



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 18/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Omissis

Codice fiscale: Omissis

Studio in: Omissis





Telefono: 035
Fax: 035
Email: Omissis
Pec: Omissis



INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con Box e spezi accessori**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A - Appartamento	6
Corpo: B - Box.....	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A - Appartamento	9
Corpo: B - Box.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	20
Corpo: A - Appartamento	20
Corpo: B - Box.....	21
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: A - Appartamento	22
Corpo: B - Box.....	23
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: A - Appartamento	24
Corpo: B - Box.....	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo: A - Appartamento	26
Corpo: B - Box.....	27
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
Corpo: A - Appartamento	29
Corpo: B - Box.....	29
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: A - Appartamento	30
Corpo: B - Box.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
Corpo: A - Appartamento	32

Corpo: B - Box.....	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita.....	34



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 alle 10,00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. OMISSIS
Data nomina: 06-02-2024
Data giuramento: 14-02-2024
Data sopralluogo: 08-03-2024



Lotto: 001 - Appartamento con Box e spezi accessori**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A - Appartamento.****sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Separato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il Sig. OMISSIS risulta "Separato" dalla sig.ra OMISSIS con Provvedimento del Tribunale di Bergamo n.5886/1017 in data 06/09/2017 con cui è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio in comune di Romano di Lombardia il 19/06/2004.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato a Treviglio (BG) il 16/01/1976, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; - OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a Romano di Lombardia il 10/10/1977, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 15, particella 4904, subalterno 8, indirizzo Vicolo milite ignoto, 13, piano 2, comune Romano di Lombardia, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie 199mq, rendita € 834,08

Derivante da: - Costituzione del 10/11/1978 Pratica n.21558 con cui è stato accatastato al CF il fabbricato con le varie unità immobiliari originarie da Sub.1 a sub.9; l'edificio condominiale insiste sull'area mapp. 4700 (ex 4147/b) di Ha 00.11.40. - Variazione nel Classamento del 10/11/1978 Pratica n.199643 in atti da 19/08/2004 (variazione di classamento n.1893.1/1978); - Variazione del 06/05/2015 Pratica n.100926 in atti dal 06/05/2015 Diversa distribuzione degli spazi interni (n.59899.1/2015); - Variazione nel Classamento del 06/05/2016 Pratica n.57379 in atti dal 06/05/2016 Var di Classamento (n.14368.1/2016); - Variazione per Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/04/2024 Pratica n.61110 in atti dal 11/04/2024 prot. 1591030.10/04/2024, Diversa dist. spazi interni (n.61110.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'appartamento partecipa per millesimi 337,834 ed il box per millesimi 11,685 sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scala, dell'area su insite il fabbricato, facendo presente che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di Rep. Notaio OMISSIS, registrato a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol. 3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo dei due appartamenti oggetto di vendita con atto sopra citato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti con coi mappali 4904 sub.8 e sub.9 identificati nell'allegato "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub. 8 e 4904 sub.9 il porticato al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri.

Confini: L'appartamento confina: a nord prospetta per metà su area comune mapp. 4904 e per metà su area mappale 4700, a sud su area comune mappale 4904 e su area comune mapp.4700 con interposto vano scala comune mappale 4904 sub.706, ad est su area comune mappale 4904 ed in ultimo ad ovest su area mappale 4700.

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

I dati catastali dell'unità abitativa attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, sia per consistenza, superficie e Rendita Catastale, anche dopo la pratica Docfa presentata dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: B - Box.

sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS (c.f. OMISSIS) nato a Treviglio (BG) il 16/01/1976, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; - OMISSIS (c.f. OMISSIS) nata a Romano di Lombardia il 10/10/1977, Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 15, particella 4904, subalterno 2, indirizzo Vicolo milite ignoto, 13, piano 2, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 11mq, superficie 13, rendita € 34,09.

Derivante da: - Costituzione del 10/11/1978 Pratica n.21558 con cui è stato accatastato al CF il fabbricato con le varie unità immobiliari originarie da Sub.1 a sub.9; l'edificio condominiale insiste sull'area mapp. 4700 (ex 4147/b) di Ha 00.11.40. - Variazione nel Classamento del 10/11/1978 Pratica n.199637 in atti da 19/08/2004 (variazione di classamento n.1898.1/1978); - Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/05/2024 Pratica n.76278 in atti dal 09/05/2024 prot. 2028916.09/05/2024, Diversa dist. spazi interni (n.76278.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'appartamento partecipa per millesimi 337,834 ed il box per millesimi 11,685 sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scala, dell'area su insite il fabbricato, facendo presente che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di Rep. Notaio OMISSIS, registrato a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol. 3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo dei due appartamenti oggetto di vendita con atto sopra citato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti con coi mappali 4904 sub.8 e sub.9 identificati nell'allegato "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub. 8 e 4904 sub.9 il porticato al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri.

Confini: Il Box confina in senso orario: a nord prospetta area comune mapp.4904, ad est su autorimessa sub.1 e su portico comune sub.705, a sud su portico comune sub. 705 e ad ovest su box sub.3.

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

I dati catastali dell'unità abitativa attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, ma con variazione della sua consistenza, superficie e Rendita Catastale, a seguito dell'ampliamento e delle incongruenze interne rilevate che ha obbligato il Ctu alla presentazione di apposita pratica catastale Docfa al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'u.i. in oggetto.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto all'interno di una palazzina residenziale di fine anni '70 composta da quattro unità abitative, sita in zona semi centrale del Comune di Romano di Lombardia, in vicolo Milite Ignoto n.13. L'area esterna che cinge la palazzina è divisa in due parti, una prospiciente Vicolo Milite Ignoto ed una su via Vittorio Veneto, ogn'una delle quali di pertinenza a solo due unità abitative, con proprio accesso pedonale e carrabile ma con vano scala centrale in comune ad entrambe. L'unità

abitativa interessata dalla presente procedura è posta al piano secondo, con autorimessa di pertinenza al piano terra; completano l'unità immobiliare le porzioni in comune con l'appartamento del piano terzo (altra proprietà), costituite da ampio portico, due vani accessori, l'area a giardino e cortilizia, il posto auto scoperto interno all'area giardino ed il parcheggio esterno su vicolo Milite Ignoto. L'appartamento è composto da due ex appartamenti uniti tra loro, con una parte utilizzata e costituita da ingresso/disimpegno su cui aprono il bagno principale due camere da letto ed una cabina armadio, e direttamente aperto sull'ampio soggiorno con angolo cottura open space; sia il soggiorno che le due camere da letto affacciano su propri balconi con quello della zona giorno ampio e vivibile; dall'ingresso si accede all'altra porzione di appartamento, non utilizzato e con differenti finiture, distribuito da due disimpegni notte con due armadiature a muro, su cui aprono due ampie camere da letto e due bagni, tutti comunicanti con propri balconi. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento estivo, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Completano l'appartamento, al piano terra, per quota di 1/2 di proprietà e quindi in comune con l'appartamento del piano terzo che detiene l'altro 1/2 di proprietà, l'ampio porticato, due vani accessori, tutto il giardino comprensivo dell'ampio posto auto scoperto con ingresso diretto dalla strada, la parte cortilizia ed il corsello che conduce alle autorimesse. In ultimo, di pertinenza all'appartamento c'è un box esclusivo. Si precisa che tra i due proprietari delle porzioni in comune è stato accordato verbalmente una divisione delle stesse ma mai perfezionate da atto pubblico, pertanto l'eventuale acquirente delle unità immobiliari oggetto della presente procedura potrebbe decidere, in comune accordo con l'altro comproprietario che ha già confermato la sua disponibilità, se completare la divisione delle stesse con il perfezionamento catastale e successiva stipula, o mantenere le porzioni così come originariamente definite dai rispettivi atti di proprietà. L'eventuale divisione concordata e relativa alla proprietà in esame comprende: l'ingresso pedonale esclusivo, il posto auto scoperto con proprio accesso carrabile esclusivo, il portico ed il vano accessorio con ingresso dal portico esclusivo, porzione di giardino esclusivo, mentre all'altro rimarrebbe proprio ingresso pedonale esclusivo, l'attuale ingresso carrabile con il corsello ed il giardino che conduce ai box esclusivo, i due box, compreso quello del futuro acquirente esclusivo ed il disimpegno di accesso interno alle due autorimesse e locale deposito. 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, Cividate 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: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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, Cividate 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: di cui al corpo **A - Appartamento**

L'unità immobiliare di questo lotto è costituita da grande appartamento che occupa tutto l'intero piano secondo del fabbricato, derivante dall'unione di due appartamenti, uno utilizzato come locali giorno ed uno come locali zona notte, tuttavia nel 2013 è stato oggetto di nuova trasformazione che ha dato forma all'attuale divisione spaziale interna, trasformando parzialmente la zona giorno con la formazione di due camere da letto, una cabina armadio/rip. ed un bagno, riducendo il soggiorno e creando un angolo cottura open space al suo interno, ma anche realizzando una porta a divisione di tutta l'ala dell'appartamento destinata a zona notte, che diviene praticamente pressoché inutilizzata dagli occupanti, al fine di ridurre le spese di gestione (riscaldamento) ed utilizzando solo alcuni locali come ripostiglio/deposito. La palazzina contenente quattro unità abitative, risulta esser stata realizzata sul mappale 4904, il cui sedime ne occupa l'intera superficie, mentre l'area circostante risulta divisa in due porzioni, mappale 4700 di pertinenza ai due appartamenti del piano primo e mappale 4905 di pertinenza dei due appartamenti, quello del piano secondo e del piano terzo, costituenti area a giardino, a cortile e corsello carrale che dà accesso alle autorimesse pertinenziali ai rispettivi appartamenti; Il fabbricato di forma rettangolare ma composita e si presenta costituito da due porzioni pressoché speculari con il vano scala posto nella zona centrale al lato lungo che ne distribuisce verticalmente le due porzioni, ed i lati corti che affacciano sulle due vie pubbliche, una su via Vittorio Veneto ed una su Vicolo Milite Ignoto; le due porzioni di fabbricato hanno ingresso pedonale e carrale indipendente e comuni solo a due appartamenti ognuno. L'appartamento oggetto della presente p.e. ha accesso da vicolo Milite Ignoto al civ. 13, posto in zona semicentrale del Comune di Romano di Lombardia. Dall'esterno l'ingresso pedonale risulta già costituito da due cancelli separati, ognuno con proprio sistema citofonico, già predisposto per una eventuale divisione delle parti comuni del mappale 4905 e delle porzioni comuni mapp. 4904 sub.705 (portico, locali accessori, area a giardino e cortile), e due vialetti conducono uno al porticato dove si trovano gli ingressi al locale accessorio ed al vano scala, uno che conduce al disimpegno su cui aprono le porte interne di un locale deposito e dell'autorimessa, che conduce poi al vano scala comune; apposito accesso carrale con suo corsello conduce alle basculanti delle due autorimesse. Dal vano scala comune sub.706, percorrendo le quattro rampe scale si arriva al pianerottolo del vano del piano secondo su cui aprono le porte di accesso alle due unità abitative, quella centrale d'ingresso all'appartamento in esame e quella a sx alla scala esclusiva che porta all'appartamento del piano 3 di altra proprietà. Il fabbricato si presenta con tutte le facciate intonacate a civile e tinteggiate colore giallo, balconi a sbalzo in getto con parapetti parte in muratura e parte in ferro a disegno semplice, con tetto a pluri falda, gronde in c.a. colore bianco, manto di copertura in tegole di cls tipo portoghesi color cotto, lattenerie dei canali e pluviali in lamiera di rame. Le aperture esterne di finestre e portefinestre hanno un sistema oscurante a tapparelle color marrone chiaro, 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 aerotermostato regolato da termostato ambiente di zona.

L'unità abitativa oggetto di perizia si sviluppa sull'intero piano secondo, con accesso custodito da porta blindata che immette nell'ingresso che apre su due camere da letto una cabina armadio, il bagno e l'ampio soggiorno con angolo cottura e pranzo a vista, comunicante con col il terrazzo che prospetta a sud. a sinistra dell'ingresso una porta da accesso alla porzione di appartamento adibita a zona notte ma mai utilizzata, dove due disimpegni distinti, ognuno dei quali da accesso ad una camera da letto ed un bagno, camere che risultano comunicanti con i rispettivi balconi.

Superficie complessiva di circa mq **503,96**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2013

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

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 1977 ed ultimato nel 1978 e l'appartamento è stato oggetto di intervento di manutenzione negli anni '90 con l'accorpamento dei due appartamenti del piano e poi oggetto di manutenzione straordinaria nel 2013 che ha visto il rifacimento della sua metà abitata, mentre la restante porzione è rimasta invariata ed inutilizzata. L'appartamento ha ottenuto l'abitabile nel 1978 e non più aggiornata anche dopo le successive modifiche interne. L'unità immobiliare risulta in buone condizioni di manutenzione con finiture di pregio per la porzione rifatta, mentre con finiture discrete per la restante porzione inutilizzata, dotata interamente d'impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore e caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria, entrambe installate all'esterno sul balcone, sistema di emissione ad aria con canalizzazione in controsoffittatura, climatizzazione estiva gestita da medesimo impianto, impianto elettrico a norma, dotato anche di impianto d'allarme, serramenti a vetro semplice, da rifare con sistema oscurante ad avvolgibili di pvc in discreto stato conservativo.

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: c.a. condizioni: Discrete</p> <p>Note: I balconi sono provvisti protetti da muro con copertina di marmo e specchiature con barriera di ferro a disegno semplice; la loro pavimentazione è in gres rosso formato 7,5x15cm e zoccolino del medesimo dito, il tutto in discreto stato conservativo anche se un po' datato.</p>
Copertura	<p>tipologia: a falde materiale: laterocemento condizioni: buone</p> <p>Note: manto di copertura in tegole di cemento tipo portoghese.</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: Discrete</p> <p>Note: Il cancello carrale principale che dà accesso ai box è di ferro a disegno semplice del tipo a due ante con apertura a manuale, mentre il cancello carrale che dà accesso al posto auto scoperto realizzato nel giardino comune ai due appartamenti (sub.8 e sub.9) è di tipo scorrevole, di ferro a disegno semplice, con apertura manuale.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti</p> <p>Note: I serramenti esterni dell'appartamento sono di legno spess. 5cm con vetro semplice, privi di isolamento termico, in modesto stato conservativo, sicuramente da sostituire.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone</p> <p>Note: Le porte interne nella porzione di appartamenti rifatto sono di legno tamburato e verniciato a poro aperto color antracite, così pure gli stipiti ed i coprifili, con maniglie di alluminio e serratura semplice, in buono stato conservativo, mentre nella porzione di appartamento invariata le porte sono in legno tamburato color marrone scuro, con stipiti e coprifili del medesimo colore, in buono stato conservativo; si deve segnalare la mancanza di tre porte con relativi stipiti.</p>
Manto di copertura	<p>materiale: tegole portoghesi in cementegola coibentazione: tegole portoghesi in cls</p>

	condizioni: buone Note: Il tetto ha gronde in c.a. a vista e tinteggiate color bianco, con lattonerie di canali, pluviali e scossaline di rame in buone stato conservativo.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante coibentazione: intercapedine rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone Note: I vialetti pedonali che portano al porticato o ai vani accessori sono pavimentati di porfido rosso posato a piastre spaccate tipo opus incertum, così pure l'area del posto auto scoperto.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Note: La pavimentazione dell'appartamento, sia della zona giorno è tutta in parquet di legno massello in listoncini di Doussiè scuro 50x8cm posati a correre a 45°, mentre in tutta la zona notte, del medesimo tipo, ma posato orizzontalmente a correre di colorazione più chiara; per quanto riguarda invece i bagni nel bagno principale della zona giorno sempre di parquet del medesimo tipo, mentre nei due bagni della zona notte, uno ha una pavimentazione di ceramica 30x30cm color pistacchio e uno di ceramica 30x40cm color burro, il tutto in buono stato conservativo.
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone Note: Tutti i locali dell'appartamento sono intonacati a civile e tinteggiati color bianco, mentre nell'ingresso della zona giorno e disimpegno zona notte si ha un abbassamento di cartongesso su differenti quote, contenente la canalizzazione e bocchette per riscaldamento e climatizzazione estiva, con corpi illuminanti a faretti incassati.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: Porta blindata materiale: Blindata Note: La porta è rivestita sui due lati, interno/esterno da pannello con finitura legno di colore scuro.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: tutti i bagni hanno un rivestimento ceramico sino ad una altezza di 1,20m, con quello principale della zona giorno di formato 40x60cm color beige con profilo terminale di alluminio satinato, mentre nei due bagni della zona notte, con piastrelle di formato 20x40cm color burro di cui uno con una porzione in mosaico sulla tonalità dell'azzurro, mentre l'altro con un muretto rivestito di ceramica 15x30cm color verde smeraldo.
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone Note: Le scale sono rivestite completamente su alzata e pedata in marmo Botticino con battiscopa dello stesso tipo.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars

	combinatore tel.: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: L'appartamento è provvisto di proprio ed esclusivo impianto videocitofonico.
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Presente in tutti i locali.
<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 Note: Allacciato al collettore fognario su via Vittorio Veneto
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo rete di distribuzione: Elettrico condizioni: ad aria 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 2013, 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 161,79 mq per l'appartamento (89,49 porzione rifatta e 72,30mq porzione invariata), di cui lorda totale 191,42mq (104,80mq porzione rifatta e 86,62mq porzione invariata), con una superficie a terrazzi esclusivi di 60,19 mq, 18,06mq commerciali; Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con terrazzi/balconi ha una superficie totale commerciale di 209,48mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate color bianco, mentre nei tre bagni le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di vario tipo sino all'altezza di 1,20m, di formato 30x60cm color beige simil marmo in quello principale della zona giorno, di formato 20x30cm in quelli della zona notte, color burro con alcune pareti o in mosaico bianco azzurro o 15x30 color smeraldo; le

loro pavimentazioni differenziano in ogni uno di essi, in parquet di legno a doghe 8x50cm di Doussiè marrone scuro posato a correre a 45° in quello principale della zona giorno, di ceramica formato 30x30cm color pistacchio e di color burro 20x40 in quelli della zona notte. La pavimentazione dei restanti locali della zona giorno è tutta in parquet di legno massello in listoncini di Doussiè scuro 50x8cm posati a correre a 45°, mentre in tutta la zona notte, del medesimo tipo, ma posato orizzontalmente a correre di colorazione più chiara. Per quanto riguarda la dotazione dei vari bagni, quello principale della zona giorno è provvisto di wc e bidet di tipo sospeso con un lavabo sospeso, piatto doccia rialzato da un gradino con spazio anche per la lavatrice; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca; per quanto riguardano i bagni della zona notte, uno è provvisto di sanitari ad appoggio, lavabo a semi incasso su mobile di laminato di legno, con box doccia chiuso con sauna (questa non funzionante), dotato anche di apposito vano porta lavatrice; il secondo bagno, risulta sprovvisto dei sanitari e dotato solo di vasca ad angolo incassata in apposito spazio di muratura, in vetro china bianco con rubinetteria a miscelazione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel disimpegno notte, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche nere di alluminio e frutti neri. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con riscaldamento gestito da pompa di calore elettrica esterna ed unità interna di scambio ad aria, distribuita da canalizzazione posta all'interno dell'abbassamento della zona ingresso e disimpegni ed erogata da bocchette di emissione poste in ogni locale, mentre l'acqua calda sanitaria è fornita da apposita caldaia a gas da 24Kw, anch'essa posta all'esterno esterna sul balcone della zona notte; l'unità abitativa è dotata anche di impianto di raffrescamento estivo gestito dalla medesima pompa di calore ed impianto di aerazione. Inoltre l'appartamento è dotato di impianto di allarme con sensori ad onde posti nei locali della zona giorno e della zona notte. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su quattro lati), finiture di pregio e ben tenute nella zona giorno, ed in discreto stato nella zona notte inutilizzata, dotazioni impiantistiche di tipo buono, serramenti esterni di legno da 5cm con vetro semplice da 4mm, in modesto stato conservativo, da sostituire con nuove più performanti sotto l'aspetto di isolamento termico. All'appartamento competono anche il 50% di proprietà sul portico, i locali accessori sotto il portico, identificati al mappale 4904 sub.705, nonché il posto auto scoperto ricavato nel giardino, l'ingresso pedonale, il giardino ed il cortile, il corsello e giardino che conduce ai box ed il parcheggio esterno antistante gli accessi, porzioni insistenti sul mappale 4905 (bene comune non censibile ai due appartamenti sub.8 e sub.9.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1978
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Non trovata tra gli atti del Comune e non ricevuta da parte del proprietario esecutato.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Efficiente ed in buono stato
<i>Potenza nominale</i>	Non reperita
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2007
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Non trovata tra gli atti del Comune e non ricevuta da parte del proprietario esecutato.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Non trovata tra gli atti del Comune e non ricevuta da parte del proprietario esecutato.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

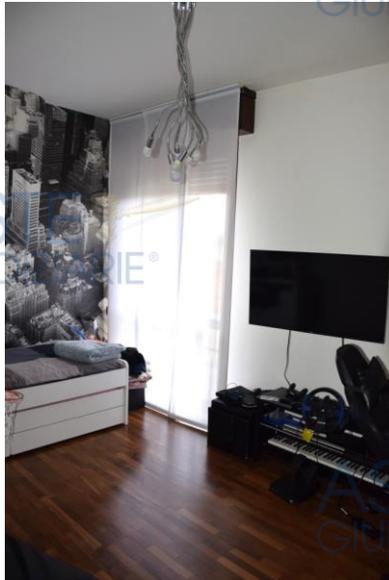


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 14
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: di cui al corpo **B - Box**

L'unità immobiliare di questo corpo è costituita un box, pertinenziale dall'appartamento di cui al corpo A, sita al piano terra della medesima palazzina, facente parte della porzione di fabbricato che prospetta sul Vicolo Milite Ignoto con accesso dal civ. 15; il fabbricato di cui fa parte è posto in zona semicentrale del Comune di Romano di Lombardia. L'autorimessa ha accesso carrale diretto dal corsello box mappale 4905 (comune ai soli due appartamenti del piano 2° e 3°, cha apre sul parcheggio privato anch'esso comune. L'accesso al corsello è protetto da cancello in ferro a doppia anta con apertura manuale. Il Box comunica dal suo interno con il locale ripostiglio di pertinenza ricavato dalla sua divisione interna in quale essendo aperto sui due lati risulta comunicante con il corridoio comune ricavato da porzione di sottoportico e con il vano scala passando sul corridoio ricavato da porzione di box sub.3 di altra proprietà. Le modifiche sono state apportate in comune accordo tra i proprietari degli appartamenti e box interessati, al fine di una pattuizione verbale di divisione delle porzioni comuni, al fine rendere il più possibile autonome le due unità abitative. Si segnala che durante il secondo sopralluogo, per la presa visione delle autorimesse e delle porzioni comuni, a cui ha partecipato anche il proprietario dell'ultimo piano, ha ribadito la sua disponibilità al perfezionamento delle pratiche atte a portare a compimento le divisioni originariamente definite. Il Ctu fa presente che una eventuale divisione delle parti comuni gioverebbe ad entrambi i proprietari in quanto comporterebbe un incremento di valore degli immobili di proprietà consentendo un godimento esclusivo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

di dette porzioni.

Superficie complessiva di circa mq **17,24**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

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 1977 ed ultimato nel 1978 ed il box è stato oggetto di intervento di manutenzione nel 2008 con le modifiche sopra indicate; il Box ha ottenuto l'abitabile nel 1978 e non più aggiornata anche dopo le successive modifiche interne. L'unità immobiliare risulta in discrete condizioni di manutenzione con finiture di semplici ed essenziali, dotata interamente di solo impianto elettrico, basculante di accesso in lamiera zincata con apertura manuale, porta interna in legno tamburato, pavimentazione in cls e muri a rustico privi di intonaco. Nel complesso il corpo è da considerarsi in discreto stato conservativo, ma bisognoso di rifiniture.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: Discrete Note: Il cancello carrale principale che dà accesso ai box è di ferro a disegno semplice del tipo a due ante con apertura a manuale, mentre il cancello carrale che dà accesso al posto auto scoperto realizzato nel giardino comune ai due appartamenti (sub.8 e sub.9) è di tipo scorrevole, di ferro a disegno semplice, con apertura manuale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera di Fe zincata condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Rei 60 condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi svizzeri coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone Note: Il corsello che conduce ai box è pavimentato di porfido rosso posato a piastre spaccate tipo opus incertum.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: al rustico condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici del box, 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 immobiliare è avvenuta nel 2013, 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 complessiva di 14,65 mq, di cui 9,13mq per il parcheggio e 5,52mq per il ripostiglio, di cui lorda totale 17,24mq, con una superficie commerciale di 8,62mq, atta al parcheggio di una vettura. Il box ha una pavimentazione di battuto di cls, pareti interne di laterizio a vista prive d'intonaco, plafone intonacato a civile, con una altezza interna di 2,30m. L'unità immobiliare è dotata di basculante di lamiera zincata con serratura semplice ad apertura manuale, mentre all'interno una porta Rei di lamiera. Il box è dotato di impianto elettrico di tipo semplice con impianto esterno ed un punto luce. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in discreto stato conservativo, necessitante di modeste opere di completamento.</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1978
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Non trovata tra gli atti del Comune e non ricevuta da parte del proprietario esecutato.
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	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
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®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3. PRATICHE EDILIZIE

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13**

Numero pratica: 57/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione casa di civile abitazione in via Vittorio Veneto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/1976 al n. di prot. 8307

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1978 al n. di prot. 8275

NOTE: Denuncia al Genio civile per opere in Conglomerato cementizio n.22729 del 05/06/1977; Referto Comando Provinciale VV.F. n. 221/40174 del 21/01/1977.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13**

Numero pratica: 57/1976-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Modifica dei tavolati interni e terrazza, a costruenda costruzione denominata

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1977 al n. di prot. 9280

Rilascio in data 20/01/1978 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1978 al n. di prot. 8275

NOTE: L'agibilità riguarda i due appartamenti a piano rialzato, un appartamento a piano 1° e un appartamento a piano 2, nonché 5 autorimesse.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13**

Numero pratica: 35/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione cortile formazione nuovi accessi carrale/pedonale e diversa distribuzione degli spazi interni box

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/02/2008 al n. di prot. 4604

NOTE: Le opere realizzate sono completamente differenti al progetto, sia nella divisione interna dei box sia

nell'ingresso pedonale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13**

Numero pratica: 19/2013

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Opere interne ad appartamento

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/02/2013 al n. di prot. 4564

NOTE: Le opere realizzate sono in buona parte difformi al progetto presentato, soprattutto nella porzione della zona giorno.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15**

Numero pratica: 57/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione casa di civile abitazione in via Vittorio Veneto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/1976 al n. di prot. 8307

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1978 al n. di prot. 8275

NOTE: Denuncia al Genio civile per opere in Conglomerato cementizio n.22729 del 05/06/1977; Referto Comando Provinciale VV.F. n. 221/40174 del 21/01/1977.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15**

Numero pratica: 57/1976-1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Modifica dei tavolati interni e terrazza, a costruenda costruzione denominata

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/12/1977 al n. di prot. 9280

Rilascio in data 20/01/1978 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/11/1978 al n. di prot. 8275

NOTE: L'agibilità riguarda i due appartamenti a piano rialzato, un appartamento a piano 1° e un appartamento a piano 2, nonché 5 autorimesse.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15**

Numero pratica: 35/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Divisione cortile formazione nuovi accessi carrabile/pedonale e diversa distribuzione degli spazi interni box

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/02/2008 al n. di prot. 4604

NOTE: Le opere realizzate sono completamente differenti al progetto, sia nella divisione interna dei box sia nell'ingresso pedonale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

sito in **Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu nelle date del 08-16/03/2023 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 e box), così come evidenziato sugli elaborati grafici 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 dell'appartamento a piano secondo, ma cosa più importante il cambio di destinazione d'uso (da porticato a vani accessori) al piano Terra, per una superficie non residenziale di 26,30mq, vani comuni con l'appartamento al piano 3°, altra proprietà; sempre al piano Terra, anche al box di proprietà si sono riscontrate delle difformità, con la formazione di un tavolato divisorio al suo interno, ma cosa più importante l'ampliamento verso l'esterno, sotto il balcone del piano primo, con un incremento di superficie non residenziale di 3,10mq ed incremento della superficie coperta sul lotto superficie coperta. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica edilizia sopra menzionata.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Onorario tecnico x pratica edilizia SCIA in Sanatoria</i>	€ 2.500,00
<i>Diritti di segreteria x pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 100,00
<i>Oblazione pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 516,00
<i>Oneri concessori x pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 3.000,00
<i>onorario x pratica SCA Agibilità</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 6.616,00	

Note: Le difformità interne all'appartamento in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate dal proprietario in fase di esecuzione dei lavori di cui alla D.I.A. del 2013 mentre le difformità riscontrate sul box ed al portico a piano terra dai due proprietari del piano 2° e 3° durante i lavori di cui la D.I.A. del 2008, e mai regolarizzati con rispettive pratiche di variante in corso d'opera o in sanatoria. Gli oneri per la regolarizzazione sopra indicati si riferiscono alla sanatoria delle unità immobiliari di proprietà, e per 1/2 per le porzioni comuni da regolarizzare.

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 degli attuali proprietari 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 - Box.

sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo effettuato dal Ctu in data 16/03/2023 all'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 le opere difformi riguardanti il box, così come evidenziato sugli elaborati grafici di rilievo allegato F.

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

Descrizione delle opere da aggiornare: Le difformità riscontrate riguardano la formazione di un tavolato divisorio al suo interno, ma cosa più importante l'ampliamento verso l'esterno, sotto il balcone del piano primo, con un incremento di superficie non residenziale di 3,10mq ed incremento della superficie coperta sul lotto. Tutte le difformità riscontrate risultano comunque sanabili con la pratica edilizia sopra menzionata il cui costo risulta esser stato già computato all'interno del Corpo A della presente perizia.

<i>Onorario tecnico x pratica edilizia SCIA in Sanatoria</i>	€ 0,00
<i>Diritti di segreteria x pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 0,00
<i>Oblazione pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 0,00
<i>Oneri concessori x pratica edilizia SCIA in sanatoria</i>	€ 0,00
<i>onorario x pratica SCA Agibilità</i>	€ 0,00

Note: Le difformità interne al box in oggetto, rilevate in fase di sopralluogo sono state realizzate dai proprietari dei due Box Sub.2 e Sub.3 in fase di esecuzione dei lavori di cui alla D.I.A. del 2008 riguardanti la divisione dei box

e delle aree esterne ma mai regolarizzati da specifica pratica di variante in corso d'opera o in sanatoria.

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 degli attuali proprietari 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.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento.

sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	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
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	1821,60
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	(114,85mq x h 3,00m) =344,55mc
Altro:	Le NTA del PGT vigente fa solo riferimento alla Sc e all'Hmax, ed in

	base alla Sf del lotto (1104mq x 0,55mq/mq) è consentita una SIp di 607,20mq che per una altezza virtuale di 3,00m, da una volumetria di 1821,60mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: B - Box.

sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	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
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	1821,60
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	(114,85mq x h 3,00m) =344,55mc
Altro:	Le NTA del PGT vigente fa solo riferimento alla Sc e all'Hmax, ed in base alla Sf del lotto (1104mq x 0,55mq/mq) è consentita una SIp di 607,20mq che per una altezza virtuale di 3,00m, da una volumetria di 1821,60mc
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.

sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 13

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

Note: L'unità immobiliare Fg.15 mapp. 4904 sub.8 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria 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 una diversa distribuzione degli spazi interni della zona giorno con la formazione di un locale bagno, la trasformazione dell'ex locale cucina in camera da letto con la realizzazione di un angolo cottura nella zona giorno, la divisione della camera da letto per la formazione di una cabina armadio con la chiusura dell'ex porta d'accesso e l'apertura delle due porte che aprono direttamente sul corridoio d'ingresso, la formazione di una porta a separazione della porzione di appartamento posta a dx dell'ingresso con quella della zona notte posta a sx dell'ingresso. Inoltre il Ctu con apposita pratica catastale ha assegnato apposito identificativo ai tre beni comuni non censibili relativi al fabbricato al fine di identificare il bcnc del vano scala comune a tutte le unità imm. costituenti il fabbricato (sub.706), i bcnc dei due porticati, (sub.704) quello comune ai due appartamenti del piano primo sub.702 e 703 e (sub.705) quello comune ai due appartamenti, del piano secondo sub.8 e del piano terzo sub.9.

Identificativo corpo: B - Box.

sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Vicolo Milite Ignoto, 15

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

Note: L'unità immobiliare Fg.15 mapp. 4904 sub.2 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria catastale del box per le incongruenze riscontrate durante il sopralluogo. Le difformità sostanziali rilevate nell'incongruenza tra la planimetria catastale e quanto riscontrato il sito, sono una diversa distribuzione degli spazi interni con la formazione di un tavolato interno con porta che separa la parte destinata a parcheggio da una porzione a ripostiglio aperta ai lati così da consentire l'accesso al corridoio interno ricavato nel sottoportico o di accedere direttamente al vano scala passando su corridoio ricavato da porzione del box sub.3 di altra proprietà; inoltre il box risulta ampliato in lunghezza andando ad occupare porzione esterna sotto il balcone del piano primo, con ampliamento di superficie utile coperta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/1992 al 02/10/2006. In forza di Vendita - 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 di vendita, i sig.ri OMISSIS nata a Bergamo il 03/07/1957 coniugata ed in regime di separazione dei beni per atto 16/05/1983 n.310 rep. Notaio OMISSIS di Milano, in PRIMO LUOGO vende a OMISSIS e OMISSIS, sopra identificati, che acquistano, in comune di Romano di Lombardia le seguenti due unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale costruito in forza della licenza edilizia Prot. 8307 del 19/05/1977 e della successiva variante prot. n.9280 del 20/01/1978 ed insite sull'area al mappale 470 (ex 4147/b) le seguenti unità immobiliari : 1) appartamento al piano primo (secondo fuori terra), di vani sei oltre servizi e balconi, cui compete la quota di metà del portico al piano terreno (l'altra metà è di competenza dell'alloggio che sarà oggetto di vendita di cui al secondo luogo), denunciato al NCEU con la scheda reg. all'U.T.E. di Bergamo il 10/11/1978 al n.1893 ed ora ivi censito con la particella del Foglio 15 mappale 4909/8 via M. Ignoto, 14 - piano 2 Cat. A3 Cl.2 - vani 8 - R.c. £1.160.000; 2) autorimessa al piano terreno denunciata al NCEU con la scheda reg. all'U.T.E. di Bergamo il 10/11/1978 al n.1898 e ora ivi censita con il mappale del Foglio 15 n.4909/2 via M. Ignoto, 16 - piano T Cat. C6 Cl.2

- cons. 11mq - R.C. £66.000. Prezzo convenuto £ 125.000.000. PARTI COMUNI: gli enti immobiliari sopradescritti partecipano, per millesimi 337,834 l'appartamento al mapp. 4909/8, per millesimi 11685 l'autorimessa al mapp. 4909/2, alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scale, dell'area su cui insiste e circostante il fabbricato e di quant'altro a norma di legge, fatta avvertenza che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di rep. Notaio OMISSIS, Reg. a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol.3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo (coi relativi oneri di gestione) dei due appartamenti oggetto della vendita effettuata con l'atto appena indicato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti coi mappali n.4904 sub.8 e 4904 sub.9, identificati nell'allegato con le lettere "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub.8 e 4904 sub.9 il portico al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri. PROVENIENZE: gli enti immobiliari in contratto, assegnati alla venditrice con la divisione di cui ad atto 24/12/1997 n.71038 di rep. Notaio OMISSIS, in corso di registrazione e trascrizione perché in tempo utile, sono alla stessa pervenuti, relativamente alla quota di metà in forza della successione in morte di Garsia Bianca maria deceduta il dì 01/10/1981 senza lasciare disposizioni di ultima volontà (Den. di Succ. reg a Romano di L. il 23/03/1982 al n.59 Vol.1982) e relativamente all'altra metà in forza della successione in morte di Vecchi Rinaldo deceduto il 07/08/1991 senza lasciare disposizioni di ultima volontà (Den di Succ. reg. a Romano di L. il 06/02/1992 al n.34 Vol.1992).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/10/2006 al 07/11/2007. In forza di Atto di Donazione - 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 di Donazione, i sig.ri OMISSIS nato a Spirano il 26/06/1955 c.f. OMISSIS - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS nata a Bergamo il 13/02/1959 c.f. OMISSIS - Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, donano ai propri figli OMISSIS e OMISSIS, già identificati nell'atto precedente, che accettano in pari quota, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in comune di Romano di Lombardia e facenti parte dell'edificio condominiale insistente sull'area 4700 (ex4147/b) censite all'Agenzia del Territorio, C.F., al Foglio 15 mappale 4904 sub.8 - appartamento al piano 2° - Cat. A3 Cl.2 vani 8 - Rc. €599,09 e Foglio 15 mappale 4904 sub.2 - box a piano T - Cat C6 Cl." cons. 11mq - Rc. €34,09; Provenienza: le unità immobiliari oggetto di donazione sono loro pervenute con scrittura privata autenticata in data 29/12/1992 n.71070 di rep. Notaio OMISSIS, registrata a Romano di Lombardia il 13/01/1993 al n.70 serie 2V, trascritta a Bergamo il 15/01/1993 ai nn.1540/1246. PARTI COMUNI: le unità immobiliari in contratto partecipano, per millesimi 337,834 l'appartamento e per mill. 11,685 l'autorimessa, alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scala, dell'area su cui insiste e circostante il fabbricato e di quant'altro a norma di legge, fatta avvertenza che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di rep. Notaio OMISSIS, Reg. a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol.3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo (coi relativi oneri di gestione) dei due appartamenti oggetto della vendita effettuata con l'atto appena indicato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti coi mappali n.4904 sub.8 e 4904 sub.9, identificati nell'allegato con le lettere "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub.8 e 4904 sub.9 il portico al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/2007 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: Con il presente atto i sigg. OMISSIS, nata a Romano di Lombardia il 20/03/1982, c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Romano di Lombardia il 06/06/1988, c.f. OMISSIS vendono la loro quota di 1/2 ciascuno, quindi interamente, ai sig. OMISSIS E OMISSIS che acquistano per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in comune di Romano di Lombardia nell'edificio condominiale insistente sull'area 4700 (ex4147/b) e posto in Vicolo Milite Ignoto n.13, la piena ed esclusiva proprietà, delle unità immobiliari urbane, censite all'Agenzia del territorio, C.F., al Foglio 15 mappale 4904 sub.8 - appartamento al piano 2° - Cat. A3 Cl.2 vani 8 - Rc. €599,09 e Foglio 15 mappale 4904 sub.2 - box a piano T - Cat C6 Cl." cons. 11mq - Rc. €34,09 pervenuta loro per atto di Donazione Notaio OMISSIS Rep.67178 del 02/10/2006 registrato a Treviglio il 05/10/2006 al n.4173 Serie 1T e trascritto a Bergamo il 07/10/2006 ai nn.61608/36194(del quale si richiamano patti, condizioni, obblighi, servitù attive e passive, ivi contenute ed ivi richiamati, che si intendono come integralmente riportati nell'atto in oggetto. PARTI COMUNI: le unità immobiliari in contratto partecipano, per millesimi 337,834 l'appartamento e per mill. 11,685 l'autorimessa, alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scala, dell'area su cui insiste e circostante il fabbricato e di quant'altro a norma di legge, fatta avvertenza che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di rep. Notaio OMISSIS, Reg. a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol.3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo (coi relativi oneri di gestione) dei due appartamenti oggetto della vendita effettuata con l'atto appena indicato, mentre

l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti coi mappali n.4904 sub.8 e 4904 sub.9, identificati nell'allegato con le lettere "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub.8 e 4904 sub.9 il portico al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri. Prezzo di Vendita € 210.000.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/1992 al 02/10/2006. In forza di Vendita - 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 di vendita, i sig.ri OMISSIS nata a Bergamo il 03/07/1957 coniugata ed in regime di separazione dei beni per atto 16/05/1983 n.310 rep. Notaio OMISSIS di Milano, in PRIMO LUOGO vende a OMISSIS e OMISSIS, sopra identificati, che acquistano, in comune di romano di Lombardia le seguenti due unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale costruito in forza della licenza edilizia Prot. 8307 del 19/05/1977 e della successiva variante prot. n.9280 del 20/01/1978 ed insite sull'area al mappale 470 (ex 4147/b) le seguenti unità immobiliari : 1) appartamento al piano primo (secondo fuori terra), di vani sei oltre servizi e balconi, cui compete la quota di metà del portico al piano terreno (l'altra metà è di competenza dell'alloggio che sarà oggetto di vendita di cui al secondo luogo), denunciato al NCEU con la scheda reg. all'U.T.E. di Bergamo il 10/11/1978 al n.1893 ed ora ivi censito con la particella del Foglio 15 mappale 4909/8 via M. Ignoto, 14 - piano 2 Cat. A3 Cl.2 - vani 8 - R.c. €1.160.000; 2) autorimessa al piano terreno denunciata al NCEU con la scheda reg. all'U.T.E. di Bergamo il 10/11/1978 al n.1898 e ora ivi censita con il mappale del Foglio 15 n.4909/2 via M. Ignoto, 16 - piano T Cat. C6 Cl.2 - cons. 11mq - R.C. €66.000. Prezzo convenuto € 125.000.000. PARTI COMUNI: gli enti immobiliari sopradescritti partecipano, per millesimi 337,834 l'appartamento al mapp. 4909/8, per millesimi 11685 l'autorimessa al mapp. 4909/2, alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scale, dell'area su cui insiste e circostante il fabbricato e di quant'altro a norma di legge, fatta avvertenza che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di rep. Notaio OMISSIS, Reg. a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol.3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo (coi relativi oneri di gestione) dei due appartamenti oggetto della vendita effettuata con l'atto appena indicato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti coi mappali n.4904 sub.8 e 4904 sub.9, identificati nell'allegato con le lettere "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub.8 e 4904 sub.9 il portico al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri. PROVENIENZE: gli enti immobiliari in contratto, assegnati alla venditrice con la divisione di cui ad atto 24/12/1997 n.71038 di rep. Notaio OMISSIS, in corso di registrazione e trascrizione perché in tempo utile, sono alla stessa pervenuti, relativamente alla quota di metà in forza della successione in morte di Garsia Bianca maria deceduta il dì 01/10/1981 senza lasciare disposizioni di ultima volontà (Den. di Succ. reg a Romano di L. il 23/03/1982 al n.59 Vol.1982) e relativamente all'altra metà in forza della successione in morte di Vecchi Rinaldo deceduto il 07/08/1991 senza lasciare disposizioni di ultima volontà (Den di Succ. reg. a Romano di L. il 06/02/1992 al n.34 Vol.1992).

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/10/2006 al 07/11/2007. In forza di Atto di Donazione - 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 di Donazione, i sig.ri OMISSIS nato a Spirano il 26/06/1955 c.f. OMISSIS - proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS e OMISSIS nata a Bergamo il 13/02/1959 c.f. OMISSIS - Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, donano ai propri figli OMISSIS e OMISSIS, già identificati nell'atto precedente, che accettano in pari quota, la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari in comune di Romano di Lombardia e facenti parte dell'edificio condominiale insistente sull'area 4700 (ex4147/b) cense all'Agenzia del Territorio, C.F., al Foglio 15 mappale 4904 sub.8 - appartamento al piano 2° - Cat. A3 Cl.2 vani 8 - Rc. €599,09 e Foglio 15 mappale 4904 sub.2 - box a piano T - Cat C6 Cl." cons. 11mq - Rc. €34,09; Provenienza: le unità immobiliari oggetto di donazione sono loro pervenute con scrittura privata autenticata in data 29/12/1992 n.71070 di rep. Notaio OMISSIS, registrata a Romano di Lombardia il 13/01/1993 al n.70 serie 2V, trascritta a Bergamo il 15/01/1993 ai nn.1540/1246. PARTI COMUNI: le unità immobiliari in contratto partecipano, per millesimi 337,834 l'appartamento e per mill. 11,685 l'autorimessa, alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scala, dell'area su cui insiste e circostante il fabbricato e di quant'altro a norma di legge, fatta avvertenza che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di rep. Notaio OMISSIS, Reg. a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol.3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo (coi relativi oneri di gestione) dei due ap-

partamenti oggetto della vendita effettuata con l'atto appena indicato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti coi mappali n.4904 sub.8 e 4904 sub.9, identificati nell'allegato con le lettere "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub.8 e 4904 sub.9 il portico al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/11/2007 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: Con il presente atto i sigg. OMISSIS, nata a Romano di Lombardia il 20/03/1982, c.f. OMISSIS e OMISSIS nato a Romano di Lombardia il 06/06/1988, c.f. OMISSIS vendono la loro quota di 1/2 ciascuno, quindi interamente, ai sig. OMISSIS E OMISSIS che acquistano per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in comune di Romano di Lombardia nell'edificio condominiale insistente sull'area 4700 (ex4147/b) e posto in Vicolo Milite Ignoto n.13, la piena ed esclusiva proprietà, delle unità immobiliari urbane, censite all'Agenzia del territorio, C.F., al Foglio 15 mappale 4904 sub.8 - appartamento al piano 2° - Cat. A3 Cl.2 vani 8 - Rc. €599,09 e Foglio 15 mappale 4904 sub.2 - box a piano T - Cat C6 Cl." cons. 11mq - Rc. €34,09 pervenuta loro per atto di Donazione Notaio OMISSIS Rep.67178 del 02/10/2006 registrato a Treviglio il 05/10/2006 al n.4173 Serie 1T e trascritto a Bergamo il 07/10/2006 ai nn.61608/36194(del quale si richiamano patti, condizioni, obblighi, servitù attive e passive, ivi contenute ed ivi richiamati, che si intendono come integralmente riportati nell'atto in oggetto. PARTI COMUNI: le unità immobiliari in contratto partecipano, per millesimi 337,834 l'appartamento e per mill. 11,685 l'autorimessa, alla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive, tra l'altro, del vano scala, dell'area su cui insiste e circostante il fabbricato e di quant'altro a norma di legge, fatta avvertenza che l'area condominiale individuata in tinta verde nell'allegato "A" ad atto 20/11/1978 n.7826 di rep. Notaio OMISSIS, Reg. a Romano di Lombardia il 04/12/1978 al n.1749 Vol.3 e trascritto a Bergamo il 15/12/1978 ai nn.25181/21009 è di uso esclusivo (coi relativi oneri di gestione) dei due appartamenti oggetto della vendita effettuata con l'atto appena indicato, mentre l'area individuata in tinta rossa è di uso esclusivo degli appartamenti censiti coi mappali n.4904 sub.8 e 4904 sub.9, identificati nell'allegato con le lettere "C" e "D"; le aree appena citate sono divise mediante recinzione; è comune ai due appartamenti ai mappali 4904 sub.8 e 4904 sub.9 il portico al piano terreno individuato nel citato allegato con quadratini neri. Prezzo di Vendita € 210.000.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 160000; Note: La BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA concede mutuo ipotecario ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni; Ipoteca gravante sulle u.i. in comune di Romano di Lombardia, al Catasto Fabbricati Fg. 15 particella 4904 sub.8 (abitazione di tipo economico, cons. 8 vani, sito in via Vittorio Veneto n.13, piano 2°) e l'u.i. Fg.15 particella 4904 sub.2 (box cons. 11mq, sito in vicolo Milite Ignoto n.15, piano T). Tali u.i. anche a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu hanno mantenuto i medesimi identificativi, anche se al box sub.2 è cambiata la Rendita catastale a seguito dell'aumento della sua consistenza.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 48971,88; Note: Il Sig. OMISSIS, a garanzia di un debito pendente nei confronti del Sig. OMISSIS, ha emesso una cambiale dell'importo di € 48.971,88, scadente il giorno 30/10/2021 a favore del sig. OMISSIS; cambiale con domiciliatazione BCC di Milano filiale di Lissone ABI 08453 CAB.33270; il Sig. OMISSIS ad ulteriore garanzia del debito nei confronti del Sig. OMISSIS concede Ipoteca volontaria di secondo grado sulla quota di metà degli immobiliari in comune di Romano di Lombardia identificati al Fg.15 particella 4904 sub.8 (appartamento) e Fg.15 particella 4904 sub.2 (box), fino ad un ammontare di € 48.971,88. l'ipoteca grava anche sulla proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali di cui al Sub.706 BCNC (vano scala comune a tutti i subalterni che costituiscono il fabbricato e sub. 705 BCNC ai sub. 8 e sub. 9, quindi per la quota di metà del porticato e del giardino/cortile mappale 4905.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 33.984,00; Note: Il Sig. OMISSIS, a garanzia di un debito pendente nei confronti del Sig. OMISSIS, ha emesso una cambiale dell'importo di € 33.984,00, scadente il giorno 30/10/2021 a favore del sig. OMISSIS; cambiale con domiciliazione BCC di Milano filiale di Lissone ABI 08453 CAB.33270; il Sig. OMISSIS ad ulteriore garanzia del debito nei confronti del Sig. OMISSIS concede Ipoteca volontaria di terzo grado sulla quota di metà degli immobiliari in comune di Romano di Lombardia identificati al Fg.15 particella 4904 sub.8 (appartamento) e Fg.15 particella 4904 sub.2 (box), fino ad un ammontare di € 33.984,00. l'ipoteca grava anche sulla proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni condominiali di cui al Sub.706 BCNC (vano scala comune a tutti i subalterni che costituiscono il fabbricato e sub. 705 BCNC ai sub. 8 e sub. 9, quindi per la quota di metà del porticato e del giardino/cortile mappale 4905.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/02/2024 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Romano di Lombardia, al C.F. al Foglio 15 particella 4904 sub.8, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 9,5 vani, sito in vicolo Milite Ignoto, 13 piano 2° e l'u.i. al Foglio 15; Nessuna annotazione riportata. La particella 4904 sub.2 C6 box, consistenza 11mq sito in vicolo Milite Ignoto, 15 piano T.

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; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/11/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 160000; Note: La BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA concede mutuo ipotecario ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni; Ipoteca gravante sulle u.i. in comune di Romano di Lombardia, al Catasto Fabbricati Fg. 15 particella 4904 sub.8 (abitazione di tipo economico, cons. 8 vani, sito in via Vittorio Veneto n.13, piano 2°) e l'u.i. Fg.15 particella 4904 sub.2 (box cons. 11mq, sito in vicolo Milite Ignoto n.15, piano T). Tali u.i. anche a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito dal Ctu hanno mantenuto i medesimi identificativi, anche se al box sub.2 è cambiata la Rendita catastale a seguito dell'aumento della sua consistenza.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 48971,88; Note: Il Sig. OMISSIS, a garanzia di un debito pendente nei confronti del Sig. OMISSIS, ha emesso una cambiale dell'importo di € 48.971,88, scadente il giorno 30/10/2021 a favore del sig. OMISSIS; cambiale con domiciliazione BCC di Milano filiale di Lissone ABI 08453 CAB.33270; il Sig. OMISSIS ad ulteriore garanzia del debito nei confronti del Sig. OMISSIS concede Ipoteca volontaria di secondo grado sulla quota di metà degli immobiliari in comune di Romano di Lombardia identificati al Fg.15 particella 4904 sub.8 (appartamento) e Fg.15 particella 4904 sub.2 (box), fino ad un ammontare di € 48.971,88. l'ipoteca grava anche sulla proporzionale quota di proprietà degli enti e spazi comuni condominiali di cui al Sub.706 BCNC (vano scala comune a tutti i subalterni che costituiscono il fabbricato e sub. 705 BCNC ai sub. 8 e sub. 9, quindi per la quota di metà del porticato e del giardino/cortile mappale 4905.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Volontaria; A rogito di OMISSIS in data 07/10/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 33.984,00; Note: Il Sig. OMISSIS, a garanzia di un debito pendente nei confronti del Sig. OMISSIS, ha emesso una cambiale dell'importo di € 33.984,00, scadente il giorno 30/10/2021 a favore del sig. OMISSIS; cambiale con domiciliazione BCC di Milano filiale di Lissone ABI 08453 CAB.33270; il Sig. OMISSIS ad ulteriore garanzia del debito nei confronti del Sig. OMISSIS concede Ipoteca volontaria di terzo grado sulla quota di metà degli immobiliari in comune di Romano di Lombardia identificati al Fg.15 particella 4904 sub.8 (appartamento) e Fg.15 particella 4904 sub.2 (box), fino ad un ammontare di € 33.984,00. l'ipoteca grava anche sulla proporzionale quota di proprietà

degli enti e spazi comuni condominiali di cui al Sub.706 BCNC (vano scala comune a tutti i subalterni che costituiscono il fabbricato e sub. 705 BCNC ai sub. 8 e sub. 9, quindi per la quota di metà del porticato e del giardino/cortile mappale 4905.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 06/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/02/2024 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Romano di Lombardia, al C.F. al Foglio 15 particella 4904 sub.8, A3 abitazione di tipo economico, consistenza 9,5 vani, sito in vicolo Milite Ignoto, 13 piano 2° e l'u.i. al Foglio 15 Nessuna annotazione riportata. La particella 4904 sub.2 C6 box, consistenza 11mq sito in vicolo Milite Ignoto, 15 piano T.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box

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
sito in Vicolo Milite Ignoto, 13

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B - Box
sito in Vicolo Milite Ignoto, 15

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento
sito in Romano Di Lombardia (BG), Vicolo Milite Ignoto, 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio vengono sempre riportati i millesimi di proprietà sulle parti comuni per legge che sono: per l'appartamento 4904 sub.8, 337,834 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano 2° ed il vano scala comune del fabbricato è privo di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno vincolo o dotazione condominiale da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G, EPH gl.nren 217,63 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser provvisto di APE con Codice ident. n.1618300013415 valido sino al 12/05/2025.

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 dell'è 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 figlia minorenni); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale in quanto il fabbricato non è costituito come Condominio, pertanto a carico dell'esecutato, alla data di stesura della presente perizia, non grava alcuna spesa insoluta.

Identificativo corpo: B - Box
sito in Romano Di Lombardia (BG), Vicolo Milite Ignoto, 15

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio vengono sempre riportati i millesimi di proprietà sulle parti comuni per legge che sono: per l'autorimessa 4904 sub.2, 11,685 millesimi.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il box posto al piano T e risulterebbe accessibile ma di fatto non lo è per le sue misure interne ridotte che non consentono lo sbarco dall'auto al disabile con carrozzeria e per l'apertura manuale della basculante.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno vincolo o dotazione condominiale da segnalare.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Tale unità immobiliare, per sua destinazione, non è soggetta ad obbligo di Attestato di Prestazione 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 delle 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 occupata dai famigliari dell'esecutato (ex moglie con figlia minorenni); inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale in quanto il fabbricato non è costituito come Condominio, pertanto a carico dell'esecutato, alla data di stesura della presente perizia, non grava alcuna spesa insoluta.

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%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione (considerata nuova); per quanto concerne le parti comuni pertinenti alle due sole unità abitative, come il posto auto scoperto valutato al 50% del prezzo unitario dell'abitazione, mentre per il parcheggio privato esterno al 15%, con l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento (porzione rifatta)	sup lorda di pavimento	104,80	1,00	104,80
Appartamento (porzione originaria)	sup lorda di pavimento	86,62	1,00	86,62
Balconi esclusivi	sup lorda di pavimento	60,19	0,30	18,06
Portico (sub.705, proprietà al 50%)	sup lorda di pavimento	21,38	0,30	6,41
Vani accessori (sub.705, proprietà)	sup lorda di pavimento	10,05	0,50	5,03

al 50%)				
Posto auto (mapp.4905, proprietà 50%)	sup lorda di pavimento	16,26	0,30	4,88
Parcheggio esterno (mapp.4905, proprietà 50%)	sup lorda di pavimento	36,00	0,15	5,40
Area giardino/cortile (mapp.4905, proprietà 50%)	sup lorda di pavimento	140,28	0,10	14,03
Area giardino/cortile (mapp.4905, proprietà 50%)	sup lorda di pavimento	28,38	0,02	0,57
		503,96		245,79

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: B - Box

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%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione (considerata nuova); per quanto concerne le parti comuni pertinenziali alle due sole unità abitative, come il posto auto scoperto valutato al 50% del prezzo unitario dell'abitazione, mentre per il parcheggio privato esterno al 15%, con l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,24	0,50	8,62
		17,24		8,62

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.

Criteria 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 proprio box pertinenziale e per il mercato immobiliare predilige tale abbinamento altrimenti la vendita separata delle due porzioni comporterebbe un deprezzamento delle stesse.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento
sito in Romano Di Lombardia (BG), Vicolo Milite Ignoto, 13
Occupato da OMISSIS comproprietaria.

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 - Box
sito in Romano Di Lombardia (BG), Vicolo Milite Ignoto, 15
Occupato da OMISSIS comproprietaria.

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.

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 di Bergamo e Provincia "BORSINO IMMOBILIARE" 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 2023, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023. 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 simili 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 il 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 Treviglio;

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 950,00 min. (Finiture normali)

€/mq 1450,00 max (Finiture normali).

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento.****Romano Di Lombardia (BG), Vicolo Milite Ignoto, 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 262.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento (porzione rifatta)	104,80	€ 1.250,00	€ 131.000,00
Appartamento (porzione originaria)	86,62	€ 950,00	€ 82.289,00
Balconi esclusivi	18,06	€ 950,00	€ 17.157,00
Portico (sub.705, proprietà al 50%)	6,41	€ 950,00	€ 6.089,50
Vani accessori (sub.705, proprietà al 50%)	5,03	€ 950,00	€ 4.778,50
Posto auto (mapp.4905, proprietà 50%)	4,88	€ 950,00	€ 4.636,00
Parcheeggio esterno (mapp.4905, proprietà 50%)	5,40	€ 950,00	€ 5.130,00
Area giardino/cortile (mapp.4905, proprietà 50%)	14,03	€ 950,00	€ 13.328,50
Area giardino/cortile (mapp.4905, proprietà 50%)	0,57	€ 950,00	€ 541,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 264.950,00
Arrotondamento detrazione di € 303.54			€ -303,54
Per porte e sanitari mancanti detrazione del 1.00%			€ -2.646,46
Valore corpo			€ 262.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 262.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.000,00

B - Box.**Romano Di Lombardia (BG), Vicolo Milite Ignoto, 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	8,62	€ 1.550,00	€ 13.361,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.361,00
Arrotondamento detrazione di € 27.67			€ -27,67
Per modesta sup di parcheggio detrazione del 10.00%			€ -1.333,33

Valore corpo	€ 12.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento		245,79	€ 262.000,00	€ 131.000,00
B - Box		8,62	€ 12.000,00	€ 6.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.700,00
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:	€ 13.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.616,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 239.983,99
Valore diritto e quota	€ 119.992,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 239.983,99
---	---------------------

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] Verbali di sopralluogo; "omissis"
- B] Planimetrie catastali;
- C] Visure storiche catastali; "omissis"
- D] Estratto mappa catastale ed elaborato planimetrico;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
- F] Elaborati grafici con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Ispezioni Ipotecarie; "omissis"
- H] Note di Iscrizione e Trascrizione; "omissis"
- I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L] Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio; "omissis"
- M] Scheda anagrafica ed estratto dell'atto di matrimonio; "omissis"
- N] Pratiche catastali Docfa, variazioni per aggiornamento. "omissis"

10-05-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Omissis