



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 170/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lorenza Marcella Berto
Codice fiscale: BRTLNZ63L62A940Q
Studio in: Via Scuole 17 - 24047 Treviglio
Telefono: 348-3840132
Fax: 03631842283
Email: arch.lorenzaberto@tiscali.it
Pec: lorenza.berto@geopec.it





Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
Via Cascina Pascolo,52



INDICE

Lotto: 001 - APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	8
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	18
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	20
Adegamenti e correzioni della stima	21
Prezzo base d'asta del lotto	21
Regime fiscale della vendita	21



Lotto: 002 - EXFIENILE-LOCALI DI DEPOSITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	22
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	23
3. PRATICHE EDILIZIE	26
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	26
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	27
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	27
5. CONFORMITÀ CATASTALE	28
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	28
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo:	29
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	30
Corpo: EX FIENILE-DEPOSITO	30
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	31
11. STATO DI POSSESSO	31
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
Criterio di stima	31
Fonti d'informazione	31
Valutazione corpi	32
Adeguamenti e correzioni della stima	33
Prezzo base d'asta del lotto	33
Regime fiscale della vendita	33

Lotto: 003 - TERRENO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: TERRENO	34
2. DESCRIZIONE	34
DESCRIZIONE GENERALE	34
Corpo: TERRENO	35
3. PRATICHE EDILIZIE	37
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	37
Corpo: TERRENO	37
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	37
Corpo: TERRENO	37
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38
Corpo: TERRENO	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo:	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	39
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
Corpo: TERRENO	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	40
Corpo: TERRENO	40
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi	41
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo base d'asta del lotto	42
Regime fiscale della vendita	42

INFORMAZIONI PROCEDURA**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-11-2025 alle 09:20**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Lorenza Marcella Berto**Data nomina:** 07-05-2025**Data giuramento:** 08-05-2025**Data sopralluogo:** 05-06-2025

Cronologia operazioni peritali: L'esperto, al fine di rispondere in maniera esaustiva alle numerose richieste e quesiti contenuti nel mandato, ha di fatto iniziato le numerose operazioni peritali nel mese di Maggio 2025 ed hanno avuto il seguente calendario: In data 08 Maggio 2025 l'Esperto prestava giuramento, in seguito scaricava dal sito EFISYSTEM del Tribunale di Bergamo i documenti in atti per esaminarli ai sensi dell'art. 567 CPC; In data 23 Maggio 2025 Tramite Sister svolgevo ricerca e scaricavo parzialmente le schede catastali relative agli immobili oggetto di perizia e della relativa visura; presentavo nr. 3 Istanze per l'allineamento delle ditte così da poter scaricare le rimanenti; in data 21/07/2025 il sottoscritto C.T.U. depositava istanza all'ill.mo Sig. Giudice informando che causa l'inadempienza dell'ufficio Tecnico del Comune di Romano risultava necessaria una proroga per reperire la documentazione Urbanistica. In data 23/07/2025 il Giudice Dott.ssa Maria Magri concedeva la proroga fissando l'udienza il 13/11/2025 ORE 9.20. In data 03 Giugno 2025 presentavo richiesta di accesso agli atti al Comune di Romano di Lombardia; si presentava richiesta di "estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" ed in data 28/07/2025 si riceveva copia del certificato. Presso l'archivio telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia si verificava la documentazione relativi la costruzione dell'immobile in data 29/08/2025; in data 28/08/2025 veniva rilasciato da parte dell'ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia certificato C.D.U. In data 05 Giugno 2025 mi recavo presso gli immobili sottoposti ad esecuzione alla presenza del Custode Giudiziario del Foro di Bergamo e di incaricato dalla proprietà per effettuare i rilievi di rito. In data 02/7/2025 si inoltrava richiesta AGE per copie contratti d'affitto ottenendo risposta in data 14/07/2025. In data 22/07/2025 si otteneva copia dall'archivio notarile di Bergamo dell'atto di Divisione stipulato dal Notaio Luosi Luigi e dal Notaio Caruso Andreatini di Milano del Contratto d'Affitto del 08/04/2021. Per verifica della corrispondenza con i titoli rilasciati e finalmente acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia, in data 22 Settembre effettuavo un nuovo sopralluogo sempre alla presenza del Custode e di incaricato dalla proprietà. In seguito in data 25 Settembre 2025 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico e dipendente dell'Ente Parco del Serio mi confrontavo in merito alle difformità riscontrate. In seguito inviavo Istanza all'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione relazionando di quanto venuta a conoscenza in merito allo stato legittimo degli immobili. L'ill.mo Sig. Giudice in data 07/10/2025 dava disposizioni al C.T.U.



Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Via Cascina Pascolo,52



Lotto: 001 - APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cascina Pascolo,52

Note: Si specifica che l' appartamento è in parte abusivo e non sanabile, inoltre le parti abusive sono realizzate su aree che non sono in proprietà o non esclusivamente in proprietà dell'esecutato, " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Le due autorimesse (sub.7 e sub.8) ed i ripostigli (sub.6) sono stati demoliti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: fg.8 mapp. 1318 sub. 6

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: fg.8 mapp. 1318 sub. 6

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS-

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: fg.8 mapp. 1318 sub. 6

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: fg.8 mapp. 1318 sub. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione), foglio 8, particella 2488, subalterno 3, scheda catastale PRESENTE NON CONFORME, indirizzo VIA CASCINA PASCOLO,128, piano T-1, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 187, rendita € 702,38

Derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 16/07/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati millesimi di proprietà

Confini: Sud vuoto su cortile, est vano scala comune, Nord vuoto su cortile, ovest altra proprietà sub.7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione), foglio 8, particella 1318, subalterno 7, scheda catastale PRESENTE NON CONFORME, indirizzo VIA CASCINA PASCOLO,128, piano T, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 33MQ, superficie 16, rendita € 102,26

Derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 16/07/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati millesimi di proprietà

Confini: Sud sub.8, est corte comune, Nord corte comune, ovest corte comune

Note: L'autorimessa risulta demolita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 8, particella 1318, subalterno 8, scheda catastale PRESENTE NON CONFORME, indirizzo VIA CASCINA PASCOLO,128, piano T, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 33MQ, superficie 16, rendita € 102,26

Derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 16/07/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati millesimi di proprietà

Confini: Sud sub.9, est corte comune, Nord sub.7, ovest corte comune

Note: L'autorimessa risulta demolita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

prop. 1/3, foglio 8, particella 1318, subalterno 6, scheda catastale PRESENTE NON CONFORME, indirizzo VIA CASCINA PASCOLO,128, piano T, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria C/2, classe 2, consistenza 57MQ, superficie 108, rendita € 126,58

Derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 16/07/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono riportati millesimi di proprietà

Confini: Ripostigli: Nord corte comune, est corte comune, sud altra proprietà, ovest altra proprietà mapp.2039; Lavanderia-locale sgombero: nord altra proprietà, est corte comune, sud corte comune, ovest corte comune.

Note: Si precisa che i ripostigli sono stati tutti demoliti

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

Vi è corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Note generali: RILEVATO che parte dell'immobile fg.8 mapp.2488 sub. 3 risulta abusiva e gli aumenti volumetrici non sono sanabili: abbiamo un immobile in parte abusivo, le parti abusive sono state realizzate su aree non di proprietà o non in proprietà esclusiva, non sono sanabili, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita. Le autorimesse fg. 8 mapp. 1318 sub. 7 ed 8 sono state completamente Demolite; i ripostigli fg.8 mapp.1318 sub.6 sono stati demoliti

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

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Treviglio, Martinengo, Cologno al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Sede del Parco Regionale del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Palazzo della Ragione Risalente al XIII secolo, Palazzo Rubini Edificato nel 1854 come

residenza del famoso tenore romanesse Giovanni Battista Rubini, La rocca Torre del castello .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA: MILANO-VENEZIA BUONA, AUTOSTRATA A35 BRE-BE-MI CASELLO, BUS TRASPORTO PUBBLICO TPL LINEA BERGAMO- ROMANO-S BUONA

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLIO**

Romano di Lombardia è una delle principali città della provincia Bergamasca, è la quinta per numero di abitanti. E' un importante centro agricolo ad importante realtà industriale della bassa bergamasca. Nella cittadina si trovano scuole di ogni ordine e grado esclusa solo l'università, stazione ferroviaria, casello autostradale e tutti i servizi necessari alla persona. L'immobile oggetto di perizia si trova a circa un due chilometri dal centro di Romano di Lombardia, in area del Parco del Serio, in una zona posta ad ovest rispetto al centro. Il quartiere è prettamente residenziale con nelle vicinanze l'area del parco del Serio ed un'area industriale/artigianale. La zona è ricca di verde per la presenza dell'area Parco del Serio.

Superficie complessiva di circa mq **357,92**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: alloggio posto al piano rialzato composto da accesso dalla scala comune, l'appartamento si sviluppa tutto al piano Primo dove troviamo: ingresso, disimpegno, a sinistra ampio locale lavanderia, ampio soggiorno, disimpegno, ripostiglio, tre ampie stanze da letto con relativo bagno, a destra dell'ingresso, si trova la cucina ed ampia stanza da pranzo oltre a piccolo locale tecnico.

L'edificio ha forma regolare con due corpi scala con ingressi dall'androne comune, è presente anche ascensore con sbarco interno alle abitazioni ma non risulta funzionante e realizzato in uno degli ampliamenti abusivi ed è comune all'appartamento soprastante. Le finiture dell'immobile sono di buona qualità, l'impianto è autonomo con caldaia a gas, è dotato di impianto di condizionamento. L'immobile è composto da tre piani fuori terra non è dotato di cantine ma di locali ripostiglio, lavanderia in corpo distaccato. I ripostigli sono stati completamente demoliti mentre sono ancora esistenti un locale lavanderia ed uno di sgombero. Il fronte sud dell'edificio principale si affaccia sul corte comune ad altre unità con accesso esclusivamente pedonale da via Cascina Pascolo. Il mappale 1318 sub.1 corte comune ai ripostigli, ed alle autorimesse comune anche ai sub. 2-3-4-5 non oggetto di procedura, ha accesso carraio indipendente da via Cascina Pascolo regolamentato da cancello carraio con apertura automatizzata. Si precisa che i ripostigli posti a nord/est sono stati demoliti come anche le due autorimesse parte del corpo posto a sud comprendente anche la Lavanderia ed un locale di sgombero che Non sono stati demoliti. In fine si rileva che nella corte comune (mapp.1318 sub. 1) è stata realizzata una piscina priva di autorizzazione e delle autorimesse completamente interrate anche queste prive di qualsiasi autorizzazione.

La facciata principale è intonacata e tinteggiata come la facciata verso la corte. La copertura è in legno e manto di copertura in tegole. Le aperture esterne sono in legno con chiusure esterne in persiane, le porte di ingresso comune sono in alluminio, la scala condominiale, l'ingresso ed i percorsi interni comuni sono finiti con pavimento in pietra. Il complesso è recintato. Soglie d'avanzali sono in marmo.

L'appartamento è posizionato nella parte est del complesso, al piano primo, ha in proprietà comune al piano terra sgabuzzini che sono stati demoliti così come le autorimesse, sono rimasti due locali adibiti uno a lavanderia ed uno a deposito. L'appartamento libero su tre lati ha la parete ad est in comune con vano scala ed altra proprietà.

Si precisa che gli ampliamenti sono abusivi e non sanabili realizzati su aree che non sono in proprietà all'esecutato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: mapp.2488 sub.3
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato condizioni: buone Riferito limitatamente a: mapp.2488 sub.3
Impianti	
Ascensore	condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: Appartamento mapp. 2488 sub.3
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: split diffusori: split condizioni: buone conformità: da collaudare Riferito limitatamente a: mapp.2488 sub.3
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo
Stato impianto	discreto
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Gli impianti riguardano soltanto l'appartamento fg. 8 mapp.248 sub.3
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Collaudo ISPEL	no

Contratto manutenzione	no
Note ascensori montacarichi	Si rileva l'esistenza di ascensore comune con l'unità soprastante che si trova nell'ampliamento abusivo e che risulta non funzionante
Esistenza carri ponte	NO



vista dal cortile



soggiorno



bagno



cucina



camera da letto

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 5535

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione del fabbricato

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Rilascio in data 19/10/1976 al n. di prot. 5535

Numero pratica: 47/1976

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche effettuate nell'esecuzione dei lavori relativi alla sistemazione del fabbricato

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Rilascio in data 30/05/1977 al n. di prot. 1512

Numero pratica: 184/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Rifacimento facciate

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Rilascio in data 07/11/1994 al n. di prot. 15122

Numero pratica: 288

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: SANATORIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 288

Numero pratica: 287

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: SANATORIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/04/1986 al n. di prot. 287

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cascina Pascolo,52**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento presenta aumenti di volume consistenti che coinvolgono anche parti di altra proprietà privi di alcuna autorizzazione e quindi abusivi a tutti gli effetti, non sanabili.

Le autorimesse sono state completamente demolite così come i ripostigli del mapp.1318 sub.6

Regolarizzabili mediante: Messa in pristino, se a seguito di valutazione con gli enti preposti al momento della richiesta di sanatoria non si rientra nelle casistiche previste dal D.P.R.380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: L'appartamento presenta aumenti di volume consistenti che coinvolgono anche parti di altra proprietà privi di alcuna autorizzazione e quindi abusivi a tutti gli effetti, non sanabili e realizzati su aree che non sono di proprietà. Le autorimesse sono state completamente demolite così come i ripostigli del mapp. 1318 sub. 6

Note: L'appartamento presenta aumenti di volume consistenti che coinvolgono anche parti di altra proprietà privi di alcuna autorizzazione e quindi abusivi a tutti gli effetti, non sanabili e realizzati su aree che non sono di proprietà. Le autorimesse sono state completamente demolite così come i ripostigli del mapp. 1318 sub. 6

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Gli ampliamenti volumetrici relativi all'appartamento sono abusivi e non sanabili, inoltre sono stati realizzati su aree che non sono di proprietà, mentre le autorimesse sono state completamente demolite così come i ripostigli del mapp.1318 sub.6

Note generali: abbiamo un immobile parzialmente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato

dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cascina Pascolo,52**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Zona di iniziativa comunale orientata-Agricola-
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 - Zona di iniziativa comunale orientata 1. E' individuata con apposito simbolo grafico nella planimetria di piano la zona di iniziativa comunale orientata che comprende aggregati urbani dei singoli comuni, la quale è rimessa alla potestà comunale in materia urbanistica nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al presente articolo. 2. Nella zona di iniziativa comunale orientata gli strumenti urbanistici comunali sono redatti nel rispetto dei seguenti criteri e disposizioni: a. il completamento della struttura urbana deve privilegiare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente; b. per le nuove edificazioni è prescritto l'obbligo di sistemare a verde la metà della superficie fondiaria nonché evitare l'interruzione dei percorsi esistenti e connessi alla fruizione del fiume; c. l'espansione dell'edificato deve avvenire in continuità rispetto all'esistente ed essere definita da perimetri continui per evitare la formazione di conurbazioni e per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali; a tal fine devono essere definiti indici di edificabilità e parametri di edificabilità rapportati a quelli del contesto circostante; d. i nuovi interventi non devono avere altezze reali superiori a quelle medie esistenti e non devono comun-

	que superare i dieci metri; e. deve essere mantenuto il verde privato attualmente esistente in ville e giardini; f. le aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport devono essere collocate, ove possibile, in funzione del conseguimento di un'adeguata dotazione di attrezzature per le comunità locali, in ambiti tali da favorire la creazione di corridoi paesistici e la continuità tra attrezzature pubbliche a livello comunale ed ambiti ricreativi del Parco; g. gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati dalle presenti norme devono prescrivere, per costruzioni e manufatti in genere, l'uso di materiali e colori, nonché soluzioni morfologiche e tipologiche coerenti con la consolidata tradizione locale; h. gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati devono altresì orientare le costruzioni secondo criteri ecologici e di risparmio energetico favorendo l'utilizzo di fonti energetiche alternative e la diffusione di bioarchitettura, anche attraverso modalità che consentano la riduzione degli oneri concessori e/o particolari incentivi fiscali per gli interventi coerenti con gli obiettivi di tutela e riqualificazione ecologica ed ambientale contenuti nel presente piano e nella normativa vigente; i. gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati devono, infine, regolamentare gli interventi ricadenti nella fascia fluviale di tutela paesaggistica e nelle aree costituenti i terrazzi fluviali e le relative scarpate morfologiche, in modo da evitare alterazioni della morfologia originaria dei luoghi e pericoli per la stabilità dei pendii. j. gli strumenti urbanistici comunali dovranno orientarsi a rafforzare gli elementi costitutivi della rete ecologica, anche prevedendo idonee forme di riqualificazione e compensazione in base a principi da concordare con il Parco. A tal fine la Rete Ecologica Regionale dovrà essere declinata e precisata a scala comunale e dovrà comprendere un livello di definizione che individui i punti critici e le potenzialità per interventi di ripristino, con la possibile rimozione di cause di frammentazione e formulazione di progetti di miglioramento e riqualificazione ambientale e paesaggistica. 3. E' individuata con apposito simbolo grafico la sub-zona "di tutela paesaggistica" in cui il Comune dovrà porre particolare attenzione agli aspetti morfologici dell'impianto urbano, della fruizione pubblica e dell'inserimento paesistico ambientale in ragione della contiguità con il sistema ecologico protetto. Per tale sub-zona, l'attuazione degli interventi ammessi è inoltre subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione tra l'ente gestore, la proprietà ed i comuni interessati, nella quale verranno determinate le misure di mitigazione e compensazione ambientale dell'intervento proposto e l'impatto paesistico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile presenta ampliamenti volumetrici privi di autorizzazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta abusi condivisi con parte di edificio di altre proprietà non sanabili e la messa in pristino coinvolgerebbe anche altre proprietà non oggetto della presente esecuzione,, inoltre si dovrà considerare che l'area su cui insistono gli ampliamenti non è di proprietà

Regolarizzabili mediante: Messa in pristino se, al momento della richiesta di regolarizzazione non rientra in alcuna delle opzioni previste dal Dgll.380/2001, con la partecipazione degli altri proprietari dell'immobile, inoltre si dovrà considerare che l'area su cui insistono gli ampliamenti non è di proprietà.

Descrizione delle opere da aggiornare: L'immobile presenta abusi condivisi con parte di edificio di altre proprietà non sanabili e la messa in pristino coinvolgerebbe anche altre proprietà non oggetto della presente esecuzione.

Note: L'immobile presenta abusi condivisi con parte di edificio di altre proprietà non sanabili e la messa in pristino coinvolgerebbe anche altre proprietà non oggetto della presente esecuzione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'immobile presenta ampliamenti volumetrici importanti non autorizzati e quindi abusivi, realizzati su aree che non sono di proprietà, le autorimesse sono state demolite così come i ripostigli del mapp. 1318 sub.6

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cascina Pascolo,52**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Appart. fg. 8 part. 2488 sub.3: difformità interne l'abitazione, ampliamenti volumetrici sul fronte est e fronte nord NON SANABILI, Demolizione balcone fronte sud. Si precisa che gli aumenti volumetrici abusivi sono stati realizzati su aree che non sono di proprietà (mapp.2039) o non di proprietà esclusiva (mapp.1318 sub. 1 corte comune)

Regolarizzabili mediante: Appartamento parzialmente abusivo non sanabile se non con la messa in pristino vincolata all'adeguamento anche di altre proprietà coinvolte.

Descrizione delle opere da aggiornare: Ripristino dello stato dei luoghi all'autorizzato, si precisa che sono coinvolte parti strutturali comuni ad altre proprietà non oggetto della presente procedura. Inoltre Si precisa che gli aumenti volumetrici abusivi sono stati realizzati su aree che non sono di proprietà (mapp.2039) o non di proprietà esclusiva (mapp.1318 sub. 1 corte comune)

Note: Non è possibile provvedere all'aggiornamento catastale in quanto gli aumenti volumetrici abusivi sono stati realizzati su aree che non sono di proprietà (mapp.2039) o non di proprietà esclusiva (mapp.1318 sub. 1 corte comune)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riposti. fg. 8 part.1318 sub.6: sono stati demoliti tutti i locali "ripostiglio"

Regolarizzabili mediante: n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale; n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione porzione di sub. 6; costituzione di n. 3 planimetrie di risulta (locale di sgombero, lavanderia ed autoclave) su schede autonome e costituzione di n. 1 area urbana ottenuta

Descrizione delle opere da aggiornare: n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale; n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione porzione di sub. 6; costituzione di n. 3 planimetrie di risulta (locale di sgombero, lavanderia ed autoclave) su schede autonome e costituzione di n. 1 area urbana ottenuta

Oneri di regolarizzazione	
<i>n.1 istanza articolata per registrazione tipo mappale</i>	€ 200,00
<i>n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione parziale sub.6</i>	€ 730,00
<i>pratiche C.F. con costituzione di n. 3 planimetrie di risulta (locale di sgombero, lavanderia ed autoclave) su schede autonome e costituzione di n. 1 aree urbana ottenuta dalla demolizione con aggiornamento di elaborato planimetrico generale compreso diritti</i>	€ 1.120,00
Totale oneri: € 2.050,00	

Note: Si ribadisce che: i locali "ripostiglio" fg. 8 mapp. 1318 sub.6 non esistono più in quanto sono stati completamente; i punti 2 e 3 sono vincolati alla registrazione del tipo mappale di cui al punto a. Se non viene registrato il tipo mappale ritengo che non si possa procedere all'aggiornamento senza la sottoscrizione di tutte le altre ditte interessate e comunque con diversi importi da valutare.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Box. fg. 8 mapp. 1318 sub.7 DEMOLITA

Regolarizzabili mediante: n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale; n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione di sub. 7; costituzione di n. 1 area urbana ottenuta dalla demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale; n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione di sub. 7; costituzione di n. 1 area urbana ottenuta dalla demolizione

Oneri di regolarizzazione	
<i>n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale</i>	€ 200,00
<i>n.1 tipo mappale in deroga per demolizione sub.7</i>	€ 730,00
<i>Costituzione di nr. 1 area urbana ottenuta da demolizione sub.7 ed aggiornamento elaborato planimetrico</i>	€ 400,00
Totale oneri: € 1.330,00	

Note: Si ribadisce che: l' Autorimessa fg. 8 mapp. 1318 sub.7 non esiste più in quanto è stata completamente DEMOLITA

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Box. fg. 8 mapp. 1318 sub.8 DEMOLITA

Regolarizzabili mediante: n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale; n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione di sub. 7; costituzione di n. 1 area urbana ottenuta dalla demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale; n. 1 tipo mappale in deroga per demolizione di sub. 8; costituzione di n. 1 area urbana ottenuta dalla demolizione

Oneri di regolarizzazione	
n. 1 istanza articolata per registrazione tipo mappale	€ 200,00
nr. 1 tipo mappale in deroga per demolizione sub.8	€ 730,00
costituzione di n.1 area urbana ottenuta da demolizione	€ 400,00
Totale oneri: € 1.330,00	

Note: Si ribadisce che: l' Autorimessa fg. 8 mapp. 1318 sub.8 non esiste più in quanto è stata completamente DEMOLITA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: RILEVATO che parte dell'immobile fg.8 mapp.2488 sub. 3 risulta abusivo e non è sanabile; Le autorimesse fg. 8 mapp. 1318 sub. 7 ed 8 sono state completamente Demolite I ripostigli fg.8 mapp.1318 sub.6 sono stati demoliti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: In parte per successione in morte di deceduto l'11/01/1983 Romano di Lombardia devoluta per legge -risulta trascritta in data 26/03/2024 ai

nn. 15776/1505 accettazione tacita dell'eredità in morte di), da parte degli eredi sig.ri nascente da atto Luigi Sede Fontanella (BG) del 08/10/1991; - In parte per successione, in morte di deceduta il 24/04/1982 in Romano di Lombardia devoluta per legge; N.B. l'erede ha rinunciato all'eredità con atto del 12/10/1982 n. 16139 registrato a Romano di Lombardia il 14/10/1982 al n. 603 vol.7; Risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15775/11504 accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi Sigg.ri

nascente da atto Notaio sede Fontanella del 08/10/1991
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione a stralcio - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: In parte per successione in morte di deceduto l'11/01/1983 Romano di Lombardia

devoluta per legge -risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15776/1505 accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi sig.ri

nascente da atto Notaio Sede Fontanella (BG) del 08/10/1991;

- In parte per successione, in morte di deceduta il 24/04/1982 in Romano di Lombardia Den. 217 Vol. 1991, trascritta il 17/09/1993 ai nn. 27023/19799 devoluta per legge; N.B. l'erede ha rinunciato

all'eredità con atto del 12/10/1982 n. 16139 Luigi registrato a Romano di Lombardia il 14/10/1982 al n. 603 vol.7; Risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15775/11504 accettazione tacita dell'eredità in morte di

da parte degli eredi Sigg.ri , nascente da atto Notaio sede Fontanella del 08/10/1991. N.B. Si segnala locazione ul-

tranovenale del 30-03-2021 REP. 10450/7074 Notaio Andreolini Alessandro sede Vimodrone (MI) Trascritto il 08/04/2021 nn. 19933/13832 a favore di , la dell'intero in piena proprietà in regime di separa-

zione dei beni degli immobili Romano di Lombardia Fg. 8 Mapp. 1318 Sub. 7-8, Mapp. 2488 Sub. 3 contro

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 18/11/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 189.418,33.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 590.000,00; Importo capitale: € 544.922,24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 52.415,14.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 863.794,67; Importo capitale: € 863.794,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 863.794,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI

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: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Cascina Pascolo,52

non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

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 insolute alla data della perizia: Non è costituito condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono indicati millesimi di proprietà in atti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe E EPgl, Nren 95,34 kw/mq.anno

Note Indice di prestazione energetica: relativo all'appartamento fg.8 mapp.2488 sub.3

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	251,88	1,00	251,88
Ripostigli	sup lorda di pavimento	106,04	0,10	10,60
		357,92		262,48

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI 1. Box	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 15.83 mq Valore a corpo: € 15000 Note: Sub.7 Demolito
APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI 2. Box	Posto al piano Terra Sviluppa una superficie complessiva di 15.96 mq Valore a corpo: € 15000 Note: Sub.8 Demolito

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 08/04/2021 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a MILANO1 il 08/04/2021 ai nn.28945 SERIE 1T

Trascritto a BERGAMO il 08/04/2021 ai nn.13832/19933

Tipologia contratto: VENTICINQUE ANNI CON RINNOVO TACITO, scadenza 08/04/2046

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 08/10/2045

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il contratto di locazione ha per oggetto : Fg.8 mapp. 2488 sub.3; Fg.8 mapp. 1318 sub.7; Fg.8 mapp. 1318 sub.8

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ROMANO DI LOMBARDIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILIARI FIMA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE O.M.I.AGENZIA DELLE ENTRATE, Tecnocasa, Pesenti intermediazioni immobiliari, De Rosa & Lonati Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.689 al metro quadro, con un aumento del 0,60% rispetto a Settembre 2024 (1.679 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Romano di Lombardia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 1.719 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.558 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; idealista.it., il borsino immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Box Romano Di Lombardia (BG), Via Cascina Pascolo,52

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 288.728,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio "praeter legem", e conservano un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa un ventennio. Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Romano di Lombardia, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio. Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. La sottoscritta ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero: $Af = a (qn - 1) / r$ Dove: - Af il valore finale del bene - a il reddito netto annuo - q il montante unitario - n le annualità - r il saggio di capitalizzazione. Utilizzando il valore locativo annuo netto (pari a 8.976,00 € mq.187*4euro*12mesi) dedotto del 30% per spese di proprietà, avremo $= 6283,20 * (1,02 - 1) / 0,03 : Af = 108.000,00$ € Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a € 108.000,00. Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla seguente tabella: Adeguamento o correzione Modalità di determinazione Valore[€] Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi Pari al 5% del valore di stima. In conclusione si stima il più probabile valore d'uso dell'immobile, oggetto di causa, in € 102.600,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	251,88	€ 1.100,00	€ 277.068,00
Ripostigli	10,60	€ 1.100,00	€ 11.660,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 288.728,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 288.728,00
Valore corpo			€ 288.728,00
Valore accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 318.728,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 318.728,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO-AUTORIMESSE-RIPOSTIGLI	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box, con annesso Box	262,48	€ 318.728,00	€ 318.728,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 63.745,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.710,00

decurtazione per demolizione box € -13.000,00

Decurtazione per abuso realizzato appartamento da ripristinare e demolizione ripostigli € -110.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 127.272,40

Valore diritto e quota € 127.272,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 127.272,40

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita Vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa , acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1,A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.



Lotto: 002 - EXFIENILE-LOCALI DI DEPOSITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: EX FIENILE-DEPOSITO.

Deposito [D] sito in Via Cascina Pascolo,52

Note: L'immobile è stato oggetto di interventi privi di autorizzazione che hanno generato un abuso volumetrico e di parziale destinazione d'uso.

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 27-11-1995 a rogito del notaio del distretto notarile di Bergamo i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del C.C..

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

piena proprietà 1/3

piena proprietà 1/3

) piena proprietà

1/3, foglio 8, particella 2488, subalterno 5, indirizzo Via Pascolo,128, piano T-1, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria C/2, classe 1, consistenza 208 MQ, superficie 267, rendita € 386,72

Derivante da: Costituzione in atti dal 16/07/1991

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non inseriti in atto

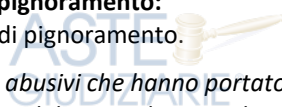
Confini: A nord corte esclusiva e sub. 1, ad est cortile comune sub. 6, a sud via Cascina Pascolo, ad ovest altra proprietà

Note: L'edificio ha subito interventi non autorizzati ed abusivi che hanno portato ad un ampliamento volumetrico e parziale variazione d'uso.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Note generali: L'edificio ha subito interventi non autorizzati ed abusivi che hanno portato ad un ampliamento volumetrico e parziale variazione d'uso. abbiamo un immobile parzialmente abusivo e non sanabile, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Treviglio, Martinengo, Cologno al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Sede del Parco Regionale del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Palazzo della Ragione Risalente al XIII secolo, Palazzo Rubini Edificato nel 1854 come residenza del famoso tenore romanesco Giovanni Battista Rubini, La rocca Torre del castello .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA: MILANO-VENEZIA BUONA, AUTOSTRATA A35 BRE-BE-MI CASELLO, BUS TRASPORTO PUBBLICO TPL LINEA BERGAMO- ROMANO-S BUONA

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al corpo **EX FIENILE-DEPOSITO**

Romano di Lombardia è una delle principali città della provincia Bergamasca, è la quinta per numero di abitanti. E' un importante centro agricolo ad importante realtà industriale della bassa bergamasca. Nella cittadina si trovano scuole di ogni ordine e grado esclusa solo l'università, stazione ferroviaria, casello autostradale e tutti i servizi necessari alla persona. L'immobile oggetto di perizia si trova a circa un due chilometri dal centro di Romano di Lombardia, in area del Parco del Serio, in una zona posta ad ovest rispetto al centro. Il quartiere è prettamente residenziale con nelle vicinanze l'area del parco del Serio ed un'area industriale/artigianale. La zona è ricca di verde per la presenza dell'area Parco del Serio.

Superficie complessiva di circa mq **468,33**

E' posto al piano: Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta essere stato sottoposto ad intervento di ristrutturazione nel millenovecento novantatré . Successivamente un intervento non autorizzato ha portato l'edificio ad una profonda trasformazione, per cui, il corpo di fabbrica composto da portico e due locali di deposito al piano terra, con antistante poca area esclusiva e con sovrastanti due sottotetti al piano primo è stato diviso in tre unità composte da due piani ciascuna, di cui, una finita completamente e destinata ad abitazione, mentre le altre due sono state finite al rustico. E' stato realizzato anche un balcone al primo piano che si affaccia sulla piccola corte esclusiva e che corre lungo tutta la facciata a nord . Esternamente l'edificio è in buono stato, le facciate sono intonacate e tinteggiate, il tetto è in legno con sovrastanti coppi ed è in buono stato di manutenzione. I serramenti esterni sono anche questi in buono stato, sono in legno con doppi vetri, mentre i tre ingressi sono regolamentati da porte blindate. La prima unità è composta da due livelli completamente ultimati con buone finiture è completa di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Le altre due unità sono al rustico, si sviluppano su due livelli e sono utilizzate come depositi.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: pietra condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Blindato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	solo per la parte rifinita ad abitazione
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	solo per la parte rifinita ad abitazione



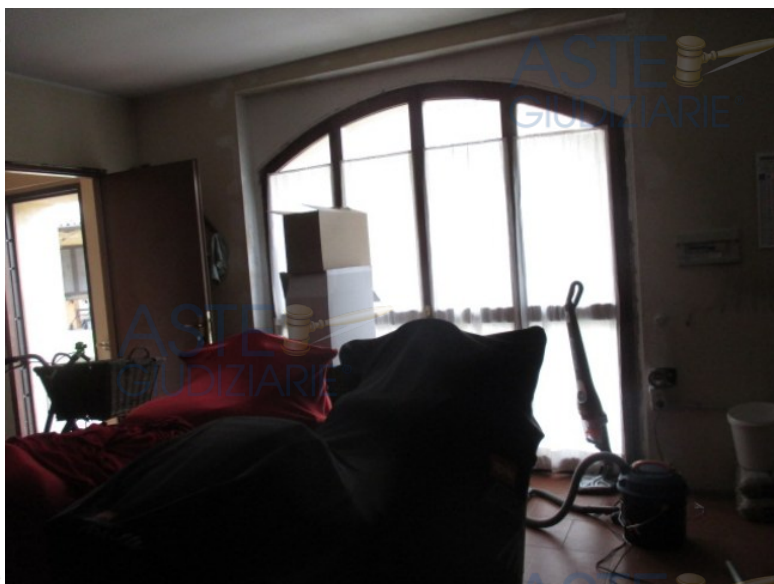
vista dalla corte



porzione al rustico piano terra



porzione al rustico primo piano



porzione abitazione piano terra



porzione abitazione piano primo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1992/93

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA FABBRICATO

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 09/12/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 04/07/1994 al n. di prot. 16428

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: EX FIENILE-DEPOSITO.

Deposito [D] sito in Via Cascina Pascolo,52

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta ampliamenti volumetrici privi di autorizzazione

Regolarizzabili mediante: messa in pristino se al momento della richiesta di regolarizzazione non rientra nelle casistiche previste dal D.PR. NR. 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: Ampliamento volumetrico non autorizzato, realizzazione balcone fronte nord, parziale variazione destinazione d'uso

Oneri di regolarizzazione	
<i>messa in pristino dell'edificio</i>	€ 60.000,00
Totale oneri: € 60.000,00	

Note: abbiamo un immobile parzialmente abusivo e non sanabile, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile presenta ampliamenti volumetrici privi di autorizzazione

Note generali: abbiamo un immobile parzialmente abusivo e non sanabile, “le nullità” di cui al comma 2 dell’art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall’articolo 46 del D.P.R. n 380/2001). Tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: EX FIENILE-DEPOSITO.

Deposito [D] sito in Via Cascina Pascolo,52

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Zona di iniziativa comunale orientata-Agricola-
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 - Zona di iniziativa comunale orientata 1. E' individuata con apposito simbolo grafico nella planimetria di piano la zona di iniziativa comunale orientata che comprende aggregati urbani dei singoli comuni, la quale è rimessa alla potestà comunale in materia urbanistica nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui al presente articolo. 2. Nella zona di iniziativa comunale orientata gli strumenti urbanistici comunali sono redatti nel rispetto dei seguenti criteri e disposizioni: a. il completamento della struttura urbana deve privilegiare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente; b. per le nuove edificazioni è prescritto l'obbligo di sistemare a verde la metà della superficie fondiaria nonché evitare l'interruzione dei percorsi esistenti e connessi alla fruizione del fiume; c. l'espansione dell'edificato deve avvenire in continuità rispetto all'esistente ed essere definita da perimetri continui per evitare la formazione di conurbazioni e per conseguire il minimo consumo delle risorse territoriali; a tal fine devono essere definiti indici di edificabilità e parametri di edificabilità rapportati a quelli del contesto circostante; d. i nuovi interventi non devono avere altezze reali superiori a quelle medie esistenti e non devono comunque superare i dieci metri; e. deve essere mantenuto il verde privato attualmente esistente in ville e giardini; f. le aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport devono essere collocate, ove possibile, in funzione del conseguimento di un'adeguata dotazione di attrezzature per le comunità locali, in ambiti tali da favorire la creazione di corridoi paesistici e la continuità tra attrezzature pubbliche a livello comunale ed ambiti ricreativi del Parco; g. gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati dalle presenti norme devono prescrivere, per costruzioni e manufatti in genere, l'uso di materiali e colori, nonché soluzioni morfologiche e tipologiche coerenti con la consolidata tradizione locale; h. gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati devono altresì orientare le costruzioni secondo criteri ecologici e di risparmio energetico favorendo l'utilizzo di fonti energetiche

	alternative e la diffusione di bioarchitettura, anche attraverso modalità che consentano la riduzione degli oneri concessori e/o particolari incentivi fiscali per gli interventi coerenti con gli obiettivi di tutela e riqualificazione ecologica ed ambientale contenuti nel presente piano e nella normativa vigente; i. gli strumenti urbanistici comunali dei comuni interessati devono, infine, regolamentare gli interventi ricadenti nella fascia fluviale di tutela paesaggistica e nelle aree costituenti i terrazzi fluviali e le relative scarpate morfologiche, in modo da evitare alterazioni della morfologia originaria dei luoghi e pericoli per la stabilità dei pendii. j. gli strumenti urbanistici comunali dovranno orientarsi a rafforzare gli elementi costitutivi della rete ecologica, anche prevedendo idonee forme di riqualificazione e compensazione in base a principi da concordare con il Parco. A tal fine la Rete Ecologica Regionale dovrà essere declinata e precisata a scala comunale e dovrà comprendere un livello di definizione che individui i punti critici e le potenzialità per interventi di ripristino, con la possibile rimozione di cause di frammentazione e formulazione di progetti di miglioramento e riqualificazione ambientale e paesaggistica. 3. E' individuata con apposito simbolo grafico la sub-zona "di tutela paesaggistica" in cui il Comune dovrà porre particolare attenzione agli aspetti morfologici dell'impianto urbano, della fruizione pubblica e dell'inserimento paesistico ambientale in ragione della contiguità con il sistema ecologico protetto. Per tale sub-zona, l'attuazione degli interventi ammessi è inoltre subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione tra l'ente gestore, la proprietà ed i comuni interessati, nella quale verranno determinate le misure di mitigazione e compensazione ambientale dell'intervento proposto e l'impatto paesistico.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	L'immobile presenta ampliamenti volumetrici privi di autorizzazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	L'immobile presenta ampliamenti volumetrici privi di autorizzazione

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile presenta abusi riguardanti abusi volumetrici consistenti e parziale variazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino se al momento della richiesta di regolarizzazione non rientrerà nelle casistiche previste nel D.P.R. NR. 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: L'immobile presenta abusi riguardanti abusi volumetrici consistenti e parziale variazione d'uso.

Note: L'immobile presenta abusi riguardanti abusi volumetrici consistenti e parziale variazione d'uso. Si prevede la messa in pristino se al momento della richiesta di regolarizzazione non rientrerà nelle casistiche previste nel D.P.R. NR. 380/2001

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'immobile presenta ampliamenti volumetrici privi di autorizzazione

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: EX FIENILE-DEPOSITO.

Deposito [D] sito in Via Cascina Pascolo,52

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'edificio ha visto la chiusura del prospetto a nord, la realizzazione del solaio a completamento del piano primo, la divisione in tre unità ogn'una su due livelli di cui due al rustico ed una finita ad appartamento, la realizzazione di balcone lungo tutto il fronte sud al piano primo, la realizzazione di finestre e porte finestre

Regolarizzabili mediante: 1 pratica per aggiornamento rustico - n. 3 schede + n. 1 B.C.N.C. area antistante con n. 1

elaborato planimetrico generale su n. 2 pagine

Descrizione delle opere da aggiornare: 1 pratica per aggiornamento rustico - n. 3 schede + n. 1 B.C.N.C. area antistante con n. 1 elaborato planimetrico generale su n. 2 pagine

Oneri di regolarizzazione	
docfa con tre schede catastali	€ 810,00
Elaborato planimetrico	€ 300,00
Totale oneri: € 1.110,00	

Note: L'edificio è parzialmente abusivo

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'edificio ha subito interventi non autorizzati ed abusivi che hanno portato ad un ampliamento volumetrico e parziale variazione d'uso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: In parte per successione in morte di **deceduto l'11/01/1983 Romano di Lombardia**
 cettazione tacita dell'eredità in morte di **devoluta per legge -risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15776/1505 ac-**
da parte degli eredi sig.ri
nascente da atto Notaio Luosi Luigi Sede Fontanella (BG) del 08/10/1991;
 - In parte per successione, in morte di **deceduta il 24/04/1982 in Romano di Lombardia Den. 217**
 Vol. 1991, **devoluta per legge; N.B. l'erede ha rinunciato**
 all'eredità con atto del 12/10/1982 n. 16139 **registrato a Romano di Lombardia il 14/10/1982 al**
 n. 603 vol.7; Risultata trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15775/11504 accettazione tacita dell'eredità in morte di
da parte degli eredi Sigg.ri
nascente da atto sede Fontanella del 08/10/1991

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230000; Importo capitale: € 189418,33.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 52.415,14.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 863.794,67; Importo capitale: € 863.794,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 590.000,00; Importo capitale: € 544.922,24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro ; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 863.794,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: EX FIENILE-DEPOSITO

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: EX FIENILE-DEPOSITO

Deposito [D] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Cascina Pascolo,52

Spese di gestione condominiale:

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 insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono riportati i millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non vi sono Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: non vi è presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: EX FIENILE-DEPOSITO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Porzione rifinita	sup lorda di pavimento	140,50	1,00	140,50
area esclusiva	sup lorda di pavimento	71,09	0,10	7,11
balcone	sup lorda di pavimento	20,80	0,33	6,86
deposito	sup lorda di pavimento	235,94	0,10	23,59
		468,33		178,07

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei

giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1350

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ROMANO DI LOMBARDIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILIARI FIMA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE O.M.I.AGENZIA DELLE ENTRATE, Tecnocasa, Pesenti intermediazioni immobiliari, De Rosa & Lonati Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.689 al metro quadro, con un aumento del 0,60% rispetto a Settembre 2024 (1.679 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Romano di Lombardia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 1.719 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.558 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; idealista.it., il borsino immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

EX FIENILE-DEPOSITO. Deposito [D]

Romano Di Lombardia (BG), Via Cascina Pascolo,52

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 195.866,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Porzione rifinita	140,50	€ 1.100,00	€ 154.550,00
area esclusiva	7,11	€ 1.100,00	€ 7.821,00
balcone	6,86	€ 1.100,00	€ 7.546,00
deposito	23,59	€ 1.100,00	€ 25.949,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 195.866,00
Valore Finale			€ 195.866,00
Valore corpo			€ 195.866,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 195.866,00

Valore complessivo diritto e quota				€ 195.866,00
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
EX FIENILE-DEPOSITO	Deposito [D]	178,07	€ 195.866,00	€ 195.866,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 39.173,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 61.110,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 95.582,80

Valore diritto e quota

€ 95.582,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 95.582,80

12.6 Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita di fabbricati abitativi da impresa di costruzione con agevolazione prima casa, acquisto costruito da oltre cinque anni IVA 4%. Il regime di reverse charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di Partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA. Per vendite effettuate entro cinque anni dall'ultimazione della costruzione si dovrà corrispondere l'IVA al 10% per la cessione di fabbricato anche in corso di costruzione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8, e A/9; L'edificio è realizzato da più di cinque anni.



Lotto: 003 - TERRENO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: TERRENO.

agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via San Rocco

Quota e tipologia del diritto
199/600 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/200 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto
199/600 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto
199/600 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

PER 1/200;

PER 199/600

PER 199/600

PER 199/600 , sezione censuaria ROMANO DI LOMBARDIA, foglio 9, particella 4691, qualità INCOLT PROD, classe U, superficie catastale 7510, reddito dominicale: € 2,33, reddito agrario: € 1,16

Derivante da: Impianto meccanografico del 01/06/1988

Confini: Nord mapp. 2339, 4422, 1693, 448; est mapp. 1693 e 448, strada vicinale, a sud. map. 2340 e 2798, ad ovest mapp. 2845

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Treviglio, Martinengo, Cologno al Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Sede del Parco Regionale del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Palazzo della Ragione Risalente al XIII secolo, Palazzo Rubini Edificato nel 1854 come residenza del famoso tenore romanesco Giovanni Battista Rubini, La rocca Torre del castello .

Principali collegamenti pubblici: STAZIONE FERROVIARIA: MILANO-VENEZIA BUONA, AUTOSTRATA A35

BRE-BE-MI CASELLO, BUS TRASPORTO PUBBLICO TPL LINEA BERGAMO- ROMANO-S BUONA

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **agricolo** di cui al corpo **TERRENO**

Di qualità Incolto Produttivo è sito nell'area ad ovest di Romano di Lombardia che è identificato nella PIANURA BERGAMASCA ORIENTALE.

L'area identificata risultano compresi nel Parco del Serio questa parte di territorio è caratterizzata da una vulnerabilità della falda freatica da moderata ad elevata, la classe di pericolosità sismica è la 3 Basso - Possono verificarsi scuotimenti modesti , mentre la classe di sensibilità paesistica è alta ricadendo in Ambito agricolo di prevalenza.

il mappale è compreso nel Piano di Coordinamento del Parco Regionale del Serio approvato dalla Regione Lombardia con delibera N° VII/195 del 28.07.2000

Il terreno è pianeggiante, facilmente raggiungibile e per lo più di forma irregolare. In particolare si segnala che alla data del sopralluogo e precisamente il 05/06/2024 il terreno risultava recintato, in uso agli esecutati, non coltivato utilizzato quale deposito di materiali di varia natura..

I terreni a livello litologico sono composti da depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con matrice sabbiosa a deposito clastico, in strati prevalentemente planari.

Il terreno si trova all'interno della fascia C (- area di inondazione per piena catastrofica definita nell'ambito del Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico) del Parco del fiume Serio è nel corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione , area prioritaria per le biodiversità, è all'interno degli Orli di terrazzi e ripiani alluvionali.

Superficie complessiva di circa mq **7.510,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente Tessitura prevalente depositi alluvionali costituiti da ghiaie, sabbie da fini a grossolani, con mat

Sistemazioni agrarie sistemazione pianeggiante

Sistemi irrigui presenti Sistemi irrigui presenti media Pianura bergamasca

Culture erbacee prato

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è nell'area denominata cascina Pascolo ed ha accesso da strada sterrata.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto mappa sovrapposizione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista da via San Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista da via san Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

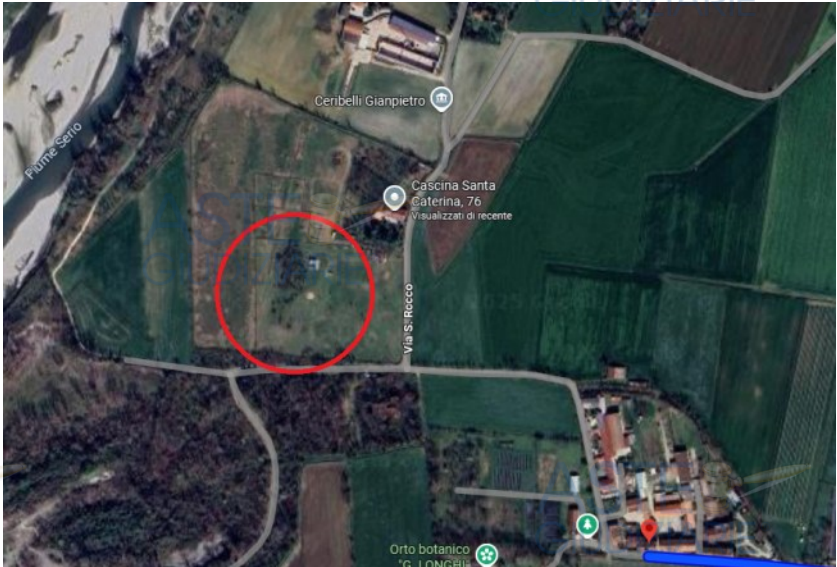
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista da via san Rocco



Individuazione area



3. PRATICHE EDILIZIE

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: **TERRENO.**
agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via San Rocco



4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: **TERRENO.**
agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via San Rocco



Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato deliberazione n° 13 del 22.04.2024 del Consiglio comunale e pubblicato sul BURL n°41 del 09.10.2024, che con la deliberazione n° 35 del 11.12.2018 il Consiglio comunale ha approvato il nuovo documento di Piano (DDP),



	delle modifiche al Piano delle Regole (PDR) ed al Piano dei servizi del vigente Piano di Governo del Territorio e pubblicata sul B.U.R.L. n° 44 del 30.10.2019, il mappale è compreso nel Piano di Coordinamento del Parco Regionale del Serio approvato dalla Regione Lombardia con delibera N° VII/195 del 28.07.2000.-----
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: TERRENO.

agricolo sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via San Rocco

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: In parte per successione in morte di Vol.1991, deceduto l'11/01/1983 Romano di Lombardia Den. 216 devoluta per legge -risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15776/1505 accettazione tacita dell'eredità in morte di), da parte degli eredi sig.ri nascente da atto Sede Fontanella (BG) del 08/10/1991; - In parte per successione, in morte di deceduta il 24/04/1982 in Romano di Lombardia Den. 217 Vol. 1991, t devoluta per legge; N.B. l'erede ha rinunciato all'eredità con atto del 12/10/1982 n. 16139 Notaio registrato a Romano di Lombardia il 14/10/1982 al n. 603 vol.7; Risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15775/11504 accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi Sigg.ri nascente da atto Notaio sede Fontanella del 08/10/1991

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: In parte per successione in morte di deceduto l'11/01/1983 Romano di Lombardia D evoluta per legge -risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15776/1505 accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi sig.ri nascente da atto Sede Fontanella (BG) del 08/10/1991; - In parte per successione, in morte di deceduta il 24/04/1982 in Romano di Lombardia Den. 217 Vol. 1991, t ; N.B. l'erede ha rinunciato all'eredità con atto del 12/10/1982 n. 16139 Notaio registrato a Romano di Lombardia il 14/10/1982 al n. 603 vol.7; Risulta trascritta in data 26/03/2024 ai nn. 15775/11504 accettazione tacita dell'eredità in morte di da parte degli eredi Sigg.ri nascente da atto sede Fontanella del 08/10/1991

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 230.000,00; Importo capitale: € 189.418,33.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/07/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 65.000,00; Importo capitale: € 52.415,14.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 07/03/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 863.794,67; Importo capitale: € 863.794,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/10/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 590.000,00; Importo capitale: € 544.922,24.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2020 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 430.000,00; Importo capitale: € 863.794,67.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritti/trascritti a BERGAMO in data 22/04/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

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: TERRENO

agricolo sito in , Via San Rocco
non è gravato

Spese di gestione condominiale:

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 insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non sono riportati

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** TERRENO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici vanno generalmente espresse in metri quadrati (m2), ma per le superfici agrarie si usano misure caratteristiche, che sono: - centiara (ca): corrisponde a 1 metro quadrato - ara (a) : corrisponde a 100 metri quadrati - ettaro (ha) : corrisponde a 10.000 metri quadrati.

Destinazione	Parametro S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
incolto produttivo	sup reale lorda	7.510,00	1,00
		7.510,00	7.510,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Nell'interesse della procedura è opportuno vendere gli immobili in un unico lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizzi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di ROMANO DI LOMBARDIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LISTINO PREZZI IMMOBILIARI FIMA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE O.M.I.AGENZIA DELLE ENTRATE, Tecnocasa, Pesenti intermediazioni immobiliari, De Rosa & Lonati Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.689 al metro quadro, con un aumento del 0,60% rispetto a Settembre 2024 (1.679 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Romano di Lombardia ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 1.719 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.558 al metro quadro.;

Altre fonti di informazione: immobiliare.it; idealista.it., il borsino immobiliare, listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli,V.A.M. Agenzia delle Entrate, Tabella dei valori medi dei terreni agricoli..

12.3 Valutazione corpi:

TERRENO. agricolo

Romano Di Lombardia (BG), Via Cascina Pascolo,52

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 30.040,00.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, l'Esperto estimatore ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico o Metodo del Confronto di Mercato vale a dire, per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il CTU reputa di usare come parametro di comparazione quello della valutazione riferita ad immobili aventi caratteristiche ed età simile, come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Da suddetta ricerca e dai vizi su riportati, il CTU ha evidenziato, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene. Conformi agli Standards Internazionali IVS e Red Book di RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors applicando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) detto Metodo del Confronto di Mercato, utilizzando immobili comparabili con le stesse caratteristiche che sono stati compravenduti; in mancanza di essi è possibile usare immobili in vendita sui vari siti immobiliari, per valutare al meglio il valore di mercato

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
incolto produttivo	7.510,00	€ 4,00	€ 30.040,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 30.040,00
Valore Finale			€ 30.040,00
Valore corpo			€ 30.040,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 30.040,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.889,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
TERRENO	agricolo	7.510,00	€ 30.040,00	€ 29.889,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 4.506,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del

€ 0,00

fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 25.534,00

Valore diritto e quota € 25.406,33

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 25.534,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'imposta di registro al 15% del prezzo dichiarato per la vendita del terreno agricolo (con un importo minimo di € 1.000,00); l'imposta ipotecaria in misura fissa: € 50,00; l'imposta catastale per l'importo di € 50,00. 1) Se chi acquista il terreno agricolo non si dedica principalmente all'agricoltura: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00 2) Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale e chiede l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 1% del prezzo dichiarato del terreno agricolo imposta ipotecaria: € 200,00 imposta catastale: € 200,00 3) Se chi acquista è un coltivatore o un imprenditore agricolo a titolo professionale senza chiedere l'agevolazione della Piccola Proprietà Contadina: imposta di registro: 15% del prezzo dichiarato del terreno agricolo (con un minimo di € 1.000,00) imposta ipotecaria: € 50,00 imposta catastale: € 50,00

Allegati

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
3. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
4. ATTO DI PROVENIENZA/CONTRATTO LOCAZIONE
5. CONCESSIONI EDILIZIE-AUTORIZZAZIONI
6. STRALCIO PGT
7. ELABORATI GRAFICI

17-10-2025

L'Esperto alla stima

Arch. Lorenza Marcella Berto

