



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 121/2023



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa OMISSIS



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Omissis
Codice fiscale: Omissis
Studio in: Omissis





Telefono: Omissis
Fax: Omissis
Email: Omissis
Pec: Omissis



INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con vani accessori ed autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - Appartamento	6
Corpo: B - Lavanderia	7
Corpo: C - Cantina	7
Corpo: D - Autorimessa	8
2. DESCRIZIONE	9
DESCRIZIONE GENERALE	9
Corpo: A - Appartamento	10
Corpo: B - Lavanderia	16
Corpo: C - Cantina	19
Corpo: D - Autorimessa	21
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	27
Corpo: A - Appartamento	27
Corpo: B - Lavanderia	28
Corpo: C - Cantina	28
Corpo: D - Autorimessa	28
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	28
Corpo: A - Appartamento	28
Corpo: B - Lavanderia	29
Corpo: C - Cantina	30
Corpo: D - Autorimessa	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: A - Appartamento	32
Corpo: B - Lavanderia	32
Corpo: C - Cantina	32
Corpo: D - Autorimessa	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo: A - Appartamento	33
Corpo: B - Lavanderia	34

Corpo: C - Cantina	35
Corpo: D - Autorimessa	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
Corpo: A - Appartamento	38
Corpo: B - Lavanderia	39
Corpo: C - Cantina	39
Corpo: D - Autorimessa	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
Corpo: A - Appartamento	41
Corpo: B - Lavanderia	42
Corpo: C - Cantina	42
Corpo: D - Autorimessa	42
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	43
11. STATO DI POSSESSO	43
Corpo: A - Appartamento	43
Corpo: B - Lavanderia	43
Corpo: C - Cantina	43
Corpo: D - Autorimessa	43
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	44
Criterio di stima	44
Fonti d'informazione	44
Valutazione corpi	44
Adegamenti e correzioni della stima	46
Prezzo base d'asta del lotto	46
Regime fiscale della vendita	46

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Omissis

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2023

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - OMISSIS

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Omissis

Data nomina: 04-04-2023

Data giuramento: 06-04-2023

Data sopralluogo: 25-05-2023

Lotto: 001 - Appartamento con vani accessori ed autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Sentenza del Tribunale di Bergamo in data 19/10/2022 con la quale è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Romano di Lombardia il 18/10/1970, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni. OMISSIS, nata a Romano di Lombardia il 16/03/1975, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2. in regime di separazione dei beni., foglio 14, particella 9954, subalterno 708, indirizzo via Giovanni Pascoli, piano 2/3, comune Romano di Lombardia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, rendita € 582.31

Derivante da: - In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. - In forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, il complesso immobiliare risulta censito al foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 e da 703 a 710 tutti entrambi compresi. - Con denuncia di variazione prot.BG0095275 del 20/07/2023 eseguita direttamente dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria, a seguito delle incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare al Fg.14, mappale 9954 sub.9 è stato soppressa e ha generato i subalterni 708 -709 e 710, a seguito di divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e descritte, in parte, in premessa, in atto.

Confini: Per i beni posti al piano secondo e al piano terzo, in corpo unico, in senso orario da nord: da un lato mapp.9954/2, dagli altri tre lati vuoto sul mapp.9954/4, Della lavanderia: da un lato mapp.9954/3, da un secondo lato mapp.9954/14, da un terzo lato mapp.9954/2. Della cantina: da un lato mapp.9954/1, da un secondo lato mapp.9954/1, da un terzo lato mapp.9954/1 e 9954/2.

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

Gli attuali dati catastali dell'unità abitativa attuale NON corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, sia per consistenza, superficie e Rendita Catastale, variati a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo. Le difformità sostanziali rilevate nell'incongruenza tra la planimetria catastale e quanto riscontrato il sito, sono il cambio d'uso dei vani al piano terzo, da sottotetto vani abitabili della zona notte, l'ampliamento del terrazzo sul soggiorno a piano secondo e lievi modifiche ai tavolati interni in entrambe i piani; con tale variazione Docfa, in base alle nuove disposizioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare 2/E del 2016 e chiarimenti operativi del 2020, i vani accessori esterni non comu-

nicanti devono avere autonomia reddituale e funzionale, quindi censiti autonomamente) ha obbligato il Ctu alla divisione dell'originario sub. 9 nei tre sub.708-709-710, rispettivamente appartamento, lavanderia e cantina, facendo variare riferimenti catastali, consistenza e rendita.

Identificativo corpo: B - Lavanderia.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Romano di Lombardia il 18/10/1970, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni. OMISSIS, nata a Romano di Lombardia il 16/03/1975, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2. in regime di separazione dei beni., foglio 14, particella 9954, subalterno 709, indirizzo via Giovanni Pascoli , piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/2, classe 2, superficie 9mq, rendita € 17,77

Derivante da: - In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. - In forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, il complesso immobiliare risulta censito al foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 e da 703 a 710 tutti entrambi compresi. - Con denuncia di variazione prot.BG0095275 del 20/07/2023 eseguita direttamente dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria, a seguito delle incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare al Fg.14, mappale 9954 sub.9 è stato soppressa e ha generato i subalterni 708 -709 e 710, a seguito di divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e descritte, in parte, in premessa, in atto.

Confini: Della lavanderia: da un lato mapp.9954/3, da un secondo lato mapp.9954/14, da un terzo lato mapp.9954/2.

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

Gli attuali dati catastali dell'unità immobiliare attuale NON corrisponde con quella indicata nell'atto di Pignoramento, sia per consistenza, superficie e Rendita Catastale , variati a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento ed i suoi vani accessori per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo. Le difformità sostanziali rilevate nell'incongruenza tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sito, sono modesti diminuzioni dimensionali con modifica del muro che confina con il l'Autorimessa che risulta traslato a favore di una maggior lunghezza dell'autorimessa. Con tale variazione Docfa, in base alle nuove disposizioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare 2/E del 2016 e chiarimenti operativi del 2020, i vani accessori esterni non comunicanti devono avere autonomia reddituale e funzionale, quindi censiti autonomamente) ha obbligato il Ctu alla divisione dell'originario sub. 9 nei tre sub.708-709-710, rispettivamente appartamento, lavanderia e cantina, facendo variare riferimenti catastali, consistenza e rendita.

Identificativo corpo: C - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Romano di Lombardia il 18/10/1970, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni. OMISSIS, nata a Romano di Lombardia il 16/03/1975, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2. in regime di separazione dei beni., foglio 14, particella 9954, subalterno 710, indirizzo via Giovanni Pascoli , piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/2, classe 2, superficie 4mq, rendita € 6,66

Derivante da: - In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. - In forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, il complesso immobiliare risulta censito al foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 e da 703 a 710 tutti entrambi compresi. - Con denuncia di variazione prot.BG0095275 del 20/07/2023 eseguita direttamente dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria, a seguito delle incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare al Fg.14, mappale 9954 sub.9 è stato soppressa e ha generato i subalterni 708 -709 e 710, a seguito di divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e descritte, in parte, in premessa, in atto.

Confini: Del locale cantina: da tre lat1 mapp.9954/1, da un lato mapp.9954/2.

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

Gli attuali dati catastali dell'unità immobiliare attuale NON corrisponde con quella indicata nell'atto di Pignoramento, sia per consistenza, superficie e Rendita Catastale , variati a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo. Le difformità sostanziali rilevate nell'incongruenza tra la planimetria catastale e quanto riscontrato il sito, sono il cambio d'uso dei vani al piano terzo, da sottotetto vani abitabili della zona notte, l'ampliamento del terrazzo sul soggiorno a piano secondo e lievi modifiche ai tavolati interni in entrambe i piani; con tale variazione Docfa, in base alle nuove disposizioni dell'Agenzia del Territorio (Circolare 2/E del 2016 e chiarimenti operativi del 2020, i vani accessori esterni non comunicanti devono avere autonomia reddituale e funzionale, quindi censiti autonomamente) ha obbligato il Ctu alla divisione dell'originario sub. 9 nei tre sub.708-709-710, rispettivamente appartamento, lavanderia e cantina, facendo variare riferimenti catastali, consistenza e rendita.

Identificativo corpo: D - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Romano di Lombardia il 18/10/1970, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni. OMISSIS, nata a Romano di Lombardia il 16/03/1975, c.f. OMISSIS, per la quota di 1/2. in regime di separazione dei beni., foglio 14, particella 9954, subalterno 14, indirizzo via Giovanni Pascoli , piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 27mq, superficie 31mq, rendita € 83,67

Derivante da: - In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati

riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. - In forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, il complesso immobiliare risulta censito al foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 e da 703 a 710 tutti entrambi compresi. - Con denuncia di variazione prot.BG0096173 del 21/07/2023 eseguita direttamente dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria, a seguito delle incongruenze riscontrate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare al Fg.14, mappale 9954 sub.14 è stata variata per di divisione-diversa distribuzione degli spazi interni , con aggiornamento della sua rendita catastale.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e descritte, in parte, in premessa, in atto.

Confini: Dell' autorimessa: da un lato mapp.9954/1, da un secondo lato mapp.9954/2, da un terzo lato mapp.9954/709 ed in ultimo lato mapp. 9954/13.

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

Gli attuali dati catastali dell'unità immobiliare attuale corrisponde con quella indicata nell'atto di Pignoramento, sia per consistenza, superficie ma non nella sua Rendita Catastale , variata a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'autorimessa per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo. Le difformità sostanziali rilevate nell'incongruenza tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sito, sono modesti ampliamenti dimensionali con modifiche sui muri perimetrali, soprattutto in quello che confina con il locale lavanderia che risulta traslato a favore di una maggior lunghezza dell'autorimessa.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è un appartamento duplex all'interno di una palazzina residenziale di recente costruzione composta da sette unità abitative, sita in zona centrale del Comune di Romano di Lombardia, via Giovanni Pascoli n.9/A. L'unità abitativa è posta al piano secondo ed ultimo piano mansardato, con autorimessa e vani accessori pertinenziali al piano interrato, servito da ascensore condominiale ed è costituita da una zona giorno a piano secondo con ingresso, soggiorno comunicante con ampio terrazzo, cucina abitabile con balcone, bagno; dall'ingresso una scala interna a vista conduce alla zona notte del piano mansardato dove si trova ampio disimpegno notte su cui aprono la camera matrimoniale con propria cabina armadio, ampio bagno, ed un vano sottotetto utilizzabile come seconda camera. L'appartamento è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento estivo, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Completano l'appartamento, al piano interrato, un locale lavanderia, una cantina ed un autorimessa doppia. Il fabbricato si trova in zona semicentrale del paese a 0,4 Km dal centro storico, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Martinengo a circa 5,5Km e Cologno al Serio 11 Km, Civate al Piano a 7,3Km, Caravaggio a 8,6Km e Treviglio a 12,4Km, 25Km da Bergamo e Crema. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Romano di Lombardia, oppure raggiungere le varie arterie principali come la S.P.101 o la SS498 che portano verso i due capoluoghi di provincia BG e BS. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, e municipio, oratorio, campo sportivo e scuola primaria raggiungibili in pochi minuti di auto, oppure nel raggio di 0,8 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Uffici comunali, Asl, Uff. Registro, poste e banche (Buono), Negozi primari (Buono), Centri commerciali (Discreto), Ospedale e pronto soccorso (Buono), Centro sportivo e servizi ricreativi (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Martinengo e Ghisalba, Civate al Piano, Cologno al Serio e Urgnano, Covo e Antegnate.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Rocca Viscontea, Palazzo della Misericordia, P.za Roma, Palazzo della Ragione.

Principali collegamenti pubblici: Bus di linea 500m, FF:SS: (MI-BS) 1200m, Casello A35 BreBeMi 6 Km, Aeroporto Orio al Serio 20 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da un appartamento su due livelli, occupante la parte alta della porzione destra della palazzina, facente parte del condominio "Oleandro" che prospetta sulla via Giovanni Pascoli al civico 9/A, posto in zona centrale del Comune di Romano di Lombardia. Il condominio ha una forma composita, abbastanza regolare, formato da due corpi rettangolari a quattro piani fuori terra, uniti da un corpo centrale adibito a vano scala; la porzione di destra ha triplo affaccio, con un lato corto che prospetta sulla via G. Pascoli posta a ovest, il lato lungo ad sud ed il terzo lato ad est, mentre il quarto lato risulta interno al vano scala. L'accesso principale pedonale avviene dal marciapiede pubblico sulla via, da cui percorrendo il vialetto e salendo quattro gradini si accede al vano scala aperto dove sul fondo, in zona centrale, si trova l'ascensore condominiale che distribuisce i vari piani, mentre sul lato lungo sinistro si trovano le rampe scale che conducono ai vari disimpegni di piano su cui aprono i sette appartamenti, tre nel corpo di destra e quattro nel corpo di sinistra. L'ingresso pedonale con il vialetto e la scala esterna condominiali sono pavimentate in gres simil cotto color rosa antico, mentre il vano scala, le rampe scale ed i disimpegni ai piani sono pavimentati in granito rosa sardo. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate colore giallo, con tutto il piano mansardato ed i setti esterni del vano scala in mattoni a vista color marroncino, balconi a sbalzo in getto con parapetti in ferro a disegno semplice, con tetto a due falde e ampie terrazze, gronde con travetti di legno e perlinatura a vista, manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghesi antichizzate, lattonerie dei canali e pluviali in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante ad antoni di legno color marrone medio, serramenti di legno di color noce medio. Il fabbricato risulta regolarmente allacciato alla linea elettrica, all'acquedotto, al gas, ed allacciato al collettore fognario comunale. Dal punto di vista dell'isolamento termico, il fabbricato è provvisto di isolamento termico a norma di legge, conforme ai parametri vigenti all'epoca di costruzione, sia nei muri perimetrali che nei solai orizzontali; il riscaldamento è di tipo autonomo per singola unità abitativa, con sistema di emissione del tipo radiante a pavimento regolato da termo valvole per ogni singolo locale.

L'unità abitativa oggetto di perizia si sviluppa su due piani, con accesso al piano secondo da porta blindata che immette nell'ingresso con la scala a vista che conduce al piano mansardato, ma aperto sulla zona giorno, dove si trova l'ampio soggiorno comunicante con col il terrazzo che prospetta a ovest sulla via, il bagno e la cucina abitabile che apre sul balcone che affaccia ad est sul retro del fabbricato. Salendo la scala a vista che affaccia sul soggiorno, si accede alla zona notte dove dall'ampio disimpegno aprono il bagno principale e la camera matrimoniale con all'interno propria cabina armadio, ed il locale sottotetto (altezza media ponderale 2,30m) utilizzato come seconda camera. Si deve segnalare che nel disimpegno notte apre una ulteriore porta che da accesso ad un locale ricavato nella porzione di sottotetto sovrastante il vano scala, con una superficie di circa 11,83mq ed una altezza media di circa 3,00m, utilizzato come locale guardaroba, che risulta completamente abusivo e non di proprietà (in quanto ricavato da porzione comune condominiale non autorizzata dal punto di vista edilizio e mai acquisito dagli attuali utilizzatori); si precisa che al locale si accede unicamente dall'interno dell'appartamento di proprietà.

Superficie complessiva di circa mq **164,55**

E' posto al piano: secondo e terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E.

esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2005 e l'appartamento è stato completato e reso abitabile nel 2005 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, ma risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas installata all'esterno sul balcone, riscaldamento a pavimento, climatizzazione estiva a split, impianto elettrico a norma, serramenti e sistema oscurante a persiane in buono stato conservativo. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: pavimentati con piastrelle di gres anti sdrucciolo color grigio o beige, dim. 60x30cm</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: buone</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone</p>
Infissi interni	<p>tipologia: scorrevole materiale: alluminio e vetro condizioni: buone</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tecole portoghesi in cementegola coibentazione: Pannelli di isolamento termico condizioni: buone</p> <p>Note: L'unità immobiliare, per la porzione a piano mansardato ha un tetto a vista con travi principali e secondarie in lamellare e perlinatura a vista con sovrastante pacchetto termoisolante dalle caratteristiche conformi alle normative vigenti del periodo di costruzione.</p>
Pareti esterne	<p>materiale: Doppia muratura intonacata o mattoni a vista con intercapedine isolante coibentazione: intercapedine rivestimento: mattoni paramano condizioni: buone</p>
Pavim. Esterna	<p>materiale: gress condizioni: buone</p> <p>Note: La pavimentazione esterna comune condominiale è in piastrelle di gres antiscivolo</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone</p> <p>Note: Piano secondo, zona giorno, in piastrelle di ceramica color grigio dim. 60x60cm, bagno in ceramica a mosaico 2x2cm; a piano mansardato, zona notte, in parquet a listoni di rovere ed il bagno in ceramica tipo mosaico.</p>
Plafoni	<p>materiale: stabilitura condizioni: buone</p> <p>Note: Zona giorno intonacata a covile e tinteggiata color bianco, nella zona notte tetto di legno a vista.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: Blindata</p>

<i>Rivestimento</i>	condizioni: buone ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: rivestimento di ceramica tipo mosaico dim. 2x2cm sino ad h 2,20m.
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: buone Note: le rampe scale ed i pianerottoli sono pavimentati di granito rosa sardo.
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars combinatore tel.: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Ascensore condominiale dipartente dal piano interrato sino all'ultimo pianerottolo del piano secondo
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: Split conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Presente in tutti i locali delle zone giorno e notte; la pompa di calore è esterna sul balcone della cucina.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: Riscaldamento a pavimento condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Varie

Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2006, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 90,77 mq per l'appartamento (49.28 piano 2° e 41/49 piano 3°), di cui lorda totale 110,44mq, con una superficie a terrazzi esclusivi di 39,15 mq; al piano terzo il vano non abitabile a sottotetto ma perfettamente fruibile ha una sup. utile di 11,59mq con una superficie lorda di 14,96mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con terrazzo/balconi e sottotetto ha una superficie totale commerciale di 130,79mq, mentre i locali accessori del piano interrato (lavanderia e cantina) hanno una superficie netta totale di 13,36 (9,36mq e 4,00mq) di cui lorda totale 13,36 e commerciale di 3,34mq. Nel complesso l'intera unità immobiliare ha una sup. commerciale di 134,13mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco, mentre nei due bagni tutte le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica tipo mosaico sino all'altezza di 1,10m e 2,10 sui muri interni divisori di medesimo tipo, come pure il loro pavimento. La pavimentazione dei restanti locali della zona giorno è in ceramica dim. 60x60cm color grigio posati a 45° mentre la zona notte è di parquet di legno massello in listoncini di rovere scuro 60x8cm posati a correre. Per quanto riguarda la dotazione dei due bagni, quello principale della zona giorno è provvisto di wc e bidet di tipo sospeso con un lavabo ad appoggio su mobile di legno sospeso, pavimentazione in piastrelle di ceramica 2x2cm tipo mosaico; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. Per quanto riguarda il bagno della zona notte, questo è provvisto di sanitari sospesi in vetro china bianchi tipo Ideal Standard, lavabo ad appoggio su mensola e mobile di legno, vasca in vetro china bianco con frontale rivestito di mosaico, vano doccia con pavimento e pareti rivestite di mosaico con anta a libro con telaio di alluminio e vetro satinato di policarbonato, il tutto con rubinetterie a miscelazione Ideal Standard. Le finiture di pareti e pavimento del medesimo tipo ma con colorazione diversa. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel sotto scala cucina, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche grigie metallizzate di pvc. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia da 24Kw posta in apposita nicchia esterna sul balcone cucina, con sistema radiante a pavimento; l'unità abitativa è dotata anche di impianto di raffrescamento con pompa di calore esterna sul balcone della cucina ed unità di emissione tipo split nei singoli locali. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto di allarme con sensori ad onde posti nei locali della zona giorno e della zona notte. In ultimo, sia il terrazzo che il balcone sono dotati di tende frangisole comandate elettricamente con sensore di vento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su tre lati), finiture di pregio e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo ottimo, serramenti esterni in buono stato conservativo con vetrocamera termoisolante 4|16|4mm.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Regolarmente revisionato
<i>Potenza nominale</i>	24kw
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Caldaia esterna in nicchia con accesso dal balcone.
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B - Lavanderia**

L'unità immobiliare di questo corpo è costituita un locale lavanderia , accessorio diretto non comunicante dell'appartamento di cui al corpo A, sita al piano interrato della medesima palazzina, facente parte del condominio "Oleandro" che prospetta sulla via Giovanni Pascoli al civico 9/A, posto in zona centrale del Comune di Romano di Lombardia. Il locale lavanderia ha accesso sia dal disimpegno del vano scala comune che dall'autorimessa di proprietà Sub. 14 di cui al corpo D, comodamente servito dall'ascensore condominiale che lo collega al piano dell'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **9,36**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2005 ed il locale lavanderia assieme all'appartamento è stato completato e reso abitabile nel 2005 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, ma risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture normali, dotato d'impianto di acqua calda sanitaria autonomo con scaldabagno elettrico al suo interno dotato di lavatoio e degli attacchi e scarico per lavatrice, impianto elettrico a norma. Il locale è provvisto di finestra di aerazione che apre in propria bocca lupai, serramento in alluminio bianco con vetrocamera termoisolante. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: marmo o granito condizioni: buone Note: La pavimentazione esterna comune condominiale del vano scala è di granito rosa sardo. mentre quella del corsello Autorimesse è di cls industriale.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Piastrelle di gres anti scivolo color beige dim. 30x30cm.
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Ascensore condominiale dipartente dal piano interrato

<i>Elettrico</i>	sino all'ultimo pianerottolo del piano secondo tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Varie

Per quanto riguarda dati più specifici dell'unità immobiliare, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2006, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 7,60mq di cui lorda 9,36 e commerciale di 2,34mq. Il locale ha tutte le pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco con la parete di lavoro rivestita in piastrelle di ceramica tipo mosaico sino all'altezza di 1,80m, la pavimentazione è in ceramica dim. 30x30cm color beige. Per quanto riguarda la sua dotazione, il locale è provvisto di lavatoio in vetro china bianco sospeso con rubinetto miscelatore ed attacco e scarico per lavatrice; risulta provvisto di impianto elettrico ed idrico con autonomo impianto di acqua calda sanitaria erogata da boiler elettrico posto al suo interno. L'impianto elettrico, allacciato sotto contatore principale dell'appartamento è quindi provvisto di quadro elettrico con salvavita magneto termo ed interruttore differenziale, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche bianche di pvc, mentre l'impianto di illuminazione è di tipo esterno con corpo illuminante al neon in centro soffitto. Privo di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, dotazioni impiantistiche di tipo semplice ma adeguato, serramento esterno in buono stato conservativo con vetrocamera termoisolante 4|12|4mm e porta d'ingresso di lamiera fodrinata con serratura, quella comunicante con l'autorimessa di tipo taglia fuoco Rei 60.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Ascensore condominiale
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **C - Cantina**

L'unità immobiliare di questo corpo è costituita un locale cantina , accessorio diretto non comunicante dell'appartamento di cui al corpo A, sita al piano interrato della medesima palazzina, facente parte del condominio "Oleandro" che prospetta sulla via Giovanni Pascoli al civico 9/A, posto in zona centrale del Comune di Romano di Lombardia. Il locale cantina ha accesso diretto dal corsello comune delle autorimesse, posto in prossimità dell'ingresso al vano scala comune, comodamente servito dall'ascensore condominiale che lo collega al piano dell'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **4,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2005 ed il locale cantina assieme all'appartamento è stato completato e reso abitabile nel 2005 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi, ma risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di semplici ed essenziali, impianto elettrico a norma. Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: marmo o granito condizioni: buone Note: La pavimentazione esterna comune condominiale del vano scala è di granito rosa sardo. mentre quella del corsello Autorimesse è di cls industriale.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Ascensore condominiale dipartente dal piano interrato sino all'ultimo pianerottolo del piano secondo.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
Per quanto riguarda dati più specifici dell'unità immobiliare, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persone fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2006, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 3,14mq di cui lorda 4,00 e commerciale di 1,00mq. Il locale ha tutte le pareti esterne in prisme di cls a vista mentre	

all'interno intonacate a civile e tinteggiate color bianco con la pavimentazione in cemento industriale come il corsello comune. Per quanto riguarda la sua dotazione, il locale è provvisto di solo impianto elettrico, allacciato sotto contatore principale dell'appartamento è quindi provvisto di quadro elettrico con salvavita magneto termo ed interruttore differenziale, con le scatola di comando ed interruttore e presa normali, tipo Bticino con placca bianca di pvc, mentre l'impianto di illuminazione è di tipo esterno con corpo illuminante al neon in centro soffitto. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, dotazioni impiantistiche di tipo semplice ed essenziali, porta d'ingresso di lamiera fodrinata con serratura.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **D - Autorimessa**

L'unità immobiliare di questo corpo è costituita una autorimessa doppia in lunghezza, pertinenziale dall'appartamento di cui al corpo A, sita al piano interrato della medesima palazzina, facente parte del condominio "Oleandro" che prospetta sulla via Giovanni Pascoli al civico 9/A, posto in zona centrale del Comune di Romano di Lombardia. L'autorimessa ha accesso carrale diretto dal corsello box comune, accessibile da rampa carrale che apre direttamente sulla medesima via, ma protetta da cancello in ferro con apertura elettrica a distanza, arretrato 4 metri dal filo strada. L'autorimessa comunica dal suo interno con il locale lavanderia (corpo B) per poi accedere al disimpegno del vano scala comune dal quale l'ascensore condominiale porta al piano dell'appartamento (corpo A).

Superficie complessiva di circa mq **30,23**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai ristrutturato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2003 ed ultimato nel 2005 e l'autorimessa, assieme ai locali accessori ed all'appartamento sono stati completati e resi abitabili/agibili nel 2005 e da allora l'unità immobiliare non ha subito altri interventi. L'autorimessa risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture normali, con basculante in lamiera zincata con apertura elettrica con comando a distanza, dotato d'impianto elettrico semplice ma funzionale, a norma di legge.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: **basculante**

materiale: **lamiera di Fe zincata**

condizioni: **buone**

Note: La basculante risulta provvista d'impianto di apertura elettrica con comando a distanza, montato successivamente con relativo impianto di tipo esterno.

<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro Note: Porta Rei 60 che apre sul locale lavanderia (corpo B).
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato condizioni: buone Note: Tutte le pareti esterne sono in prisme di cls a vista.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Note: La pavimentazione esterna comune condominiale del vano scala è di granito rosa sardo. mentre quella del corsello Autorimesse è di cls industriale.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Note: Del medesimo tipo di quello del corsello comune.
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
Impianti	
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Ascensore condominiale dipartente dal piano interrato sino all'ultimo pianerottolo del piano secondo
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'unità immobiliare, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2006, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 27,00mq di cui lorda 30,23 e commerciale di 15,12mq. Il locale ha tutte le pareti intonacate a rustico e tinteggiate color bianco, pavimentazione in cls industriale. Per quanto riguarda la sua dotazione, risulta provvisto di impianto elettrico autonomo allacciato sotto contatore principale dell'appartamento è quindi provvisto di quadro elettrico con salvavita magneto termo ed interruttore differenziale, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche bianche di pvc, mentre l'impianto di illuminazione è di tipo ad incasso con corpi illuminanti a parete; la porta divisoria con il locale lavanderia è di tipo resistente al fuoco Rei 60.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	

Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. PRATICHE EDILIZIE****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A****Numero pratica: 366**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2003 al n. di prot. 366

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione inizio lavori al 24/09/2003.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - AppartamentoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A****Numero pratica: 266**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA 366 del 24-11-2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/04/2005 al n. di prot. 34346

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione del 16/05/2005, fine lavori al 24/05/2005. Si specifica che in atto d'acquisto viene riportato che la parte venditrice in data 05/08/2005 al prot. 18122 ha presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del DPR 380/2001, Richiesta di Agibilità del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - AppartamentoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A****Numero pratica: 126**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in Sanatoria alla DIA 266 del 18/04/2005, per modifiche sui tavolati interni, su aperture e balconi

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 05/07/2005 al n. di prot. 15378

Dati precedenti relativi ai corpi: A - AppartamentoASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 24
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 122

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimesse e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2006 al n. di prot. 1318

Abitabilità/agibilità in data 12/12/2006 al n. di prot. 29621 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione di fine lavori al 28-11-2006

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 366

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2003 al n. di prot. 366

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione inizio lavori al 24/09/2003.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 266

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA 366 del 24-11-2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/04/2005 al n. di prot. 34346

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione del 16/05/2005, fine lavori al 24/05/2005. Si specifica che in atto d'acquisto viene riportato che la parte venditrice in data 05/08/2005 al prot. 18122 ha presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del DPR 380/2001, Richiesta di Agibilità del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 126

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in Sanatoria alla DIA 266 del 18/04/2005, per modifiche sui tavolati interni, su aperture e balconi

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 05/07/2005 al n. di prot. 15378

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 122

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimesse e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2006 al n. di prot. 1318

Abitabilità/agibilità in data 12/12/2006 al n. di prot. 29621 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione di fine lavori al 28-11-2006

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 366

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2003 al n. di prot. 366

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione inizio lavori al 24/09/2003.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 266

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA 366 del 24-11-2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/04/2005 al n. di prot. 34346

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione del 16/05/2005, fine lavori al 24/05/2005. Si specifica che in atto d'acquisto viene riportato che la parte venditrice in data 05/08/2005 al prot. 18122 ha presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del DPR 380/2001, Richiesta di Agibilità del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 126

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in Sanatoria alla DIA 266 del 18/04/2005, per modifiche sui tavolati interni, su aperture e balconi

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 05/07/2005 al n. di prot. 15378

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 122

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimesse e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2006 al n. di prot. 1318

Abitabilità/agibilità in data 12/12/2006 al n. di prot. 29621 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione di fine lavori al 28-11-2006

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 366

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/11/2003 al n. di prot. 366

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione inizio lavori al 24/09/2003.

Dati precedenti relativi ai corpi: D – Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 266

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla DIA 366 del 24-11-2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/04/2005 al n. di prot. 34346

Abitabilità/agibilità in data 01/06/2005 al n. di prot. 12509

NOTE: Con comunicazione del 16/05/2005, fine lavori al 24/05/2005. Si specifica che in atto d'acquisto viene riportato che la parte venditrice in data 05/08/2005 al prot. 18122 ha presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del DPR 380/2001, Richiesta di Agibilità del complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di compravendita.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 126

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante in Sanatoria alla DIA 266 del 18/04/2005, per modifiche sui tavolati interni, su aperture e balconi

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 05/07/2005 al n. di prot. 15378

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Numero pratica: 122

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ampliamento autorimesse e cantine

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/2006 al n. di prot. 1318

Abitabilità/agibilità in data 12/12/2006 al n. di prot. 29621 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con comunicazione di fine lavori al 28-11-2006

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 25-05-2023 alle unità immobiliare oggetto della presente G.E., dopo una attenta analisi dei vari provvedimenti edilizi autorizzati reperiti con l'accesso agli atti amministrativi del Comune, si conferma che le opere difformi riguardano entrambe le due u.i. (appartamento con accessori ed autorimessa), così come evidenziato sull'elaborato grafico di rilievo allegato F.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano opere interne con modifiche dei tavolati e cambio di destinazione dei vani a piano secondo, ma cosa più importante con cambio di destinazione d'uso (da sottotetto a vani abitabili del piano 3° che è divenuta zona notte); sempre a piano 2° all'esterno vi è anche un ampliamento del terrazzo del soggiorno. In Ultimo si sono riscontrate difformità anche a piano interrato nella suddivisione del locale lavanderia e della autorimessa. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili.

Oneri di regolarizzazione

<i>Onorario tecnico per pratica edilizia SCIA in sanatorie</i>	€ 2.500,00
<i>Diritti di segreteria per pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 100,00
<i>Oblazione Pratica SCIA in sanatoria</i>	€ 516,00
<i>Oneri concessori per pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 8.500,00

Onorario per Pratica CIA Agibilità	€ 500,00
Diritti di segreteria per pratica CIA Agibilità	€ 28,00
Totale oneri: € 12.144,00	

Note: Le difformità interne all'appartamento in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate in fase di costruzione e probabilmente mai regolarizzate da successiva Variante in corso d'opera; gli oneri di regolarizzazione sopra indicati si riferiscono alla regolarizzazione delle unità immobiliari di proprietà, non del vano ricavato nel sottotetto sopra il vano scala che è di proprietà condominiale precisando che tra l'altro questo non è mai stato dichiarato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la mancanza di conformità edilizia sopra riportata.

Identificativo corpo: B - Lavanderia.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: C - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: D - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
Ambito:	A prevalente caratterizzazione Residenziale (pcR1) - ad assetto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla Residenza. Destinazioni d'uso ammesse : è ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31/12/2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31/12/2008 o da insediare se previste dalla tavola PS3 del PdS. Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con Sup. pari o superiore a 500mq attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di

	1mq di Sf per ogni 4 mq di Sup. per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1mq di Sf per ogni mq di Sup. per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi interventi siano relativi ad una St di almeno 5.000mq devono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una Sup. incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal presente art. 3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50m
Volume massimo ammesso:	1610,76mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	4,50mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: B - Lavanderia.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
Ambito:	A prevalente caratterizzazione Residenziale (pcR1) - ad assetto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla Residenza. Destinazioni d'uso ammesse : è ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31/12/2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31/12/2008 o da insediare se previste dalla tavola PS3 del PdS. Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con Sup. pari o superiore a 500mq attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1mq di Sf per ogni 4 mq di Sup. per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1mq di Sf per ogni mq di Sup. per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi interventi siano relativi ad una St di almeno 5.000mq devono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una Sup. incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal presente art. 3.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50m
Volume massimo ammesso:	1610,76mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	4,50mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: C - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
Ambito:	A prevalente caratterizzazione Residenziale (pcR1) - ad assetto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla Residenza. Destinazioni d'uso ammesse : è ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31/12/2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31/12/2008 o da insediare se previste dalla tavola PS3 del PdS. Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con Sup. pari o superiore a 500mq attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1mq di Sf per ogni 4 mq di Sup. per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1mq di Sf per ogni mq di Sup. per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi interventi siano relativi ad una St di almeno 5.000mq devono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una Sup. incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal presente art. 3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo
Rapporto di copertura:	40%

Altezza massima ammessa:	10,50m
Volume massimo ammesso:	1610,76mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	4,50mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: D - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano di Governo del Territorio
Ambito:	A prevalente caratterizzazione Residenziale (pcR1) - ad assetto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Tale ambito è regolato dall'art. 3.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.; parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla Residenza. Destinazioni d'uso ammesse : è ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31/12/2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31/12/2008 o da insediare se previste dalla tavola PS3 del PdS. Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse. Modalità di intervento: Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con Sup. pari o superiore a 500mq attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1mq di Sf per ogni 4 mq di Sup. per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1mq di Sf per ogni mq di Sup. per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi interventi siano relativi ad una St di almeno 5.000mq devono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una Sup. incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal presente art. 3.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50m
Volume massimo ammesso:	1610,76mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	4,50mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.14 mapp. 9954 sub.708 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: B - Lavanderia.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.14 mapp. 9954 sub.709 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: C - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.14 mapp. 9954 sub.710 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

Identificativo corpo: D - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giovanni Pascoli, 9/A

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: L'unità immobiliare Fg.14 mapp. 9954 sub.14 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/07/2001.** In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione a carico di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/1979 al 02/07/2003. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2001 al 24/12/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto decreto di trasferimento viene trasferita la quota di 1/3 di proprietà del sig. OMISSIS dell'area edificabile individuata al c.t. con i mapp.4790 e 4792 pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2003 al 24/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto i sigg. OMISSIS e OMISSIS vendono la quota di 1/3 di loro competenza alla società OMISSIS. dell'area edificabile individuata al c.t. con in mapp.4790 e 4792, pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La parte venditrice, la Società OMISSIS. con sede in Covo, via Trieste n.21, c.f. e p.Iva OMISSIS, in forza della denuncia di inizio attività presentata al comune di Romano di Lombardia in data 24/11/2003 al n.366 prot. e al n.226/2003 e della successiva denuncia di inizio attività presentata al detto comune in data 05/07/2005 al n.15378 prot., ha provveduto alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da sette appartamenti e da sette autorimesse. In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. Detto complesso immobiliare risulta censito al catasto fabbricati, in forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 entrambi compresi precisando che i mapp.9954/1 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso carrale, scivolo, area di manovra coperta) comuni ai subalterni da 9 a 16 entrambi compresi e il mappale 9954/2 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso pedonale, scala e ascensore) comuni ai subalterni da 3 a 9 entrambi compresi.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/07/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione a carico di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/1979 al 02/07/2003. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2001 al 24/12/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto decreto di trasferimento viene trasferita la quota di 1/3 di proprietà del sig. OMISSIS dell'area edificabile individuata al c.t. con i mapp.4790 e 4792 pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2003 al 24/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto i sigg. OMISSIS e OMISSIS vendono la quota di 1/3 di loro competenza alla società OMISSIS. dell'area edificabile individuata al c.t. con in mapp.4790 e 4792, pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La parte venditrice, la Società OMISSIS. con sede in Covo, via Trieste n.21, c.f. e p.Iva OMISSIS, in forza della denuncia di inizio attività presentata al comune di Romano di Lombardia in data 24/11/2003 al n.366 prot. e al n.226/2003 e della successiva denuncia di inizio attività presentata al detto comune in data 05/07/2005 al n.15378 prot., ha provveduto alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da sette appartamenti e da sette autorimesse. In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. Detto complesso immobiliare risulta censito al catasto fabbricati, in forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 entrambi compresi precisando che i mapp.9954/1 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso carrale, scivolo, area di manovra coperta) comuni ai subalterni da 9 a 16 entrambi compresi e il mappale 9954/2 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso pedonale, scala e ascensore) comuni ai subalterni da 3 a 9 entrambi compresi.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Lavanderia

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/07/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione a carico di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/1979 al 02/07/2003. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2001 al 24/12/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto decreto di trasferimento viene trasferita la quota di 1/3 di proprietà del sig. OMISSIS dell'area edi-

ficabile individuata al c.t. con i mapp.4790 e 4792 pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2003 al 24/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto i sigg. OMISSIS e OMISSIS vendono la quota di 1/3 di loro competenza alla società OMISSIS, dell'area edificabile individuata al c.t. con in mapp.4790 e 4792, pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La parte venditrice, la Società OMISSIS, con sede in Covo, via Trieste n.21, c.f. e p.Iva OMISSIS, in forza della denuncia di inizio attività presentata al comune di Romano di Lombardia in data 24/11/2003 al n.366 prot. e al n.226/2003 e della successiva denuncia di inizio attività presentata al detto comune in data 05/07/2005 al n.15378 prot., ha provveduto alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da sette appartamenti e da sette autorimesse. In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. Detto complesso immobiliare risulta censito al catasto fabbricati, in forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 entrambi compresi precisando che i mapp.9954/1 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso carrale, scivolo, area di manovra coperta) comuni ai subalterni da 9 a 16 entrambi compresi e il mappale 9954/2 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso pedonale, scala e ascensore) comuni ai subalterni da 3 a 9 entrambi compresi.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 04/07/2001. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione a carico di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/10/1979 al 02/07/2003. In forza di denuncia di successione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591. Con detto testamento ai figli OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS è stata devoluta area edificabile censita in c.t. di Romano di Lombardia con i mappali 4790 (660/d) di ha 0.09.10 e mapp. 4792 (3293/c) di ha 0.00.76

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/07/2001 al 24/12/2005. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con detto decreto di trasferimento viene trasferita la quota di 1/3 di proprietà del sig. OMISSIS dell'area edificabile individuata al c.t. con i mapp.4790 e 4792 pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto

to in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/07/2003 al 24/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con il presente atto i sigg. OMISSIS e OMISSIS vendono la quota di 1/3 di loro competenza alla società OMISSIS. dell'area edificabile individuata al c.t. con in mapp.4790 e 4792, pervenuta a seguito di successione in morte di OMISSIS, deceduto in data 22/10/1979, a favore della moglie OMISSIS e dei figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. I beni sono stati devoluti per testamento olografo in data 31/08/1977, unitamente a verbale di pubblicazione per notaio OMISSIS di Romano di Lombardia in data 20/03/1980 rep- 64591 e successivo consolidamento dell'usufrutto a seguito del decesso dell'usufruttuaria signora OMISSIS, deceduta a Romano di Lombardia il 14/02/2001. Si precisa che su parte del mappale 4790 insiste una tettoia ad uso deposito non ancora censita in catasto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La parte venditrice, la Società OMISSIS. con sede in Covo, via Trieste n.21, c.f. e p.Iva OMISSIS, in forza della denuncia di inizio attività presentata al comune di Romano di Lombardia in data 24/11/2003 al n.366 prot. e al n.226/2003 e della successiva denuncia di inizio attività presentata al detto comune in data 05/07/2005 al n.15378 prot., ha provveduto alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da sette appartamenti e da sette autorimesse. In occasione di accatastamento i mappali 4790 e 4792 individuati al C.T. sono stati oggetto della denuncia di cambiamento mod.3/SPC N.256206 del 25/10/2004 in forza della quale sono stati riuniti nell'unico mappale del foglio 14 di mappa n.9954 di ha 0.08.41 s.n. E.U. Detto complesso immobiliare risulta censito al catasto fabbricati, in forza della denuncia di prot.n.BG0121400 del 27/05/2005, foglio 14, con il mappale 9954 subalterni da 3 a 16 entrambi compresi precisando che i mapp.9954/1 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso carrale, scivolo, area di manovra coperta) comuni ai subalterni da 9 a 16 entrambi compresi e il mappale 9954/2 individua beni comuni non censibili (costituiti da ingresso pedonale, scala e ascensore) comuni ai subalterni da 3 a 9 entrambi compresi.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 22/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: La OMISSIS - società cooperativa, con sede in Calcio, e la OMISSIS, con sede in Ghisalba, a seguito di fusione per incorporazione con atto notaio OMISSIS in data 24 giugno 2015 rep. 100009/53028, hanno assunto la denominazione di OMISSIS - società cooperativa, con sede in Calcio. Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati Fg,14 particella 9954 sub.9 (appartamento piano 2° e 3° con vani accessori a piano S1, e Fg.14 particella 9954 sub.14 (autorimessa a piano S1); tali u.i. a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu ora hanno preso i seguenti identificativi : Fg.14 particella 9954 sub. 708 appartamento piano 2° e 3°, sub.709 lavanderia piano S1, sub.710 cantina piano S1, e sub. 14 autorimessa piano S1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2020 ai nn. OMISSIS; Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 03/03/2023 ai NN.II.12129/2407 con la quale si condanna il debitore al pagamento di euro 189.059,95 oltre gli interessi legali.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.994,42; Importo capitale: € 155.997,21; Note: Trattasi di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo per un capitale di €155.997,21 e tot. ipoteca €311.994,42, gravante sia sulle due unità immobiliari oggetto della presente P.E. che su tutti i beni immobili di proprietà esclusiva od in quota di proprietà in capo all'esecutato OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 22/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: La BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO - società cooperativa, con sede in Calcio, e la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA società cooperativa, con sede in Ghisalba, a seguito di fusione per incorporazione con atto notaio OMISSIS in data 24 giugno 2015 rep. 100009/53028, hanno assunto la denominazione di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E DEL SERIO - società cooperativa, con sede in Calcio. Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati Fg.14 particella 9954 sub.9 (appartamento piano 2° e 3° con vani accessori a piano S1, e Fg.14 particella 9954 sub.14 (autorimessa a piano S1); tali u.i. a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu ora hanno preso i seguenti identificativi : Fg.14 particella 9954 sub. 708 appartamento piano 2° e 3°, sub.709 lavanderia piano S1, sub.710 cantina piano S1, e sub. 14 autorimessa piano S1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2020 ai nn. OMISSIS; Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 03/03/2023 ai NN.II.12129/2407 con la quale si condanna il debitore al pagamento di euro 189.059,95 oltre gli interessi legali.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.994,42; Importo capitale: € 155.997,21; Note: Trattasi di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo per un capitale di €155.997,21 e tot. ipoteca €311.994,42, gravante sia sulle due unità immobiliari oggetto della presente P.E. che su tutti i beni immobili di proprietà esclusiva od in quota di proprietà in capo all'esecutato OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Lavanderia**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 22/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: La BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CALCIO E DI COVO - società cooperativa, con sede in Calcio, e la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI GHISALBA società cooperativa, con sede in Ghisalba, a seguito di fusione per incorporazione con atto notaio OMISSIS in data 24 giugno 2015 rep. 100009/53028, hanno assunto la denominazione di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'OGGIO E DEL SERIO - società cooperativa, con sede in Calcio. Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati Fg.14 particella 9954 sub.9 (appartamento piano 2° e 3° con vani accessori a piano S1, e Fg.14 particella 9954 sub.14 (autorimessa a piano S1); tali u.i. a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu ora hanno preso i seguenti identificativi : Fg.14 particella 9954 sub. 708 appartamento piano 2° e 3°, sub.709 lavanderia piano S1, sub.710 cantina piano S1, e sub. 14 autorimessa piano S1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2020 ai nn. OMISSIS; Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 03/03/2023 ai NN.II.12129/2407 con la quale si condanna il debitore al pagamento di euro 189.059,95 oltre gli interessi legali.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.994,42; Importo capitale: € 155.997,21; Note: Trattasi di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo per un capitale di €155.997,21 e tot. ipoteca €311.994,42, gravante sia sulle due unità immobiliari oggetto della presente P.E. che su tutti i beni immobili di proprietà esclusiva od in quota di proprietà in capo all'esecutato OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 21/12/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 22/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: La OMISSIS - società cooperativa, con sede in Calcio, e la OMISSIS A società cooperativa, con sede in Ghisalba, a seguito di fusione per incorporazione con atto notaio OMISSIS in data 24 giugno 2015 rep. 100009/53028, hanno assunto la denominazione di OMISSIS - società cooperativa, con sede in Calcio. Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati Fg.14 particella 9954 sub.9 (appartamento piano 2° e 3° con vani accessori a piano S1, e Fg.14 particella 9954 sub.14 (autorimessa a piano S1); tali u.i. a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu ora hanno preso i seguenti identificativi : Fg.14 particella 9954 sub. 708 appartamento piano 2° e 3°, sub.709 lavanderia piano S1, sub.710 cantina piano S1, e sub. 14 autorimessa piano S1.

- Trascrizione pregiudizievole:

Ordinanza di sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ordinanza di sequestro conservativo; A rogito di OMISSIS in data 18/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/02/2020 ai nn. OMISSIS; Annotato di sentenza di condanna esecutiva in data 03/03/2023 ai NN.II.12129/2407 con la quale si condanna il debitore al pagamento di euro 189.059,95 oltre gli interessi legali.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/10/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 311.994,42; Importo capitale: € 155.997,21; Note: Trattasi di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo per un capitale di €155.997,21 e tot. ipoteca €311.994,42, gravante sia sulle due unità immobiliari oggetto della presente P.E. che su tutti i beni immobili di proprietà esclusiva od in quota di proprietà in capo all'esecutato OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: D - Autorimessa**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: D - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1665,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Pagamenti regolari. Non sono presenti rate scadute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 133,06 mill. per spese generali, 174,73 mill per ascensore, 133,06 mill. per spese proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Appartamento posto a piano secondo accessibile con vano ascensore dipartente dal piano interrato (ingresso carrabile), mentre non risulta accessibile dall'ingresso pedonale in quanto per raggiungere l'atrio con l'ascensore occorre superare quattro gradini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo, mentre il condominio è provvisto di ascensore comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento non risulta esser provvisto di alcun ACE e/o APE.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/2. L'unità immobiliare risulta essere occupata dai famigliari dell'esecutato (ex moglie con figlio minorenni); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1665,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Pagamenti regolari. Non sono presenti rate scadute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 133,06 mill. per spese generali, 174,73 mill per ascensore, 133,06 mill. per spese proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il locale lavanderia posto a piano interrato risulta

accessibile dall'ingresso carrale o da ascensore che lo collega al piano dove si trova l'appartamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo, mentre il condominio è provvisto di ascensore comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) il locale lavanderia non risulta esser provvisto di alcun APE, in quanto tale unità immobiliare è stata stralciata dell'originario appartamento che ne era sprovvisto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/2. L'unità immobiliare risulta essere utilizzata dai famigliari dell'esecutato (ex moglie con figlio minorenni); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1665,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Pagamenti regolari. Non sono presenti rate scadute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 133,06 mill. per spese generali, 174,73 mill per ascensore, 133,06 mill. per spese proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il locale lavanderia posto a piano interrato risulta accessibile dall'ingresso carrale o da ascensore che lo collega al piano dove si trova l'appartamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo, mentre il condominio è provvisto di ascensore comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) il locale lavanderia non risulta esser provvisto di alcun APE, in quanto tale unità immobiliare è stata stralciata dell'originario appartamento che ne era sprovvisto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/2. L'unità immobiliare risulta essere utilizzata dai famigliari dell'esecutato (ex moglie con figlio minorenni); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

Identificativo corpo: D - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1665,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Pagamenti regolari. Non sono presenti rate scadute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene

fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 133,06 mill. per spese generali, 174,73 mill per ascensore, 133,06 mill. per spese proprietà.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'"autorimessa posta a piano interrato risulta accessibile dall'"ingresso carrale con cancello ad apertura elettrica a distanza e anche la basculante dell'"autorimessa ha apertura del medesimo tipo, poi con l'"ascensore dipartente dal vano scala a piano interrato da la possibilità di accedere direttamente all'"appartamento anche a persona con impedita capacità motoria.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo, mentre il condominio è provvisto di ascensore comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di Autorimessa C/6 non riscaldata, quindi in base alla normativa vigente non soggetta a Certificazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito della verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/2. L'unità immobiliare risulta essere utilizzata dai famigliari dell'esecutato (ex moglie con figlio minorenni); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, pertanto non grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, alcuna spesa non pagata.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano 2 e 3	sup lorda di pavimento	110,44	1,00	110,44
Terrazzo	sup lorda di pavimento	22,48	0,35	7,87
Balcone	sup lorda di pavimento	16,67	0,30	5,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento	14,96	0,50	7,48
		164,55		130,79

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



Identificativo corpo: B - Lavanderia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Loc. Lavanderia	sup lorda di pavimento	9,36	0,25	2,34
		9,36		2,34

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: C - Cantina

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Loc. Cantina	sup lorda di pavimento	4,00	0,25	1,00
		4,00		1,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: D - Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	30,23	0,50	15,12
		30,23		15,12

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con vani accessori ed una autorimessa pertinenziali ed il mercato immobiliare predilige tale abbinamento.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

La moglie OMISSIS detiene la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni su detto immobile ed è sua residenza; la sua quota di proprietà non è oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo: B - Lavanderia

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

La moglie OMISSIS detiene la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni su detto immobile ed è vano accessorio dell'appartamento di sua residenza; la sua quota di proprietà non è oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

La moglie OMISSIS detiene la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni su detto immobile ed è vano accessorio dell'appartamento di sua residenza; la sua quota di proprietà non è oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo: D - Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

La moglie OMISSIS detiene la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni su detto immobile ed è vano accessorio dell'appartamento di sua residenza; la sua quota di proprietà non è oggetto di pignoramento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/prezari immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2022", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2022, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari similari si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto al centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo e Romano di Lombardia;

Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Immobiliare Re/Max
- Immobiliare.it
- Osservatorio case Fiaip
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 1200,00 min (Finiture normali)
€/mq 1600,00 max (Finiture normali).

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]
Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 196.185,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento piano 2 e 3	110,44	€ 1.500,00	€ 165.660,00
Terrazzo	7,87	€ 1.500,00	€ 11.805,00
Balcone	5,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
Sottotetto	7,48	€ 1.500,00	€ 11.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 196.185,00
Valore corpo			€ 196.185,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 196.185,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.092,50

**B - Lavanderia. Magazzini e locali di deposito [C2]
Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.510,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Loc. Lavanderia	2,34	€ 1.500,00	€ 3.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.510,00
Valore corpo			€ 3.510,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.510,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.755,00

**C - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]
Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Loc. Cantina	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.500,00
Valore corpo			€ 1.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 750,00

**D - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Romano Di Lombardia (BG), Via Giovanni Pascoli, 9/A**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 22.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	15,12	€ 1.500,00	€ 22.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.680,00
Valore corpo			€ 22.680,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 22.680,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.340,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	130,79	€ 196.185,00	€ 98.092,50
B - Lavanderia	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,34	€ 3.510,00	€ 1.755,00
C - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,00	€ 1.500,00	€ 750,00
D - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,12	€ 22.680,00	€ 11.340,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.477,50
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 11.193,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.144,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 196.059,75
Valore diritto e quota	€ 98.029,88

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 196.059,75
---	--------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Siccome il proprietario è un privato e sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, se la cessione avviene da privato a favore di imprese o di altro privato, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva, mentre potrà essere utilizzato il regime fiscale agevolato 1° casa.

Allegati

- A] Verbale di sopralluogo;
- B] Planimetrie catastali;
- C] Visure storiche catastali;
- D] Estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
- F] Elaborato grafico con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Ispezioni Ipotecarie;
- H] Note di Iscrizione e Trascrizione;
- I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L] Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio;
- M] Certificati stato civile ed estratto dell'atto di matrimonio;
- N] Situazione contabile spese condominiali;
- O] Pratiche catastali Docfa, variazioni per aggiornamento.

22-08-2023

L'Esperto alla stima
OMISSIS