in piastrelle di gres, anche oggetto del contratto di locazione al punto 12) seguente. Qui vi è citata anche l'area a parcheggio (**ALL. 12 - foto 7 e 8**) indispensabile per lo svolgimento dell'attività commerciale e dimensionata secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Per una miglior individuazione del contesto edilizio in esame, aggiungo anche che, oltre il volume della dispensa, sul confine ovest del lotto, c'è una scaletta esterna in muratura che consente l'accesso all'area pavimentata posta a livello superiore, "di pertinenza" dell'abitazione". Detta area rappresenta la copertura della cucina e dei bagni del ristorante sottostanti e vi sono collocati alcuni impianti tecnologici a servizio del ristorante medesimo.

Dal sopralluogo svolto in data 17/1/2018 ho rilevato che detta unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare in esame, come ricavato dalla documentazione reperita, ha superficie lorda totale di ca mq 324,00; la superficie lorda del ristorante come autorizzato nel 2002 è di ca mq 254,00 mentre i locali annessi ex sub 702 hanno superficie lorda di mq 70,00 ca. L'altezza interna dei locali è di mt 2,80 ca mentre la saletta completamente interrata (ex cantina) ha soffitto a volta a botte con altezza interna al colmo di mt. 2,47.

L'area adibita a zona pranzo esterna, corrispondenza a quella piastrellata è di ca mq 50,00.

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BREMBATE - SEZ BS - FOGLIO 4**

**MAPP 854 sub 702** cat. A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq 262, totale escluse aree scoperte mq 246, rendita Euro 883,14 (**ALL. 3, 6 e 7**).

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, pertanto di un appartamento, che si sviluppa sui tre piani fuori terra dell'edificio, collegati tra loro da scale interne (**ALL. 12 - foto da 1 a 5, da 21 a 30**).

Come già anticipato per il sub 701 e come meglio precisato ai punti 3), 4) e 6) successivi, anche la situazione planimetrica di detta unità immobiliare non corrisponde a quella riportata nella scheda catastale di cui all'**ALL. 7** in quanto i locali del piano seminterrato "sgombero, disimpegno e cantina", oggi fanno parte dell'unità immobiliare sub 701 e pertanto vedasi lo schema planimetrico riportato nell'**ALL. 11**.

Si accede a detta unità residenziale dai cancelli carrabile e pedonale posti in arretramento, sulla via Boltiere, attraversando l'area di pertinenza esterna antistante l'edificio, esposta a nord. Detta area è tenuta a prato/giardino ed ha un'area pavimentata in porfido dedicata alla sosta di un automezzo.

Detto immobile è costituito da una "profonda" veranda, ossia dall'originario portico chiuso con serramenti fissi nel 2007, oltre il quale è posta la porta di accesso vero e proprio dell'appartamento. Questo è costituito da un ridotto vano di ingresso che da accesso ad un ampio disimpegno, a doppia altezza, posto centralmente all'edificio ed attorno al quale si distribuiscono gli altri locali abitativi e nel quale è posta la rampa di scale che conduce al piano primo (**ALL. 12 - foto da 1 a 3, da 21 a 26**).

Ai lati del vano di ingresso, affacciati sulla veranda, vi sono due locali cui è attribuita una destinazione accessoria alla residenza di "guardaroba": per detti locali, in conseguenza della chiusura del portico con serramenti fissi, non essendo garantita un'adeguata aerilluminazione naturale secondo le norme d'igiene vigente è stata prescritta un'adeguata ventilazione forzata. Preciso che detto intervento di chiusura del portico con serramenti è stato eseguito previo deposito di "Denuncia di Inizio Attività" PG 131, prot 10662 del 22/8/2007, come citato al punto 4) successivo.

Ad est del disimpegno centrale, vi sono un piccolo antibagno che disimpegna un servizio igienico attrezzato con lavabo, water e bidet e un altro vano di servizio da me definito "lavanderia", in quanto vi sono, oltre ad una doccia, un lavabo, l'attacco della lavatrice e la caldaia per il riscaldamento autonomo e la produzione di acqua calda sanitaria dell'appartamento.

Evidenzio che detto "locale lavanderia" è stato eseguito senza il rilascio di alcuna preventiva autorizzazione amministrativa da parte del Comune di Brembate, e ciò ne costituisce elemento di difformità edilizia, come approfondito ai successivi punti 3) e 4) anche se è disegnato con la denominazione di "bagno" nelle planimetrie catastali del 2002 (**ALL. 7**).

Dalla parete di fondo del disimpegno centrale, aperta ad arco, si accede in modo diretto al soggiorno/pranzo dell'appartamento che si sviluppa ad "L", con orientamento sud-ovest, ed è ampio e ben arredato/arredabile ed ha un grande camino di tipo tradizionale. La cucina è posta nell'angolo sud-est dell'edificio, è di tipo abitabile, ben arredata ed attrezzata dei necessari elettrodomestici.

Dal soggiorno/pranzo e dalla cucina si accede ad un balcone di ridotta profondità, affacciato verso l'interno del lotto di proprietà, in particolare sull'area pranzo esterna del ristorante, che si sviluppa in continuità con l'area esterna piastrellata posta lateralmente all'appartamento in esame, lungo il confine ovest.

La scala di accesso al piano primo, come già anticipato, posta nel disimpegno centrale dell'appartamento, è a rampa rettilinea, aperta ed è realizzata in legno (**ALL. 12 - foto 25 e 26**). Detta scala sbarca al piano superiore in un "corridoio aperto" (tipo a ballatoio) da cui si accede ad una camera da letto di tipo matrimoniale con bagno "riservato", ad un secondo servizio igienico, al volume della "torretta", posto nell'angolo sud-ovest dell'edificio e , attraverso una stretta portafinestra, alla terrazza rivolta a nord verso la via pubblica realizzata nella falda di copertura di parte del piano terra (**ALL. 12 - foto 27 e 28**).

La camera da letto con bagno "riservato" è ampia e di tipo matrimoniale ed i due servizi igienici sono attrezzati con lavabo, water, bidet, vasca e doccia, mentre alla base della torretta vi è un vano arredato a camera da letto, nel quale è posta una stretta e ripida scaletta in legno che conduce al soppalco superiore (secondo piano). A questo livello è posta la portafinestra che consente l'accesso all'ampia terrazza che costituisce la copertura piana della porzione di edificio sottostante (**ALL. 12 - foto 29 e 30**).

In origine il volume della torretta era diviso in detti due livelli, mentre oggi, superiormente, vi è un ulteriore piano impalcato, accessibile da una scaletta a chiocciola, che, come comunicatori dalla proprietaria, è stato realizzato dalla stessa senza alcuna preventiva autorizzazione amministrativa e pertanto da rimuovere.

L'appartamento in esame presenta, in generale, finiture esterne ed interne di tipo tradizionale anche se vi sono da evidenziare elementi di pregio considerati tali data le tecniche decorative e/o i materiali impiegati. Tra questi cito le decorazioni a "stucco" dei soffitti del disimpegno centrale e del soggiorno/pranzo; l'affresco della parete nord del vano scala; pavimenti, rivestimenti e lavorazioni in lastre di marmo del bagno al piano terra e dei bagni al piano primo. Faccio però notare che dette realizzazioni decorative ed architettoniche possono essere considerate espressioni di un gusto estetico "datato e superato".

Tutta la porzione di edificio in oggetto ha, in generale, struttura in muratura/ca e pareti con finiture in intonaco tinteggiato; la veranda ha serramenti in alluminio color legno noce e vetrocamera e pavimento in piastrelle di gres; l'appartamento ha il portoncino di ingresso in legno con inserti in vetro e serramenti in legno con doppio vetro, persiane oscuranti in alluminio e inferriate metalliche.

I locali a piano terra hanno pavimenti in parquet e pareti con finitura ad intonaco tinteggiato; la cucina ha pavimento in piastrelle di ceramica/gres e piano di lavoro in marmo.

Il bagno e "la lavanderia" a piano terra, così come i servizi igienici al piano primo hanno pavimenti e rivestimenti in lastre di marmo, pertanto di pregio anche se, come già anticipato di gusto estetico e architettonico "datato".

Anche i disimpegni e le camere a piano primo hanno i pavimenti in parquet e le pareti in intonaco tinteggiato; la camera matrimoniale ha il soffitto con travetti a vista in legno e riempimento in intonaco. Il volume della torretta è diviso in due da un soppalco in legno con scala aperta a rampa rettilinea sempre in legno.

Le terrazze hanno pavimento in piastrelle di gres/klinker ed i parapetti in muratura/cemento con inserti decorativi rappresentati da gruppi di colonne in cemento.

Come già accennato per l'unità precedentemente descritta, seppur tutte le aree inedificate siano "comuni", sono state individuate aree in uso ai soli proprietari: l'area a verde antistante l'edificio, le aree laterali pavimentate in piastrelle di gres e la scaletta esterna di accesso al piano seminterrato (**ALL. 12 - foto 21, 23 e 24**). Si evidenzia che nell'area pavimentata posta a ovest, che costituisce la copertura della cucina e dei bagni del ristorante sottostante, sono posizionati degli impianti a servizio dello stesso, che pertanto sono soggetti a verifiche e manutenzioni.

Per quanto riguarda il parcheggio e l'area verde posta sul fondo interno al lotto, delimitata da rete plastificata e cancello in ferro si rimanda a quanto contenuto nel contratto di affitto al punto 12). Si evidenzia che all'interno di detta area vi è una "costruzione accessoria" di tipo prefabbricato, realizzata senza il previo deposito di alcuna amministrativa e pertanto dovrà essere rimossa.

L'appartamento in oggetto è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico, tv; di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia e caloriferi, di distribuzione del gas metano di cui non è stata verificata la conformità in quanto la proprietaria non ha fornito alcuna documentazione inerente gli stessi.

Detto alloggio inoltre è privo di specifiche opere e/o sistemi costrutti e/o impianti finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici alla luce delle più recenti normative in materia di risparmio energetico.

Dal sopralluogo svolto in data 17/1/2018 è emerso che l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, anche se ho rilevato la presenza di infiltrazioni di acqua/umidità con muffe nella volta della "torretta"; anche il manto di copertura di copertura in coppi del corpo di edificio verso la strada, i pavimenti dei terrazzi ai piani primo e secondo nonché i pavimenti delle aree esterne a piano terra, denotano una certa usura.

Detta unità immobiliare a destinazione residenziale è costituita da tre piani fuori terra per un totale di superficie lorda di mq 280 ca ; rispettivamente il piano terra di mq 182,00 ca, il piano primo di mq. 81,00 ca ed il piano secondo di mq 17,00 ca.

L'altezza interna della veranda è di mt. 3,15; dei locali a piano terra è di mt 3,00 ca e dei locali a piano primo è di mt 2,80/2,90 ca.

Il balcone a piano terra, le terrazze a piano primo e secondo hanno rispettivamente superficie nette di mq. 11,00 ca, di mq 9,00, e mq 60,00.

- 3) **per le costruzioni iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;**
- 4) **per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 comma L. 47/1985 ovvero dall'art. 46, 5 comma DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;**

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'Archivio del Catasto di Bergamo è emerso che la costruzione dell'edificio è iniziata nel 1921 e pertanto in data anteriore al 1/9/1967, ed è stato completato in più riprese. L'edificio nel 1981 (atto di provenienza) è descritto quale "fabbricato ad uso abitazione in pessime condizioni non abitabile ...." ed è stato oggetto di diversi interventi edilizi di cui elenco le pratiche amministrative reperite e visionate presso l'ufficio tecnico del Comune di Brembate.

Pratiche intestate al precedente proprietario:

- Concessione Edilizia Reg Costr 78/1980, prot 33, del 5/3/1980 per sistemazione e ristrutturazione dell'edificio;
- Concessione Edilizia Reg Costr 80/1980 che come riferitomi dal Tecnico Comunale risulta però mancante dall'Archivio;
- Concessione Edilizia Reg Costr 732, prot 3860 del 28/9/1983 per formazione di recinzione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria Reg Costr 111, prot 2184 del 27/2/1991 per opere varie consistenti nella formazione di un box, ripostiglio, lavanderia e cantina e nella variazione della sagoma eseguite nel 1882;

Pratiche intestate all'attuale proprietaria:

- Concessione Edilizia Reg Costr 1996/RC, prot 11659/2001 rilasciata il 30/8/2001 e Concessione Edilizia Reg Costr 1996/bis, prot 8042/2002 rilasciata il 5/6/2002 quale Variante alla C.E. 119/RC del 2001 avente ad oggetto "il cambio d'uso (dei locali al piano seminterrato) con opere per la realizzazione di pubblico esercizio ristorante/pizzeria" che ebbero inizio il 4/9/2001 e fine il 29/5/2002.

Relativamente a detta sola porzione di immobile, in data 39/5/2002 con prot 7643 è stata depositata specifica richiesta di rilascio del certificato di agibilità completa della documentazione occorrente ed in data 6/6/2002 il Comune ha rilasciato il certificato di agibilità n 7643/02 prot 8054.

- Denuncia di Inizio Attività Reg Costr 48/2004, prot 7214 del 17/5/2004 riguardante la formazione di porticato aperto, a carattere temporaneo, per l'utilizzazione estiva dei posti esterni: pratica annullata a seguito della successiva presentazione della Denuncia di Inizio Attività Reg Costr 75/2004 prot 8996 del 17/6/2004 avente ad oggetto la formazione di copertura a sbalzo a riparo del locale cucina di mq 13,56;

- Denuncia di Inizio Attività PG 131, prot 10662 del 22/8/2007 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria del MAPP 854 sub 702 (piano terra) consistenti nella chiusura del portico esistente con serramenti e nel cambio di destinazione d'uso dei locali che si affacciano sul detto portico. Detti lavori si conclusero in data 5/11/2007

-DIA 15/2015 prot 20150007678 del 16/7/2015 avente ad oggetto l'ampliamento della zona cucina e la realizzazione di un dehor esterno delimitato da vetrate con inizio dei lavori in data 12/1/2015 (data sicuramente errata in quanto precedente alla DIA).

Di detti lavori è stato realizzato solo l'ampliamento della cucina e non risulta eseguito il dehor esterno.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**

In risposta al quesito relativo alla verifica della conformità edilizia e catastale dei beni, dal confronto tra la situazione planimetrica da me rilevata nel corso del sopralluogo con quella rappresentata negli elaborati grafici allegati alle pratiche amministrative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Brembate e le schede catastali fornite dall'Agenzia del Territorio sono emerse le difformità elencate di seguito:

#### **MAPP 854 sub 701**

- la planimetria rappresentata nella scheda catastale del 2002 non rispecchia la situazione attuale in quanto:

1) non raffigura l'ampliamento della cucina e la realizzazione della dispensa verso il cortile, peraltro realizzato successivamente tra gli anni 2015-2017 (vedi DIA 15/2015);

2) non comprende i locali "interrati" definiti "sgombero, disimpegno e cantina" (censiti al sub 702) che oggi sono collegati al ristorante ed utilizzati genericamente come sale da pranzo.

- per quanto riguarda gli aspetti edilizi evidenzio:

3) che con Concessione Edilizia Reg Costr 1996/bis, prot 8042/2002 rilasciata il 5/6/2002 quale Variante alla C.E. 119/RC del 2001 avente ad oggetto "il cambio d'uso (dei locali al piano seminterrato) con opere per la realizzazione di pubblico esercizio ristorante/pizzeria" è stato autorizzato l'uso commerciale del piano seminterrato per la sola parte corrispondente alla porzione accatastata al sub 701 e che per detta porzione il Comune di Brembate ha rilasciato il certificato di agibilità n 7643/02 prot 8054 e l'ASL ha rilasciato l'autorizzazione sanitaria n 2605 del 10/6/2002 (per mq 171,46 di superficie netta); in data 23/7/2002 è stato depositato l'accatastamento dei beni.

Dall'accesso effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Brembate è emerso che, successivamente, non risulta depositata alcuna pratica amministrativa che autorizzi il collegamento dei locali "sgombero, disimpegno e cantina" (sub 702) al ristorante, nonché l'uso "commerciale" degli stessi; detta documentazione, nonché l'autorizzazione sanitaria all'uso di detti locali a sale da pranzo, è stata da me richiesta anche alla proprietaria ma la stessa non ha fornito alcun documento in merito.

#### **MAPP. 854 sub 702**

- la planimetria rappresentata nella scheda catastale del 2002 non rispecchia la situazione attuale in quanto

4) gli originari locali "sgombero, disimpegno e cantina" posti al piano interrato non costituiscono più pertinenza dell'abitazione ma, oggi, risultano annessi al ristorante sub 701;

5) non sono indicati i serramenti a chiusura del porticato, peraltro posati successivamente nel 2007 (vedi DIA PG 131, prot 10662 del 22/8/2007);

6) non è specificato che i locali posti ai lati dell'ingresso ed affacciati sul citato porticato sono due locali accessori "guardaroba" e non possono essere adibiti a locali d'abitazione, per i motivi già precisati nella descrizione del bene.



- per quanto riguarda gli aspetti edilizi evidenzio:

7) la realizzazione della lavanderia (denominato bagno nella scheda catastale) a piano terra, indicato nello schema planimetrico **ALL. 11** non è stata preventivamente autorizzata da alcuna pratica amministrativa visionata presso il Comune di Brembate;

8) sopra il secondo livello della torretta è presente un ulteriore piano impalcato accessibile tramite scala a chiocciola; è stato realizzato senza alcuna preventiva autorizzazione amministrativa e pertanto dovrà essere rimosso.

9) nelle tavole grafiche allegata alle pratiche del 2007 è stata disegnata la scaletta esterna che originariamente collegava il balcone dell'appartamento all'area sottostante. Detta scaletta non è invece presente nei progetti del 2002 e pertanto non è chiaro con quale pratica ne sia stata autorizzata la demolizione.

In conclusione, ritengo che per ambedue i beni immobiliari censiti al MAPP 854 sub 701 e sub 702 non sia verificata la conformità edilizia e catastale; in alternativa al ripristino alla situazione precedente ed alla rimozione delle difformità, sarà necessario verificare se vi sono i presupposti urbanistici e normativi, nonché igienico-sanitari e tecnici, per poter confermare la situazione allo stato di fatto; verifiche che dovranno essere svolte unitamente sull'intero lotto.

In primo luogo è necessario verificare se sia all'epoca dell'abuso e sia alla data della sanatoria le scelte progettuali realizzate risultino urbanisticamente corrette: riguardo al ristorante è da verificare se è "sanabile" l'annessione dei locali "sgombero, disimpegno e cantina" (sub 702) e il cambio di destinazione d'uso degli stessi a sale da pranzo, pertanto con destinazione commerciale.

Riguardo all'appartamento è necessario verificare se è "sanabile" la realizzazione della lavanderia a piano terra e rimuovere il 2° soppalco con scala a chiocciola nella torretta.

Ne conseguirà il deposito del "permesso di costruire in sanatoria" e dell'aggiornamento catastale con un notevole aggravio di costi, inerenti ai compensi per prestazioni professionali, a spese tecniche, oblazioni sanzionatorie, diritti di segreteria e catastali, nonché eventuali spese per adeguamenti edilizi ed impiantistici oggi richiesti dalle normative vigenti, non senza implicazioni urbanistiche.

E' evidente che, senza le necessarie e complesse verifiche citate, oggi, non è possibile garantire con certezza l'esito positivo dell'iter burocratico-amministrativo indicato, nonché definire con precisione l'incidenza dei relativi costi e ciò ha influito sul valore di stima attribuito.

Non costituisce difformità ma è necessario aggiornare la mappa catastale del terreno secondo quanto contenuto nella Denuncia di Cambiamento n prot 6346 del 20/7/1988 più volte citata

**5) per i terreni, allegli il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 legge 47/1985.**

Tutto il lotto (mappale unico) su cui insiste l'edificio ha una superficie totale di mq 2.050 e si caratterizza quale area di pertinenza dell'edificio, "comune" alle due unità immobiliari.

**6) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**

I beni oggetto di stima sono censiti presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo dell'Agenzia del Territorio come sotto riportato

#### **CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BREMBATE - SEZ BS - FOGLIO 4**

**MAPP 854 sub 701** cat. C/1, classe 2, consistenza mq 160, superficie catastale totale mq 202, rendita Euro 3.090,48 (**ALL. 3, 4 e 5**).

**MAPP 854 sub 702** cat. A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq 262, totale escluse aree scoperte mq 246, rendita Euro 883,14 (**ALL. 3, 6 e 7**).

## **CATASTO TERRENI - COMUNE DI BREMBATE - FOGLIO 9**

**MAPP 853** - qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 12 e ca 10 (mq. 1210), reddito Dominicale Euro 0,31, reddito Agrario 0,19 (**ALL. 3 e 8**).

**MAPP 1981** - qualità incolto produttivo, classe U, superficie are 01 e ca 30 (mq. 130), reddito Dominicale Euro 0,03, reddito Agrario 0,02 (**ALL. 3 e 9**).

Come già evidenziato in più punti, la suddivisione del lotto in esame in detti mappali non è aggiornata in quanto a seguito di Denuncia di Cambiamento n prot 6346 del 20/7/1988 detti terreni si sono "fusi" con il MAPP 854 di are 7,10 a costituire il MAPP 854 (ente urbano) di are 20,50.

Di seguito, riporto in sintesi, l'elenco delle variazioni catastali dei beni oggetto di stima attestate dai documenti conservati presso l'Ufficio Provinciale di Bergamo dell'Agenzia del Territorio - Catasto e Conservatoria:

- in data 30/12/1939 in sede di Accertamento della Proprietà Urbana, il nucleo originario dell'edificio risulta censito ai MAPP 854 sub 1 e MAPP 854 sub 2 rappresentati nelle specifiche schede catastali n 16704891 registrata al n 380 e n 4336193 registrata al n 381.

- Denuncia di Cambiamento n prot 6346 presentata il 20/7/1988 per fusione dei mappali censiti al CT coi MAPP 1981 di a 1,30, MAPP 853 di are 12,10 e MAPP 854 di are 7,10 a costituire il MAPP 854 (ente urbano) di are 20,50.

- Denuncia di Variazione n prot 12047 presentata il 25/8/1988 conseguente a modifiche edilizie realizzate nel 1982, come ivi riportato, per cui gli originari mappali assumono i nuovi identificativi MAPP 854 sub 3 (A/2 p.sem-t-1°-2°) e MAPP 854 sub 4 (C/6 p.sem), illustrati nelle rispettive schede catastali n 12047/1 e n 12047/2

- Denuncia di Variazione n prot 246145 presentata il 23/7/2002 per "divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" a seguito della quale si costituiscono i MAPP 854 sub 701 (C1 p. sem) e MAPP 854 sub 702 (A/2 p.sem-t-1°-2°).

**7) all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;**

Alla data della notifica del pignoramento, a seguito delle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che:

- la Sig.ra l ..... (c.f. ....) nata a ..... il ..... in regime di ..... è proprietaria, della quota dell'intero, dei beni immobili censiti al Catasto Fabbricati **Comune di Brembate, Sez BS, foglio 4, MAPP 854 sub 701 e sub 702** e dei terreni censiti al Catasto Terreni **Comune di Brembate, foglio 9, MAPP 853 e MAPP 1981** in forza di atti regolarmente trascritti come riportato alla voce 8) successiva.

**8) all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli; all'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Come risulta dalle verifiche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo dell'Agenzia delle Entrate:

premesso che gli attuali beni censiti ai MAPP 854 sub 701(C/1 p.sem) e MAPP 854 sub 702 (A/2 p.sem-t-1°-2°) derivano dalla divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di Denuncia di Variazione n prot 246145 del 23/7/2002 degli originari MAPP 854 sub 3 (A/2 p.sem-t-1°-2°) e sub 4 (c/6 p.sem) e che il MAPP 854 (ente urbano di are 20,50) si è costituito con Denuncia di Cambiamento n prot 6346 del 20/7/1988 per fusione degli originari MAPP 854 (are 7,10), MAPP 853 (are 12,10) e MAPP 1981 (are 01,30)

- i MAPP 854 sub 3 e sub 4, ed il terreno di pertinenza (MAPP 854) pervennero alla Sig.ra (c.f. ), in regime di , per la quota dell'intero, in virtù di atto di compravendita Notaio Mario Donati addì 17/10/1991 rep. n 71573 racc. n 26610, trascritto a Bergamo in data 2/11/1991 ai n 31386 reg. gen., n 23559 reg. part., dal Sig. (c.f. ), nato a il pertanto per titolo anteriore al ventennio.

Per quanto attiene i gravami e le iscrizioni, dai pubblici registri, emergono le seguenti formalità:

#### **Iscrizioni contro - MAPP 854 sub 702**

- ipotecaria volontaria iscritta a Bergamo il 7/3/2012 reg. gen. n 10640, reg. part. n 1605 a favore del (c.f. ) con sede in in virtù di atto Notaio Giuseppe Mangili addì 28/2/2012 rep. 81671 racc. 32056, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dell'importo capitale di Euro 209.000,00 per complessive Euro 418.000,00 della durata di 179 mesi dalla data del 28/2/2012;

- annotazione iscritta a Bergamo il 24/4/2014 reg. gen. n 15196, reg. part. n 1750 in virtù di atto Notaio Giuseppe Mangili addì 25/3/2014 rep. 86488 racc. 35321, quale atto integrativo per sospensione delle rate di mutuo ipotecario di 12 mesi dal 28/2/2014 al 31/1/2015, pertanto l'ultima rata del finanziamento scadrà il 31/1/2028.

#### **Trascrizioni contro**

- pignoramento immobiliare trascritto a Bergamo il 21/6/2017 reg. gen. n 27737, reg. part. n 18589 a favore del (c.f. ) con sede in

#### **Imposte comunali**

L'ufficio Tributi del Comune di Brembate, relativamente ai beni oggetto di stima, in data 24/5/2018 mi ha confermato che risultano le seguenti posizione debitorie.

IMU MAPP 854 sub 701	anno 2016	= € 1.856,00
	anno 2017	= € 1.856,00
TARI MAPP 854 sub 701	anno 2013	= € 1.669,00 (coattivo - Agenzia Entrate Riscossioni)
	anno 2015	= € 1.999,00
	anno 2016	= € 1.999,00
	anno 2017	= € 2.283,00
TARI MAPP 854 sub 702	anno 2015	= € 187,00

**9) alla determinazione del valore degli immobili pignorati;**

**10) alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;**

**11) all'accertamento della comoda divisibilità del bene;**

La determinazione del valore di mercato degli immobili è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadrato commerciale", ossia per superficie lorda utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita di immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valutazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci del bene immobiliare in oggetto, della sua localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e quant'altro emerso e già riportato nei punti precedenti.

Nel caso specifico evidenzio che l'immobile è posto all'interno di una zona esclusivamente residenziale, un po' periferica e ciò, forse, costituisce un elemento penalizzante per l'attività di ristorazione. Riguardo la parte residenziale faccio osservare che l'originalità dell'aspetto esterno della costruzione prevale rispetto alla funzionalità della distribuzione degli spazi esterni e degli ambienti interni. Inoltre seppur l'edificio sia in buono stato di manutenzione e con elementi decorativi di pregio presenta soluzioni architettoniche ed estetiche considerate datate e superate.

A detti aspetti si aggiunge la presenza di difformità edilizie e catastali la cui regolarizzazione comporterà ulteriori spese per prestazioni professionali, oneri concessori, nonché per l'esecuzione di opere edilizie ed per il necessario adeguamento degli impianti alle normative vigenti, secondo quanto già precisato in precedenza ai punti 3) e 4).

Oltre a dette specifiche valutazioni bisogna tener conto della situazione del mercato immobiliare.

La stima dei beni immobili oggetto di procedura esecutiva risulta essere la seguente:

- **LOTTO UNICO** costituito da:

**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI BREMBATE - SEZ BS - FOGLIO 4**

**MAPP 854 sub 701** cat. C/1, classe 2, consistenza mq 160, superficie catastale totale mq 202, rendita Euro 3.090,48.

**MAPP 854 sub 702** cat. A/2, classe 2, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale mq 262, totale escluse aree scoperte mq 246, rendita Euro 883,14.

Intero edificio tipologia "villa liberty" insistente su lotto di pertinenza di superficie totale di mq 2.050 ca, costituito da unità immobiliare con destinazione commerciale (ristorante) al piano seminterrato e appartamento distribuito su tre piani fuori terra, da scale interne.

Ristorante costituito da sale da pranzo, cucina, servizi igienici, dispensa e locali di servizio, area pranzo esterna e parcheggio.

Appartamento costituito da veranda, ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia e due vani guardaroba al piano terra; disimpegno, bagno, camera doppia con bagno, altra camera con scala interna e impalcato superiore (torretta) al piano primo. Terrazza al piano primo ed al piano secondo. Aree esterne limitrofe di pertinenza ed area verde in fondo al lotto.

Le suddette unità immobiliari presentano difformità edilizie e catastali.

Ristorante concesso in locazione con contratto di affitto regolarmente registrato; appartamento occupato dalla proprietaria .

Piano seminterrato di superficie lorda totale di mq 324,00 di cui mq 254,00 autorizzati a ristorante e mq 70,00 rappresentati dai locali "ex sgombero, cantina" annessi.; altezza interna dei locali di mt. 2,80 ca; area adibita a zona pranzo esterna di ca mq 50,00.

Appartamento di superficie lorda di mq 280,00 ca; il piano terra di mq 182,00 ca, il piano primo di mq 81,00 ca ed il piano secondo di mq 17,00 ca; altezza interna dei locali di mt 3,00 per il piano terra e di mt. 2,80/2,90 per il piano primo; balcone e terrazze di superficie netta totale di ca mq. 80,00; area verde di pertinenza antistante l'edificio con posto auto.

Area a parcheggio ed area a verde interne al lotto di totali mq 1.400,00 ca.

Da studi commissionati dalla proprietaria emerge che, relativamente all'intero lotto, la superficie residenziale residua stimata è di mq 216,12.

**CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO:**

**U.I. COMMERCIALE P. SEMINTERRATO**

mq 254,00 ca x €/mq 1.900,00 = €. 482.600

mq 70,00 ca x €/mq 1.000,00 = €. 70.000

**U.I. RESIDENZIALE P T./1°/2°**

mq 280,00 ca + 24,00 (30% balconi)= mq 304,00 x €/mq 1.700,00 = €. 516.800

area esterna di pertinenza = €. 5.000

AREE A PARCHEGGIO E A VERDE mq 1.400,00 ca x €/mq 60,00 = €. 84.000

SUP RESIDENZIALE RESIDUA mq 216,12 ca x €/mq 200,00 = €. 43.224

per un totale = € 1.201.624

**Il valore del LOTTO UNICO stimato è di complessivi Euro 1.200.000 per la quota dell'intero**

Il valore indicato comprende già il deprezzamento relativo alla presenza delle difformità individuate.

**12) all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**

Come comunicatomi dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Brembate e come successivamente da me constatato nel corso del sopralluogo svolto in data 17/1/2018, l'unità immobiliare censita al **MAPP 854 sub 702** è occupata e costituisce la residenza dell'esecutata, del coniuge e della figlia (maggiorrenne).

L'unità immobiliare censita al **MAPP 854 sub 701** è concessa in locazione con contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 4/10/2016 al n 007898-serie 3T cod identificativo TMF 16T00789800BB della durata di 6 anni a partire dal 1/10/2016 e scadenza il 30/9/2022 e con un canone annuo di € 20.000,00 per i primi tre anni e di €. 24.000, 00 a partire dal quarto anno.

Oggetto del contratto di locazione come ivi riportato: "immobile commerciale al piano interrato, con magazzino esterno, ingresso, diverse sale, corpo bagni, cucina e da quanto esistente al piano interrato. Viene in particolare garantito l'utilizzo delle piazzole a piano terreno, nonché il sabato e la domenica anche della porzione ulteriore contigua. Viene inoltre concesso l'esterno anche per l'attività di ristorazione".

**13) all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;**

Dagli strumenti urbanistici esaminati non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità a carico dei beni oggetto di perizia.

**14) all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

I beni oggetto di stima sono:

**MAPP 854 sub 701:** vedi schema planimetrico **ALL. 10** e documentazione fotografica **ALL. 12 - foto da 1 a 8, da 9 a 20;**

**MAPP 854 sub 702:** vedi schema planimetrico **ALL. 11** e documentazione fotografica **ALL. 12 - foto da 1 a 8, da 21 a 30.**

**15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;**

**16) al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

Vedasi la descrizione dei beni allegata separatamente

Bergamo li 25/05/2018

All: cs

Il CTU

Arch. Silvia Bonalumi  
*Silvia Bonalumi*  
ORDINE BERGAMO ARCHITETTI  
ARCHITETTO

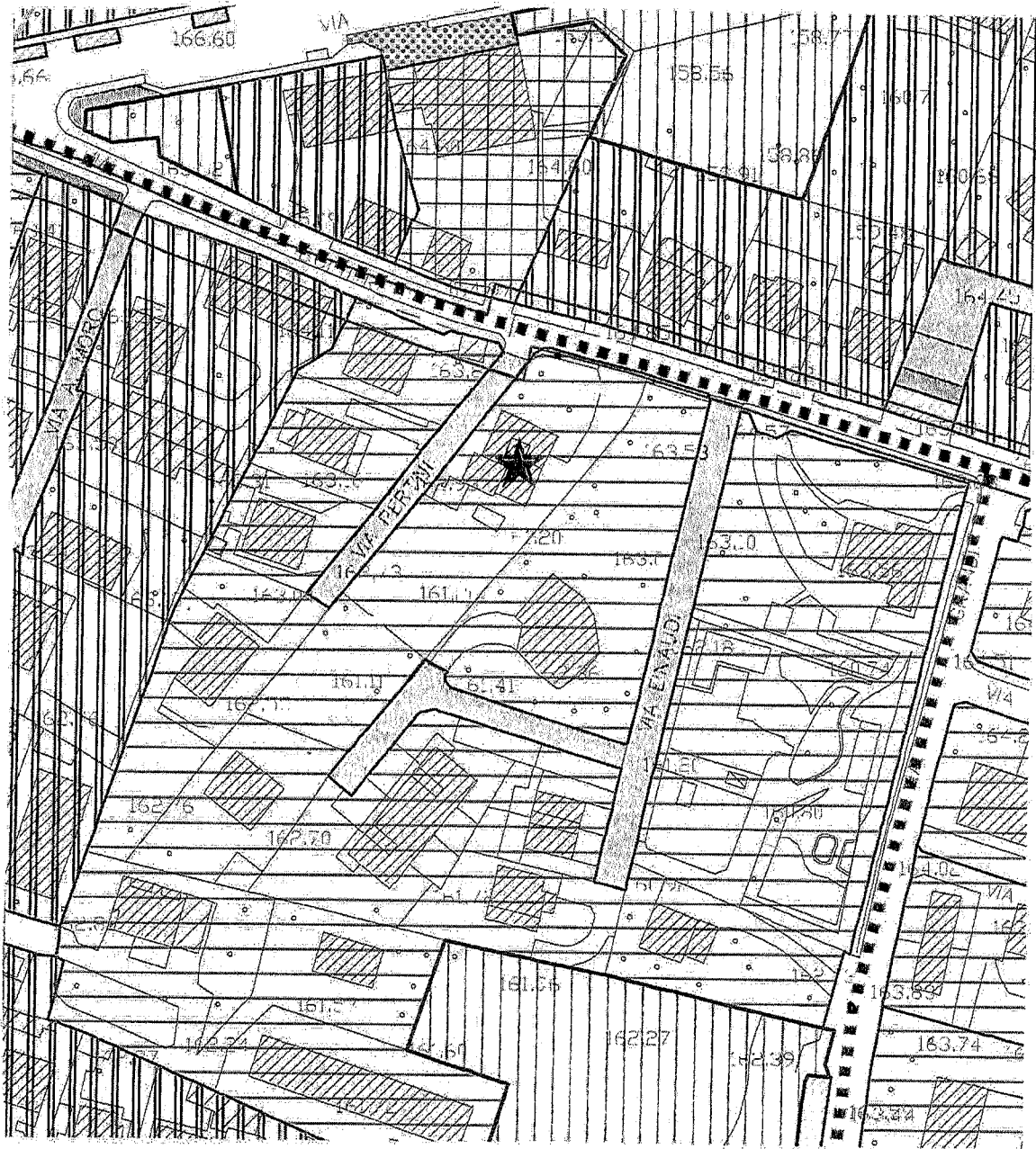
Google Maps

ALL. 1

ORTOFOTO



Immagini ©2017 DigitalGlobe, Dati cartografici ©2017 Google 20 m

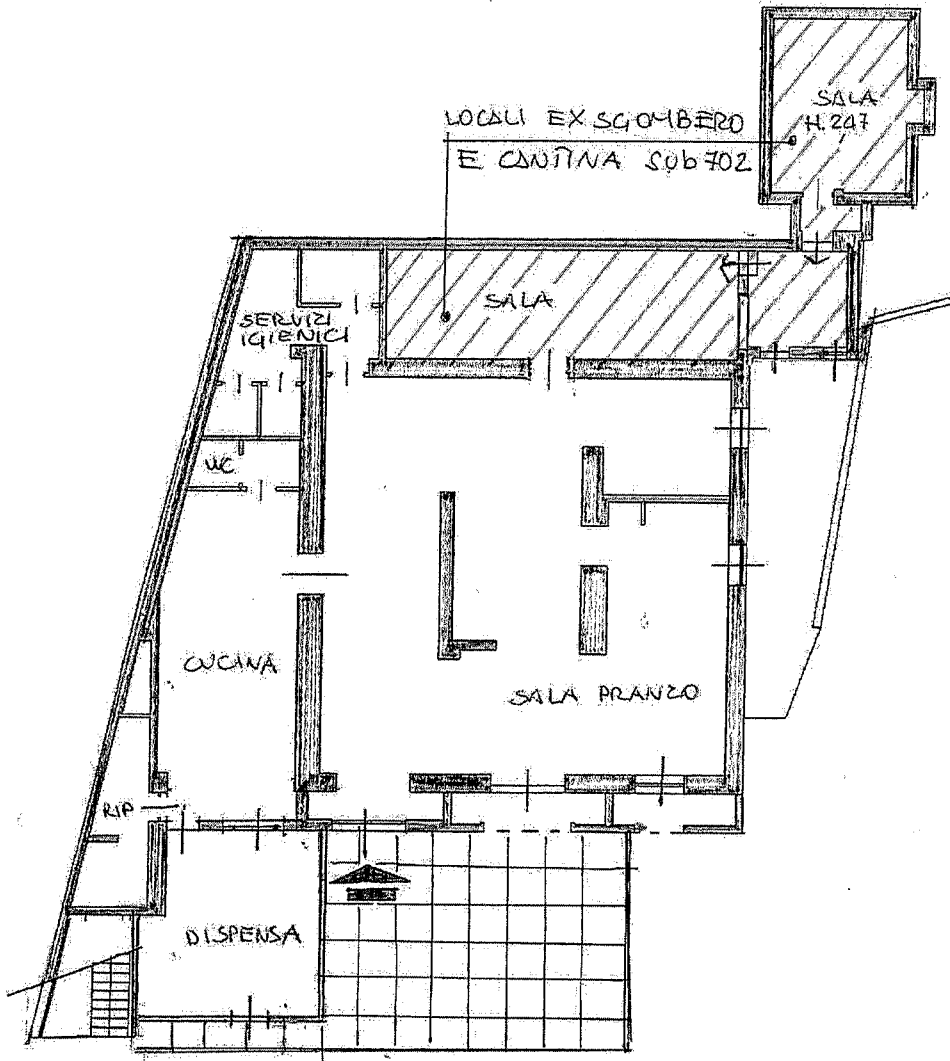


**LEGENDA**

**AMBITI CONSOLIDATI ALLA DISCIPLINA PENITENZIARIA PERICOLOSA**

**AMBITI RESIDENZIALI**

 R2 - Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie omogenee - Art.33 ★ comma 10



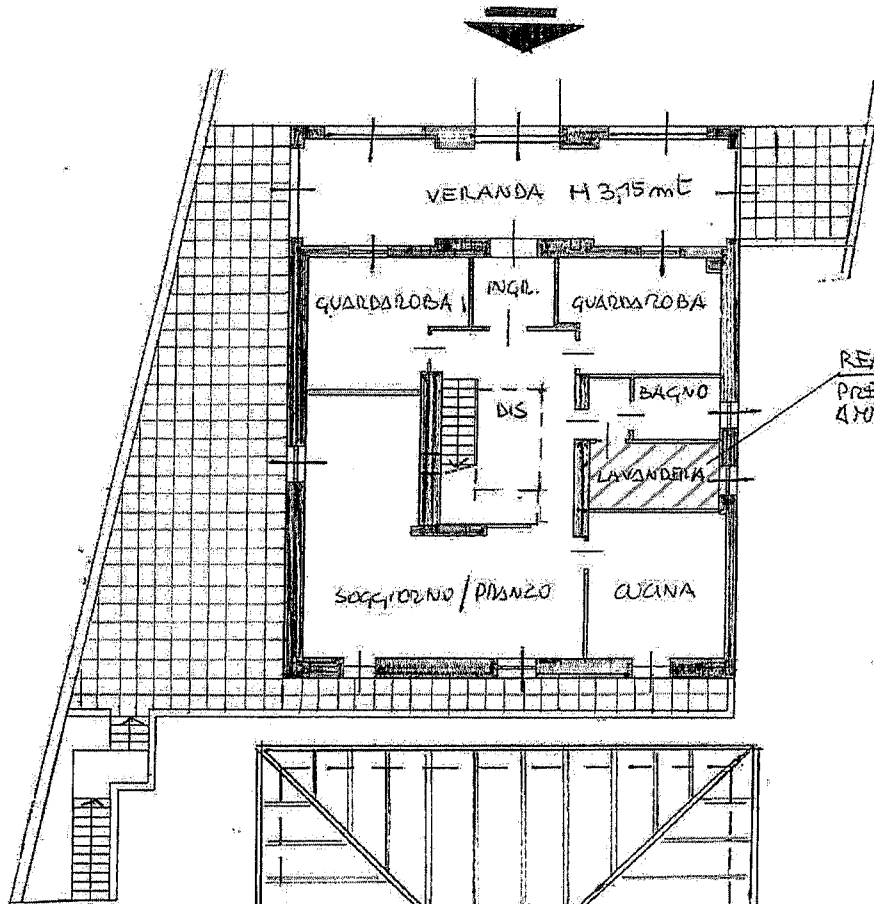
P. SEMINTERRATO

H. 2,80 mE



# ALL. 11

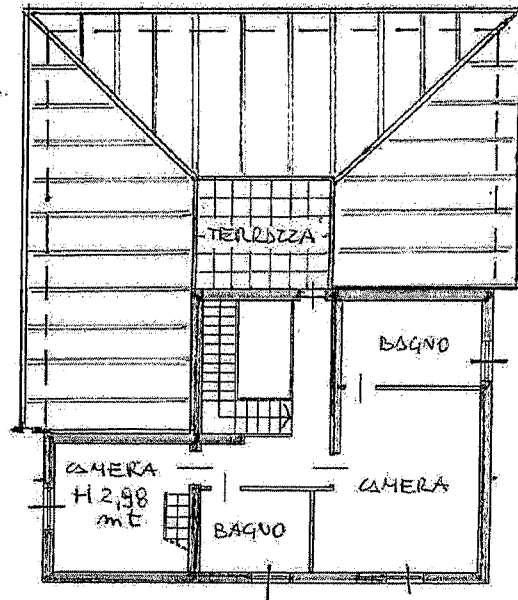
SCHEMA PLANIMETRICO  
MAPP 854 SUB 702



REALIZZATA SENZA  
PREVIA AUTORIZZAZIONE  
AMMINISTRATIVA

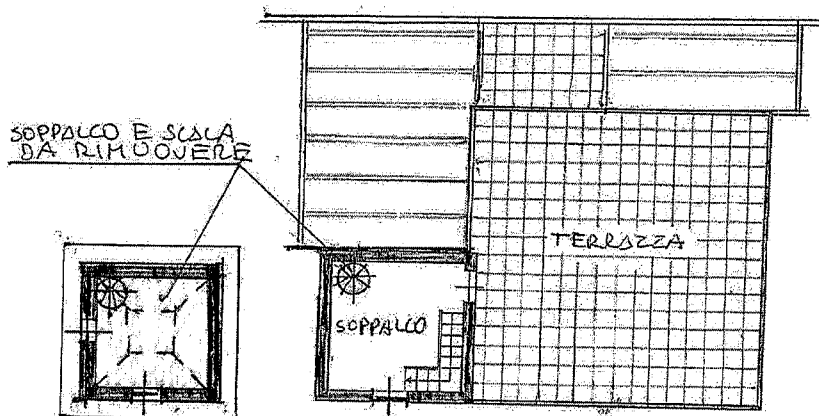
**P. TERRA**

H. 3,00 mE



**P. PRIMO**

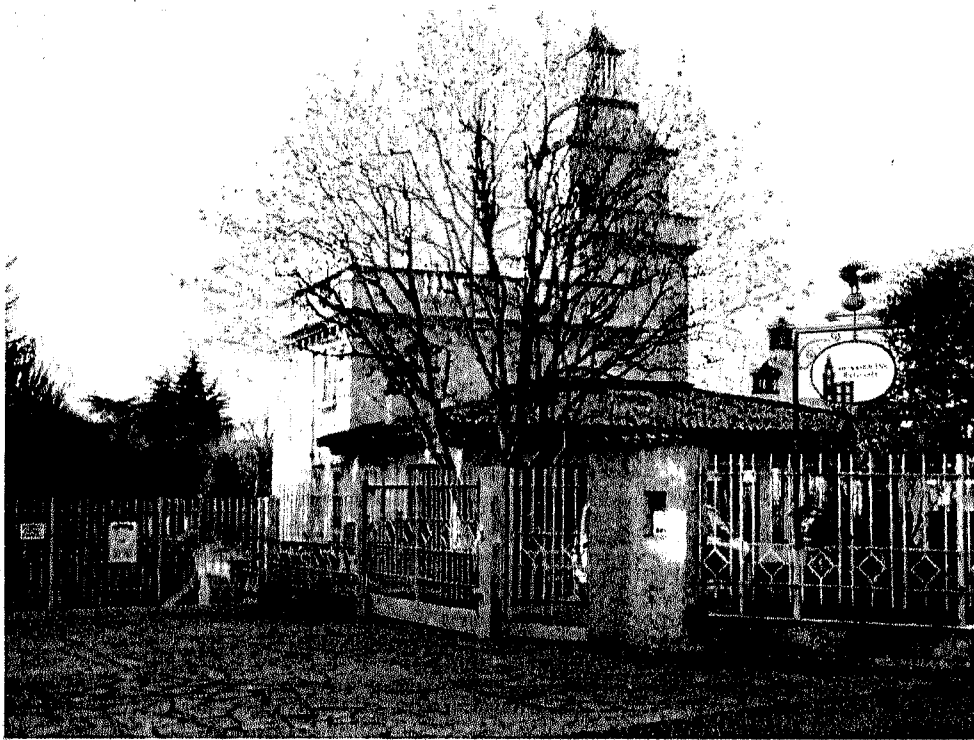
H. 2,80 mE



**P. SECONDO**

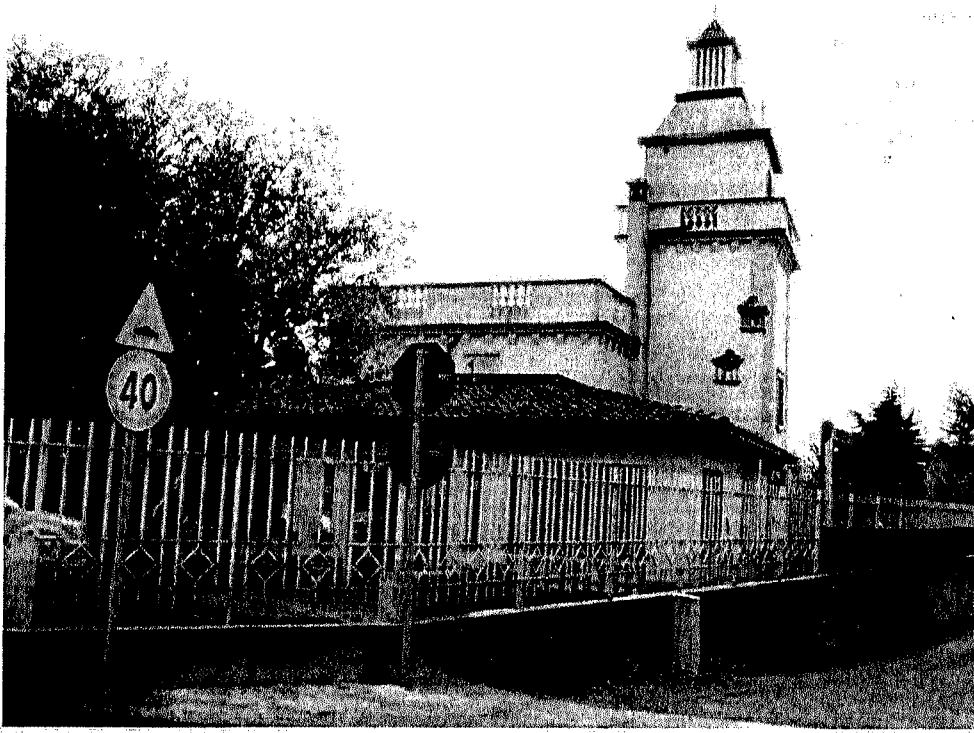
H. 2,60 mE

1

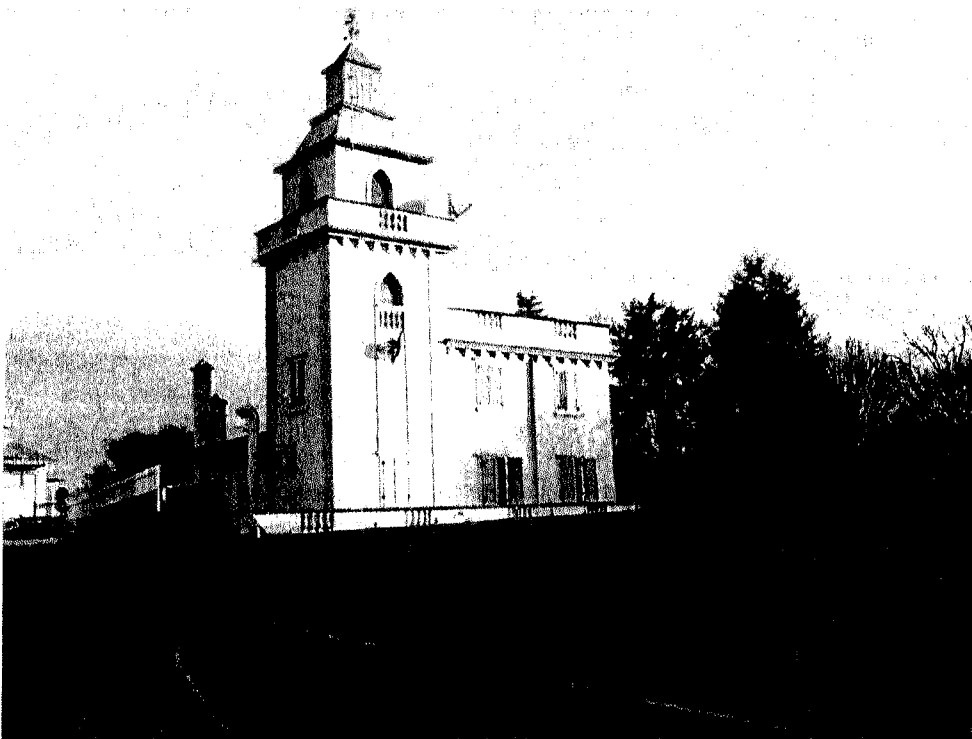


2

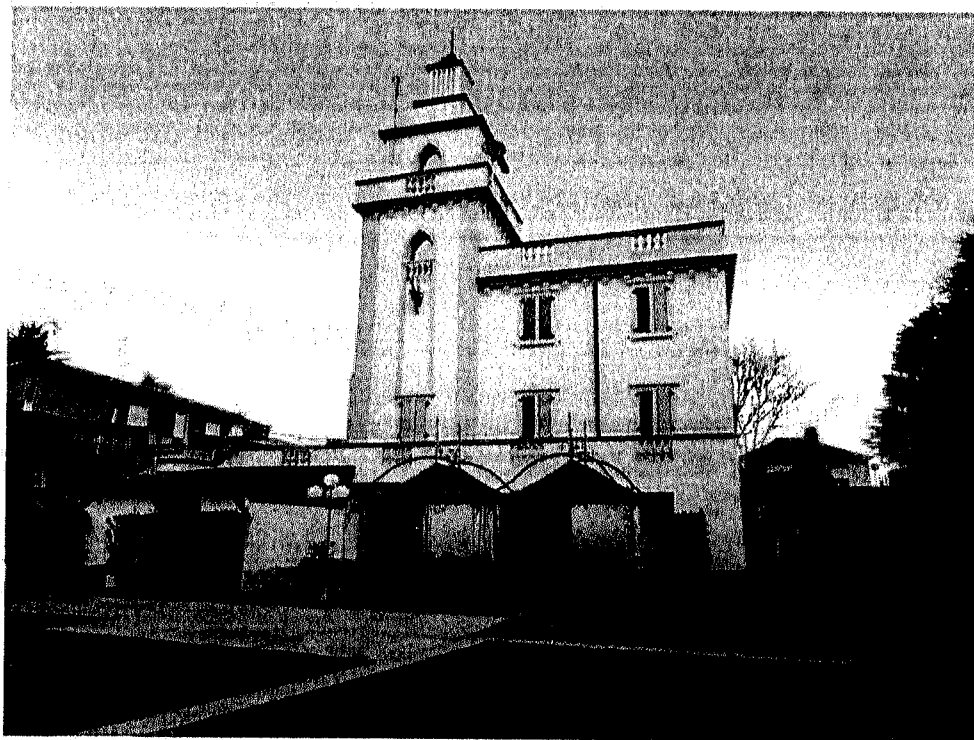




3



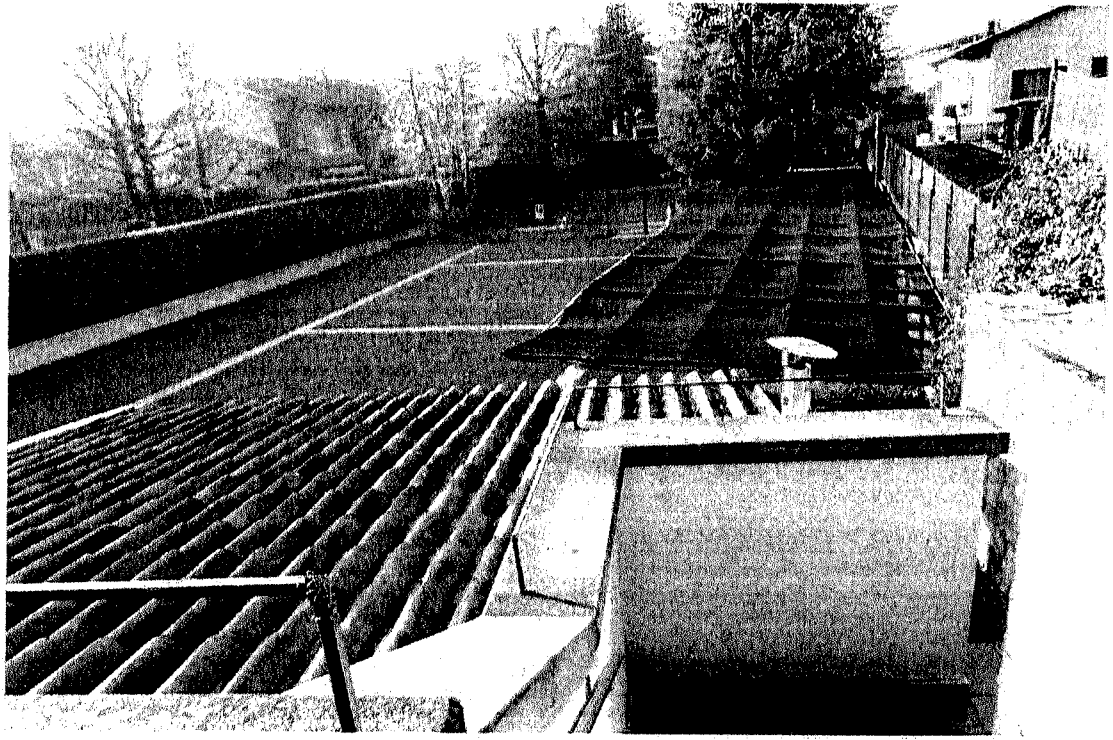
4



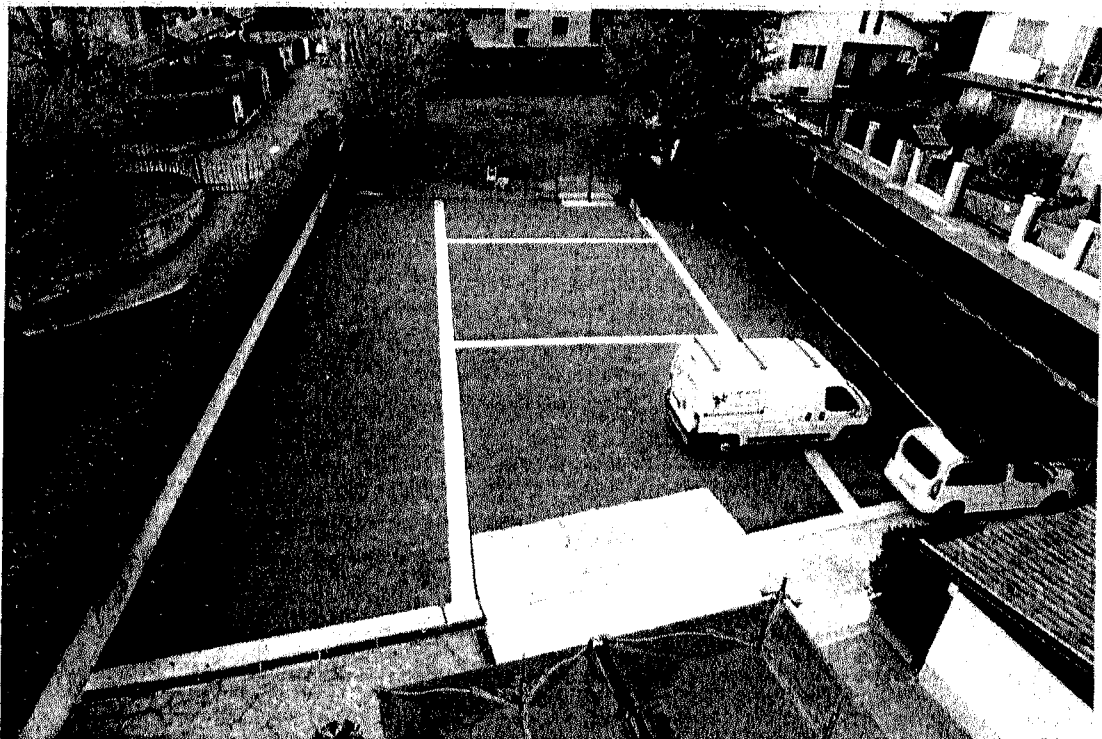
5



6



7



8