

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 623/2023

PROMOSSA DA:
FININT REVALUE S.P.A.

CONTRO
VIANELLI Giovanna
GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Luca FUZIO



Abitazione in Villino - Sub. 701 + Spazi esterni Cortile e Giardino - Sub. 1



Autorimessa - Sub. 702

PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco Abbate
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:
Email:
Pec: marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**
VIA FRA' BELLINO CROTTI n.ri 8 e 10
LOTTO UNICO

INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	pag.	8
2. DESCRIZIONE GENERALE:	pag.	10
3. PRATICHE EDILIZIE	pag.	15
3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA	pag.	16
4. CONFORMITÀ' URBANISTICA	pag.	20
5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE	pag.	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	pag.	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	pag.	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	pag.	28
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	pag.	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'	pag.	29
11. STATO DI POSSESSO	pag.	29
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO.....	pag.	30
13. CONCLUSIONI	pag.	33
14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE	pag.	34
15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE	pag.	34

INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA

Giudice: Dr. Luca FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/06/2024 + proroga autorizzata di 60 gg.

Creditore Procedente: la società *OMISSIS*

Legale Creditore Procedente: *Avv. OMISSIS*

Esecutata: la signora *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Marco ABBATE

Data nomina: 23/01/2024

Data giuramento: 25/01/2024

Data sopralluogo operazioni peritali in sito: 21/02/2024

Data accesso atti in U.T. Comune di ROMNO DI LOMBARDIA (BG): 19/03/2024

**Beni immobili siti a ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
Vicolo FRA' BELLINO CROTTI n.ri. 8 e 10**

LOTTO UNICO

**ABITAZIONE IN VILLINO [A/7] ai Piani Terra e Primo - Sub. 701
e Spazi esterni Cortile e Giardino [BCNC] - Sub. 1**

+

AUTORIMESSA [C/6] al Piano Terra - Sub. 702

Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. risultano mancanti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le planimetrie e le visure catastali oltre all'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore precedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale - cioè visure per soggetto (Allegato D1), visure storiche (Allegati D2), planimetrie catastali (Allegato E), elaborato planimetrico ed elenco Subalterni (Allegato F) estratto mappa (Allegato G), visure ipotecarie (Allegato H) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati N1 e N2), i certificati anagrafici del soggetto esecutato.

ESITO CONTROLLI PRELIMINARI

Come richiesto dal G.E. nel mandato ricevuto, lo scrivente Esperto Stimatore, a eseguito i controlli preliminari comandati sia sulla documentazione depositata agli atti del fascicolo telematico della procedura sia su quella estratta previa accessi eseguito presso:

- Agenzia delle Entrate → documentazione ipo-catastale relativa agli immobili oggetto di esecuzione;
- Ufficio Tecnico del Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (BG) → documentazione inerente le autorizzazioni edilizie richieste e rilasciate;

A seguito delle verifiche catastali eseguite lo scrivente consulente ha depositato, in data 08/02/2024 agli atti della procedura (Allegato M1), specifica comunicazione riguardante il rilievo di una discrepanza esistente nell'elenco degli immobili citati sia nell'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella CERTIFICAZIONE NOTARILE. Nel dettaglio si informava il G.E.:

- che tra gli immobili soggetti a pignoramento non è stato inserito il Subalterno 1 [Cat. BCNC] che allo stato di fatto censisce la porzione esclusiva di cortile/giardino di pertinenza dei due subalterni 701 e 702 che costituiscono il fabbricato insistente sulla porzione del Mappale 3554;
- che il Terreno censito al C.T. Foglio 9, Particella 3554, cespite invece inserito tra gli immobili oggetto di procedura, appare oramai superato inquanto trasformato in Area Urbana al C.F. e fuorviante poiché la superficie catastale dello stesso considera nel complesso tutta l'estensione del terreno su cui, nella porzione Nord, giacciono immobili di diversa proprietà NON oggetto di esecuzione.

A seguito di tale comunicazione il G.E. fissava un'udienza di comparizione delle parti in data 07/03/2024 per l'esame della documentazione depositata, udienza poi procrastinata al 28/03/2024.

A esito della suddetta udienza, in data 28/03/2024, lo scrivente Esperto Stimatore riceveva dal G.E. il mandato di prosecuzione delle operazioni peritali (Allegato M2) con la specifica indicazione di *"...acquisire gli atti di provenienza del terreno pignorato al fine di ricostruirne la storia e di accertare genesi e titolarità dell'immobile ivi edificato e non riconducibile alla debitrice eseguita..."*. Il Giudice fissava la data di nuova udienza per la verifica dello stato della perizia nella data del 07/05/2024.

In ottemperanza al mandato ricevuto lo scrivente Esperto Stimatore ha depositato, in data 25/04/2024 presso il fascicolo telematico della procedura, il richiesto supplemento di indagine peritale (Allegato M3). In tale documento si è dichiarato, come esito dell'indagine ipo-catastale eseguita:

- Che gli immobili censiti ai Subalterni 703, 704, 705, 707 e 708 giacenti sulla pozione Nord del Mappale 3554, NON sono di proprietà della eseguita *OMISSIS* bensì risultano in capo a soggetti diversi ovvero i signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS*;
- Che, alle pagine 2 e 3 dell'atto notarile reperito e redatto dal Notaio *OMISSIS*, con oggetto gli immobili in esecuzione, sono riportati descrizione ed estremi catastali dei cespiti oggetto di compravendita e nel dettaglio si cita: *"...area di mq. 903 costituente porzione Sud dell'area individuata al C.T. di Romano di Lombardia.....con il mappale 3554..."*. Da ciò si dimostra che il terreno era già indicato come Ente Urbano alla data della stipula e che la dimensione del terreno stesso indicata nell'atto definisce quantitativamente (Mq. 903) che trattasi di una SOLA porzione del Mappale 3554 che agli atti del C.T. ha invece superficie totale pari ad Are 15.75 (Mq. 1.575,00);

- Che, alla pagina 3 del medesimo atto notarile, in relazione alle coerenze degli immobili oggetto di procedura esecutiva si cita: "...a Nord area urbana di Mq. 672 di proprietà dei signori OMISSIS e OMISSIS al Mappale 3554 Subalterno 2...". Tale indicazione conferma quindi che le proprietà oggetto di pignoramento (Subb. 701, 702 e 1) giacciono sulla SOLA porzione Sud del Mappale 3554 (infatti mq. 903 + 672 = mq. 1.575);

Lo scrivente Esperto Stimatore, ha quindi concluso la relazione di indagine supplementare con le seguenti argomentazioni:

- "...che reputa consigliabile escludere il terreno censito al Catasto Terreni alla Particella 3554 dall'elenco degli immobili oggetto di pignoramento in quanto incoerente poiché la sua superficie pari ad Are 15.75 (Mq. 1.575,00) considera la complessità di tutto il mappale oggi identificato al Catasto Fabbricati al medesimo numero 3554 mentre la procedura grava solo sulla porzione Sud di questo, quella effettivamente in proprietà all'esecutata e come pattuito nell'atto derivativo di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS al n. rep. 75363 del 1998...";
- "...che per esigenze connesse alla redazione dell'elaborato peritale dovrà necessariamente riferirsi, con specifico Corpo, al Subalterno 1 censito in categoria BCNC, per la quantificazione del valore economico delle pertinenze esterne degli immobili ai Subalterni 701 e 702 oggetto di procedura. Si sottolinea che il Sub. 1 è il solo riferimento catastale identificante sia il giardino che il cortile pavimentato che coronano tutti i prospetti dell'abitazione e dell'adiacente autorimessa. Ciò a prescindere dal fatto che, come denunciato nella precedente istanza, tale identificativo non sia stato nominato nell'atto di pignoramento. Lo scrivente consulente rimette alla S.V.I. la decisione se vi sia reale necessità che tale cespite sia inserito o meno tra gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento...";

Ad esito della udienza del 07/05/2024, il G.E. Dr. Luca FUZIO comunicava quindi il seguente verbale (Allegato M4): "...L'Avv. OMISSIS, visto il supplemento di indagine depositato dall' arch. Abbate, richiama integralmente le note depositate il 4.3.24 e, relativamente al terreno censito al fg. 9, particella 3554, stante l'attuale situazione catastale identificante gli immobili pignorati e precisamente: catasto fabbricati foglio 10, mappale 3554 sub. 701 e sub. 702, nulla oppone all'indicazione nell'avviso di vendita degli immobili censiti al catasto fabbricati foglio 10, mappale 3554 sub. 701 e sub. 702, escludendo l'indicazione del terreno poiché l'identificativo catastale NCT fg. 9, particella 3554 è stato riassorbito al catasto urbano identificante gli immobili sul medesimo terreno edificati e, conseguentemente, qualora ritenuto necessario dal G.E., OMISSIS e per essa la mandataria rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare limitatamente alla già menzionata particella NCT fg. 9 particella 3554.

Per quanto riguarda il sub. 1 categoria BCNC, pare di comprendere dal supplemento di indagine che il CTU, come sostenuto da questa difesa, non reputi necessario estendere il pignoramento a detto BCNC (si richiamano in proposito le note depositate il 4.3.24 circa l'impossibilità nel caso di estensione del pignoramento di produrre la certificazione ex art 567 cpc per i motivi ivi indicati).

Alla luce di quanto sopra si chiede, pertanto, che il GE proceda alla vendita dei beni pignorati censiti al catasto fabbricati foglio 10, mappale 3554 sub. 701 e sub. 702 senza estendere il pignoramento a detto sub. 1, cat. BCNC conferendo termine al CTU per il deposito della perizia definitiva.

L'Arch. ABBATE si riporta al supplemento peritale depositato.

Il Giudice

Dato atto di quanto sopra, si riserva.

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Luca Fuzio".

In considerazione del prolungamento delle operazioni peritali conseguenti al mandato supplementare espletato, lo scrivente Esperto Stimatore a richiesto al G.E., in data 08/05/2024 (Allegato M5), una proroga di 60 giorni al termine fissato per il deposito dell'elaborato peritale, inizialmente stabilito nella data del 12/05/2024, quindi spostato al 12/07/2024.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

Identificativo generale

Proprietà sita a **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, Via Frà Bellino Crotti n. 8 composta da:

- **ABITAZIONE IN VILLINO** sita ai Piani Terra e Primo di fabbricato a destinazione residenziale sito sul Mappale 3554 - **Subalterno 701**, comprensiva di **Giardino** e **Cortile** censiti al **Subalterno 1**;
- **AUTORIMESSA** sita al Piano Terra di fabbricato addossato a Nord del precedente - **Subalterno 702**.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - **Subalterno 701**

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **Coniugata con il signor OMISSIS in regime di Separazione Legale dei Beni** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: **Abitazione in Villino [A/7]**

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, indirizzo **Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8**, al Foglio **10**, Mappale **3554**, Sub. **701**, Categoria **A/7 – ABITAZIONE IN VILLINO**, Classe 3, Consistenza **13,5 vani**, Sup. Cat. Totale **Mq. 393**, Totale Escluse aree scoperte **Mq. 385**, Piani T-1, Rendita **Euro 1.673,32**;

Confini degli immobili elencati in senso orario

Del Mappale 3554: a Nord confina con il mappale 5348, ad Est confina con il Mappale 10547, a Sud confina con il Mappale 3555, a Ovest confina con il sedime di strada al Mappale 7653.

Del Subalterno 701: Su tre fronti Est, Sud e Ovest confina con i BCNC censiti al Sub. 1 (Cortile e Giardino) a Nord confina con il corpo di fabbrica dell'Autorimessa censita al Sub. 702;

NOTA: Si specifica che Mappale 3554 è fisicamente suddiviso in due porzioni, quella a Sud su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione, e quella a Nord su cui giacciono immobili di diversa proprietà. La dividente non è rappresentata sull' estratto mappa bensì sull'elaborato planimetrico catastale (Allegato F).

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, **con la precisazione che si tenga in considerazione quanto rilevato ed esposto in merito ai controlli ipo-catastali eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore su specifico mandato del G.E. e precedentemente esposti nell'Esito dei Controlli Preliminari.**

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **Coniugata con il signor OMISSIS in regime di Separazione Legale dei Beni** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**
- *indirizzo:* Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, indirizzo **Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8**, al Foglio **10**, Mappale **3554**, Sub. **702**, Categoria **C/6 – STALLE, SCUDE-RIE, AUTORIMESSE**, Classe 1, Consistenza **Mq. 33**, Sup. Cat. Totale **Mq. 38**, Piano T, Rendita **Euro 86,92**;

Confini degli immobili elencati in senso orario

Del Subalterno 702: Su tre fronti Nord, Est e Ovest confina con i BCNC censiti al Sub. 1 (Cortile e Giardino) a Sud confina con il corpo di fabbrica dell'Abitazione in Villino censita al Sub. 701;

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, con la precisazione che si tenga in considerazione quanto rilevato ed esposto in merito ai controlli ipo-catastali eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore su specifico mandato del G.E. e precedentemente esposti nell'Esito dei Controlli Preliminari.

Identificativo Corpo 3
GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **Coniugata con il signor OMISSIS in regime di Separazione Legale dei Beni** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Beni Comuni non Censibili [BCNC]

Dati Catastali:

- *Intestazione:* **OMISSIS, proprietà 1/1**

- *indirizzo*: Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, indirizzo **Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8**, al Foglio **10**, Mappale **3554**, Sub. **1**, Categoria **BCNC**

Confini degli immobili elencati in senso orario

Del subalterno 1 come porzione Sud del Mappale 3554: a Nord confina con la porzione Nord del Mappale 3554, ad Est confina con il Mappale 10547, a Sud confina con il Mappale 3555, a Ovest confina con il sedime di strada al Mappale 7653.

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

I dati catastali dell'immobile NON sono indicati nell'atto di pignoramento. Si tenga in considerazione quanto rilevato ed esposto in merito ai controlli ipo-catastali eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore su specifico mandato del G.E. e precedentemente esposti nell'ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI.

Si specifica che il suddetto immobile è indicato nell'Elaborato Planimetrico Catastale e nell'Elenco Subalterni agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

2. DESCRIZIONE

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Localizzazione territoriale

Il fabbricato a destinazione residenziale realizzato sulla parte Sud Mappale 3554, costituito dall'abitazione in villino con l'autorimessa addossata, contornati dal giardino e cortile, oggetto di esecuzione e qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trovano collocati in zona urbana facente parte del nucleo abitato del comune di ROMANO DI LOMBARDIA, provincia di Bergamo.

Il mappale 3554 e il fabbricato si posizionano nel tessuto territoriale a Nord-Est rispetto al nucleo storico della città, in posizione marginale ai confini comunali.

La zona è a destinazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono variabili. Quella del fabbricato costituente gli immobili oggetto di procedura è tendenzialmente recente.

La zona territoriale è considerabile di buona qualità edilizia diffusa.

L'area è debolmente trafficata.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili soggetti a procedura è una costruzione preesistente con data di realizzazione certificata in atti ante 1967, completamente ristrutturata nel 1999 e solo parzialmente nel 2005 ad esito di incendio.

I livelli del volume principale a destinazione abitativa sono due fuori terra a cui è addossato a Nord il corpo di fabbrica destinato all'autorimessa.

La copertura è del tipo a falde (misto a padiglione e capanna).

Le unità immobiliare ai Subb. 701 e 702 hanno come pertinenza il giardino e il cortile carrabile a coronamento su quattro lati della costruzione.

Alla abitazione oggetto di procedura si giunge a mezzo degli accessi carrabile, a Nord ed al civico n. 10, e pedonale al civico n. 8, a Sud entrambi posizionati sul confine Ovest in corrispondenza del sedime dalla via a fondo chiuso Frà Bellino Crotti.

All'Autorimessa oggetto di procedura si accede attraverso il transito per il cortile carrabile/pedonale con accesso dalla medesima via sopraccitata.

La costruzione non è dotata di ascensore.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato I)

Caratteristiche zona: Urbana.

Area urbanistica: Ambito a destinazione mista residenziale/commerciale/terziaria a traffico limitato con dotazione di parcheggi in numero esiguo.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nelle vicinanze tutti i principali servizi cittadini.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, terziarie, commerciali.

Importanti centri limitrofi: /.

Attrazioni paesaggistiche: /

Attrazioni storiche: /

Principali collegamenti pubblici: /

Stato di manutenzione generale del fabbricato: Ottimo

Condizioni generali del fabbricato: Ottimo

2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO (descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: falde materiale: Struttura lignea condizioni: Ottime
Manto di copertura	tipologia: a falde materiale: Coppi coibentazione: presenti condizioni: Buone
Solai	tipologia: in C.A. condizioni: Buone
Strutture verticali	materiale: Muratura condizioni: Buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (abitazione)	tipologia: ante a battente con scuri ad antoni frazionati in legno materiale: legno con vetro-camere condizioni: Buone
Infissi interni (abitazione)	tipologia: porte materiale: legno condizioni: Ottime
Pavimentazioni interne (abitazione)	materiale: ceramica condizioni: Ottime

Portone di ingresso	tipologia: ante finestrate battente materiale: in legno e vetro condizioni: Ottime
Pareti interne	tipologia: murature in mattoni forati finitura: ad intonaco civile condizioni: Ottime

Impianti:

Citofonico	Presente audio
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: a norma
Gas	tipologia: Centrale termica esterna alimentazione: gas Metano condizioni: Ottime
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: si suppone tubi in ferro zincato o PVC condizioni: Buone
Termico	tipologia: autonomo con caldaia esterna alimentazione: gas Metano diffusori: rete a pavimento condizioni: Ottime
Climatizzazione	tipologia: presente /alimentazione: / diffusori: / condizioni: Buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione adeguamento	/
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Stato impianto	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità	/

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	presente
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	/

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	/

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	-----------

2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI**Identificativo Corpo 1****ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'Abitazione in Villino

L'abitazione in villino al Sub. 701 si struttura su due livelli piani Terra e Primo. La proprietà è completata dagli spazi esterni del Giardino e del Cortile carrale al successivo Sub. 1.

Essendo in forma di villetta, L'abitazione ha affacci liberi su tutti i fronti, con lato Ovest affacciato alla via Frà Bellino Crotti, sedime stradale su cui sono impostati i due accessi carrale, A nord, e pedonale a Sud.

Al Piano Terra l'abitazione si struttura a partire dal grande vano unico del locale Ingresso secondario/Cucina/Tinello/Vano Guardaroba/Disimpegno scale, seguono i locali Ripostiglio e Bagno1 ad Est, il locale Pranzo a Ovest. In ala Nord vi sono i locali Ingresso Principale a Ovest, la Lavanderia a Est con lo Studio, il grande locale Soggiorno con struttura di copertura lignea. L'alloggio a questo livello si sviluppa planimetricamente su una superficie complessiva commerciale di Mq. 250,09.

Al Primo piano la costruzione ospita la zona notte composta dal Vano Scale, Disimpegno Notte, Camera Letto 1 con vano guardaroba e Bagno 2 pertinentziali, altre due Camere da Letto 2 e 3, entrambe servite dai Bagni pertinentziali, rispettivamente 3 e 4. Questo livello si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale pari a Mq. 140,93.

A questo livello si trovano anche il Terrazzo e il vano Tecnico.

La superficie commerciale totale della proprietà (al lordo di Cortile, Giardino e vano Caldaia) oggetto di esecuzione è pari a Mq. 1.101,76, che differenziata e ragguagliata secondo i parametri valutativi diviene pari a Mq. **449,30**.

Tutti i locali abitabili dell'abitazione al Piano Terra hanno altezza netta rilevata all'intradosso pari a mt. 2,70 quindi ottemperante quanto richiesto dal R.L.I.. Il vano Soggiorno ha altezza maggiore, in media pari a Mt. 3,90. Il locale Studio ha altezza pari a Mq. 2,60 quindi inferiore al valore minimo per locali abitabili. Altri locali hanno altezze inferiori ma comunque regolamentari.

Il riscaldamento dell'abitazione è di tipo autonomo con caldaia unica a Gas Metano posizionata all'esterno, nell'apposito vano a Est del fabbricato. Il sistema radiante è del tipo a fun-coils posizionati nei diversi locali. L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di climatizzazione con gruppi scambiatori posizionati esternamente.

Il Piano Terra dell'abitazione in villino risulta accessibile e visitabile da persone diversamente abili. La zona notte al Piano Primo non è accessibile e visitabile a causa della mancanza di monta-scale.

Condizioni generali di conservazione dell'abitazione in villino: Ottime.

Condizioni generali di manutenzione dell'abitazione in villino: Ottime.

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione dell'(ex) Autorimessa

Il vano oggetto di esecuzione, censito al Sub. 702, è posto in un corpo di fabbrica addossato a Nord del precedente che ospita l'abitazione. Essendo originariamente destinato ad Autorimessa è sviluppato al piano terra e vi si accede a mezzo del percorso carrabile nel Cortile, con accesso dalla via a fondo chiuso Frà Bellino Crotti ad Ovest. L'accesso interno avviene invece direttamente dal locale Soggiorno dell'abitazione.

Come rilevato in sede di sopralluogo peritale, questo immobile è stato trasformato ai fini abitativi (senza alcun procedimento autorizzativo presentato come verrà descritto nel successivo paragrafo dedicato alle regolarità edilizia e catastale). Al suo interno infatti è stato realizzato un soppalco con struttura metallica ed un nuovo locale Wc. Nel complesso quindi l'immobile ex-autorimessa è composto dai locali Vano Unico, Disimpegno 2, Ripostiglio 2, Wc, Vano Sottoscala e Piano Soppalco. Le altezze interne sono da computarsi in media per quanto concerne il volume del soppalco, al di sotto di questo pari a Mt. 2,30 come il resto dei vani. Il piano Soppalco segna una altezza massima al colmo pari a Mt. 2,56.

Questo immobile, così come rilevato **trasformato in abuso ai fini abitativi**, si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale totale pari a Mq. 75,75.

Stato di manutenzione generale della ex-Autorimessa: Ottimo

Condizioni generali di conservazione della ex-Autorimessa: Ottimo

Condizioni generali di manutenzione della ex-Autorimessa: Ottimo

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

Descrizione del Giardino e del Cortile

Completano la proprietà oggetto di procedura esecutiva il Giardino, sviluppato a coronamento dei fronti Est, Sud ed Ovest del fabbricato con l'accesso pedonale su tale lato, il Cortile carrabile posizionato a Nord ed Est, con innesto diretto sulla via Frà Bellino Crotti, e il vano Tecnico Caldaia. Questi immobili, censiti in categoria catastale BCNC al Sub. 1, corrispondono ad una superficie commerciale complessiva pari a Mq. 681,10.

Condizioni generali di conservazione degli spazi esterni: Ottime.

Condizioni generali di manutenzione degli spazi esterni: Ottime.

3. PRATICHE EDILIZIE

(descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

PREMESSA

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (BG) in data 26/01/2024 (Allegato K).

In data 19/03/2024 è stato formalizzato l'accesso agli atti presso l'U.T. e sono state estratte le pratiche edilizie descritte nel seguito.

Dall'esame dei plichi delle procedure estratte, così come dall'**atto derivativo di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS al n. rep. 75363 del 1998** (copia Atto in Allegato L3), si è rilevata l'indicazione relativa all'**anno di costruzione degli immobili originari (poi ristrutturati nel 1999) oggetto del pignoramento, iniziata prima del 01/09/1967** come "*...all'allegata...dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà..*";

1. Numero pratica: n. 19-99

Intestazione: **Sig.ra OMISSIS**

Progettista incaricato: **Geom. OMISSIS**

Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO per RISTRUTTURAZIONE edificio da destinarsi ad uso residenziale**

Pratica Edilizia al protocollo n. **9463/2489** in data **31/05/1999**

Nel plico sono presenti:

- **Atto di compravendita Notaio OMISSIS al n.ri rep. 75363/9839 del 04/11/1998;**
- **Parere Igienico Sanitario favorevole con prescrizioni della USSL 12 Bergamo del 18/03/1999;**
- **Dichiarazione Inizio Lavori in data 06/09/1999;**
- **Richiesta di Agibilità;**
- **Dichiarazioni varie del progettista;**
- **Relazione di Collaudo opere in C.A.;**
- **Plico accatastamento del 2001.**

Copia documentazione in Allegato L1.

2. Numero pratica: n. 34

Intestazione: **Sig.ra OMISSIS**

Progettista incaricato: **Ingegnere OMISSIS**

Oggetto: **D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria - Rifacimento tetto causa incendio**

Pratica Edilizia al protocollo n. **4640** in data **28/02/2005**

Nel plico sono presenti:

- **Atto di compravendita Notaio OMISSIS al n.ri rep. 75363/9839 del 04/11/1998;**

Copia documentazione in Allegato L2.

3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (BG) in data 19/03/2024, lo scrivente Esperto Stimatore dichiara che gli immobili al Subb. **701 e 1** oggetto di esecuzione **SONO PARZIALMENTE CONFORMI** con quanto riportato sugli elaborati grafici dei progetti autorizzati precedentemente elencati al paragrafo 3. Gli immobili censiti al Sub. **702** sono invece **NON CONFORMI**.

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 1

In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, **è possibile esprimere il giudizio di conformità edilizia della ABITAZIONE IN VILLINO anche se in modo parziale**. In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, sono infatti state rilevate le **difformità edilizie (parimenti catastali)** sia interne che esterne (in questo caso specifici interessanti anche gli immobili al Sub. 1) riportate graficamente nelle Tavole 3 e 4 di rilievo peritale (Allegato C) e che in dettaglio si elencano nel seguito.

Piano Terra - Interni

- Lievi difformità relative al posizionamento delle porte di accesso ai locali Ripostiglio 1, Bagno 1 e vano Guardaroba;
- Riduzione luce finestra del locale Bagno 1;
- Diversa conformazione di parte delle rampe scala di accesso al Primo Piano e tra i locali Ingresso Principale e Pranzo;
- Diverso posizionamento del piccolo angolo guardaroba del locale Ingresso Principale;
- Formazione del camino nel locale Soggiorno;

Piano Terra - Esterni

- Difformità relativa alla maggiore superficie pavimentata del Cortile carrale, dei percorsi pedonali di coronamento ad Est, Sud ed Ovest del fabbricato;
- Modifica dell'ampiezza sia dell'accesso carrale che dell'accesso pedonale, completato da nuova tettoia protettiva;
- Formazione del vano tecnico di alloggiamento della caldaia a gas Metano e le relative canalizzazioni di esalazione;
- Modifica di finestra sul fronte Est in corrispondenza del locale Soggiorno e tamponamento di preesistente porta;
- Formazione di nuova porta di accesso al locale Studio, sul fronte Nord-Est, di collegamento con il Cortile;

Piano Primo - Interni

- Formazione di nuovo locale Bagno 3 con demolizione precedente tramezzo di separazione con la Camera letto 1;
- Ampliamento del locale Bagno 2;
- Diversa conformazione e riduzione della superficie del Disimpegno Notte;
- Ampliamento del locale Guardaroba con demolizione precedente tramezzo;
- Formazione di porta di separazione della Camera Letto 3;
- Demolizione parete divisoria in locale Bagno 4.

Piano Primo - Esterni

- Riduzione ampiezza finestre e porte-finestra dei locali Camera Letto 2 e 3, Vano Guardaroba delle Camera Letto 1;

- Lievi differenze riguardanti le porte di accesso ai locali Camera Letto 1 e Disimpegno Notte (scorrevoli);
- Formazione due nuove finestre in locale Bagno 2 con riduzione ampiezza finestra sul fronte Sud;
- Riduzione ampiezza finestra in locale Guardaroba;
- Formazione piccole falde di copertura a protezione delle porte-finestra nei locali Camera Letto 2 e 3;
- Formazione Vano Tecnico sul lato Est del Terrazzo;
- Si è rilevata la mancanza del parapetto di sicurezza in corrispondenza del lato Ovest del terrazzo.

Tutte le modifiche sopra descritte ai piani terra e primo, sia all'esterno che all'interno dell'immobile censito al Subalterno 701, **apportate in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Romano di Lombardia (BG)** (in particolare in riferimento alla C.E. n. 19-1999), secondo opinione dello scrivente Esperto Stimatore, **possono essere valutati come di modesta gravità**. Le varianti eseguite, sia esternamente che internamente alla costruzione a destinazione abitativa, sono infatti definibili, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., **NON ESSENZIALI** in quanto non hanno comportato modifiche sostanziali allo scheletro strutturale del fabbricato, né della sua sagoma esterna e della sua cubatura, non hanno modificato la destinazione urbanistica dell'immobile. Il fabbricato inoltre, come recita la norma, (al momento della formazione dell'abuso) non si trovava in area sottoposta "*...a vincolo storico, artistico, architettonico archeologico, paesaggistico ed ambientale...*"

Le suddette varianti non autorizzate sono quindi ascrivibili alla categoria di interventi ricadenti in seno a quanto disposto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., "*...interventi realizzati...in parziale difformità al Permesso di Costruire...*" (nel caso in esame in difformità alla C.E. n. 19-1999) per cui è possibile attivare la procedura di **Accertamento di Conformità** al fine di ottenere il rilascio di **Permesso di Costruire in Sanatoria** poiché gli interventi sopra descritti realizzati sull'immobile oggetto di esecuzione possono risultare conformi "*...alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda...*" (doppia Conformità).

Ciò definito per le opere sopra descritte in termini complessivi. Unica possibile eccezione riguarda l'entità delle nuove superfici pavimentate esterne realizzate che potrebbero dover essere sottoposte, da parte dei tecnici dell'U.T. comunale, alla **verifica riguardante il rispetto dei parametri inerenti le superfici permeabili minime** in relazione all'estensione complessiva di quelle permeabili (piantumate) ammissibili.

Sempre in base a quanto prescritto dall'articolo 36 di legge, in caso di "*...intervento eseguito in parziale difformità...*" il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria potrà essere rilasciato previo versamento della **sanzione**, ovvero del contributo sul costo di costruzione "*...calcolato con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*"

Al fine di pervenire alla quantificazione dimensionale delle suddette opere eseguite in parziale difformità - definito come parametro necessario al calcolo del citato contributo sul costo di costruzione - si è operata, a garanzia del futuro aggiudicatario d'asta, una valutazione in percentuale a partire dall'entità dimensionale della superficie commerciale complessiva dell'immobile già computata. Il valore della percentuale viene stimato al 25% secondo termini prudenziali (sovrastima cautelare). Segue quindi il calcolo del valore B espresso in Mq. di superficie dell'immobile relativa ai lavori edilizi realizzati in difformità al progetto autorizzato (C.E. n. 19-1999):

A - Superficie complessiva immobile al Sub. 701 (Esterni + Interni)	Mq.	1.101,76
B - Opere eseguite in abuso 25% di A = Mq.(1.101,76 x 0,25) =	Mq.	275,44

Il valore **B** viene utilizzato per il calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione nella tabella in Allegato O redatta ai sensi del D.M. 10-1977 da cui risulta essere pari a **€ 15.273,56**.

Questo importo sarà considerato come entità della **sanzione amministrativa** da corrispondere al Comune di Romano di Lombardia (BG) per l'ottenimento del **Permesso di Costruire in Sanatoria** e quindi decurtato dal valore finale degli immobili indicato nel bando d'asta del LOTTO UNICO.

Si deve però anche considerare che gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nell'azzonamento specifico con **Sensibilità Paesaggistica Media** dato dal P.G.T. del Comune di Romano di Lombardia (BG) (vedasi estratto in Allegato J). Ciò comporta che le **modifiche non autorizzate apportate all'esterno del fabbricato** debbano essere sottoposte alla specifica procedura di **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica**.

Si sottolinea che **le due procedure** sopra esposte e **necessarie a sanare le opere prive di autorizzazione** (edilizia e paesaggistica) sono complesse e la loro redazione e presentazione deve essere delegata a **professionista specificatamente incaricato dalla committenza**, in questo caso l'aggiudicatario del LOTTO UNICO.

Quindi, per la regolarizzazione delle opere rilevate **prive di autorizzazione edilizia** rispetto alle procedure già rilasciate dal Comune di Romano di Lombardia e precedentemente elencate, si sono preventivati i seguenti passaggi amministrativo-normativi.

Per l'attivazione della procedura di **Accertamento di Conformità** per il **Permesso di Costruire in Sanatoria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380-2001 e s.m.i. e il parallelo **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica**, il futuro aggiudicatario d'asta degli immobili dovrà incaricare un professionista abilitato delegato alla predisposizione del necessario progetto riportante le modifiche apportate all'immobile e completato dalle dimostrazioni ottemperanti il rispetto delle prescrizioni normative di P.G.T., R.L.I. e Regolamento Edilizio.

Il **valore economico delle opere realizzate in difformità** alla C.E. n. 19-1999, di cui alla descrizione dettagliata precedente, viene dedotto dalla medesima tabella per il calcolo del Contributo sul Costo di Costruzione già predisposta. Da cui segue:

Valore complessivo opere prive di autorizzazione edilizia € 190.919,45

In base al sopraccitato valore complessivo delle opere viene computato il valore della prestazione professionale del progettista che dovrà redarre e presentare il progetto e le pratiche delle procedure sopra indicate per la sanatoria. La prestazione viene calcolata, indicativamente per il sopraggiunto decadimento delle tariffe minime professionali, ai sensi della ex Legge 143/1949 + D.M. 04/04/2001 + s.m.i., costruzioni edilizie in Categoria Ic pari al 8,50 % circa del valore delle opere.

Valore indicativo prestazione professionale + D.L. + Spese € 16.000,00

Si riassumono infine i costi ad oneri economici che saranno in capo all'aggiudicatario d'asta dell'immobile per la procedura di sanatoria e che verranno decurtati dal valore finale d'asta dei cespiti:

a. Costo redazione e presentazione progetto e domande sanatoria € 16.000,00
b. Sanzione amministrativa € 15.273,56

TOTALE spese SANATORIA immobili a Sub. 701 (+ 1) € 31.273,56

Identificativo Corpo 2 AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 2

In base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, **NON è possibile esprimere il giudizio di conformità edilizia della AUTORIMESSA al Sub. 702**. Come già operato per gli immobili al Corpo 1, sempre in base ai controlli effettuati sulla documentazione progettuale estratta, confrontata con lo stato di fatto rilevato in sede di operazioni peritali in sito, sono infatti state rilevate le **difformità edilizie (parimenti catastali)** sia esterne che interne riportate graficamente nelle Tavole 3 e 4 di rilievo peritale (Allegato C). Queste in dettaglio sono elencate nel seguito e definiscono nel complesso la **trasformazione NON assentita della destinazione edilizia** (e Catastale) di questo immobile **da autorimessa a volumetria abitabile**.

Piano Terra - Interni

- Formazione della struttura interna del piano soppalcato realizzato con struttura di travi HE in acciaio e pavimento in assito finito con massetto di cemento spazzolato, completato dalla scala di accesso in struttura metallica;
- Formazione di vano sottoscala;
- Formazione di Vano Wc (con piccola finestra sul fronte Nord) previa frazionamento dell'esistente locale Ripostiglio.
- Formazione finestra a nastro parallela alla rampa scale sul fronte Nord del fabbricato.

Piano Terra - Esterni

- Modifica completa del fronte Est del corpo di fabbrica con la formazione di nuova porta di accesso e nuova finestratura in luogo dei due portali di accesso carrabile assentiti;

Tutte le modifiche sopra descritte, sia all'esterno che all'interno dell'immobile ex-Autorimessa censita al Subalterno 702, **apportate in TOTALE ASSENZA di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Romano di Lombardia (BG)**, secondo opinione dello scrivente Esperto Stimatore, **devono essere valutati come ABUSI EDILIZI incompatibili con la destinazione edilizia, urbanistica (e catastale) ad Autorimessa dell'immobile originario**. Non essendo presente agli atti del Comune di Romano di Lombardia (BG) alcuna richiesta di **trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile le lavorazioni/modifiche apportate risultano incompatibili** anche se le stesse non hanno comportato varianti della sagoma esterna e della cubatura del corpo di fabbrica.

Alla luce dell'analisi condotta risulta quindi che, **per sanare l'abuso rilevato**, sia necessario attivare **la procedura di demolizione e ripristino della consistenza originaria dell'immobile** i cui costi graveranno sul futuro aggiudicatario d'asta.

In termini cautelativi lo scrivente Esperto Stimatore ha predisposto il calcolo delle suddette opere eseguendo due diversi computi economici:

- 1) Il calcolo del valore commerciale dell'immobile al Sub. 702 in base alla sua **originaria destinazione di autorimessa** in categoria catastale C/6. Tale computo, riportato nella Tabella 4 in Allegato P, definisce il valore commerciale pari a € **46.174,00**
- 2) Il calcolo del valore commerciale dell'immobile al Sub. 702 in base alla **trasformazione NON assentita della destinazione d'uso in abitativa** (in supposta categoria catastale A/2). Tale computo, riportato nella Tabella 5 in Allegato P, definisce il maggiore valore commerciale pari a € **93.825,78**

Al fine quindi di pervenire alla quantificazione dell'importo delle lavorazioni di demolizione e ripristino della consistenza originaria dell'immobile, si è operata una differenza tra i due valori sopra computati. Da cui segue il:

Valore delle lavorazioni per ripristino originaria consistenza immobile al Sub. 702
€ (93.825,78 - 46.174,00) = € **47.651,78**

Per la regolarizzazione delle opere eseguite sulla Autorimessa al Sub. 702 **senza autorizzazione edilizia** dovrà essere presentata anche in questo caso, presso l'U.T. del Comune di Romano di Lombardia, specifici progetto e domanda autorizzativa le cui redazioni saranno necessariamente delegate a **professionista specificatamente incaricato dalla committenza**, in questo caso l'aggiudicatario del LOTTO UNICO.

In base al sopraccitato valore delle lavorazioni di ripristino della consistenza originaria dell'autorimessa al Sub. 702, viene computato il corrispettivo della prestazione professionale del progettista. Questa viene computata, indicativamente per il sopraggiunto decadimento delle tariffe minime professionali, ai sensi della ex Legge 143/1949 + D.M. 04/04/2001 + s.m.i., costruzioni edilizie in Categoria Ic pari al 13% circa del valore delle opere di ripristino.

Valore indicativo prestazione professionale + D.L. + Spese € 6.500,00

Si riassumono infine i costi ad oneri economici che saranno in capo all'aggiudicatario d'asta dell'immobile per la procedura di regolarizzazione e che verranno decurtati dal valore finale d'asta dei cespiti:

a. Costo redazione e presentazione progetto ripristino e domanda..... € 6.500,00
b. Valore delle lavorazioni ripristino € 47.651,78

TOTALE spese RIPRISTINO immobile a Sub. 702..... € 54.151,78

Identificativo Corpo 3
GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Nota sulla conformità edilizia – Corpo 3
Si rimanda a quanto già argomentato in occasione del precedente Corpo 1, in relazione alle modifiche apportate agli spazi esterni del fabbricato.

4. CONFORMITÀ' URBANISTICA (descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3
GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Tavola di sintesi PdR1 - Quadro Conoscitivo – ZONE A PREVALENTE CARATTERIZZAZIONE RESIDENZIALE - Zone pcR 1 ad assetto consolidato (Ex B1)

Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - art. 3.3
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato J.

Strumento urbanistico Vigente:	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO
Ambito:	PdR – Classi di sensibilità paesaggistica DpR4 – Ambiti a Sensibilità Paesaggistica Media
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	I vincoli normativi sopra esposti
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Nessuna

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato J.

Note sulla conformità urbanistica

In considerazione di quanto verificato, è possibile dichiarare la conformità urbanistica degli immobili ai Corpi 1 e 3, con eccezione per l'immobile autorimessa al Corpo 2 che risulta conforme urbanisticamente ma non alla destinazione catastale originaria.

5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **Coniugata con il signor OMISSIS in regime di Separazione Legale dei Beni** (Certificati anagrafici in Allegato N2)

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Abitazione in Villino [A/7]

Dati Catastali:

Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, indirizzo **Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8**, al Foglio **10**, Mappale **3554**, Sub. **701**, Categoria **A/7 – ABITAZIONE IN VILLINO**, Classe 3, Consistenza **13,5 vani**, Sup. Cat. Totale **Mq. 393**, Totale Escluse aree scoperte **Mq. 385**, Piani T-1, Rendita **Euro 1.673,32**;

Confini degli immobili elencati in senso orario

Del Mappale 3554: a Nord confina con il mappale 5348, ad Est confina con il Mappale 10547, a Sud confina con il Mappale 3555, a Ovest confina con il sedime di strada al Mappale 7653.

Del Subalterno 701: Su tre fronti Est, Sud e Ovest confina con i BCNC censiti al Sub. 1 (Cortile e Giardino) a Nord confina con il corpo di fabbrica dell'Autorimessa censita al Sub. 702;

NOTA: Si specifica che Mappale 3554 è fisicamente suddiviso in due porzioni, quella a Sud su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione, e quella a Nord su cui giacciono immobili di diversa proprietà. La dividente non è rappresentata sull'estratto mappa bensì sull'elaborato planimetrico catastale (Allegato F).

Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia dell'Abitazione in Villino (Sub. 701), soggetta alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, **si dichiara la consistenza catastale del cespite conforme alle planimetrie estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore.** Ciò però in modo parziale perché sono infatti state rilevate le **difformità catastali coincidenti per la quasi totalità con quelle edilizie**, sia interne che esterne (interessanti anche gli immobili al Sub. 1), riportate graficamente nelle Tavole 3 e 4 di rilievo peritale (Allegato C) e in precedenza elencate.

Tutte le modifiche descritte ai piani terra e primo, sia all'esterno che all'interno dell'immobile censito al Subalterno 701, rilevate in difformità alle planimetrie catastali agli atti, secondo parere dello scrivente Esperto Stimatore, **sono valutate di modesta gravità.**

Malgrado ciò è necessario prevedere che, **dopo la conclusione dell'iter edilizio per la sanatoria delle opere realizzate in difformità**, si proceda all'aggiornamento della documentazione catastale con mandato affidato, dal futuro aggiudicatario d'asta, a professionista abilitato.

Lo scrivente Esperto Estimatore come da mandato del G.E, ha prodotto allo scopo il seguente preventivo di spesa necessario all'**aggiornamento/correzione delle planimetrie catastali dei Piani Terra e Primo dell'immobile** soggetto a procedura apportando le modifiche elencate al precedente paragrafo 3.1.

Per l'aggiornamento delle schede catastali si sono preventivati i seguenti costi:

- | | | |
|---|---|----------|
| ▪ Redazione planimetrie due nuove schede catastali P.T. e 1.P. | € | 1.000,00 |
| ▪ Oneri amministrativi di presentazione = | € | 150,00 |

TOTALE spese aggiornamento catastale P.T. e 1°P. Sub. 701 (+1) € **1.150,00**

Il corrispettivo totale dei sopra computati costi di aggiornamento catastale sarà decurtato dal valore d'asta degli immobili.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, **con la precisazione che si tenga in considerazione quanto rilevato ed esposto in merito ai controlli ipo-catastali eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore su specifico mandato del G.E. e precedentemente esposti nell' ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI (rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare del terreno al C.T. Foglio 9, Particella 3554).**

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **Coniugata con il signor OMISSIS in regime di Separazione Legale dei Beni** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Autorimessa [C/6]

Dati Catastali:

Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, indirizzo **Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8**, al Foglio **10**, Mappale **3554**, Sub. **702**, Categoria **C/6 – STALLE, SCUDERIE, AUTORIMESSE**, Classe 1, Consistenza **Mq. 33**, Sup. Cat. Totale **Mq. 38**, Piano T, Rendita **Euro 86,92**;

Confini degli immobili elencati in senso orario

Del Subalterno 702: Su tre fronti Nord, Est e Ovest confina con i BCNC censiti al Sub. 1 (Cortile e Giardino) a Sud confina con il corpo di fabbrica dell'Abitazione in Villino censita al Sub. 701;

Conformità catastale:

Come già dichiarato al precedente paragrafo 3.1 in merito alla regolarità edilizia, l' Autorimessa al Sub. 702 risulta essere stata oggetto di **trasformazione NON assentita della destinazione catastale** (ed edilizia), ovvero **da autorimessa a volumetria abitabile**. Stando la situazione rilevata **NON è quindi possibile esprimere il giudizio di conformità catastale di questo immobile**. Le difformità catastali (coincidenti con quelle edilizie) rilevate, sia esterne che interne, sono riportate graficamente nelle Tavole 3 e 4 di rilievo peritale (Allegato C).

In conseguenza alla condizione rilevata in sede peritale, la planimetria catastale dell'autorimessa al Sub. 702 agli atti dell'Agenzia delle Entrate **può considerarsi conforme a quanto previsto dal progetto autorizzato con la C.E. n. 19-1999**. Ciò però con precisazione che la scheda catastale dell'autorimessa NON riporta le modifiche autorizzate dal suddetto titolo (Tavola 4 C.E. n. 19-1999 in Allegato L1) ovvero:

- il doppio portale di accesso in luogo di quello a singola apertura rappresentato nell'elaborato catastale;
- il nuovo locale ripostiglio realizzato dalla separazione del preesistente disimpegno di collegamento con il Sub. 701.

Per l'aggiornamento della scheda catastale del Sub. 702 alla consistenza planimetrica del progetto autorizzato, lo scrivente Esperto Estimatore preventiva i seguenti costi:

▪ Redazione planimetria nuove scheda catastale P.T.	€	500,00
▪ Oneri amministrativi di presentazione =	€	150,00

TOTALE spese aggiornamento catastale P.T. Sub. 702 € **650,00**

Il corrispettivo totale dei sopra computati costi di aggiornamento catastale sarà decurtato dal valore d'asta degli immobili.

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, **con la precisazione che si tenga in considerazione quanto rilevato ed esposto in merito ai controlli ipo-catastali eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore su specifico mandato del G.E. e precedentemente esposti nell' ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI (rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare del terreno al C.T. Foglio 9, Particella 3554).**

Identificativo Corpo 3
GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS

- Stato civile: **Coniugata con il signor OMISSIS in regime di Separazione Legale dei Beni** (Certificati anagrafici in Allegato N2)
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

Altre quote del diritto:

NESSUNA

Identificazione al Catasto Fabbricati

Categoria: Beni Comuni non Censibili [BCNC]

Dati Catastali:

Comune di **ROMANO DI LOMBARDIA (BG)**, indirizzo **Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8**, al Foglio **10**, Mappale **3554**, Sub. **1**, Categoria **BCNC**

Confini degli immobili elencati in senso orario

Del subalterno 1 come porzione Sud del Mappale 3554: a Nord confina con la porzione Nord del Mappale 3554, ad Est confina con il Mappale 10547, a Sud confina con il Mappale 3555, a Ovest confina con il sedime di strada al Mappale 7653.

Conformità catastale:

Rimandando a quanto già argomentato nel dettaglio in occasione del precedente Corpo 1, in relazione alle modifiche apportate agli spazi esterni del fabbricato, **si dichiara la consistenza catastale delle parti esterne, Giardino e Cortile di cui al Sub. 1, conforme alle planimetrie estratte presso l'Agenzia delle Entrate.** Ciò però **solo parzialmente** perchè sono infatti state rilevate le **difformità catastali coincidenti per la quasi totalità con quelle edilizie** già descritte la precedente paragrafo 3.1.

Le spese di aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili al Sub. 1 sono state già computate al Corpo 1.

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

I dati catastali dell'immobile NON sono indicati nell'atto di pignoramento. Si tenga in considerazione quanto rilevato ed esposto in merito ai controlli ipo-catastali eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore su specifico mandato del G.E. e precedentemente esposti nell'**ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI** (rinuncia alla procedura esecutiva immobiliare del terreno al C.T. Foglio 9, Particella 3554).

Si specifica che il suddetto immobile al Sub. 1 è indicato nell'Elaborato Planimetrico Catastale e nell'Elenco Subalterni agli atti dell'Agenzia delle Entrate (Allegato F).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

(descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall' Avvocato *OMISSIS*, con domicilio eletto presso lo studio dell' Avvocato *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il Dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata NON è completata dalle visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie, estratto mappa e visure catastali degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E, F, G).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nelle date del 31/01/2024 e 07/02/2024 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato H), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Ispezioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, all'attuale proprietaria esecutata ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catastale riportata nel seguito.

6.1 Attuali proprietari

L'attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, **risulta proprietaria della quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni immobili oggetto di esecuzione** (Abitazione al Sub. 701 con spazi comuni al Sub. 1, Autorimessa al Sub. 702) ubicati nel Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (BG), via Frà Bellino Crotti n. 8, dai precedenti proprietari i signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* (per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno), proprietari fino al 1998 per Atto di Compravendita a firma del Notaio *OMISSIS* al n. rep. 75363 del 1998 (Allegato L3), così come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio *OMISSIS* e depositata agli atti di causa;

6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio

Ai sopraccitati signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* (per la quota di 1/3 di proprietà ciascuno), la piena proprietà degli immobili (nelle suddette quote) erano pervenuti per atto di compravendita antecedente il ventennio.

6.3 Provenienza degli immobili (atti derivativi)

L'attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/12/2023 - Registro Particolare 50237 Registro Generale 72604 - Pubblico ufficiale UNEP Repertorio 10273 del 13/12/2023, emesso dal Tribunale di Bergamo in favore della società *OMISSIS*, negli estratti ipo-catastali uniti al presente elaborato peritale (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato H), **risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/1** dei beni immobiliari siti nel Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (BG), via Frà Bellino Crotti n. 8 ovvero una Abitazione in Villino al Sub. 701 con spazi co-

muni Giardino e Cortile al Sub. 1, Autorimessa al Sub. 702, **tutti giacenti sulla porzione Sud del Mappale 3554** e soggetti alla procedura esecutiva immobiliare, per l'atto di compravendita già riportato al precedente punto **6.1**.

Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che in occasione del supplemento di indagine peritale comandato dal G.E. ha estratto presso l'Archivio Notarile di Bergamo copia dell'ATTO DI COMPRAVENDITA degli immobili oggetto di esecuzione redatto dal Notaio *OMISSIS* al n. rep. 75363 del 1998 di cui si presenta copia in Allegato L3. In tale atto è riportata la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio riguardante l'epoca di costruzione del fabbricato originario prima del 01/09/1967.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/1996 - Registro Particolare 27358 Registro Generale 35990 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 74754 del 26/11/1996 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 27358 R.G. 35990 in Allegato H)
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/1998 - Registro Particolare 30719 Registro Generale 39578 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 75361 del 04/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - SOGGETTO VENDITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 30719 R.G. 39578 in Allegato H)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/1998 - Registro Particolare 30720 Registro Generale 39579 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 75363 del 04/11/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - SOGGETTO ACQUIRENTE - Nota disponibile in formato elettronico;
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 30720 R.G. 39579 in Allegato H)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 16/11/1998 - Registro Particolare 8826 Registro Generale 40810 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 75364 del 04/11/1998 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 3694 del 29/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE);
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 8826 R.G. 40810 in Allegato H)
5. ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2001 - Registro Particolare 12615 Registro Generale 50433 Pubblico ufficiale NOTAIO *OMISSIS* Repertorio 76247 del 04/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) -SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3695 del 29/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE);
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 12615 R.G. 50433 in Allegato H)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2007 - Registro Particolare 6 Registro Generale 23 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 9991/5644 del 21/12/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 6 R.G. 23 in Allegato H)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2009 - Registro Particolare 1427 Registro Generale 8670 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 204/2009 del 19/01/2009 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA(BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 887 del 05/02/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE);
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 1427 R.G. 8670 in Allegato H)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2016 - Registro Particolare 30918 Registro Generale 46500 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 105063/56203 del 18/10/2016 - ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7327 del 13/08/2019 (RISOLUZIONE);
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 30918 R.G. 46500 in Allegato H)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2019 - Registro Particolare 28839 Registro Generale 43250 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 115703/63022 del 08/08/2019 - ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 28839 R.G. 43250 in Allegato H)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2023 - Registro Particolare 50237 Registro Generale 72604 - Pubblico ufficiale UNEP C/O IL TRIBUNALE Repertorio 10273 del 13/12/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in ROMANO DI LOMBARDIA (BG) - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.
(Nota del C.T.U.: vedasi ispezione ipotecaria specifica della Trascrizione R.P. 50237 R.G. 72604 in Allegato H)

Altre Formalità pregiudizievoli

NON si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli già elencati nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c., dal Notaio, il Dott. *OMISSIS*, ed allegata al fascicolo telematico della procedura esecutiva immobiliare, **con la precisazione che tra gli immobili oggetto di procedura viene elencato anche il Terreno al C.T. Foglio 9, Particella 3554 mentre NON compare il Subalterno 1, al C.F. Foglio 10 Mappale 3554, e che entrambi tali immobili sono stati oggetto dell'indagine supplementare eseguita su mandato del G.E. e di cui alla precedente descrizione dell'ESITO DEI CONTROLLI PRELIMINARI eseguiti dallo scrivente Esperto Stimatore.**

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

(descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

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

Gestione condominiale: NON presente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

Spese condominiali scadute ed insolute: /

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: NO

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

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

Avvertenze ulteriori: nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

(descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato P) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'

(descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che, in considerazione della loro particolare conformazione architettonica (Villa singola con cortile e giardino esclusivi) **NON sussista la possibile e comoda divisibilità degli immobili secondo lotti separati per la vendita all'asta** e che quindi i cespiti debbano essere posti all'asta nel qui proposto LOTTO UNICO.

11. STATO DI POSSESSO

(descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

Possesso: Immobili OCCUPATI (considerabili come liberi al decreto di trasferimento)

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, tutti i locali degli immobili soggetti ad esecuzione, ovvero l'Abitazione in Villino al Sub. 701, l' (ex) Autorimessa al Sub. 702, il Cortile e Giardino al Sub. 1 **sono risultati occupati ed in uso all'esecutata, proprietaria degli stessi, e dei relativi famigliari.**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO (descrizioni valide per tutti i Corpi)

Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

Identificativo Corpo 2

AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702

Identificativo Corpo 3

GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Agenzia del Territorio – Valori O.M.I. Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2024 – I semestre
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, I semestre 2022
- Pubblicazione *OMISSIS*, I semestre 2023

(Tabelle in Allegato P).

Per la zona urbana del Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (BG) si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE IN VILLINO [A/7] = 1.433,33 Euro/mq.**
- **AUTORIMESSA [C/6] = 934,32 Euro/mq.**

Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato P), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

Identificativo Corpo 1
ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo - Subalterno 701

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
ABITAZIONE in VILLINO Sub. 701	382,85	1.433,33	1	548.750,39

Identificativo Corpo 2
AUTORIMESSA al Piano Terra - Subalterno 702
(Valore al lordo lavorazioni eseguite in abuso)

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
(ex) AUTORIMESSA Sub. 702	65,46	1.433,33	1	93.825,78

Identificativo Corpo 3
GIARDINO e CORTILE - Subalterno 1

<i>Definizione Immobili</i>	<i>Superficie commerciale ragguglia e parametrata [mq.]</i>	<i>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</i>	<i>Coefficiente Svalutazione K</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
GIARDINO e CORTILE Sub. 1	66.45	1.433,33	1	95.244,78

Valore corpo 1 da libero	€	548.750,39
Valore corpo 2 da libero	€	93.825,78
Valore corpo 3 da libero	€	95.244,78
<hr/>		
Valore complessivo intero	€	737.820,95
Valore complessivo diritto e quota.....	€	737.820,95
TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni)	€	737.820,95

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

ELENCO DECURTAZIONI:

Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5%	- €	36.891,05
Per procedura SANATORIA EDILIZIA Subb. 701 + 1	- €	31.273,56
Per AGGIORNAMENTO CATASTALE Subb. 701 + 1	- €	1.150,00
Per RIPRISTINO immobile al Sub. 702.....	- €	54.151,78
Per AGGIORNAMENTO CATASTALE Subb. 702	- €	650,00
<hr/>		
TOTALE DECURTAZIONI	- €	124.116,39

NOTA: In base a quanto riportato al precedente paragrafo 3.1., la valorizzazione economica dei beni periziati è stata prodotta in considerazione delle modifiche non autorizzate apportate agli immobili oggetto di esecuzione. Quelli rilevati in occasione dell'autorimessa al Sub. 702 sono di significativa gravità avendo modificato la destinazione d'uso del cespite. Per tali motivi lo scrivente Esperto Stimatore ritiene proporzionata l'applicazione delle decurtazioni sopra computate, soprattutto a compensazione dei gravami economici e procedurali imputabili al futuro aggiudicatario d'asta degli immobili oltre che, come da rito, per l'assenza di garanzia contro vizi e per l'immediatezza della vendita asta degli immobili oggetto di esecuzione.

12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore **COMPLESSIVO FINALE** degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate, nelle condizioni in cui si trovano:

ABITAZIONE IN VILLINO ai Piani Terra e Primo + CORTILE e GIARDINO + (ex) AUTORIMESSA (Subalterni 701, 1 e 702).....€ 613.704,56
(dicasi Euro Seicentotredicimilasettecentoquattro/56)

12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

Agevolazioni di acquisto prima casa.

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO NON è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'abitazione sono eseguiti nell'anno 1999.

13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a ROMANO DI LOMBARDIA (BG), in Via FRA' BELLINO CROTTI n. 8-10, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come proposti nel **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore precedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **34 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **6** (di 24 allegati) e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Giugno 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Arch. Marco Abbate



14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE

1. Allegato B Rilievo fotografico beni immobili al LOTTO UNICO (Esterni ed Interni)
2. Allegato C Planimetrie rilievo peritale immobili al LOTTO UNICO
3. Allegato I Inquadramento satellitare IMMOBILI sul Mappale 3554
4. Allegato J Estratti P.G.T. ROMANO DI LOMBARDIA (BG)
5. Allegato O Tabella D.M. 10-1977 Contributo Costo Costruzione
6. Allegato P Tabelle determinazione valore commerciale immobili

15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE

- Descrizione sommaria del LOTTO UNICO per la pubblicazione bando di vendita d'asta;
- Relazione Peritale Senza Dati Sensibili e relativi allegati;
- Scheda Check-List dati procedura compilata su apposito modello Excel;
- File .rtf con dati catastali dei beni oggetto della procedura;
- Cartelle compresse contenenti files di Fotografie e Planimetrie;
- Proposta di parcella dell'onorario e delle spese sostenute computati, utilizzando il formato Excel predisposto allo scopo, per il LOTTO UNICO di vendita d'asta.