

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**n°260/2015 Reg. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**GIUDICE Dr GIOVANNA GOLINELLI**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**PERIZIA**

Consulente:

Arch. Federica Meloni via G. D'Alzano, 6b 24122 Bergamo cell 3474654933 e-mail [fmeloni@terrarla.com](mailto:fmeloni@terrarla.com)



**TRIBUNALE DI BERGAMO**

Procedura esecutiva Immobiliare n°260/2015 promossa da

contro

Intervenuti:

Giudice dell' Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Golinelli  
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Federica Meloni  
Scadenza deposito Consulenza Tecnica: 30 giorni prima del 24.06.2016  
Istanza di proroga del 24.05.2016  
Nuova udienza fissata per il 21.10.2016

**Premessa**

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, Dott.ssa GIOVANNA GOLINELLI in data 24 febbraio 2016 ha incaricato: Arch. Federica Meloni, nata a Ponte San Pietro (BG) il 23/12/1974, con studio in via G. D'Alzano, 6b Bergamo, P.IVA 02982610160, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bergamo con numero 1914, Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendogli il seguente mandato:

*Stimare le unità immobiliari di proprietà  
ubicati in Romano di Lombardia(BG), Strada Statale Soncinese, 2, 2C e via Duca D'Aosta, 55*

La presente perizia è redatta sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione del sopralluogo effettuato in data 07.05.2016 e 03.06.2016 a Romano di Lombardia nonché sulla base delle ispezioni e accertamenti ipotecari e catastali eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Bergamo.

La documentazione reperita presso i suddetti uffici è qui allegata a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali e gli allegati.

- **A) Risposte ai quesiti del Giudice**
- **B) Valutazione**



**A) Risposte ai quesiti del Giudice**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SUA DESCRIZIONE SOMMARIA (Quesiti 1-2)**

I beni oggetto di perizia sono divisibili in quattro lotti.

**Lotto 1:** piena proprietà per 1/1 di bar al piano terra di condominio sito in via Duca D'Aosta, 81 a Romano di Lombardia (al Catasto Fabbricati, numero civico 55)

Il bene oggetto di esecuzione forzata è censito al Catasto Fabbricati del comune di Romano di Lombardia  
- Foglio 10, mapp. 4086 sub1

Più precisamente:

Piena proprietà di bar posto in una porzione del piano terra di un condominio costruito nel 1970 in una zona residenziale del paese a nord del centro storico costituito da un locale, un antibagno, un bagno ed un ripostiglio.

**Lotto 2:** piena proprietà per 1/1 di villa con giardino e autorimessa a Romano di Lombardia fuori dal centro abitato all'interno di un Residence.

Il bene oggetto di esecuzione forzata è censito al Catasto Fabbricati del comune di Romano di Lombardia

- Foglio 6, mapp. 8234 sub.2 e mapp. 8589 sub. 2 (graffati)
- Foglio 6, mapp. 8234 sub.3 e mapp. 8589 sub. 3 (graffati)

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 11801
- Foglio 9, mapp. 11799
- Foglio 9, mapp. 11752
- Foglio 9, mapp. 11797
- Foglio 9, mapp. 11751
- Foglio 9, mapp. 8224
- Foglio 9, mapp. 5060
- Foglio 9, mapp. 11775
- Foglio 9, mapp. 11757
- Foglio 9, mapp. 11749
- Foglio 9, mapp. 11753
- Foglio 9, mapp. 11755
- Foglio 9, mapp. 11777

Più precisamente:

Piena proprietà di villa di un piano fuori terra e un piano interrato posta all'interno di un residence, denominato Residence San Marcello, composto da tre unità abitative indipendenti, con giardini di proprietà non delimitati e separata ma adiacente area produttiva.

Il bene si colloca in una zona esterna al centro abitato, a nord del comune di Romano di Lombardia.



La villa è costituita al piano terra da: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, antibagno1, bagno1, disimpegno, bagno2, camera1, cabina armadio1, camera2, cabina armadio 2, camera3, disimpegno2, cabina armadio 3, bagno3, giardino interno, scala di accesso piano interrato; al piano primo da: disimpegno3, bagno4, lavanderia, local1, locale2, autorimessa.

Piena proprietà di giardino esterno non delimitato, con piscina.

Rientra nella proprietà la prima parte della strada interna sterrata del Residence a servizio di tutte e tre le unità abitative.

Piena proprietà di area ad uso pubblico con parcheggio e accesso carrabile alla proprietà, esterno alla recinzione.

Piena proprietà di porzione marginale non ben definita esterna alla recinzione sul lato ovest comprendente il Fontanile Martinengo che appartiene al reticolo idrico minore del Comune di Romano di Lombardia.

**Lotto 3:** proprietà per 1/2 di villa con giardino e autorimessa a Romano di Lombardia, fuori dal centro abitato all'interno di un Residence.

Il bene oggetto di esecuzione forzata è censito al Catasto Fabbricati del comune di Romano di Lombardia

- Foglio 6, mapp. 8233 sub.2 e sub3

I beni oggetto di esecuzione forzata sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 8231

Più precisamente:

Proprietà di 1/2 di villa di un piano fuori terra e un piano seminterrato posta all'interno di un residence, denominato Residence San Marcello, composto da tre unità abitative indipendenti, con giardini di proprietà non delimitati e separata ma adiacente area produttiva.

Il bene si colloca in una zona esterna al centro abitato, a nord del comune di Romano di Lombardia. La villa è costituita al piano terra da portico esterno, soggiorno, cucina, piano rialzato con disimpegno, camera, bagno; al piano seminterrato da disimpegno2, ripostiglio, bagno2, autorimessa e locale accessorio.

Piena proprietà di giardino esterno non delimitato.

Rientra nella proprietà la seconda parte della strada interna sterrata del Residence a servizio di tutte e tre le unità abitative.

Piena proprietà di porzione marginale non ben definita esterna alla recinzione sul lato ovest comprendente il Fontanile Martinengo che appartiene al reticolo idrico minore del Comune di Romano di Lombardia.

**Lotto 4:** piena proprietà per 1/1 di area produttiva in Romano di Lombardia fuori dal centro edificato, posta sulla Strada Statale Soncinese. Il bene comprende ampio piazzale, capannone industriale con all'interno



uffici, al piano terra e primo, ulteriore piccolo fabbricato all'ingresso dell'area; area esterna alla recinzione destinata a strada, verde e parcheggi ad uso pubblico.

Il bene oggetto di esecuzione forzata è censito al Catasto Fabbricati del comune di Romano di Lombardia

- Foglio 10, mapp. 8495  
Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia
- Foglio 9, mapp. 11780
- Foglio 9, mapp. 11782
- Foglio 9, mapp. 11784
- Foglio 9, mapp. 11786

Più precisamente:

Piena proprietà di area industriale, artigianale che rientra nel residence denominato Residence San Marcello, anche se fisicamente la proprietà è completamente separata dalla parte residenziale.

Sull'area insiste un capannone costruito nel 1994. All'interno del capannone una porzione è destinata a corpo uffici, che si sviluppa al piano terra (del 2006) e primo (del 2011). Rientrano nella proprietà l'area esterna e l'edificio all'ingresso.

Il tutto così costituito:

- Capannone
- Uffici al piano terra : n°3 locali, un antibagno, un bagno, uno spogliatoio con tre bagni.
- Uffici al piano primo : n°3 locali
- Uffici edificio ingresso: n°2 locali, antibagno e bagno, locale impianti
- area esterna: n°2 pese, n°1 basamento in c.a. condonato, n°1 vasca non autorizzata

Piena proprietà di area ad uso pubblico esterna alla recinzione destinata a: strada di accesso alla proprietà e alla Cascina Milano, parcheggio e verde.

Piena proprietà di porzione marginale, non ben definita esterna alla recinzione sul lato ovest comprendente il Fontanile Martinengo che appartiene al reticolo idrico minore del Comune di Romano di Lombardia.

## SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA (Quesiti 3-4-5)

### Lotto 1

L'edificio oggetto di procedura è stato realizzato successivamente il 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione** "Costruzione di n°3 case in via Duca D'Aosta" Prot. Gen. 9887Reg. Costruzioni 64/70 del 21.01.1971
- **Autorizzazione di abitabilità di casa** n° 7250 del 21.12.1971



I beni oggetto di perizia non sono perfettamente conformi ai disegni autorizzati e alle schede catastali per la posizione leggermente spostata della porta dell'antibagno e per la presenza di un tavolato divisorio in più nell'antibagno.

Le difformità riscontrate, non comportano difformità nei parametri edilizi e quindi sono facilmente sanabili con una pratica edilizia che aggiorni i disegni con l'attuale distribuzione interna o volendo il ripristino della realtà autorizzata.

### **Destinazione urbanistica**

Il Pgt di Romano di Lombardia, approvato il 20.04.2009 e successive varianti di cui ultima la Variante n°5 approvata il 22.09.2014, classifica i beni oggetto di procedura in Zona a prevalente caratterizzazione residenziale pc R1 ad assetto consolidato (Ex B1) Art. 3.3.1

#### **3.3.1. -Zone pcR1 -ad assetto consolidato-**

Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza.

##### **3.3.1.1. -Destinazioni d'uso ammesse**

È ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31 dicembre 2008 o da insediare se previste dalla Tavola PS3 del PdS. Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse.

##### **3.3.1.2. - Indici urbanistici ed edilizi**

$I_f = 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraizzo. Salvo le disposizioni di legge in materia di recupero residenziale dei sottotetti, è comunque consentito il recupero dei sottotetti esistenti senza modifiche delle falde ed altezze esistenti alla data di adozione del P.G.T., e per i fabbricati esistenti alla data del 16.12.1991, il recupero residenziale dei sottotetti, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di zona e che il sottotetto esistente abbia altezza interna al piano di imposta della copertura non inferiore a m. 0,6 e che il sopraizzo non ecceda rispetto alla linea di gronda esistente 1,50 m e conservi la copertura a falde.

$R_c = 40\%$

$R_p = 30\%$

$H_{max}$  = pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o sopraizzo.

##### **3.3.1.3. - Modalità di intervento**

Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con  $Sup$  pari o superiore a 500  $\text{m}^2$  attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1  $\text{m}^2$  di  $S_f$  per ogni 4  $\text{m}^2$  di  $Sup$  per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1  $\text{m}^2$  di  $S_f$  per ogni  $\text{m}^2$  di  $Sup$  per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica qualora questi ultimi interventi siano relativi ad una  $St$  di almeno  $\text{m}^2$  5.000 debbono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una  $Sup$  incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal precedente art. 3. Detta edificazione è però consentita solo se la maggiore  $Sup$  realizzabile rispetto a quella esistente alla data del 31 dicembre 2008 - sul terreno oggetto di piano attuativo sia acquisita utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale. La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista, può essere prescritta dal competente organo comunale, ogni qualvolta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzative altrimenti non conseguibile. L'insediamento della funzione ricettiva-alberghiera nell'area compresa tra via Belvedere e via Schivardi di cui al mapp. 4262 sub 701 e 702 è subordinato a permesso di costruire convenzionato che oltre a garantire la realizzazione del collegamento ciclopedonale della larghezza non inferiore a m. 2,50 tra il parcheggio di via Belvedere e via Schivardi -anche eccedendo- rispetto alle suddette cessioni minime previste per le attrezzature ricettive-alberghiere (1  $\text{m}^2$  di  $S_f$  per ogni  $\text{m}^2$  di  $Sup$ ), soddisfi la dotazione di parcheggi privati in ragione di 1 posto auto per camera.



## Lotto 2

L'edificio oggetto di procedura è stato realizzato successivamente il 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **P.L.** regolato da Convenzione Urbanistica Atto del Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia 28.06.1994 Rep. n°73927 reg. a Romano di Lombardia il 04.07.1994 al n° 718 Serie 1.a
- **Concessione edilizia con contributo n° 111/94** "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot. Gen. 9231 Reg. Costruzioni 94MAG/111 del 21.03.1995
- **Concessione edilizia con contributo Variante n°1 alla C.E. n° 111/94** "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot. Gen. 5832 del 03.04.1998
- **Piano di Lottizzazione PA 3D2 e PA 8D2** approvato in data 11.11.2008
- **Collaudo delle opere di Piano di Lottizzazione PA 3D2 e PA 8D2** del 30.11.2011

Non è stata trovata né l'Agibilità né la Richiesta di Agibilità.

Vista la documentazione protocollata con la Variante n°1 alla C.E. n°111/94 nella osta il rilascio del Certificato di Agibilità, facendone adeguata richiesta e sanando le situazioni non conformi.

I beni oggetto di perizia non sono perfettamente conformi ai disegni autorizzati e alle schede catastali per quanto riguarda:

- al piano interrato
  - realizzazione di un bagno e di un locale in più all'interno della sagoma dell'edificio sovrastante aumentando la superficie del piano interrato;
  - realizzazione di un'autorimessa più profonda di quanto indicato sia nelle schede catastali che nei disegni comunali a discapito del locale adiacente;
- al piano terra
  - realizzazione di piscina esterna non autorizzata

Le difformità riscontrate al piano interrato non comportano difformità nei parametri edilizi e quindi sono facilmente sanabili con una pratica edilizia che aggiorni i disegni con l'attuale distribuzione interna.

La piscina realizzata nel giardino è sanabile perché presenta la doppia conformità, cioè era conforme agli strumenti urbanistici all'epoca di costruzione ed è conforme a quelli attuali. Sanare la piscina comporta il calcolo aggiornato del Costo di Costruzione della villa, con il pagamento del doppio della differenza dell'oblazione e relative sanzioni.

## Destinazione urbanistica

Il Pgt di Romano di Lombardia, approvato il 20.04.2009 e successive varianti, classifica i beni oggetti di procedura in Zona a prevalente caratterizzazione residenziale Giardini Privati Art. 5.3 delle disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.



### 5.3 -Aree a verde e giardini privati.-

Nelle aree a verde e a giardino privato individuate dalle tavole PR1 è consentita solo la conservazione della Sup esistente con i relativi spazi a giardino. Le modalità di esecuzione degli interventi è disciplinata dall'allegato 3 alle presenti disposizioni di attuazione.

## ALLEGATO 3 DECORO AMBIENTALE E QUALITA' URBANA, VALENZA PAESISTICA DEL PDR PARTE PRIMA -DECORO AMBIENTALE E QUALITA' URBANA

### Articolo 1 – Il sistema del verde urbano

#### 1.3.- Aree a giardini privati vincolato

Le Tavole PR1 individuano le aree, di proprietà privata, e di norma inedificate, che, per dimensioni ridotte o per specifica collocazione in ambiti meritevoli di salvaguardia ambientale o per caratteristiche intrinseche di connotazione a verde, non risultano compatibili con l'edificazione. Tali aree sono vincolate con destinazione a giardini privati. Qualunque modifica dello stato dei luoghi è soggetta a specifica autorizzazione ed il relativo progetto dovrà principalmente definire la sistemazione a verde dell'area, indicando eventuali movimenti terra, opere di sostegno, percorsi, alberature, sia esistenti che di progetto. Ferma restando l'inedificabilità dell'ambito interessato, sono comunque ammissibili la formazione di strutture all'aperto per lo sport ed il tempo libero. Nel caso di presenza di edificio è ammessa la ristrutturazione con destinazione residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti. Il progetto è sottoposto a procedura di VCA.

Il Pgt di Romano di Lombardia classifica una porzione dei beni oggetti di procedura in Area destinata a parcheggio Tavola PS1 del Piano dei Servizi.

Secondo la mappa catastale, di difficile verifica e sovrapposizione, una fascia irregolare di proprietà risulta esterna alla recinzione ben definita del Residence San Marcello ed è difficilmente raggiungibile se non percorrendo le proprietà coltivate adiacenti. In particolare in questa fascia scorre il fosso irriguo appartenente al Reticolo idrico Minore con il codice COD. 016183/07.

### Lotto 3

L'edificio oggetto di procedura è stato realizzato successivamente il 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- P.L. regolato da Convenzione Urbanistica Atto del Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia 28.06.1994 Rep. n°73927 reg. a Romano di Lombardia il 04.07.1994 al n° 718 Serie 1.a
- Concessione edilizia con contributo n° 111/94 "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot. Gen. 9231 Reg. Costruzioni 94MAG/111 del 21.03.1995
- Concessione edilizia con contributo Variante n°1 alla C.E. n° 111/94 "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot. Gen. 5832 del 03.04.1998
- Piano di Lottizzazione PA 3D2 e PA 8D2 approvato in data 11.11.2008
- Collaudo delle opere di Piano di Lottizzazione PA 3D2 e PA 8D2 del 30.11.2011

Non è stata trovata né l'Agibilità né la Richiesta di Agibilità.

Vista la documentazione protocollata con la Variante n°1 alla C.E. n°111/94 nella osta il rilascio del Certificato di Agibilità, facendone adeguata richiesta e sanando le situazioni non conformi.





I beni oggetto di perizia non sono perfettamente conformi ai disegni autorizzati e alle schede catastali per quanto riguarda il piano seminterrato ed il piano interrato.

Nel piano seminterrato è stato realizzato un tavolato in più nella lavanderia.

Sotto al piano rialzato della zona notte, quindi all'interno della sagoma dell'edificio, è stato ricavato un locale seminterrato con altezza di 2,10m, che compare nella scheda catastale ma non compare nei disegni autorizzativi delle pratiche edilizie.

Le difformità riscontrate, non comportano difformità nei parametri edilizi e quindi sono facilmente sanabili con una pratica edilizia che aggiorni i disegni con l'attuale distribuzione interna.

### **Destinazione urbanistica**

Il Pgt di Romano di Lombardia, approvato il 20.04.2009 e successive varianti, classifica i beni oggetto di procedura in Zona a prevalente caratterizzazione residenziale Giardini Privati Art. 5.3 delle disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

### **5.3 Aree a verde e giardini privati.-**

Nelle aree a verde e a giardino privato individuate dalle tavole PR1 è consentita solo la conservazione della Sup esistente con i relativi spazi a giardino. Le modalità di esecuzione degli interventi è disciplinata dall'allegato 3 alle presenti disposizioni di attuazione.

### **ALLEGATO 3**

**DECORO AMBIENTALE E QUALITÀ URBANA, VALENZA PAESISTICA DEL PDR**

**PARTE PRIMA - DECORO AMBIENTALE E QUALITÀ URBANA**

**Articolo 1 – Il sistema del verde urbano**

**1.3. - Aree a giardini privati vincolate**

Le Tavole PR1 individuano le aree, di proprietà privata e di norma inedificate, che, per dimensioni ridotte o per specifica collocazione in ambiti meritevoli di salvaguardia ambientale o per caratteristiche intrinseche di connotazione a verde, non risultano compatibili con l'edificazione. Tali aree sono vincolate con destinazione a giardini privati. Qualunque modifica dello stato dei luoghi è soggetta a specifica autorizzazione ed il relativo progetto dovrà principalmente definire la sistemazione a verde dell'area, indicando eventuali movimenti terra, opere di sostegno, percorsi alberature, sia esistenti che di progetto. Ferma restando l'inedificabilità dell'ambito interessato, sono comunque ammissibili la formazione di strutture all'aperto per lo sport ed il tempo libero. Nel caso di presenza di edifici, è ammessa la ristrutturazione con destinazione residenziale, anche mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture esistenti. Il progetto è sottoposto a procedura di VCA.

Secondo la mappa catastale, di difficile verifica e sovrapposizione, una fascia irregolare di proprietà risulta esterna alla recinzione ben definita del Residence San Marcello ed è difficilmente raggiungibile se non percorrendo le proprietà coltivate adiacenti. In particolare in questa fascia scorre il fosso irriguo appartenente al Reticolo Idrico Minore con il codice COD. 016183/07.

### **Lotto 4**

L'edificio oggetto di procedura è stato realizzato successivamente il 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Romano sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:



- P.L. regolato da Convenzione Urbanistica Atto del Notaio Scarlato Alberto di romano di Lombardia 28.06.1994 Rep. n°73927 reg. a Romano di Lombardia il 04.07.1994 al n° 718 Serie 1.a
- **Concessione edilizia con contributo n° 111/94 "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot. Gen. 9231 Reg. Costruzioni 94MAG/111 del 21.03.1995**
- **Concessione edilizia con contributo Variante n°1 alla C.E. n° 111/94 "Costruzione edificio commerciale e nr 3 abitazioni" in Strada Statale Soncinese" Prot. Gen. 5832 del 03.04.1998**
- Richiesta di condono edilizio per realizzazione di piattaforma in calcestruzzo Pratica n°184 del 01.03.1995
- **Sanatoria edilizia Pratica n°184 Prot. N° 3219 del 30.03.1998**
- **D.I.A. n° 18696 del 08.08.2006 "Formazione di nuovi uffici capannone esistente"**
- **Piano di Lottizzazione PA 3D2 e PA 8D2 approvato in data 11.11.2008**
- **D.I.A. n°114/2010 del 29.06.2010 Prot. 17228 "Modifiche vasche e pozzetti, posizionamento nuova pesa, realizzazione piccola costruzione in prossimità della pesa"**
- **D.I.A. n°179/2010 del 11.11.2010 Prot. 30069 in Variante alla D.I.A. n°114/2010**
- **D.I.A. n° 110/2011 del 14.07.2011 Prot. 18661 "Formazione all'interno del capannone di nuovi uffici ed archivio soprastanti gli uffici esistenti del piano terra"**
- **Collaudo delle opere di Piano di Lottizzazione PA 3D2 e PA 8D2 del 30.11.2011**

I beni oggetto di perizia non sono perfettamente conformi ai disegni autorizzati e alle schede catastali per quanto riguarda

- la distribuzione interna del locale all'ingresso della proprietà
- la distribuzione interna degli uffici al piano terra e primo
- la presenza di una vasca vicino alla piattaforma sanata

Le difformità riscontrate, non comportano difformità nei parametri edilizi e quindi sono facilmente sanabili con una pratica edilizia che aggiorni i disegni con l'attuale distribuzione interna o volendo il ripristino della realtà autorizzata.

L'intervento sulla vasca realizzata comporta molto probabilmente un intervento di bonifica.

#### **Destinazione urbanistica**

Il Pgt di Romano di Lombardia, approvato il 20.04.2009 e successive, classifica i beni oggetti di procedura in Zona a prevalente caratterizzazione produttiva – industriale – artigianale pc P1 produttive industriali esistenti ad assetto consolidato Art. 3.4.1 delle disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

**3.4. - Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione produttiva industriale/artigianale**  
Le Tavole PR1 suddividono dette zone a prevalente caratterizzazione produttiva industriale/artigianale nelle seguenti ulteriori zone pcP1, pcP2 e pcP3 e pcP4.

**3.4.1. - zone pcP1 – produttive industriali esistenti ad assetto consolidato**- Parti del tessuto urbano interessate da insediamenti produttivi industriali/artigianali esistenti ad assetto consolidato, di sostituzione e di completamento.



#### 3.4.1.1. - Destinazioni d'uso ammesse.

Sono ammesse le destinazioni del settore produttivo industriale/artigianale (con esclusione delle attività insalubri di 1ª e IIª classe di cui al DM 05 settembre 1994) ed il mantenimento di quelle insediate alla data del 31 dicembre 2008, ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31 dicembre 2008 o da insediare se previste dalla Tavola PS3 del PdS;

I nuovi insediamenti di logistica ed autotrasporto aventi Sup superiore a 1.500,00 m<sup>2</sup> sono soggetti a preventiva valutazione di impatto ambientale. Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse.

#### 3.4.1.2. - Indici urbanistici ed edilizi.

I<sub>f</sub> = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento;

R<sub>c</sub> = 60 %

R<sub>p</sub> = 15 %

H<sub>max</sub> = pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o soprazzo.

#### 3.4.1.3. - Modalità d'intervento intervento diretto.

#### 3.4.1.4. - Prescrizioni speciali.

in viale Dante Alighieri, nelle zone in adiacenza al sottopasso ferroviario alla linea MI-VE, all'interno dei limiti di arretramento previsti dalle Tavole PR1 - ancorché destinate a fascia di rispetto stradale - deve essere garantita mediante sistemazioni a verde e piantumazioni la consistente presenza di verde di tipo boschivo allo scopo di assicurare la continuità dei percorsi pubblici e la schermatura tra la struttura viaria e le destinazioni produttive attigue.

Il Pgt di Romano di Lombardia classifica una porzione dei beni oggetti di procedura in Area destinata a parcheggio, come indicato nella Tavola PS1 del Piano dei Servizi e una porzione in Aree per la mobilità - Viabilità urbana/extraurbana locale (cat. F) come indicato nella Tavola PS2 del Piano dei Servizi.

Secondo la mappa catastale, di difficile verifica e sovrapposizione, una fascia irregolare di proprietà risulta esterna alla recinzione ben definita del lotto produttivo ed è difficilmente raggiungibile se non percorrendo le proprietà coltivate adiacenti. In particolare in questa fascia scorre il fosso irriguo appartenente al Reticolo Idrico Minore con il codice COD. 016183/07.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO (Quesiti 6)

### Lotto 1:

Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(piena proprietà per quota 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 10, mapp.4086 sub1

Via Duca D'Aosta, 55, piano T

cat. C/1, cl. 4, 41 m<sup>2</sup>, Sup. Catastale tot 44 m<sup>2</sup> R.C.E. Euro 656,42

La scheda catastale del bancon è conforme allo stato di fatto, in quanto è stato realizzato un muro divisorio nell'antibagno per creare un ripostiglio.

### Lotto 2:

Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(piena proprietà per quota 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 6, mapp.8234 sub2 graffato mapp.8589 sub2

Strada Statale Soncinese, SN, piano T

cat. A/7, cl. 3, 10,5vani, Sup. Catastale tot 231m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 213 m<sup>2</sup> R.C.E. Euro 1301,47

La scheda catastale del piano interrato non è conforme allo stato di fatto, in quanto è stato realizzato un interrato più ampio verso sud, più corto verso nord e con una diversa distribuzione interna.

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(piena proprietà per quota 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 6, mapp.8234 sub3 graffato mapp.8589 sub3

Strada Statale Soncinese, SN, piano S1

cat. C/6, cl. 2, 28m<sup>2</sup>, Sup. Catastale tot 28m<sup>2</sup>, R.C.E. Euro 86,76



La scheda catastale dell'autorimessa non è conforme allo stato di fatto perché è stata realizzata un'autorimessa più lunga verso sud.

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(plena proprietà per 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11801

Qualità classe SEMINATIVO U Sup. (m<sup>2</sup>) are 09 ca 00 Deduz I6A

Reddito Domenicale Euro 3,49, Agrario Euro 4,88

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(plena proprietà per 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11799

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 34 ca 40 Deduz F1B,I6A

Reddito Domenicale Euro 31,98, Agrario Euro 30,20

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(plena proprietà per 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11797

Qualità classe REL ACQ ES Sup. (m<sup>2</sup>) are 02 ca 40

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(plena proprietà per 1/1)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11752

Qualità classe REL ACQ ES Sup. (m<sup>2</sup>) are 00 ca 36

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(plena proprietà per quota 1/2)

(plena proprietà per quota 1/2)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11751

Qualità classe REL ACQ ES Sup. (m<sup>2</sup>) are 00 ca 34



PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

proprietà per quota 1/2)

(proprietà per quota 1/2)

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.5060

Qualità classe PRATO IRRIG 1 Sup. (m<sup>2</sup>) are 00 ca 10 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 0,08, Agrario Euro 0,07

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

proprietà per quota 1/2)

(proprietà per quota 1/2)

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.8224

Qualità classe PRATO IRRIG 1 Sup. (m<sup>2</sup>) are 01 ca 50 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 1,24, Agrario Euro 1,12

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

(proprietà per quota 1/2)

proprietà per quota 1/2)

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11775

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 00 ca 40 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 0,37, Agrario Euro 0,35

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

proprietà per quota 1/2)

(proprietà per quota 1/2)

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11757

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 05 ca 22 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 4,85, Agrario Euro 4,58



PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

I (proprietà per quota 1/2)

(proprietà per quota 1/2)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11749

Qualità classe REL ACQ ES Sup. (m<sup>2</sup>) are 00 ca 18

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

....., proprietà per quota 1/2)

..... proprietà per quota 1/2)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11753

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 01 ca 40 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 1,30, Agrario Euro 1,23

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

....., proprietà per quota 1/2)

..... proprietà per quota 1/2)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11755

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 01 ca 84 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 1,71, Agrario Euro 1,62

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

....., proprietà per quota 1/2)

....., proprietà per quota 1/2)

✓ UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11777

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 02 ca 69 Deduz F1B,I6B

Reddito Domenicale Euro 2,50, Agrario Euro 2,36

Le mappe catastali sono difficilmente sovrapponibili ai rilievi forniti dai professionisti che hanno redatto le ultime pratiche edilizie.



**Lotto 3:**

Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia

**PARTITA CATASTALE:**

**INTESTAZIONE - TITOLO :**

(proprietà per 1/2)

(Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

**UNITA' IMMOBILIARE:**

foglio 6, mapp.8233 sub2

Strada Statale Soncinese, SN, piano T

cat. A/3, cl. 3, 5,5vani, Sup. Catastale tot 102m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 93 m<sup>2</sup> R.C.E. Euro 482,89

La scheda catastale del piano terra non è conforme allo stato di fatto, in quanto è stato realizzato un muro divisorio nella lavanderia, la cantina ha una finestra in più e l'altezza della cantina è di 2,11m e non 3,00m come indicato in scheda catastale.

**PARTITA CATASTALE:**

**INTESTAZIONE - TITOLO :**

(proprietà per 1/2)

(proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni)

**UNITA' IMMOBILIARE:**

foglio 6, mapp.8233 sub3

Strada Statale Soncinese, SN, piano T

cat. C/6, cl. 2, 12m<sup>2</sup>, Sup. Catastale tot 12m<sup>2</sup>, R.C.E. Euro 37,18

La scheda catastale dell'autorimessa è conforme allo stato di fatto.

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

**PARTITA CATASTALE:**

**INTESTAZIONE - TITOLO :**

(proprietà per quota 1/2)

(proprietà per quota 1/2)

**UNITA' IMMOBILIARE:**

foglio 9, mapp.8231

Qualità classe SEM IRRIG 3 Sup. (m<sup>2</sup>) are 02 ca 00 Deduz F1B,16B

Reddito Domenicale Euro 0,93, Agrario Euro 1,45

Le mappe catastali sono difficilmente sovrapponibili ai rilievi forniti dai professionisti che hanno redatto le ultime pratiche edilizie.





**Lotto 4:**

Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia

**PARTITA CATASTALE:**

**INTESTAZIONE - TITOLO :**

proprietà per quota 1/2)

proprietà per quota 1/2)

✓ **UNITA' IMMOBILIARE:**

foglio 10, mapp.8495

Strada Statale Soncinese, 2C, piano T - 1

cat. D/7, R.C.E. Euro 15.166,00

La scheda catastale non è conforme allo stato di fatto per i seguenti aspetti:

- distribuzione interna piano terra uffici, un tavolato è più spostato e di conseguenza sono modificati gli ingressi a due stanze
- distribuzione interna locale pesa, c'è un tavolato in più e quindi un ufficio in più

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

**PARTITA CATASTALE:**

**INTESTAZIONE - TITOLO :**

proprietà per quota 1/2)

proprietà per quota 1/2)

✓ **UNITA' IMMOBILIARE:**

foglio 9, mapp.11780

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 02 ca 90 Deduz F1B,16B

Reddito Domenicale Euro 2,70, Agrario Euro 2,55

**PARTITA CATASTALE:**

**INTESTAZIONE - TITOLO :**

proprietà per quota 1/2)

proprietà per quota 1/2)

✓ **UNITA' IMMOBILIARE:**

foglio 9, mapp.11782

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 07 ca 00 Deduz F1B,16B

Reddito Domenicale Euro 6,51, Agrario Euro 6,15



PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

proprietà per quota 1/2)

proprietà per quota 1/2)

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11784

Qualità classe REL ACQ ES Sup. (m<sup>2</sup>) are 00 ca 90

PARTITA CATASTALE:

INTESTAZIONE - TITOLO :

proprietà per quota 1/2)

(proprietà per quota 1/2)

UNITA' IMMOBILIARE:

foglio 9, mapp.11786

Qualità classe SEM IRR ARB U Sup. (m<sup>2</sup>) are 04 ca 00 Deduz F1B,16B

Reddito Domenicale Euro 3,72, Agrario Euro 3,51

Le mappe catastali sono difficilmente sovrapponibili ai rilievi forniti dai professionisti che hanno redatto le ultime pratiche edilizie.

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

Da ispezioni eseguite presso l'Agenzia del Territorio ho accertato che all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta il 06.03.2015 gli immobili oggetto di esecuzione,

- risultavano di piena proprietà del signor ..... per quanto riguarda gli immobili, identificati catastalmente al Catasto Fabbricati Comune di Romano di Lombardia foglio 10, mapp.4086 sub1; foglio6 mapp. 8234 sub.2, e mapp. 8589 sub.2, mapp. 8234 sub.3, e mapp. 8589 sub.3 e gli immobili identificati al Catasto Terreni foglio 9 mapp. 11801, mapp.11799, mapp.11752, mapp.11797
- risultavano di piena proprietà del signor ..... per ½ ciascuno per quanto riguarda gli immobili, identificati catastalmente al Catasto Fabbricati Comune di Romano di Lombardia; foglio6 mapp. 8233 sub.2, mapp. 8233 sub.3
- risultavano di piena proprietà del signor ..... e del signor ..... per ½ ciascuno per quanto riguarda gli immobili, identificati catastalmente al Catasto Fabbricati Comune di Romano di Lombardia foglio10 mapp. 8495 e gli immobili identificati al Catasto Terreni foglio 9 mapp. 8231, mapp.11749, mapp.11751, mapp.11753, mapp.11755, mapp.011757, mapp. 11775, mapp. 11777,mapp. 11780, mapp. 11782, mapp. 11784, mapp. 11786, mapp. 5060.



Tutti i suddetti immobili sono oggetto della procedura, mediante

- Atto giudiziaro del 17.03.2015 n°2511/2015, trascritto il 10.04.2015 presentazione n°147 Registro generale 13665, Registro Particolare 9483 Tribunale di Bergamo.

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

#### Lotto 1:

- Foglio 10, mapp.4086 sub1

#### PROVENIENZA

- Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Fabbricati Comune di Romano di Lombardia foglio 10, mapp.4086 sub. 1 era del Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (BG) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, per quota ½ di usufrutto, del Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (BG) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per la proprietà, della Signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (BG) il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, per quota ½ di usufrutto.
- Successivamente per ricongiungimento di usufrutto del \_\_\_\_\_ in morte del signor \_\_\_\_\_ l'immobile passa in proprietà al Signor \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà, e alla Signora \_\_\_\_\_ per quota 1/1 di usufrutto.
- Successivamente per ricongiungimento di usufrutto del \_\_\_\_\_ in morte della signora \_\_\_\_\_ l'immobile passa in proprietà al Signor \_\_\_\_\_ per la piena proprietà.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Contratto di locazione commerciale registrato a Romano di Lombardia il 13.09.2007 al n 1906 serie3, integrato il 05.09.2014 al n 911 serie3 a favore della ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_ della durata di anni sei a decorrere dal 06.09.2007 rinnovabile con disdetta 12 mesi prima della scadenza;
- Cessione di azienda del 14.07.2009 rep 451222 racc 10829 Notaio Baratteri Adriano in Martinengo (BG) registrata a Romano di Lombardia il 27.07.2009 n°1009 serie 1T a favore di \_\_\_\_\_



... società individuale c.f. ... o ditta ...  
... con sede in ... cf

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo atto del 29.05.2014 Repertorio 3245/14 a favore [redacted] iscritta il 30.05.2014 ai nn. Reg. Gen. 19784, Reg. Part. 3117 per la somma capitale di Euro 671.628,18 e per un totale di Euro 950.000,00;
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Monza atto del 10.06.2014 Repertorio 4212/14 a favore [redacted] contro [redacted] iscritta il 13.10.2014 ai nn. Reg. Gen. 36791, Reg. Part. 6086 per la somma capitale di Euro 426.901,74 e per un totale di Euro 500.000,00;
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Vicenza atto del 11.06.2014 Repertorio 2582 a favore di [redacted] contro [redacted] iscritta il 25.07.2014 ai nn. Reg. Gen. 27704, Reg. Part. 4520 per la somma capitale di Euro 517.077,49 e per un totale di Euro 520.000,00;
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo atto del 25.09.2014 Repertorio 11098/14 a favore di [redacted] contro [redacted] iscritta il 16.10.2014 ai nn. Reg. Gen. 37293, Reg. Part. 6178 per la somma capitale di Euro 300.000,00 e per un totale di Euro 325.000,00;
- Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] e contro [redacted] , atto del 17.03.2015 repertorio 2511 trascritto a Bergamo al n°147 il 10.04.2015 ai nn. Reg. Gen. 13665 e Reg. Part. 9483.
- Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili a favore di [redacted] contro [redacted] atto del 07.03.2016 repertorio 2286 trascritto a Bergamo al n°35 il 11.04.2016 ai nn. Reg. Gen. 15441 e Reg. Part. 10003.

**SPESE**

L'ammontare delle spese annue preventivate per la gestione 2015/16 sono: per la proprietà euro 340,00 per la conduzione euro 805, 00 ( ) per un totale di euro 1.145,00.  
Le spese non saldate da parte della proprietà ammontano ad euro 481,00 (I rata gestione 2015/16 + saldo gestione 2014/15), è in scadenza al 31/05/2016 Il rata proprietà di euro 170,00.  
Non sono in atto interventi straordinari deliberati.  
E' in corso un'azione legale nei confronti di un condomino moroso per il recupero del credito.

**Lotto 2:**

- Foglio 6, mapp. 8234 sub.2 e mapp. 8589 sub. 2 (graffati) (proprietà )
- Foglio 6, mapp. 8234 sub.3 e mapp. 8589 sub. 3 (graffati) (proprietà )

Firmato Da: MELONI FEDERICA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4386a3e9b17ae6ed1ef74d95b889134



Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 11801 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11799 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11752 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11797 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11751 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 8224 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 5060 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11775 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11757 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11749 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11753 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11755 (proprietà
- Foglio 9, mapp. 11777 (proprietà

**DATI CATASTALI E STORICI**

I mappali foglio 6, mapp. **8234 sub.2** e mapp. **8589 sub. 2** (graffati) foglio 6, mapp. **8234 sub.3** e mapp. **8589 sub. 3** (graffati) derivano da classamento proposto e validato COSTITUZIONE del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 Registrazione: (n. C00304.1/1998), trattasi di fabbricato sorto sui terreni fg.9 mapp.8234 di ett. 0.09.10 e fg.9 mapp. 8589 ett. 0.13.60 che hanno assunto il medesimo identificativo quali enti urbani e fg.9 mapp. **9674** ett. 0.00.46.

Il mappale 9674 di ett. 0.00.46 deriva da frazionamento del n°019888 del 29.01.2004.

Il mappale 8589 di ett. 0.13.60 deriva dalla fusione di mapp. 8223\_ett.0.03.70 con mapp. 8219 ett. 0.09.60.

Il mappale **8234, 11801, 11799 e 11797** derivano in forza di frazionamento del 06.09.2011 n°459795, rispettivamente dagli originari mappali 8234 ente urbano ett 0.09.40, mappale 8229 e mappale 8214 e mapp. 11748.

Il mapp. 11748, il mapp. **11752**, il mapp. **11751** derivano in forza del frazionamento del 17.06.2011 n° 2222383 dagli originari mapp. 10935, 10936 che si sono costituiti con tabella di variazione del 12.03.2008 n° 90367.

Gli originari mappali 8234, 8223, 8219, 8229 e 8214 derivano in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dagli originari mappali 4932, 4935, 4934, 5858, 1748.

Il mapp. **8224** deriva in forza del frazionamento del 11.01.1995 n° 501892.1 dall'originario mapp. 4934.

Il mapp. **5060** deriva in forza del frazionamento del 26.01.1980 n° 55843.

Il mapp. **11775**, deriva in forza del frazionamento del 11.07.2011 n° 243592 dall'originario mapp. 8227, e questo deriva in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappali 5061.

Il mapp. **11757**, deriva in forza del frazionamento del 17.06.2011 n° 2222383 dall'originario mapp. 8220, e questo deriva in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappali 4935.

Il mapp. **11749**, deriva in forza del frazionamento del 17.06.2011 n° 2222383 dall'originario mapp. 10935 costituito con tabella di variazione del 12.03.2008 n° 90367.

Il mapp. **11753**, deriva in forza del frazionamento del 17.06.2011 n° 2222383 dall'originario mapp. 8215 e questo deriva in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappali 1748.



Il mapp. **11755**, deriva in forza del frazionamento del 17.06.2011 n° 2222383 dall'originario mapp. 82 16 e questo deriva in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappali 1748.  
Il mapp. **11777**, deriva in forza del frazionamento del 11.07.2011 n° 243592 dall'originario mapp. 117 56 deriva in forza del frazionamento del 17.06.2011 n° 2222383 dall'originario mapp. 8216, e questo deriva in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappali 1748.

#### PROVENIENZA

- **fg.9 mapp.9674**
  - Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp.9674 era del Demanio.
  - Con Decreto Legislativo 300/99 art. 57 è stata istituita l'Agenzia del Demanio;
  - Con Decreto Legislativo del 03.07.2003 n° 173 art.1 l'Agenzia del Demanio è stata trasformata in Ente Pubblico Economico;
  - Con atto di compravendita del 05.04.2005 n 7829 di rep. Notaio Lavinia Delfini con sede a Bergamo, trascritto a Bergamo 26.05.2005 al n Reg. Gen. 29087 Reg. Part. 18831 L'Agenzia del Demanio cede, aliena e trasferisce l'assoluta proprietà del fg.9 mapp. 9674 al Signor
  
- **fg.9 mapp.4932, 4934, 4935, 5858**
  - Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp.4932, 4934, 4935, 5858 e 1748 era del Signor
  
  - Con atto di compravendita del 22.10.1987 n 70244 di rep. Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo 19.11.1987 al n Reg.Gen 30647 Reg. Part. 20341 Il Signor  

ha ceduto quota di comproprietà di 1/2 dei mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 4932, 4934, 4935, 5058 a
  
- **fg.9 mapp.1748**
  - Con atto di compravendita del 22.10.1987 n 70244 di rep. Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo 19.11.1987 al n Reg.Gen 30647 Reg. Part. 20341 i Signori  

per quota di comproprietà di 1/2 e

per quota di comproprietà di 1/2 e

solidalmente per l'intero hanno ceduto a pari quote in ragione di 1/2 il mappale censito al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 1748 al Signor
  
- **fg.9 mapp.10935 e 10936**
  - Al ventennio i beni costituitisi con i mapp. 10935 e 10936 erano acqua esente da estimo, area corrispondente al sedime dell'ex



- Successivamente erano pervenuti come terreno di nuova formazione al **COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA**
- Con atto di compravendita del 28.05.2008 n 74789/35459 di rep. Notaio Luosi Elio con sede a Caravaggio (BG), trascritto a Bergamo il 06.06.2008 al n Reg.Gen 36984 Reg. Part. 21527 il **COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA** c.f. 00622580165 vende la piena proprietà dei mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 10935 e 10936 a ..... per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà;

➤ fg.9 mapp.5060 e 5061

- I ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp.5060 e 5061 erano del Signor ..... a
- Con atto di compravendita del 22.10.1987 n 70244 di rep. Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo il 19.11.1987 al n Reg.Gen 30647 Reg. Part. 20341 il Signor ..... ha ceduto quota di comproprietà di 1/2 dei mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 5060 e 5061 a e

fg.9 mapp.5059 - 4933 - 8230 - 8232 - 8234 - 8223 - 8219 - 8229

- Successivamente con atto di DIVISIONE del 20.03.1995 n 74168 di rep. Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo il 07.04.1995 al n Reg.Gen 10643 Reg. Part. 7766 il Signor ..... hanno diviso i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 5059 - 4933 - 8230 - 8232 - 8234 - 8223 - 8219 - 8229 in LOTTO A a ..... fg. 9 mapp. 5059, 4933, 8230, 8232; LOTTO B a ..... g.9 mapp. 8234, 8223, 8219, 8229

fg.9 mapp.8228, 8213, 8214

- Successivamente con atto di PERMUTA del 20.03.1995 n 74169 di rep. Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo il 07.04.1995 al n Reg.Gen 10643 Reg. Part. 7766 il Signor ..... e il Signor ..... hanno ceduto e trasferito i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 8228, 8213, 8214 a ..... fg. 9 mapp. 8228, 8213; a ..... g.9 mapp. 8214;

fg.9 mapp.11800, 11802, 11803, 11717, 11798, 11752, 11797 fg.6 mapp.11803

- Successivamente con atto di PERMUTA del 18.01.2012 n 89119/45591 di rep. Notaio Luosi Elio con sede a Caravaggio (BG), trascritto a Bergamo il 24.01.2012 al n Reg.Gen 3625 Reg. Part.



2328 Il Signor

hanno ceduto e trasferito i mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 11800, 11802, 11803, 11717, 11798, 11752, 11797 fg.6 mapp.11803 a fg. 9 mapp. 11800, 11802, 11803, a fg.9 mapp. 11752, 11797;

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Convenzione edilizia atto del 28.06.1994 Repertorio 73927 Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia trascritta il 08.07.1994 al nn. Reg. Gen. 20806, Reg. Part. 15180, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro grava sui beni identificati al catasto terreni fg6. mapp.4932, 4933, 4934, 5058, 5059, 5060, 5061, 4935, 1748.

- Atto di vincolo con scrittura privata di Vincolo autenticata dal Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia In data 20.03.1995 repertorio 74171 trascritto a Bergamo il 14.04.1995 ai n.ri 11542/8435 a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro grava sui beni identificati al catasto terreni fg9. mapp.5059, 4933, 8230, 8232, 8233, 8234, 8223, 8219

NOTA: - Il vincolo è decaduto perché lo strumento urbanistico non richiede più l'obbligazione assunta

- Convenzione edilizia atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Elio sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 ai nn. Reg. Gen. 60680, Reg. Part. 38731, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contrc grava sui beni identificati al catasto terreni fg9. mapp.8229, 8214, 8589, 8234,9674,8228, 8213, 8587, 8215, 8216, 8217, 8218, 8220, 8222, 8224, 8225, 8227, 8231, 8495, 10935, 10936 e al catasto fabbricati fg6 mapp. 8234sub2-8589 sub2, fg.6 mapp. 8234 sub3-8589 sub3, 8587 sub2, 8587 sub3, fg.10 mapp. 8495, fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3.

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Elio sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 ai nn. Reg. Gen. 60681, Reg. Part. 38732, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro ar il diritto di PERPETUA SERVITU' DI USO PUBBLICO grava su porzione dei beni identificati al catasto terreni fg9. mapp.8216, 8218, 8222, 8225, 10935

- Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto del 24.10.2011 Repertorio 88107/44954 Notaio Luosi Elio sede Caravaggio (BG) Iscritta il 27.10.2011 ai nn. Reg. Gen. 53785, Reg. Part. 10626, a favore grava i beni identificati al catasto fabbricati i mapp. 8234 sub2 - 8589 sub2 (graffati) e 8234 sub3-8589 sub3 (graffati), catasto terreni fg9. mapp.11799 e mapp.11801

- Contratto di locazione immobile ad uso abitazione trascritto a Bergamo il 21.12.2012 ai nn. 54969/37563 a favore di

In forza di scrittura privata autenticata, nelle sottoscrizioni





dal Notaio Adriano Baratteri in Martinengo (BG) in data 12.12.2012 rep 53042 della durata di anni trenta a decorrere dal 12.12.2012 non rinnovabile; grava i beni identificati al catasto fabbricati I mapp. 8234 sub2 – 8589 sub2 (graffati) e 8234 sub3-8589 sub3 (graffati)

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo o atto del 29.05.2014 Repertorio 3245/14 a favore di [REDACTED]

Iscritta il 30.05.2014 ai nn. Reg. Gen. 19784, Reg. Part. 3117 per la somma capitale di Euro 671.628,18 e per un totale di Euro 950.000,00;

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Monza atto del 10.06.2014 Repertorio 4212/14 a favore [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta il 13.10.2014 al nn. Reg. Gen. 36791, Reg. Part. 6086 per la somma capitale di Euro 426.901,74 e per un totale di Euro 500.000,00;

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Vicenza atto del 11.06.2014 Repertorio 2582 a favore [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta il 25.07.2014 al nn. Reg. Gen. 27704, Reg. Part. 4520 per la somma capitale di Euro 517.077,49 e per un totale di Euro 520.000,00;

- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo o atto del 25.09.2014 Repertorio 11098/14 a favore [REDACTED] con [REDACTED] contro [REDACTED] iscritta il 16.10.2014 al nn. Reg. Gen. 37293, Reg. Part. 6178 per la somma capitale di Euro 300.000,00 e per un totale di Euro 325.000,00;

- Atto esecutivo verbale di Pignoramento immobili a favore [REDACTED]

[REDACTED] atto del 17.03.2015 repertorio 2511 trascritto a Bergamo al n°147 il 10.04.2015 ai nn. Reg. Gen. 13665 e Reg. Part. 9483.

- Atto esecutivo verbale di Pignoramento immobili a favore [REDACTED] [REDACTED] atto del 07.03.2016 repertorio 2286 trascritto a Bergamo al n°35 il 11.04.2016 al nn. Reg. Gen. 15441 e Reg. Part. 10003.

#### SPESE

I beni del lotto 2 hanno delle spese di gestione in comune con il lotto 3 e con la terza villa non oggetto di procedura.

Tali spese sono riconducibili all'illuminazione del giardino, al cancello elettrico, alla gestione del giardino. L'ammontare delle spese annue per tale gestione non sono state quantificate dalla proprietà. Altra spesa a carico del residence San Marcello, quindi in comune con il lotto 3, 4 e la terza villa non oggetto di procedura è quella relativa alla pompa del pozzo quantificata in circa 120euro bimestrali da dividere tra le quattro proprietà.



### SERVITU' e VINCOLI

Il lotto2 comprende l'area a parcheggio e accesso al Residence San Marcello che è vincolata ad uso pubblico ( mapp. 11777) come da Convenzione con Il Comune di Romano di Lombardia.

Sui mappali del lotto2 si snoda la strada sterrata di accesso alle altre unità abitative a cui deve essere sempre garantito il passaggio.

Il serbatoio del gpl di proprietà del lotto2 è nel lotto4.

Il pozzo che garantisce l'approvvigionamento di tutto il Residence San Marcello si trova nel lotto4.

Una fascia di terreno del lotto2 risulta essere esterna alla recinzione, sul lato ovest, del Residence San Marcello, e comprende il fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore e le sue sponde. Questo fosso è a servizio dei campi circostanti.

### Lotto 3:

- Foglio 6, mapp. 8233 sub.2 (proprietà ½
- Foglio 6, mapp. 8233 sub.3 (proprietà ½
- Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia
- Foglio 9, mapp. 8231 (proprietà

### DATI CATASTALI E STORICI

I mappali foglio 6, mapp. **8233 sub.2**, mapp. **8233 sub.3** derivano da classamento proposto e validato COSTITUZIONE del 23/01/1998 in atti dal 23/01/1998 Registrazione: (n. C00303.1/1998), trattasi di fabbricato sorto sul terreno fg.9 mapp.8233 di ett. 0.13.50 ente urbano in forza di Tipo Mappale del 22.11.1997 n° 733.223, derivante dall'originario mappale 8233.

L'originario mappale 8233, deriva in forza di frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappale 4932.

Il mapp. **8231** deriva in forza del frazionamento del 11.01.1995 n° 501892.1 dall'originario mapp. 5058

### PROVENIENZA

- fg.9 mapp.4932

Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp.4932, era del Signor

- Con atto di compravendita del 22.10.1987 n 70244 di rep. Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo 19.11.1987 al n Reg.Gen 30647 Reg. Part. 20341 il Signor

i ha ceduto quota di comproprietà di 1/2 dei mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 4932, 4934, 4935, 50 [REDACTED]

- Con atto di donazione del 20.03.1995 rep 74170 Notaio Scarlato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo 07.04.1995 al n Reg.Gen 10645 Reg. Part. 7768 Il Signor

la quota di ½ ciascuno di piena proprietà donano alla Signora

che accetta il diritto di



- usufrutto generale vitalizio dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia alla partita 5278 mapp. 4932 mapp.8233 e su ogni sua accessione e pertinenza.
- Successivamente per ricongiungimento di usufrutto del 26.09.2009 in morte della signora [redacted] l'immobile passa in proprietà al Signor [redacted] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.
- Successivamente con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 28.07.2014 Rep. 55807/16955 Notaio Baratteri Adriano con sede a Martinengo (BG), trascritto a Bergamo il 29.07.2014 Reg. Gen. 28360 Reg. Part. 20594 Il Signor [redacted] per la quota di ½ della proprietà a [redacted]
- fg.9 mapp.8231
- Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp.8231 era dei Signori [redacted] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Convenzione edilizia atto del 28.06.1994 Repertorio 73927 Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia trascritta il 08.07.1994 ai nn. Reg. Gen. 20806, Reg. Part. 15180, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro [redacted] grava sui beni identificati al catasto terreni fg6, mapp.4932, 4933, 4934, 5058, 5059, 5060, 5061, 4935, 1748.
- Atto di vincolo con scrittura privata di Vincolo autenticata dal Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia in data 20.03.1995 repertorio 74171 trascritto a Bergamo il 14.04.1995 ai n.ri 11542/8435 a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro grava sui beni identificati al catasto terreni fg9, mapp.5059, 4933, 8230, 8232, 8233, 8234, 8223, 8219  
 NOTA: - il vincolo è decaduto perché lo strumento urbanistico non richiede più l'obbligazione assunta
- Convenzione edilizia atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Elio sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 ai nn. Reg. Gen. 60680, Reg. Part. 38731, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro grava sui beni identificati al catasto terreni fg9, mapp.8229, 8214, 8589, 8234, 9674, 8228, 8213, 8587, 8215, 8216, 8217, 8218, 8220, 8222, 8224, 8225, 8227, 8231, 8495, 10935, 10936 e al catasto fabbricati fg6 mapp. 8234sub2-8589 sub2, fg.6 mapp. 8234 sub3-8589 sub3, 8587 sub2, 8587 sub3, fg.10 mapp. 8495, fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3.
- Atto preliminare di compravendita del 06.05.2014 n 55408 di rep. Notaio Baratteri Adriano con sede in Martinengo (BG), trascritto a Bergamo 08.05.2014 al n. Reg.Gen 16609 Reg. Part. 12160Il Signor [redacted] omette di vendere la quota di comproprietà di 1/2 dei mappali censiti al



- Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia fg. 6 mapp. 8233 sub2 e sub3 a  
 le  
 parti si obbligano a stipulare il contratto definitivo di vendita entro il 31.01.2017 grava su beni  
 identificati al Catasto fabbricati fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3;
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo atto  
 del 29.05.2014 Repertorio 3245/14 a favore di BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI  
 [redacted]  
 Iscritta il 30.05.2014 al nn. Reg. Gen. 19784, Reg. Part. 3117 per la somma capitale di  
 Euro 671.628,18 e per un totale di Euro 950.000,00 grava su beni identificati al Catasto  
 fabbricati fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3 e sui beni identificati al catasto Terreni fg9  
 mapp.8231;
  - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Monza atto del  
 10.06.2014 Repertorio 4212/1 [redacted]  
 [redacted] contro [redacted]  
 Reg. Gen. 36791, Reg. Part. 6086 per la somma capitale di Euro 426.901,74 e per un totale di  
 Euro 500.000,00 grava sui beni identificati al catasto Terreni fg9 mapp.8231;
  - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Vicenza atto  
 del 11.06.2014 Repertorio 2582 a favore [redacted]  
 [redacted] Iscritta il 25.07.2014 al nn.  
 Reg. Gen. 27704, Reg. Part. 4520 per la somma capitale di Euro 517.077,49 e per un totale di  
 Euro 520.000,00 grava su beni identificati al Catasto fabbricati fg6 mapp. 8233 sub2, 8233  
 sub3 e sui beni identificati al catasto Terreni fg9 mapp.8231;
  - Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo atto  
 del 25.09.2014 Repertorio 11098/14 a favore [redacted]  
 [redacted] Iscritta il 16.10.2014 al nn.  
 Reg. Gen. 37293, Reg. Part. 6178 per la somma capitale di Euro 300.000,00 e per un totale di  
 Euro 325.000,00 grava su beni identificati al Catasto fabbricati fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3  
 per 1/2 di proprietà e sui beni identificati al catasto Terreni fg9 mapp.8231;
  - Contratto di comodato d'uso gratuito di bene immobile [redacted] il 04.05.2016 ai nn.  
 1235 serie3 a favore di [redacted]  
 [redacted] forza di scrittura privata del 03.09.2015 della durata indeterminata a  
 partire dal 03.09.2015; grava i beni identificati al catasto fabbricati mapp. 8233 sub2 e sub3 per  
 1/2 di proprietà non oggetto di procedura
  - Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili a favore [redacted]  
 [redacted] atto del 17.03.2015 repertorio 2511 trascritto a Bergamo al n°147 il  
 10.04.2015 al nn. Reg. Gen. 13665 e Reg. Part. 9483 grava su beni identificati al Catasto  
 fabbricati fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3 per 1/2 di proprietà e sui beni identificati al catasto  
 Terreni fg9 mapp.8231
  - Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili a favore [redacted]  
 [redacted] atto del  
 07.03.2016 repertorio 2286 trascritto a Bergamo al n°35 il 11.04.2016 al nn. Reg. Gen. 15441 e



Reg. Part. 10003 grava su beni identificati al Catasto fabbricati fg6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3 e sui beni identificati al catasto Terreni fg9 mapp.8231;

#### SPESE

I beni del lotto 3 hanno delle spese di gestione in comune con il lotto 2 e con la terza villa non oggetto di procedura.

Tali spese sono riconducibili all'illuminazione del giardino, al cancello elettrico, alla gestione del giardino. L'ammontare delle spese annue per tale gestione non sono state quantificate dalla proprietà. Altra spesa a carico del residence San Marcello, quindi in comune con il lotto 2, 4 e la terza villa non oggetto di procedura è quella relativa alla pompa del pozzo quantificata in circa 120euro bimestrali da dividere tra le quattro proprietà.

#### SERVITU' e VINCOLI

Sui mappali del lotto3 si snoda la strada sterrata di accesso alle altre unità abitative a cui deve essere sempre garantito il passaggio.

Il serbatoio del gpl di proprietà del lotto3 è nel lotto4.

Il pozzo che garantisce l'approvvigionamento di tutto il Residence San Marcello è nel lotto4.

Una fascia di terreno del lotto3 risulta essere esterna alla recinzione, sul lato ovest, del Residence San Marcello, e comprende il fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore e le sue sponde. Questo fosso è a servizio dei campi circostanti.

#### Lotto 4:

- foglio 10, mapp.8495 (proprietà  
Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia
- foglio 9, mapp.11780 (proprietà
- foglio 9, mapp.11782 (proprietà
- foglio 9, mapp.11784 (proprietà
- foglio 9, mapp.11786 (proprietà

#### DATI CATASTALI E STORICI

Il mappale foglio 10, mapp. 8495 deriva da variazione del 24/01/2012 protocollo n. BG0015447 in atti dal 24/01/2012 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, a sua volta derivante da costituzione del 11/11/1996 in atti dal 11/11/1996 (n.C00305.1/1996). Fabbricato sorto sull'area distinta al catasto Terreni fg.9 mapp. 8495 ente urbano di are 119.22, in forza di Tipo Mappale e tabella di variazione dell'11.07.2011 n°243.592. L'originario mapp. 8495 deriva in forza di Tipo mappale e variazione geometrica del 04.101996 n° 669391 dalla fusione degli originari mapp. 8221 e 8226. Gli originari mappali 8221 e 8226 derivano in forza del frazionamento dell'11.01.1995 n°501892 dall'originario mapp. 4935

Il mapp. **11780** deriva in forza del frazionamento del 11.07.2011 n° 243592 dall'originario mapp. 8225, che a sua volta deriva dal frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappale 5061.

Il mapp. **11782** deriva in forza del frazionamento del 11.07.2011 n° 243592 dall'originario mapp. 8222, che a sua volta deriva dal frazionamento del 11.01.1995 n°501892 dall'originario mappale 4935.



Il mapp. 11784 deriva in forza del frazionamento del 11.07.2011 n° 243592 dall'originario mapp. 11750, che a sua volta deriva dal frazionamento del 17.06.2011 n°222383 dall'originario mappale 10935.  
Il mapp. 10935 costituito con tabella di variazione del 12.03.2008 n° 90367 era acqua esente da estimo, area corrispondente al sedime dell'ex "Rio Martinengo"

#### PROVENIENZA

##### > fg.9 mapp. 4935

- Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp. 4935 era del Signor [REDACTED]
- Con atto di compravendita del 22.10.1987 n 70244 di rep. Notaio Scariato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo 19.11.1987 al n Reg.Gen 30647 Reg. Part. 20341 il Signor [REDACTED] ha ceduto quota di comproprietà di 1/2 del mappale censito al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 4935 a e

##### > fg.9 mapp.10935 e 10936

- Al ventennio i beni costituitisi con i mapp. 10935 e 10936 erano acqua esente da estimo, area corrispondente al sed [REDACTED]
- Successivamente erano pervenuti come terreno di nuova formazione al **COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA**
- Con atto di compravendita del 28.05.2008 n 74789/35459 di rep. Notaio Luosi Elio con sede a Caravaggio (BG), trascritto a Bergamo il 06.06.2008 al n Reg.Gen 36984 Reg. Part. 21527 il **COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA** c.f. 00622580165 vende la piena proprietà dei mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 10935 e 10936 a [REDACTED]

##### > fg.9 mapp.5060 e 5061

- Al ventennio la piena proprietà dei beni identificati catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg.9 mapp. 5061 erano del [REDACTED]
- Con atto di compravendita del 22.10.1987 n 70244 di rep. Notaio Scariato Alberto con sede a Romano di Lombardia (BG), trascritto a Bergamo 19.11.1987 al n Reg.Gen 30647 Reg. Part. 20341 il Signor [REDACTED] ha ceduto quota di comproprietà di 1/2 del mappale censito al Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia fg. 9 mapp. 5061 a [REDACTED]



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Convenzione edilizia atto del 28.06.1994 Repertorio 73927 Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia trascritta il 08.07.1994 al nn. Reg. Gen. 20806, Reg. Part. 15180, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro  
grava sui beni identificati al catasto terreni fg6, mapp.4932, 4933, 4934, 5058, 5059, 5060, 5061, 4935, 1749.
- Atto di vincolo con scrittura privata di Vincolo autenticata dal Notaio Scarlato Alberto di Romano di Lombardia in data 20.03.1995 repertorio 74171 trascritto a Bergamo il 14.04.1995 ai n.ri 11542/8435 a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro  
grava sui beni identificati al catasto terreni fg9, mapp.5059, 4933, 8230, 8232, 8233, 8234, 8223, 8219  
NOTA: - il vincolo è decaduto perché lo strumento urbanistico non richiede più l'obbligazione assunta
- Convenzione edilizia atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Ello sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 al nn. Reg. Gen. 60680, Reg. Part. 38731, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro  
grava sui beni identificati al catasto terreni fg9, mapp. 8229, 8214, 8589, 8234, 9674, 8228, 8213, 8587, 8215, 8216, 8217, 8218, 8220, 8222, 8224, 8225, 8227, 8231, 8495, 10935, 10936 e al catasto fabbricati fg6 mapp. 8234 sub2-8589 sub2, fg.6 mapp. 8234 sub3-8589 sub3, 8587 sub2, 8587 sub3, fg.10 mapp. 8495, fg.6 mapp. 8233 sub2, 8233 sub3.
- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Ello sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 ai nn. Reg. Gen. 60681, Reg. Part. 38732, a favore COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA c.f. 00622580165 e contro  
per il diritto di PERPETUA SERVITU' DI USO PUBBLICO grava su porzione dei beni identificati al catasto terreni fg9, mapp.8216, 8218, 8222, 8225, 10935
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Monza atto del 10.06.2014 Repertorio 4212/14 a favore [redacted]  
[redacted] scritta il 13.10.2014 al nn. Reg. Gen. 38791, Reg. Part. 6086 per la somma capitale di Euro 426.901,74 e per un totale di Euro 500.000,00;
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Vicenza atto del 11.06.2014 Repertorio 2582 a [redacted]  
[redacted] iscritta il 25.07.2014 al nn. Reg. Gen. 27704, Reg. Part. 4520 per la somma capitale di Euro 517.077,49 e per un totale di Euro 520.000,00 00;
- Contratto di locazione commerciale registrato a Bergamo il 02.09.2014 al n 5557 serie3T, a favore della società  
durata di anni sei a decorrere dal 01.09.2014 al 31.08.2020 rinnovabile con disdetta 12 mesi prima della scadenza;
- Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Bergamo atto del 25.09.2014 Repertorio 11098/14 [redacted]  
[redacted] scritta il 16.10.2014 ai nn.



Reg. Gen. 37293, Reg. Part. 6178 per la somma capitale di Euro 300.000,00 e per un totale di Euro 325.000,00;

- Vincolo di destinazione per fini meritevoli di tutela ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. trascritto a Bergamo in data 27.01.2015 ai n.ri 2834/1924 a favore della società

in forza di atto a rogito Notale Vacirca Giovanni in Bergamo in data 26.01.2015 rep. 148627, vincolo di destinazione di cui agli art. 1322 del cod. civ. e 2645 – ter del cod. civ. a favore del soddisfacimento dei creditori del concordato preventivo

. Atto sottoposto alla condizione risolutiva che il concordato preventivo non sia ammesso e/o omologato grava i beni identificati al catasto fabbricati i fg. 10 mapp. 8495

NOTA: - In data 23.04.2015 Il Tribunale di Bergamo ha emesso sentenza dichiarativa di fallimento di

- Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili a [REDACTED]

atto del 17.03.2015 repertorio 2511 trascritto a Bergamo al n°147 il 10.04.2015 ai nn. Reg. Gen. 13665 e Reg. Part. 9483.

- Atto esecutivo verbale di Pignoramento Immobili a favore [REDACTED]

atto del 07.03.2016 repertorio 2286 trascritto a Bergamo al n°35 il 11.04.2016 ai nn. Reg. Gen. 15441 e Reg. Part. 10003.

#### SPESE

Spesa a carico del residence San Marcello, quindi in comune con il lotto 2, 3 e la terza villa non oggetto di procedura è quella relativa alla pompa del pozzo quantificata in circa 120euro bimestrali da dividere tra le quattro proprietà.

#### SERVITU' e VINCOLI

Il lotto4 comprende l'area a parcheggio, verde e strada di accesso alla cascina vicina che è vincolata ad uso pubblico ( mapp. 11780, 11782, 11784, 11786) come da Convenzione con il Comune di Romano di Lombardia.

Il serbatoio del gpl di proprietà del lotto2, del lotto3 e della terza villa del residence, non oggetto di procedura, è nel lotto4.

Il pozzo che garantisce l'approvvigionamento di tutto il Residence San Marcello si trova nel lotto4.

Una fascia di terreno del lotto4 risulta essere esterna alla recinzione, sul lato ovest, del Residence San Marcello, e comprende il fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore e le sue sponde. Questo fosso è a servizio dei campi circostanti.

#### 9) Determini il valore degli immobili pignorati

Si rimanda al successivo punto; "B) Valutazione"





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

Si rimanda al successivo punto; "B) Valutazione"

11) Accerti la comoda divisibilità dei beni.

Dopo un'attenta analisi, visto la natura e la consistenza dei beni pignorati si reputa possibile la divisibilità dei beni:

→ Lotto 1

→ Lotto 2

→ Lotto 3

→ Lotto 4

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

#### Lotto 1 – 1/1 piena proprietà

L'immobile pignorato risulta al momento del sopralluogo occupato come bar da ditta individuale con regolare contratto di affitto.

Contratto di locazione commerciale registrato a Romano di Lombardia il 13.09.2007 al n 1906 serie3, integrato il 05.09.2014 al n 911 serie3 della durata di anni sei a decorrere dal 06.09.2007 rinnovabile con disdetta 12 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 10.000,00 annui, soggetto ad adeguamento nella misura del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT a partire dall'anno 2015.

#### Lotto 2 – 1/1 piena proprietà

Parte degli immobili pignorati risultano al momento del sopralluogo occupati come residenza da affittuario con regolare contratto di affitto.



Contratto di locazione immobile ad uso abitazione trascritto a Bergamo il 21.12.2012 al nn 54969/37563 della durata di anni trenta a decorrere dal 12.12.2012 non rinnovabile; grava i beni identificati al catasto fabbricati i mapp. 8234 sub2 – 8589 sub2 (graffati) e 8234 sub3-8589 sub3 (graffati).

Il canone di locazione è stabilito in Euro 4800,00 annui.

Sul mappale 11777 grava il vincolo di area privata ad uso pubblico definito dalla Convenzione Edilizia atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Elio sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 ai nn. Reg. Gen. 60680, Reg. Part. 38731.

Sui mappali 11755, 11753, 11749, 11757, 8224, 11751 passa la strada privata a servizio di tutte e tre le unità immobiliari del Residence San Marcello.

La fascia esterna, sul lato ovest, dei mappali 11757, 11775, 5060, 8224, 11751 risulta esterno alla recinzione del Residence San Marcello e su di essi passa un fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore cod. 016183/07.

L'approvvigionamento idrico è dato da pozzo privato posto sul Lotto4.

Il serbatoio privato di gpl è posto sul Lotto4.

#### Lotto 3 – ½ di piena proprietà Foglio 6, mapp. 8233 sub.2 e 3 e

1/1 piena proprietà Foglio 9, mapp. 8231

La residenza risulta al momento del sopralluogo occupata da terzi con regolare atto per la quota di ½ non oggetto di pignoramento.

Contratto di comodato d'uso gratuito di bene immobile trascritto a Treviglio il 04.05.2016 al nn 1235 serie3 in forza di scrittura privata del 03.09.2015 della durata indeterminata a partire dal 03.09.2015; grava i beni identificati al catasto fabbricati mapp. 8233 sub2 e sub3 per ½ di proprietà non oggetto di procedura

Sui mappali 8231, 8233 passa la strada privata a servizio di tutte e tre le unità immobiliari del Residence San Marcello.

La fascia esterna, sul lato ovest, dei mappali 8231 e 8233 risulta esterno alla recinzione del Residence San Marcello e su di essi passa un fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore cod. 016183/07.

L'approvvigionamento idrico è dato da pozzo privato posto sul Lotto4.

Il serbatoio privato di gpl è posto sul Lotto4.

#### Lotto 4 – 1/1 piena proprietà

L'immobile pignorato risulta al momento del sopralluogo occupato da società con regolare contratto di affitto.

Contratto di locazione commerciale registrato a Bergamo il 02.09.2014 al n 5557 serie3T, della durata di anni sei a decorrere dal 01.09.2014 al 31.08.2020 rinnovabile con disdetta 12 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 24.000,00 annui, soggetto ad adeguamento nella misura del 75% delle variazioni intervenute nell'anno precedente ed accertate dall'ISTAT.

Sui mappali 11780, 11782, 11784, 11786 grava il vincolo di area privata ad uso pubblico definito dalla Convenzione Edilizia atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Elio sede Caravaggio (BG) trascritta il 21.09.2009 ai nn. Reg. Gen. 60680, Reg. Part. 38731.



La fascia esterna, sul lato ovest, dei mappali 11780 e 8495 risulta esterno alla recinzione della Ditta e su di essi passa un fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore cod. 016183/07.

Sul Lotto4 si trovano i serbatoi di GPL del Residence San Marcello.

Sul Lotto4 si trova il pozzo privato e l'impianto che assicura l'acqua sanitaria al Residence San Marcello e al Lotto4.



### 13) Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità.

Gli immobili pignorati non risultano oggetto di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

## B) Valutazione

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### Lotto 1

*Comune di Romano di Lombardia, Foglio 10, mapp. 4086 sub 1*

Il bene oggetto di pignoramento è un locale commerciale adibito a bar.

Trattasi di bar posto al piano terra di un condominio del 1967. Il condominio si colloca su una delle vie principali di accesso al centro di Romano di Lombardia, in zona residenziale. Il condominio risulta abbastanza arretrato rispetto alla via Duca D'Aosta, per cui il bar può godere di uno spazio abbastanza ampio che viene utilizzato come spazio esterno del bar con tavoli e delimitato da fioriere. Questo spazio esterno è pubblico per cui soggetto ad autorizzazione e tariffe comunali per il suo utilizzo.

Il bar è costituito da un locale principale, un antibagno, un bagno e un ripostiglio.

Il locale principale affaccia con ingresso e vetrina sia sul prospetto est che sul prospetto sud; ad ovest confina con altra unità commerciale, a nord c'è la porta di accesso all'antibagno. Nell'antibagno a sinistra c'è la porta del bagno, a destra quella del ripostiglio.

Il locale è largo circa 4,60m ed è profondo 8,10m, l'altezza è stata ribassata con un controsoffitto inclinato.

E' stato ricavato sulla parete nord a sinistra della porta del disimpegno un piccolo ripostiglio a servizio del bancone del bar che si trova infatti su quel lato.

Il locale è luminoso e ben tenuto e dimostra recenti interventi di sistemazione.

Nell'antibagno c'è un lavandino, le due porte, di bagno e ripostiglio sono scorrevoli. Il bagno è circa di 1,80m x 1,40m con sanitario normale, ma con maniglioni per disabili. Il bagno è dotato di finestra alta. Le pareti di questi locali accessori sono rivestite in piastrelle di ceramica bianca. I pavimenti di questi spazi sono in resina ocra, mentre il locale principale ha il pavimento in piastrelle lisce, posate senza fuga di grandi dimensioni sulle tonalità chiare belge – grigio. Le pareti sono intonacate di bianco, tranne la parete nord della zona bancone bar che è in grigio scuro. L'unità immobiliare si è staccata dal riscaldamento centralizzato del condominio. Il locale principale è dotato di corpi scaldanti elettrici; un estrattore elettrico per deumidificare l'aria in momenti di particolare utilizzo; un sistema di raffrescamento con split e macchina esterna sulla parete est, lato esterno, del bagno. Il bagno non è riscaldato. I serramenti sono in alluminio.

### VALORE DELL'IMMOBILE

#### Lotto 1

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato la localizzazione dell'immobile;
- considerato le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato;



- considerato che l'immobile è affittato;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili
- effettuate le necessarie operazioni di calcolo, lo scrivente ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto della presente relazione di perizia le seguenti valutazioni

N.	Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Motivazione della scelta del coefficiente
1	Superfici utili al piano terra	49,00	1,00	49,00	La superficie è quella lorda, ovvero la superficie comprensiva delle murature perimetrali e interne.

**Superficie commerciale complessiva [m<sup>2</sup>] 49**

(le superfici sono desunte dai disegni catastali, comunali e per quanto possibile verificate durante il sopralluogo)

**Caratteristiche:** Bar al piano terra di edificio del 1967, in zona residenziale su via centrale trafficata, locato,  
**Valore medio di zona 1450€/m<sup>2</sup>**

**Valutazione:**

(m<sup>2</sup> 49,00 x €/m<sup>2</sup> 1450,00)

**= € 71.050,00**

Il bene oggetto della valutazione è la piena proprietà dell'immobile, quindi il suo valore è pari a  
**€ 71.050,00**

**(Diconsi: EUROSETTANTUNOMILAECINQUANTA,00)**

Il valore sopra determinato risulta congruo sulla base di indagine di mercato per beni analoghi nella medesima zona in questa particolare situazione del mercato immobiliare.

Il valore di valutazione tiene conto della situazione dell'immobile come riscontrata nel sopralluogo.



## Lotto 2

Comune di Romano di Lombardia,

- Foglio 6, mapp. 8234 sub.2 e mapp. 8589 sub. 2 (graffati)
- Foglio 6, mapp. 8234 sub.3 e mapp. 8589 sub. 3 (graffati)

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 11801
- Foglio 9, mapp. 11799
- Foglio 9, mapp. 11752
- Foglio 9, mapp. 11797
- Foglio 9, mapp. 11751
- Foglio 9, mapp. 8224
- Foglio 9, mapp. 5060
- Foglio 9, mapp. 11775
- Foglio 9, mapp. 11757
- Foglio 9, mapp. 11749
- Foglio 9, mapp. 11753
- Foglio 9, mapp. 11755
- Foglio 9, mapp. 11777

I beni oggetto di pignoramento sono la piena proprietà di una villa all'interno di quello che è stato chiamato Residence San Marcello, in via Strada Statale Soncinese, 2 Romano di Lombardia e relativo giardino.

Quello che è stato chiamato Residence San Marcello è un'ampia area divisa in due parti ben distinte, recintate e delimitate tra loro: la parte residenziale a nord e la parte produttiva artigianale a sud. La zona residenziale è un'area verde chiusa e ben delimitata a nord del paese, fuori dal centro abitato con un ingresso carrabile dalla Strada Statale Soncinese. Su quest'area sono state costruite tre ville indipendenti servite da una strada sterrata comune che corre sul perimetro sud e parte del perimetro ovest del lotto fino a servire l'ultima villa. L'area verde privata interna di ciascuna villa si presenta priva di recinzioni.

I beni identificati nel lotto2 sono la prima villa che si incontra entrando nel Residence San Marcello e la relativa area esterna che si sviluppa tutto intorno ad essa. In particolare nel lotto2 è compresa anche la prima porzione di strada di accesso alle tre unità abitative.

Il diritto di passo dovrà essere assicurato alle altre unità abitative.

Nel Lotto2 rientra anche la porzione di area esterna al cancello del Residence. Quest'area è privata ad uso pubblico come definito dalla Convenzione Edilizia sottoscritta con il Comune di Romano di Lombardia. L'area è asfaltata, destinata in parte a strada ed in parte a parcheggio; una piccola porzione è a verde. Questo tratto di strada privata, ad uso pubblico, che si collega con la Strada Statale Soncinese permette l'accesso carrabile alla parte residenziale del Residence e l'accesso carrabile secondario alla parte produttiva artigianale del Residence.

Sovrapponendo la mappa catastale con i rilievi delle ultime pratiche comunali emerge che una fascia di terreno, non chiaramente identificabile ma ricadente nel mappali di cui al Lotto2, risulta essere esterna alla recinzione, sul lato ovest, del Residence San Marcello, e comprende il fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore e le sue sponde. Questo fosso è a servizio dei campi circostanti.



La villa è costituita da un livello fuori terra e un livello interrato, è stata costruita alla fine degli anni '90 con linee moderne e ricercate.

Il progetto prevede infatti che tutti gli spazi abitativi si sviluppino attorno ad una corte interna rettangolare: cucina e soggiorno affacciano direttamente su questo spazio verde protetto mentre la zona notte sfrutta il disimpegno come filtro tra le stanze e la corte.

L'ingresso principale all'abitazione si trova sul lato ovest, verso la strada sterrata di accesso. Da qui infatti un largo percorso pedonale pavimentato in lastre di travertino con due fasce laterali di ciottoli bianchi portano alla porta d'ingresso dell'abitazione. L'ingresso è protetto esternamente da un porticato che per la sua conformazione sottolinea l'accesso alla casa e caratterizza il prospetto.

Aperta la porta d'ingresso ci si trova in un disimpegno che conduce a destra in cucina, andando dritti in soggiorno e a sinistra c'è la porta di un ulteriore disimpegno con accesso al bagno di servizio (bagno1)

Entrando in soggiorno la parete destra è costituita interamente da vetrate che danno sulla corte interna, mentre la parete sinistra risulta più chiusa e nonostante la presenza di due tagli luminosi non ci sono affacci sul lato esterno della casa. Proseguendo oltre il soggiorno si imbecca il disimpegno della zona notte. A sinistra si ha la porta di un bagno (bagno2) e una camera con cabina armadio (camera1), a destra il disimpegno si allunga seguendo tutto il secondo lato della corte, lato est. La parete sul lato ovest è quasi completamente vetrata mentre sull'altro lato si aprono le porte di due camere: una con cabina armadio (camera2), l'altra dotata di disimpegno, guardaroba e bagno privato (camera3 con bagno3). Proseguendo lungo il disimpegno questo gira a destra per costeggiare il terzo lato della corte, lato sud. La parete interna è sempre vetrata mentre sull'altro lato si ha la scala a chiocciola che porta nell'interrato e un'apertura che dà l'accesso diretto al giardino esterno sul prospetto sud. Percorrendo tutto il disimpegno si giunge in cucina - sala pranzo che si affaccia sul quarto lato della corte, lato ovest. La cucina sulla parete nord ha la porta per accedere al disimpegno d'ingresso.

Al piano interrato con la scala a chiocciola si arriva in un disimpegno che serve due locali. Il primo locale dà l'accesso ad un bagno lavanderia, il secondo locale è collegato con il box. Il box è collegato con il piano terra grazie ad un'ampia rampa che curvando si collega alla strada sterrata principale.

Tutti i pavimenti della casa sono in marmo di Carrara lucido con fascia scura a decoro. I bagni hanno tutti il rivestimento sempre in marmo di Carrara fino a circa 1,30m e torelo scuro a chiusura. Le porte sono in legno bianco laccato con stipiti particolarmente elaborati. I serramenti sono bianchi con doppio vetro; in particolare quelli verso la corte interna sono ampie vetrate scorrevoli. In tutte le stanze c'è l'impianto di filodiffusione. Il sistema di riscaldamento è a radiatori in alluminio; la caldaia è in un locale accessibile dall'esterno. L'impianto di raffrescamento è a split.

Il disimpegno d'ingresso della villa è ribassato con una controsoffittatura con faretti incassati.

Il bagno 1, alto 2,70m, è arredato con i sanitari sospesi e un lavandino da design, da appoggio con piano in cristallo. Il bagno è caratterizzato da una finestra alta 40cm e posizionata alta con apertura a wasistas.

Il soggiorno è caratterizzato dalla presenza di un camino a filo furo, centrale, sulla parete nord e da due tagli di luce a tutta altezza, con vetrata decorata posizionati simmetrici rispetto al camino. Il camino è in marmo nero. La parete nord del soggiorno è tinteggiata di nero. Le pareti divisorie della zona notte sono in prisme a vista verniciate di bianco.

Il bagno2 è arredato con i sanitari, box doccia circolare con pareti trasparenti, piano in marmo nero con lavabo sotto piano. Danno luce al bagno due finestre alte 40cm posizionate alte. L'altezza interna del bagno è di circa 2,40m, esternamente questo parallelepipedo viene percepito come un volume che si incastra sotto la gronda del volume principale.



La camera1 ha un'ampia vetrata sulla parete est che affaccia sul giardino esterno, ha una cabina armadio di circa 1,70mx1,70m; la parete sud è tinteggiata con effetti tipo spatola; la parete nord è caratterizzata dal disegno delle prisme a vista.

La camera2 ha la cabina armadio simmetrica ed uguale a quella della camera1, l'ampia vetrata è uguale a quella dell'altra camera; la parete nord è tinteggiata di grigio scuro, mentre le altre pareti sono grigio chiaro. La camera3 è caratterizzata dal soffitto azzurro, ha un disimpegno che permette l'accesso dalla camera al guardaroba e al bagno privato della camera: il bagno3.

Il bagno3 ha una forma irregolare con una parete curva che avvolge la vasca idromassaggio. L'altezza interna è pari a circa 2,40m per consentire esternamente il gioco di incastro tra i differenti volumi. La parete curva è quasi completamente rivestita di piastrelline a mosaico scuro; per rendere più scenografica la vasca è stata aperto un oblò di luce in copertura. Il taglio di luce sulla parete est è chiuso con un vetro decorato. Altre due finestre alte danno luce a questo spazio. Il bagno è arredato con sanitari, vasca idromassaggio a filo pavimento, piano in marmo nero con due lavabi sotto piano.

Il disimpegno sul lato sud della corte è caratterizzato dalla copertura a botte e sulla parete sud, per disegnare il prospetto sono stati realizzati due aperture verticali tutt'altezza e una finestra a nastro orizzontale alta. La cucina con sala da pranzo è un ambiente molto ampio con finestre sul prospetto ovest e porte finestre sul prospetto est. La parete sud della cucina è completamente attrezzata con colonne a tutta altezza, il piano di lavoro passa sotto le finestre sul lato ovest e si sviluppa verso il centro come penisola. Centralmente c'è la cappa in alluminio che scende dal soffitto. L'apertura verso l'ingresso è molto ampia e scorrevole.

Il piano interrato segue il perimetro del piano terra ed in particolare del bagno3, camera3, camera2, camera1 e disimpegno notte lato est. Sotto al bagno3 con identica forma c'è il bagno 4, la lavanderia, un primo locale e un secondo locale. L'altezza dei locali al piano interrato è di 2,50m. I locali sono illuminati da finestre che si affacciano su bocche di lupo. Il bagno4 ha la parete curva rivestita in piastrelline di mosaico, la lavanderia ha le pareti rivestite in piastrelle rettangolari di ceramica dalle tinte chiare.

Solo una porzione del piano interrato realizzato è conforme alle autorizzazioni, in quanto è stato realizzato un interrato più grande che segue il sedime del piano terra.

Dal secondo locale interrato si accede direttamente all'autorimessa. L'autorimessa è larga circa 4,60m e profonda circa 7,95m, Non è conforme alla scheda catastale perché indicata più corta. Il pavimento del box è piastrellato con piastrelle di grandi dimensioni, grigie posate con fuga. Le pareti sono intonacate di bianco, la basculante è sezionale elettrica. Il box è illuminato da due lampade a parete. La rampa di accesso al box è in acciottolato, con trottoiri in travertino. I muri di contenimento terra sono in getto a vista con parapetto in ferro verniciato.

Il giardino della proprietà è curato con piante anche ad alto fusto.

Di fronte alla casa c'è una piscina a filo terreno con attorno una fascia pavimentata larga circa 2m, con luci a pavimento. La piscina di circa 71m<sup>2</sup> non è autorizzata ma sanabile.

Sul lato est della casa c'è una fontanella; sul lato nord in corrispondenza della soletta di copertura del box c'è una parte pavimentata, arredata con un bersò in ferro e una tenda a protezione del sole. Per il giardino c'è l'impianto di irrigazione.

I serramenti della casa sono bianchi con doppi vetri. L'impianto di riscaldamento è con caldaia posta nel locale apposito, accessibile dall'esterno e radiatori. La villa ha un suo serbatoio di gpl posto all'interno del Lotto 4, in una fascia vicina alla recinzione nord, dove si trovano in tutto quattro serbatoi: uno per villa ed uno per l'attività produttiva.





La villa non è collegata né alla fognatura comunale, né all'acquedotto comunale. L'acqua sanitaria è presa da un pozzo autorizzato che si trova all'interno del Lotto4 e che serve tutto il Residence San Marcello, le acque nere vanno in pozzo perdente.

Il diritto di utilizzo del pozzo in comunione con le altre unità abitative e il diritto di proprietà del serbatoio di gpl ricadente nell'area del Lotto4 deve essere precisato e salvaguardato in sede di atto.

La villa è stata realizzata con finiture ricercate e di pregio, si presenta in buone condizioni tranne che per alcuni punti delle facciate esterne in cui sembra che ci siano problemi di umidità di risalita.

## VALORE DELL'IMMOBILE

### Lotto 2

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato;
- considerato che l'immobile è affittato;
- considerate le servitù sui terreni;
- considerate le irregolarità edilizie;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili
- effettuate le necessarie operazioni di calcolo, lo scrivente ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto della presente relazione di perizia le seguenti valutazioni



N.	Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Motivazione della scelta del coefficiente
1	Superfici utili al piano terra	213.00	1,00	213.00	La superficie è quella lorda, ovvero la superficie comprensiva delle murature perimetrali e interne.
2	Superfici utili al piano interrato	86.00	0,50	43.00	
3	Autorimessa interrata	43.00	0,50	21.50	
4	Giardino interno	36.00	0,50	18.00	
5	Giardino attrezzato	33.00	0,50	16.50	
6	Piscina e pavimentazione	160.00	0,35	56.00	
7	Posti auto scoperti	60.00	0,30	18.00	
8	Rampa di accesso ai box	170.00	0,15	25.50	
9	Giardino a verde senza servitù	1220.00	0,10	122.00	
10	Giardino a verde senza servitù	976.00	0,02	19.52	
11	Strada di accesso con servitù	505.00	0,01	5.05	
12	Parc. esterno uso pubblico	218.00	0,05	10.90	
13	Giardino	4373.00	0	0	
14	Area esterna alla recinzione		0	0	

**Superficie commerciale complessiva [m<sup>2</sup>] 568,97**

(le superfici sono desunte dai disegni catastali, comunali e per quanto possibile verificate durante il sopralluogo)



**Caratteristiche:** Villa della fine degli anni '90, in residence, in zona extraurbana, indipendente con ampio giardino, con piscina esterna non autorizzata, con ottime finiture, alcuni problemi di umidità di risalita.

La villa con autorimessa e giardino di pertinenza è locata.

**Valore medio di zona** 1460€/m<sup>2</sup>

**Valutazione:**

(m<sup>2</sup> 568.97 x €/m<sup>2</sup> 1460,00)

**= € 830.696,20**

Il bene oggetto della valutazione è la piena proprietà dell'immobile, quindi il suo valore è pari a **€ 830.696,20**

(Diconsi: **EUROOTTOCENTOTRENTAMILASEICENTONOVANTASEI,20**)

Il valore sopra determinato risulta congruo sulla base di indagine di mercato per beni analoghi nella medesima zona in questa particolare situazione del mercato immobiliare.

Il valore di valutazione tiene conto della situazione dell'immobile come riscontrata nel sopralluogo.



### Lotto 3

Comune di Romano di Lombardia,

- Foglio 6, mapp. 8233 sub.2 e sub. 3

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 8231

I beni oggetto di pignoramento sono  $\frac{1}{2}$  di proprietà di una villetta indipendente realizzata all'interno di quello che è stato chiamato Residence San Marcello, in via Strada Statale Soncinese, 2 a Romano di Lombardia e relativa porzione di giardino, oltre alla piena proprietà di una porzione di terreno di 200m<sup>2</sup>.

Quello che è stato chiamato residence San Marcello è un'area chiusa e delimitata a nord del paese, fuori dal centro abitato con un ingresso carrabile dalla Strada Statale Soncinese, divisa in due parti recintate e separate tra loro: la parte residenziale a nord e la parte produttiva artigianale a sud. Sull'area residenziale, che si presenta come un parco verde, sono state costruite tre ville indipendenti, servite da una strada sterrata comune che corre sul perimetro sud e parte del perimetro ovest del lotto fino a servire l'ultima villa. L'area verde privata, interna, anche se delle diverse proprietà si presenta priva di recinzioni o delimitazioni come un grande unico giardino.

I beni identificati nel lotto3 sono  $\frac{1}{2}$  di proprietà della seconda villa che si incontra entrando nel Residence San Marcello, la relativa area esterna che si sviluppa tutto intorno ad essa. Su questa area privata passa anche la strada sterrata di distribuzione interna che attraversa la proprietà fino a servire l'ultima villa non oggetto di procedura.

Il diritto di passo dovrà essere assicurato alle altre unità abitative.

Sovrapponendo la mappa catastale con i rilievi delle ultime pratiche comunali emerge che una fascia di terreno, non chiaramente identificabile ma ricadente nei mappali di cui al Lotto3, risulta essere esterna alla recinzione, sul lato ovest, del Residence San Marcello, e comprende il fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore e le sue sponde. Questo fosso è a servizio dei campi circostanti.

La villetta è stata costruita alla fine degli anni '90 ed è costituita da tre volumi aggregati. Il primo volume è quello del soggiorno e della cucina attorniato da un porticato, il secondo volume è quello della zona notte, rialzato di 80cm rispetto alla quota 0,00m del soggiorno e composto da disimpegno, camera e bagno; il terzo volume è quello costituito da disimpegno, box e lavanderia posto ad una quota inferiore rispetto al piano terra. Da questo livello con una scala si accede al piano seminterrato posto sotto la zona notte.

Esternamente i tre volumi sono chiaramente leggibili grazie alle differenti quote, ai differenti tetti e al rivestimento di mattoni paramano del corpo del box. Il tetto del corpo del box è piano, mentre gli altri due sono a quattro falde. Il porticato è caratterizzato da grandi colonne in mattone.

Intorno a tutta la casa gira una pavimentazione di piastrelle quadrate, posate diagonalmente di colore rosso. Entrando dalla porta d'ingresso, che si trova sul prospetto ovest si accede direttamente al soggiorno. Questo locale si affaccia solo sul prospetto ovest ed ha una porta scorrevole molto ampia sul lato sud che porta in cucina, mentre sul lato nord si passa al disimpegno con le scale di accesso al livello più basso.

Sull'angolo nord-est del soggiorno si trovano le scale che portano alla quota della zona notte. La cucina è ampia e spaziosa con una grande porta finestra sul prospetto sud che si affaccia sul porticato e una finestra sul prospetto est. La parete est è quella attrezzata con piano cottura e lavandino. Le scale di accesso alla zona notte sono in marmo, con luci inserite nell'alzata. Il disimpegno è caratterizzato da un soffitto a volta a crociera. Il bagno è ampio e arredato con sanitari, vasca in muratura, piano in marmo con lavabo in ceramica. Il pavimento e il rivestimento del bagno è in marmo con fasce decorative ricercate. La camera da



letto si affaccia sia sul prospetto est che sul prospetto sud, è ampia e luminosa. L'ingresso della camera è sottolineato da un ribassamento curvo in cartongesso. Le pareti sono rifinite con effetto stucco sulle tinte pastello. Dal soggiorno, scendendo un primo gradino, si accede poi al disimpegno per il piano seminterrato. Nel disimpegno a sinistra c'è la porta di un ripostiglio, sul soffitto c'è un lucernario, a destra c'è la rampa di scale che porta al livello del box. Scese queste scale a sinistra c'è la porta dell'autorimessa, proseguendo si ha sul soffitto un altro lucernario, sempre a sinistra una parete in vetrocemento con la porta della lavanderia, a destra altri gradini portano al livello più basso. Il disimpegno ha piastrelle in gres porcellanato, pareti tinteggiate di giallo. La lavanderia, alta circa 2,45m, ha le pareti rivestite con piastrelle quadrate bianche, è arredato con una grande doccia, il water, il lavabo a vasca e l'attacco della lavatrice. Il locale seminterrato ha un'altezza di 2,10m è accatastato come cantina, ha finestre alte, sul prospetto sud. Tutto il locale è circondato da un gradino alto circa 95cm e profondo circa 50cm piastrellato. In realtà questo gradino è in getto e fa parte delle fondamenta della casa. La proprietà riferisce che non è presente il vespaio sotto a questo locale accatastato come cantina. Questo locale non compare nelle pratiche autorizzative comunali. La parete nord di questo locale è piastrellata e attrezzata a cucina.

Il box è piastrellato con pareti intonacate e basculante sezionale. I serramenti della casa sono bianchi con doppi vetri, antoni come oscuranti. L'impianto di riscaldamento è con caldaia posta nel locale apposito, accessibile dall'esterno e radiatori. La villa ha un suo serbatoio di gpl posto all'interno del Lotto 4, in una fascia vicina alla recinzione nord, dove si trovano in tutto quattro serbatoi a servizio del Residence: uno per villa ed uno per l'attività produttiva.

La villa non è collegata ne alla fognatura comunale, ne all'acquedotto comunale. L'acqua sanitaria è presa da un pozzo autorizzato che si trova all'interno del Lotto4 e che serve tutto il Residence San Marcello, le acque nere vanno in pozzo perdente.

Il diritto di utilizzo del pozzo in comunione con le altre unità abitative e il diritto di proprietà del serbatoio di gpl ricadente nell'area del Lotto4 deve essere precisato e salvaguardato in sede di atto.

La villa è stata realizzata con finiture ricercate e di pregio, si presenta in buone condizioni tranne che per un problema diffuso sulle facciate esterne di umidità di risalita e efflorescenza sui mattoni paramano.

L'area a giardino intorno alla casa è a prato con alberature.

## VALORE DELL'IMMOBILE

### Lotto 3

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato;
- considerato che l'immobile, per la quota di  $\frac{1}{2}$  non oggetto di procedura è occupato da terzi con contratto di comodato d'uso;
- considerate le servitù sui terreni;
- considerate le irregolarità edilizie;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;



- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili
- effettuate le necessarie operazioni di calcolo, lo scrivente ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto della presente relazione di perizia le seguenti valutazioni

N.	Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Motivazione della scelta del coefficiente
1	Superfici utili al piano terra, rialzato e seminterrato	81	1,00	81	La superficie è quella lorda, ovvero la superficie comprensiva delle murature perimetrali e interne.
2	Superfici utili al piano seminterrato con autorimessa	35.47	0,50	17.74	
3	Superfici utili al piano seminterrato Non autorizzate	38.10	0,30	11.43	
4	Porticato	31.54	0,50	15.77	
5	Rampa di accesso al box	40.00	0,50	6.00	
6	Strada di accesso con servitù	217.00	0,01	2.17	
7	Giardino	980.91	0,10	98,09	
8	Area esterna recinzione	Non considerata	0	0	

**Superficie commerciale complessiva [m<sup>2</sup>] 232,20**

(le superfici sono desunte dai disegni catastali, comunali e per quanto possibile verificate durante il sopralluogo)

**Caratteristiche:** ½ di proprietà di villa della fine degli anni '90, in residence, in zona extraurbana, indipendente con giardino, con finiture di pregio, con problemi di umidità di risalita.

½ della proprietà della villa con autorimessa e giardino di pertinenza, non oggetto di procedura, è in comodato d'uso gratuito.

**Valore medio di zona 1300€/m<sup>2</sup>**

**Valutazione:**

(m<sup>2</sup> 232.20 x €/m<sup>2</sup> 1300,00)

**= € 301.860,00**



Il bene oggetto della valutazione è 1/2 di proprietà dell'immobile fg. 6, mapp. 8233 sub.2 e sub. 3, (e la piena proprietà del fg.9 mapp. 8231, quindi il suo valore è pari a

€ 150.930,00

**Di consi: EUR DCENTOCINQUANTAMILANOVECENTOTRENTA,00)**

Il valore sopra determinato risulta congruo sulla base di indagine di mercato per beni analoghi nella medesima zona in questa particolare situazione del mercato immobiliare.

Il valore di valutazione tiene conto della situazione dell'immobile come riscontrata nel sopralluogo.



#### Lotto 4

Comune di Romano di Lombardia,

- Foglio 10, mapp. 8495

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 11780, 11782, 11784, 11786

I beni oggetto di pignoramento sono la piena proprietà di un'area industriale posta a nord del centro edificato di Romano di Lombardia appartenente al Residence San Marcello.

Quello che è stato chiamato residence San Marcello è un'area chiusa e delimitata a nord del paese, fuori dal centro abitato con ingresso carrale dalla Strada Statale Soncinese, divisa in due parti recintate, ben definite e separate tra loro: la parte residenziale a nord e la parte produttiva artigianale a sud.

Il lotto 4 comprende quindi la parte sud del residence.

Il perimetro est della proprietà è adiacente alla Strada Statale Soncinese. Il perimetro nord della proprietà confina con l'area residenziale del Residence, il perimetro ovest con azienda agricola, il perimetro sud con campi coltivati.

In particolare si tratta di un'area ben delimitata di circa 11.489,00m<sup>2</sup>, comprendenti un capannone industriale di circa 1110,00m<sup>2</sup>, un edificio all'ingresso di circa 48m<sup>2</sup>, uffici all'interno del capannone su due piani per una superficie di circa 94,00m<sup>2</sup> al piano terra e 88,48m<sup>2</sup> al piano primo oltre alla scala esterna di collegamento dei due livelli.

Rientrano nel Lotto 4, anche se esterni alla recinzione:

- nella parte sud, l'area privata esterna al cancello destinata ad uso pubblico come definito dalla Convenzione Edilizia sottoscritta con il Comune di Romano di Lombardia destinata a strada, parcheggio di circa 675m<sup>2</sup> e verde di circa 236,10m<sup>2</sup>;
- lungo tutto il lato ovest, una fascia di terreno non ben identificata ed identificabile per problemi di sovrapposizione delle mappe catastali e i rilievi delle ultime pratiche edilizie, comprende il fosso appartenente al Reticolo Idrico Minore e le sue sponde. Questo fosso è a servizio dei campi circostanti.

L'area privata assoggettata ad uso pubblico, ricadente nel Lotto4, è di circa 1377,00m<sup>2</sup> come convenzionato con il Comune di Romano di Lombardia il 16.09. 2009; il collaudo delle opere è stato fatto il 30.11.2011.

Su tale area si trova: la strada di accesso all'area e ad una azienda agricola, che si innesta direttamente sulla Strada Statale Soncinese; i parcheggi asfaltati esterni a servizio del bene, che vengono chiusi con una sbarra e le aiuole a verde. Questi spazi sono illuminati dall'illuminazione pubblica, la loro manutenzione è a carico della proprietà.

L'ingresso principale dell'area si trova quindi a sud della proprietà mentre l'accesso secondario si trova a nord, dove si colloca anche l'accesso alla parte residenziale del Residence San Marcello. Per poter accedere da questo secondo ingresso carrale si attraversa l'area privata ad uso pubblico convenzionata con il Comune di Romano di Lombardia e ricadente nella proprietà del Lotto2.

Lo spazio scoperto dell'area produttiva è completamente recintato. A sud, dove ci sono gli accessi, la recinzione è evidentemente recente, realizzata in muratura in c.a. a vista e barriera metallica traforata a disegno particolare. Qui, sul lato sinistro si trova l'accesso carrale con un ampio cancello scorrevole, centralmente c'è l'accesso pedonale. La recinzione sul lato ovest è in pannelli prefabbricati datati, sul lato est una fitta alberatura nasconde il vecchio muro di recinzione in prisme che si vede dalla strada Soncinese. Nel tratto più a nord del lato est c'è il secondo accesso carrale con cancello scorrevole, anche questo visibilmente recente. Il confine a nord è realizzato con un muro in prisme e nascosto da vegetazione. In questo tratto c'è una porta che comunica direttamente con la parte residenziale del Residence confinante.







L'edificio realizzato vicino al cancello a sud, serve per il controllo degli ingressi e della pesa. E' un piccolo volume ad un livello, con copertura piana, muratura in prisme a vista con due uffici, un antibagno, un bagno e un locale quadri elettrici. L'edificio è stato costruito nel 2010. Essendo l'edificio privo di gronda, esternamente c'è uno sporto trasparente a protezione delle aperture lungo tutto il prospetto nord ed ovest. I locali interni sono caratterizzati dal soffitto in legno con travetti a vista verniciati di bianco, i pavimenti sono in piastrelle di grandi dimensioni in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate di nero a contrasto dei serramenti bianchi, tutti dotati di doppio vetro. Il bagno è arredato con sanitari e lavabo con semicolonna. Gli ambienti sono riscaldati grazie ad una caldaia e ai radiatori. Al locale con i quadri elettrici si accede dall'esterno e qui le travi della soletta non sono verniciate ma al naturale. L'edificio è dotato di sistema di allarme. L'edificio si presenta ben tenuto. La distribuzione interna è diversa da quella autorizzata per la presenza di un tavolato divisorio in più.

Subito dopo il cancello d'ingresso sul lato ovest dell'edificio c'è la pesa per il controllo di tutti i mezzi.

Nella metà più a nord del lotto, spostato verso ovest, c'è il capannone industriale.

Il capannone è largo circa 22,00m e lungo poco meno di 51,00m. L'altezza interna è di 7,95m sotto trave. La struttura è in c.a. e i tamponamenti in pannelli prefabbricati. La copertura è in parte trasparente per consentire l'illuminazione zenitale. Su ogni lato del capannone c'è un portone, sui lati est e ovest ci sono delle finestre alte. Sull'angolo interno nord-est c'è il corpo uffici che si sviluppa su due livelli. In questo punto ci sono quindi finestre anche al piano terra.

Il pavimento del capannone è in battuto di cemento con caditoie centrali. Sul lato sud del capannone si trova un lavandino con l'unico attacco dell'acqua del capannone. Sempre sul lato sud e sul lato ovest ci sono due attacchi per la corrente elettrica. Il capannone non è dotato di nessun altro impianto.

Alcuni dei serramenti sono rovinati.

La parte uffici, vista dall'interno del capannone si presenta come un corpo in prisme, con scala esterna a vista, soletta di copertura in legno. Si accede agli uffici o dall'esterno con una porta sul prospetto nord o dall'interno dalla porta sulla parete ovest. Le due porte conducono allo stesso disimpegno. Da qui si accede all'ufficio 1 di forma irregolare che ha una finestra sul prospetto nord. Da questo locale, sulla parete sud si trova l'apertura verso l'ufficio 2, mentre sulla parete est c'è la porta dell'ufficio 3 e quella dell'antibagno. L'ufficio 2 non ha finestre, l'ufficio 3 ha una finestra sul prospetto est. L'antibagno è arredato con un lavandino e permette l'accesso al bagno che è dotato di finestra sul prospetto est. Bagno e antibagno hanno le pareti rivestite in piastrelle quadrate di ceramica rosa, fino ad un'altezza di circa 2,20m. Il pavimento è in piastrelle di gres di grandi dimensioni posate in diagonale. Il bagno è arredato con water e bidet.

Gli uffici sono pavimentati con le piastrelle come quelle del bagno. Le porte sono in legno con stipiti arrotondati. Gli uffici sono riscaldati con caloriferi e raffrescati con split che hanno le unità esterne a parete sul prospetto est. La soletta degli uffici è in legno con travetti a vista.

Al piano terra, sul lato sud, accessibili dal capannone ci sono i servizi igienici. Nell'antibagno, dotato di finestra, c'è il lavandino, sulla parete ovest ci sono tre porte: una per la doccia due per i bagni dotati di turca. Pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle quadrate sulle tinte del rosa.

La scala esterna ha il parapetto in muratura e i gradini rivestiti in granito. Arrivati al piano primo, con una porta si accede all'ufficio 1. Qui, sul lato sud, si trova la caldaia a servizio di tutti gli uffici. Sul lato nord c'è la porta dell'ufficio 2, sul lato ovest la porta per il locale 3. Gli uffici del piano primo, essendo stati realizzati successivamente, affacciano unicamente sul capannone. Il pavimento è in piastrelle quadrate posate in diagonale, le pareti sono in prisme verniciate di bianco. I locali sono riscaldati con radiatori e raffrescati con split. Il soffitto è in legno con travetti a vista.



L'area esterna del complesso produttivo, all'interno della recinzione, è a verde per una stretta fascia lungo tutto il lato est, con una folta e alta siepe, a ovest con un'aiuola a prato e a nord. Nella fascia a nord è stato costruito un piccolo manufatto, in prismi con soletta piana in getto, dove si trova il pozzo privato, autorizzato a servizio di tutto il Residence San Marcello.

A lato di questo, completamente interrati ci sono i serbatoi del gpl: uno a servizio del capannone, 3 a servizio delle ville del Residence. Un ulteriore serbatoio di gpl, a servizio della proprietà, si trova a sud, per la fornitura necessaria all'edificio d'ingresso dell'area.

Il diritto di utilizzo del pozzo in comunione con le altre unità abitative e il diritto di proprietà delle ville del Residence riguardante i serbatoi di gpl posti nell'area del Lotto4 deve essere precisato e salvaguardato in sede di atto.

Il piazzale è in parte asfaltato e in parte in calcestruzzo. In diversi punti sia l'asfalto che il calcestruzzo risultano deteriorati. La pratica per il rifacimento del piazzale sul lato sud e parte del lato est risale al 2011, quando è stato fatto il nuovo impianto di trattamento delle acque di prima e seconda pioggia.

A sud del capannone sull'area esterna c'è una piattaforma in getto sanata e affiancata ad essa una vasca sempre in getto necessaria per il funzionamento di un macchinario. La vasca non risulta in alcuna pratica edilizia e da ritenersi pertanto abusiva.

Tutto il piazzale esterno è dotato di pali d'illuminazione.

## VALORE DELL'IMMOBILE

### Lotto 4

Considerato quanto sopra esposto nella presente relazione:

- considerato le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato;
- considerato che l'immobile è affittato;
- considerate le servitù sui terreni;
- ritenuto impossibile basare la stima sulla capitalizzazione dei probabili redditi e considerata più rispondente una valutazione riferita ai criteri di comparazione, tenendo conto massimamente del rapporto di libero mercato "richiesta-offerta";
- tenuto conto dei molteplici fattori intrinseci ed estrinseci ancorché qui non menzionati;
- avuto notizie certe circa i valori correnti sul mercato immobiliare in attinenza con immobili consimili
- effettuate le necessarie operazioni di calcolo, lo scrivente ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto della presente relazione di perizia le seguenti valutazioni



N.	Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Motivazione della scelta del coefficiente
	Superficie fondiaria totale recintata	11.489			
1	Area scoperta	10331	0,10	1033,10	
2	Superfici utili capannone escluso uffici	1009,00	1,00	1009,00	
3	Superficie esterna privata ad uso pubblico: parcheggio (a Sud)	675	0,10	67,50	
4	Superficie esterna privata ad uso pubblico: strada e verde ( a Sud)	702,00	0,05	35,10	
5	Superficie esterna alla recinzione: agricola e Fontanile Martinengo (a Ovest) rispetto stradale ad Est	Non quantificabile e non sfruttabile			

**Superficie commerciale complessiva [m<sup>2</sup>] 2144,70**

(le superfici sono desunte dai disegni catastali, comunali e per quanto possibile verificate durante il sopralluogo)

**Caratteristiche:** Area produttiva artigianale in zona extraurbana del Comune di Romano di Lombardia, dotata di capannone del 1994 e relativa area esterna,

**Valore medio di zona 570€/m<sup>2</sup>**

**Valutazione:**

(m<sup>2</sup> 2144,70 x €/m<sup>2</sup> 570,00)

**= € 1.222.479,00**



**UFFICI**

1	Superfici utili uffici edificio ingresso sud (2010)	48,00	1,00	48,00	La superficie è quella lorda, ovvero la superficie comprensiva delle murature perimetrali e interne.
2	Superfici utili uffici nel capannone piano terra (2006)	101,00	1,00	101,00	
	Superfici utili uffici nel capannone piano primo (2011)	88,48	1,00	88,48	

**Superficie commerciale complessiva [m<sup>2</sup>] 237,48**

(le superfici sono desunte dai disegni catastali, comunali e per quanto possibile verificate durante il sopralluogo)

**Caratteristiche:** Uffici recenti realizzati all'interno di una attività produttiva in area extraurbana del comune di Romano di Lombardia

**Valore medio di zona 1200€/m<sup>2</sup>**

**Valutazione:**

(m<sup>2</sup> 237,48 x €/m<sup>2</sup> 1200,00) = € 284.976,00

**TOTALE**

**€ 1.222.479,00+ € 284.976,00 = € 1.507.455,00**

Il bene oggetto della valutazione è la piena proprietà dell'immobile, quindi il suo valore è pari a

**€ 1.507.455,00**

**(Diconsi: EUROUNMILIONECINQUECENTOSETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTACINQUE,00)**

Il valore sopra determinato risulta congruo sulla base di indagine di mercato per beni analoghi nella medesima zona in questa particolare situazione del mercato immobiliare.

Il valore di valutazione tiene conto della situazione dell'immobile come riscontrata nel sopralluogo.



**Lotto 1**

€ 71.050,00

(Diconsi: EUROSETTANTUNOMILAECINQUANTA,00)

**Lotto 2**

€ 830.696,20

(Diconsi: EUROOTTOCENTOTRENTAMILASEICENTONOVANTASEI,20)

**Lotto 3**

€ 150.930,00

(Diconsi: EUROCENTOCINQUANTAMILANOVECENTOTRENTA,00)

**Lotto 4**

€ 1.507.455,00

(Diconsi: EUROUPMILIONECINQUECENTOSETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTACINQUE,00)

**TOTALE**

Valore € 2.560.131,00

(Diconsi: DUEMILIONICINQUECENTOESSANTAMILACENTOTRENTUNO,00)



A disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Federica Meloni

Bergamo, 22 giugno 2016

Tribunale di Bergamo  
n°260/2015 Reg. ESECUZIONI IMMOBILARI

**ALLEGATI**

- A. Documentazione fotografica;
- B. Documentazione catastale
- C. Documentazione comunale
- D. Ispezione ipotecaria



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**n°260/2015 Reg. ESECUZIONI IMMOBILARI**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Contro:

**GIUDICE Dr GIOVANNA GOLINELLI**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

ALLEGATO

**A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Consulente:

Arch. Federica Meloni via G. D'Alzano, 6b 24122 Bergamo cell 3474654933 e-mail [fmeloni@terraria.com](mailto:fmeloni@terraria.com)

Piena proprietà di area ad uso pubblico esterna alla recinzione destinata a: strada di accesso alla proprietà e alla Cascina Milano, parcheggio e verde.

Piena proprietà di porzione marginale, non ben definita esterna alla recinzione sul lato ovest comprendente il Fontanile Martinengo che appartiene al reticolo idrico minore del Comune di Romano di Lombardia.

Il bene è occupato da terzi con contratto di locazione commerciale registrato della durata di anni sei a decorrere dal 01.09.2014 al 31.08.2020 rinnovabile con disdetta 12 mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 24.000,00 annui.

Il bene presenta difformità edilizie sanabili:

- diversa distribuzione interna del locale all'ingresso della proprietà
- diversa distribuzione interna degli uffici al piano terra e primo
- presenza nel piazzale di una vasca vicino alla piattaforma sanata

Il bene oggetto della valutazione è la piena proprietà dell'immobile, quindi il suo valore è pari a € 1.507.455,00

(Diconsi:

**EUROUNMILIONECINQUECENTOSETTEMILAQUATTROCENTOCINQUANTACINQUE,00)**

Bergamo, li'22 giugno 2016

**IL C.T.U.**



## DESCRIZIONE DEL BENE

### LOTTO4

IN COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA, STRADA STATALE SONCINESE, 2

Il bene oggetto della perizia è la piena proprietà 1/1 di area produttiva artigianale in Romano di Lombardia fuori dal centro edificato, posta sulla Strada Statale Soncinese. Il bene comprende ampio piazzale, capannone industriale con all'interno uffici, al piano terra e primo, ulteriore piccolo fabbricato all'ingresso dell'area; area esterna alla recinzione destinata a strada, verde e parcheggi ad uso pubblico.

Il bene è censito al N.C.E.U. Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 10, mapp. 8495

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 11780
- Foglio 9, mapp. 11782
- Foglio 9, mapp. 11784 /
- Foglio 9, mapp. 11786

Piena proprietà di area industriale, artigianale che rientra nel residence denominato Residence San Marcello, anche se fisicamente la proprietà è completamente separata dalla parte residenziale.

Sull'area insiste un capannone costruito nel 1994. All'interno del capannone una porzione è destinata a corpo uffici, che si sviluppa al piano terra (del 2006) e primo (del 2011). Rientrano nella proprietà l'area esterna e l'edificio all'ingresso.

Il tutto così costituito:

- Capannone
- Uffici al piano terra : n°3 locali, un antibagno, un bagno, uno spogliatoio con tre bagni.
- Uffici al piano primo : n°3 locali
- Uffici edificio ingresso: n°2 locali, antibagno e bagno, locale impianti
- area esterna: n°2 pese, n°1 basamento in c.a. condonato, n°1 vasca non autorizzata

Il bene oggetto della valutazione è ½ di proprietà dell'immobile fg. 6, mapp. 8233 sub.2 e sub. 3 , e la piena proprietà del fg.9 mapp. 8231, quindi il suo valore è pari a

**€ 150.930,00**

**(Diconsi: EUROCENTOCINQUANTAMILANOVECENTOTRENTA,00)**

Bergamo, l'22 giugno 2016

**IL C.T.U.**

## DESCRIZIONE DEL BENE

### LOTTO3

IN COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA, STRADA STATALE SONCINESE, 2

Il bene oggetto della perizia è la proprietà per 1/2 di villa con giardino e autorimessa a Romano di Lombardia, fuori dal centro abitato all'interno di un Residence.

Il bene è censito al N.C.E.U. Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 6, mapp. 8233 sub.2 e sub3

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 8231

Proprietà di ½ di villa di un piano fuori terra e un piano seminterrato posta all'interno di un residence, denominato Residence San Marcello, composto da tre unità abitative indipendenti, con giardini di proprietà non delimitati e separata ma adiacente area produttiva.

Il bene si colloca in una zona esterna al centro abitato, a nord del comune di Romano di Lombardia. La villa è costituita al piano terra da portico esterno, soggiorno, cucina, piano rialzato con disimpegno, camera, bagno; al piano seminterrato da disimpegno2, ripostiglio, bagno2, autorimessa e locale accessorio.

Proprietà di ½ di giardino esterno non delimitato.

Rientra nella proprietà la seconda parte della strada interna sterrata del Residence a servizio di tutte e tre le unità abitative.

Piena proprietà di porzione marginale non ben definita esterna alla recinzione sul lato ovest comprendente il Fontanile Martinengo che appartiene al reticolo idrico minore del Comune di Romano di Lombardia.

La porzione di ½ di proprietà non oggetto di esecuzione è occupata da terzi con contratto trascritto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato.

Il bene presenta difformità edilizie sanabili:

- non è mai stata richiesta l'agibilità;
- piano seminterrato più ampio e con diversa distribuzione interna.

Piena proprietà di giardino esterno non delimitato, con piscina.

Rientra nella proprietà la prima parte della strada interna sterrata del Residence a servizio di tutte e tre le unità abitative.

Piena proprietà di area ad uso pubblico con parcheggio e accesso carrale alla proprietà, esterno alla recinzione.

Piena proprietà di porzione marginale non ben definita esterna alla recinzione sul lato ovest comprendente Il Fontanile Martinengo che appartiene al reticolo idrico minore del Comune di Romano di Lombardia.

La villa è occupata da terzi con contratto registrato a decorrere dal 12.12.2012 di durata di trenta anni non rinnovabile, per un canone pari a 4800,00 euro annui.

Il bene presenta difformità edilizie sanabili:

- non è mai stata richiesta l'agibilità;
- piano interrato più ampio e con diversa distribuzione interna;
- piscina non autorizzata.

Il bene oggetto della perizia è la piena proprietà dell'immobile, il suo valore è pari a

**€ 830.696,20**

**(Diconsi: EUROOTTOCENTOTRENTAMILASEICENTONOVANTASEI,20)**

Bergamo, li'22 giugno 2016

**IL C.T.U.**

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **LOTTO2**

IN COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA, STRADA STATALE SONCINESE, 2

Il bene oggetto della perizia è la piena proprietà di piena proprietà per 1/1 di villa con giardino e autorimessa a Romano di Lombardia fuori dal centro abitato all'interno di un Residence.

Il bene è censito al N.C.E.U. Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 6, mapp. 8234 sub.2 e mapp. 8589 sub. 2 (graffati)
- Foglio 6, mapp. 8234 sub.3 e mapp. 8589 sub. 3 (graffati)

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 9, mapp. 11801
- Foglio 9, mapp. 11799
- Foglio 9, mapp. 11752
- Foglio 9, mapp. 11797
- Foglio 9, mapp. 11751
- Foglio 9, mapp. 8224
- Foglio 9, mapp. 5060
- Foglio 9, mapp. 11775
- Foglio 9, mapp. 11757
- Foglio 9, mapp. 11749
- Foglio 9, mapp. 11753
- Foglio 9, mapp. 11755
- Foglio 9, mapp. 11777

Piena proprietà di villa di un piano fuori terra e un piano interrato posta all'interno di un residence, denominato Residence San Marcello, composto da tre unità abitative indipendenti, con giardini di proprietà non delimitati e separata ma adiacente area produttiva. Il bene si colloca in una zona esterna al centro abitato, a nord del comune di Romano di Lombardia.

La villa è costituita al piano terra da: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, antibagno1, bagno1, disimpegno, bagno2, camera1, cabina armadio1, camera2, cabina armadio 2, camera3, disimpegno2, cabina armadio 3, bagno3, giardino interno, scala di accesso piano interrato; al piano primo da: disimpegno3, bagno4, lavanderia, local1, locale2, autorimessa.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**LOTTO1**

IN COMUNE DI ROMANO DI LOMBARDIA – VIA DUCA D'AOSTA, 55 (oggi civico n°81)

Il bene oggetto della perizia è la piena proprietà 1/1 di bar posto su una delle vie principali che conducono in centro al paese, in una zona residenziale.

Il bene è censito al N.C.E.U. Comune di Romano di Lombardia

- Foglio 10, mapp. 4086 sub1

Plena proprietà di bar posto in una porzione del piano terra di un condominio costruito nel 1970 in una zona residenziale del paese a nord del centro storico costituito da un locale, un antibagno, un bagno ed un ripostiglio.

Il bene è occupato da terzi con regolare contratto a decorrere dal 06.09.2007 della durata di sei anni, rinnovabile con disdetta 12 mesi prima della scadenza, con un canone annuo pari a 10.000,00 euro.

Il bene presenta difformità edilizie, dovute ad un tavolato aggiunto nel disimpegno.

Il bene oggetto della perizia è la piena proprietà dell'immobile, il suo valore è pari a

**€ 71.050,00**

**(Diconsi: EUROSETTANTUNOMILAECINQUANTA,00)**

Bergamo, li'22 giugno 2016

**IL C.T.U.**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**n°280/2015 Reg. ESECUZIONI IMMOBILARI**

Procedura esecutiva Immobiliare promossa da:

Contro:

**GIUDICE Dr GIOVANNA GOLINELLI**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Consulente:

Arch. Federica Meioni via G. D'Alzano, 6b 24122 Bergamo cell 3474654933 e-mail [fmeloni@terraria.com](mailto:fmeloni@terraria.com)

Architetto  
**Federica Meloni**  
Via G. D'Alzano, n.6b  
24122 BERGAMO  
Italia

Cell 3474654933  
P. IVA 02982610160  
E-mail: fmeloni@terraria.com

Bergamo, li' 24/06/2016

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

Giudice dell' Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Golinelli

**Oggetto:** C.T.U. – procedura esecutiva immobiliare n°260/2015  
del Tribunale di Bergamo

contro:

In riferimento alla consulenza tecnica d'ufficio in oggetto, allegata alla presente, la sottoscritta dichiara di aver trasmesso copia della stessa tramite posta elettronica indirizzi da loro indicati:

e per posta elettronica a:

- presso l'ufficio dell'Avv. Stefano Cremaschi  
[avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it](mailto:avvstefanocremaschi@bergamo.pecavvocati.it), [info@studiolegalecremaschi.it](mailto:info@studiolegalecremaschi.it)
- presso l'ufficio dell'Avv. Alfonso Mezzotero  
[a.mezzotero@studiofbm.it](mailto:a.mezzotero@studiofbm.it) e [amministrazione@studiofbm.it](mailto:amministrazione@studiofbm.it)
- presso l'ufficio dell'Avv. Sandro Cartaino  
[info@studiolegalecartaino.it](mailto:info@studiolegalecartaino.it)
- presso l'ufficio dell'Avv. Flavio Garrone  
[avv.flavio.garrone@garroneravasio.it](mailto:avv.flavio.garrone@garroneravasio.it)

Distinti saluti

C.T.U.

Arch. Federica Meloni



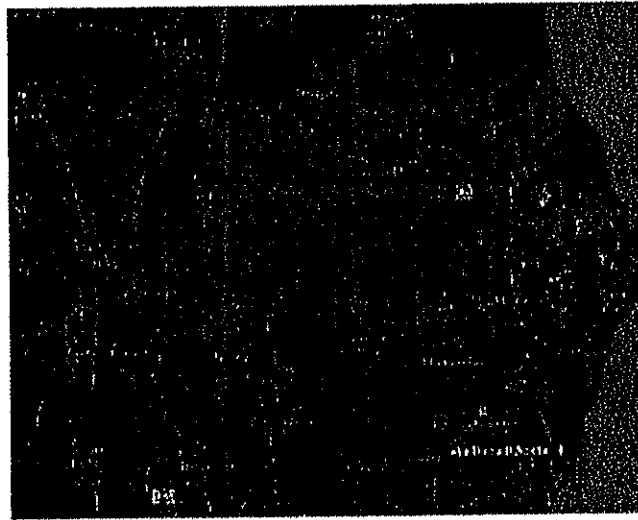
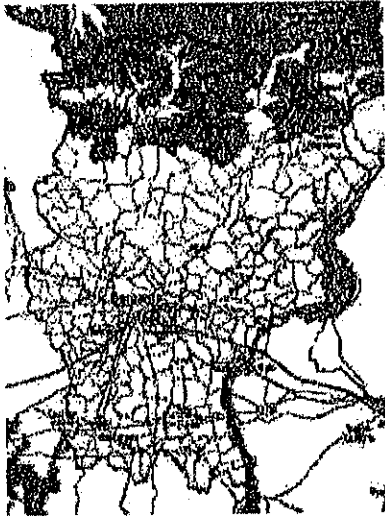
**Comune di Romano di Lombardia (BG)**

Catasto Fabbricati  
Foglio 10, mapp. 4086 sub1

**LOTTO 1**

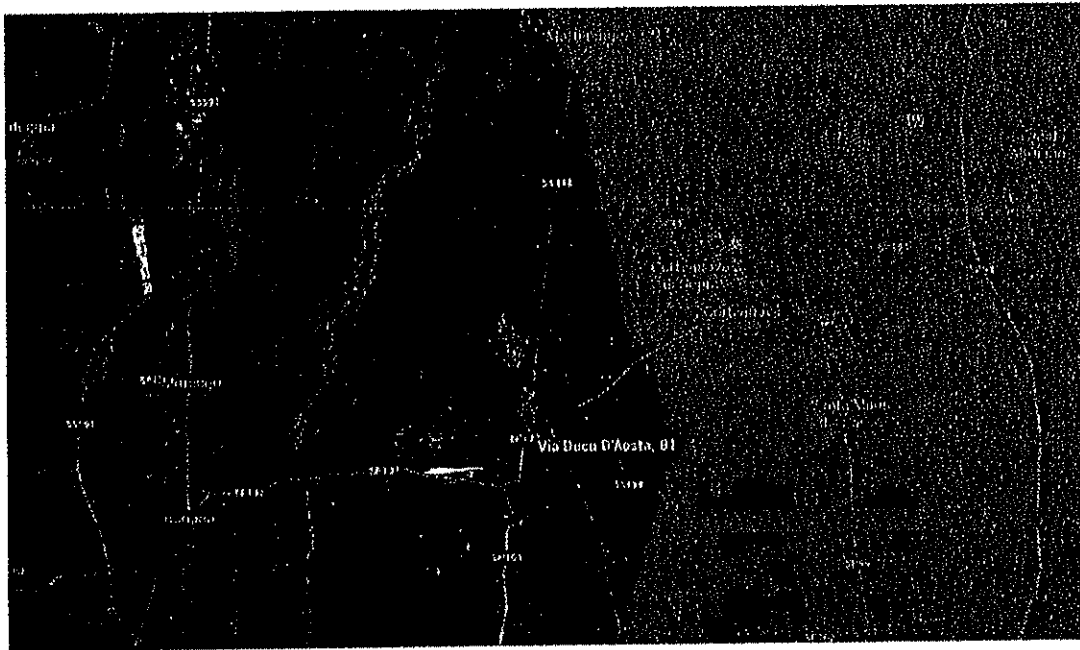
**LOTTO1**

LOCALIZZAZIONE

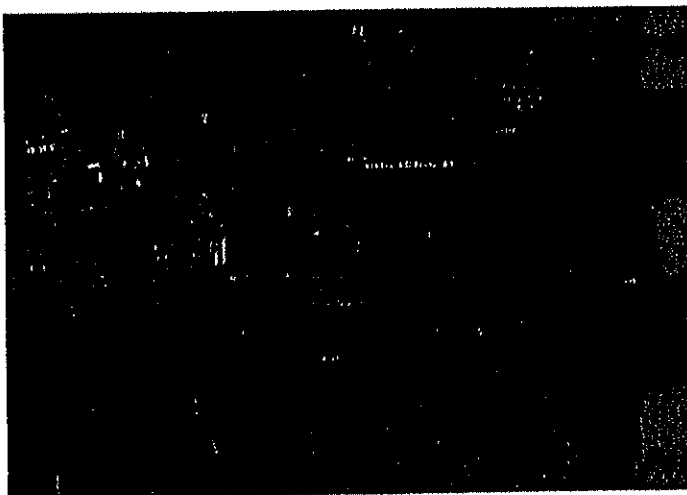


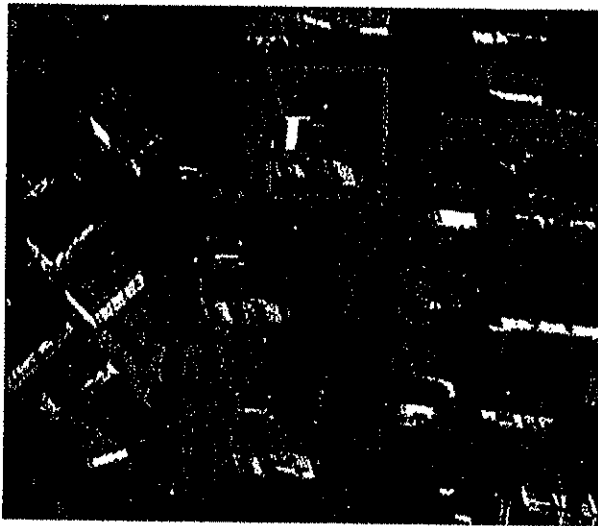
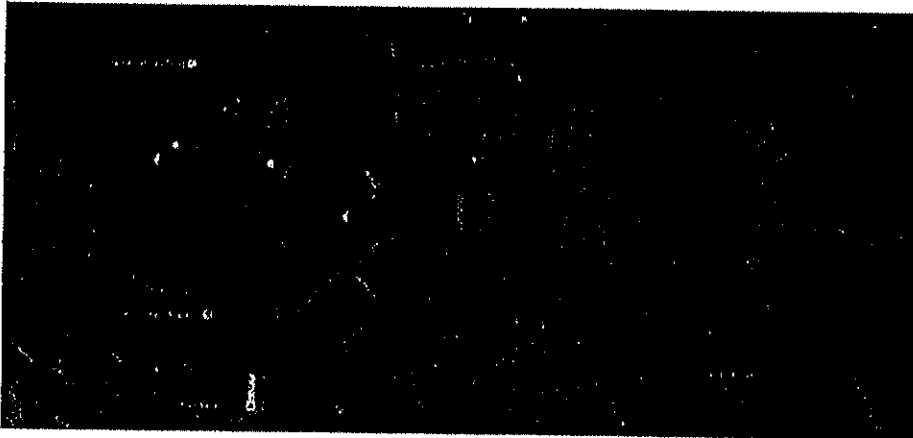
BERGAMO

ROMANO  
DI LOMBARDIA



ROMANO  
DI LOMBARDIA





VIA DUCA D'AOSTA, 81  
Fg10, mapp. 4086



VIA DUCA D'AOSTA, 81  
Fg10, mapp. 4086

VISTA VERSO IL CENTRO

VIA DUCA D'AOSTA, 81  
Fg10, mapp. 4086

VISTA VERSO LA PERIFERIA





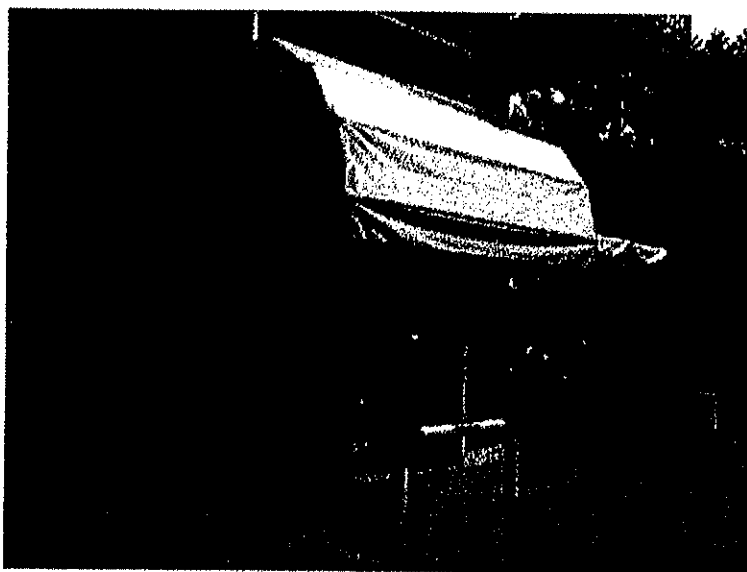
VIA DUCA D'AOSTA, 81  
Fg10, mapp. 4086 sub 1



VIA DUCA D'AOSTA, 81  
Fg10, mapp. 4086 sub 1



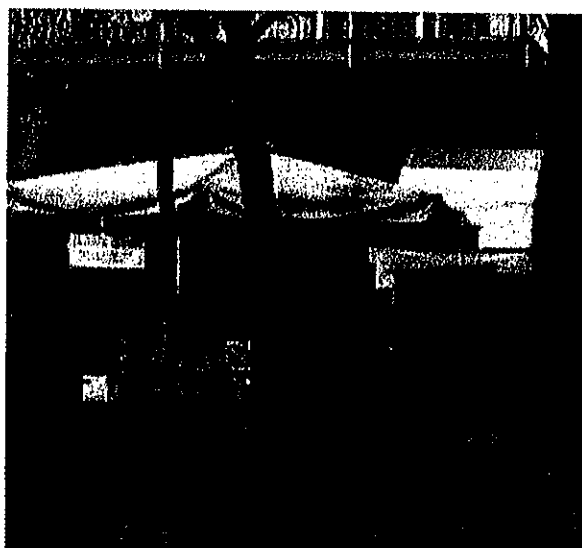
VIA DUCA D'AOSTA, 81  
Fg10, mapp. 4086 sub 1  
INGRESSO



VISTA DALL'ESTERNO



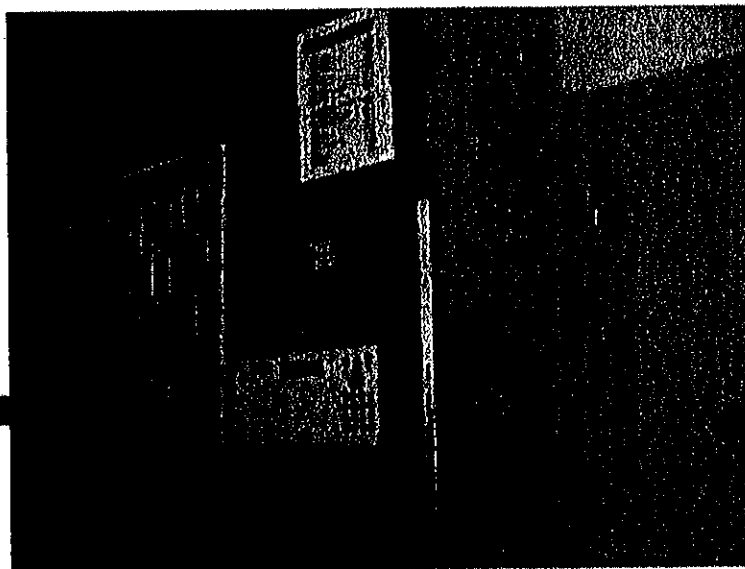
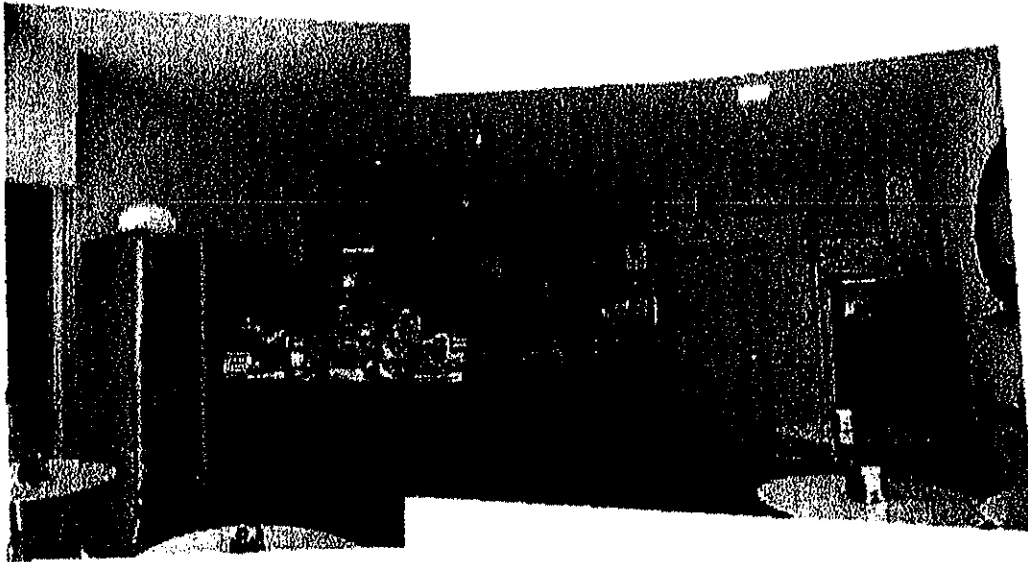
VISTA DALL'INTERNO



VISTA DALL'ESTERNO



VISTA DALL'INTERNO



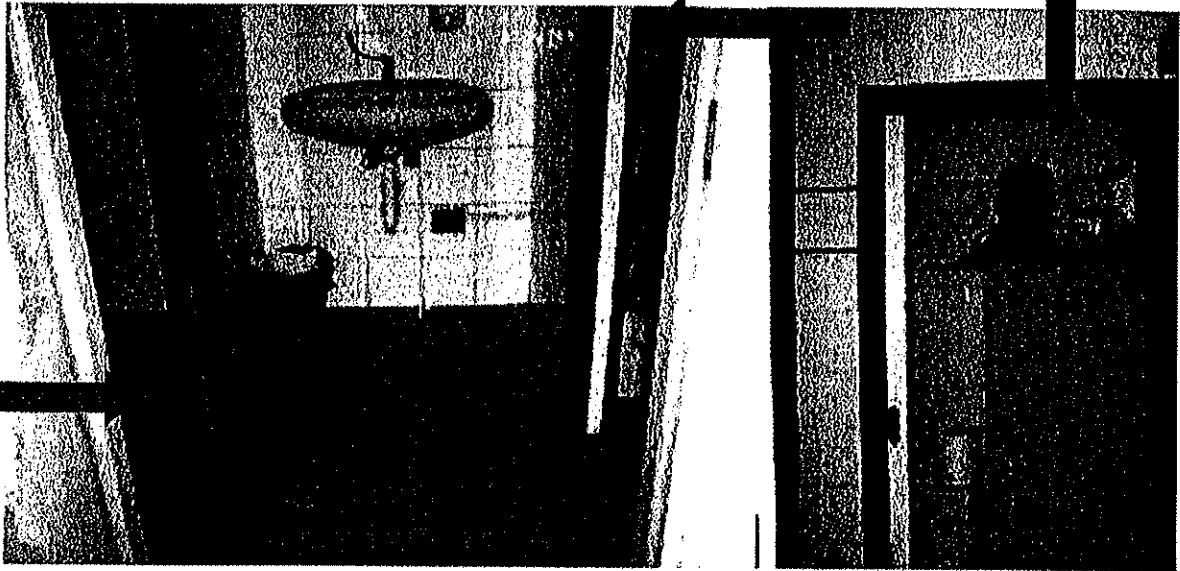
RIPOSTIGLIO

PORTA ANTIBAGNO

RIPOSTIGLIO 1

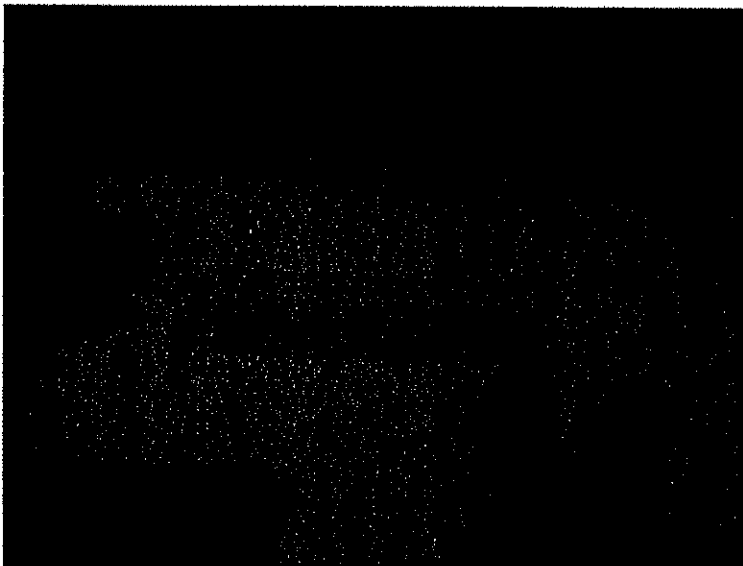
RIPOSTIGLIO 1

BAGNO

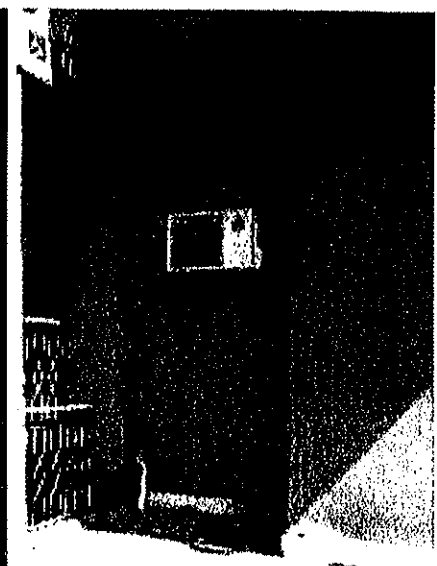


BAGNO

ANTIBAGNO

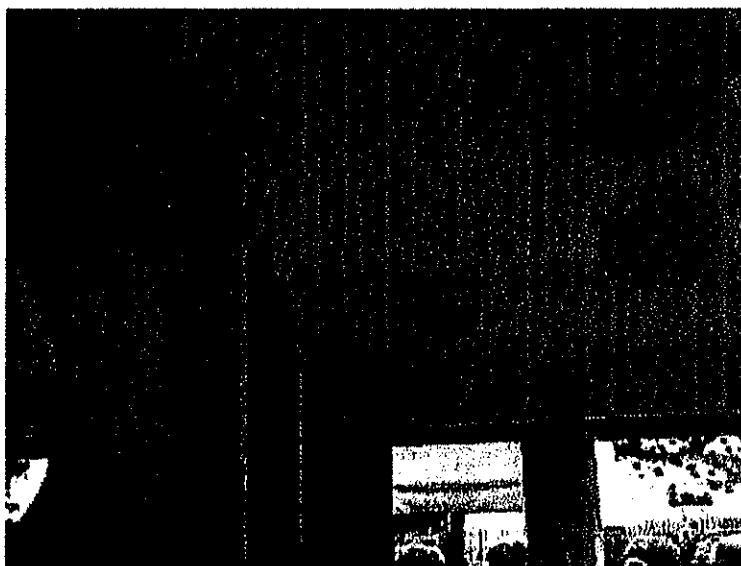


RAFFRESCAMENTO



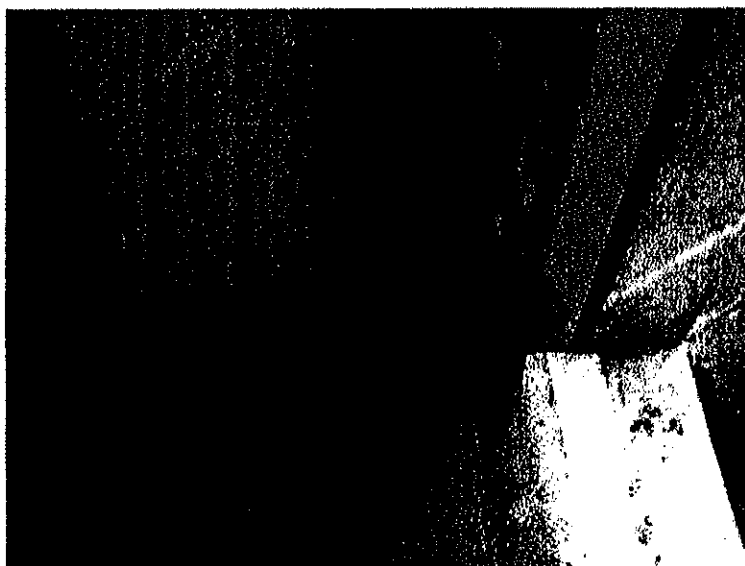
UNITA' ESTERNA  
RAFFRESCAMENTO

UNITA' PER  
RISCALDAMENTO



CONTROSOFFITTO  
INCLINATO IN  
CARTONGESSO

UNITA' PER  
RISCALDAMENTO



SERRAMENTO  
IN ALLUMINIO  
DETTAGLIO INGRESSO



**Comune di Romano di Lombardia (BG)**

Catasto Fabbricati

Foglio 6, mapp. 8234 sub.2 e mapp. 8589 sub. 2 (graffati)

Foglio 6, mapp. 8234 sub.3 e mapp. 8589 sub. 3 (graffati)

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

Foglio 9, mapp. 11801

Foglio 9, mapp. 11799

Foglio 9, mapp. 11752

Foglio 9, mapp. 11797

Foglio 9, mapp. 11751

Foglio 9, mapp. 8224

Foglio 9, mapp. 5060

Foglio 9, mapp. 11775

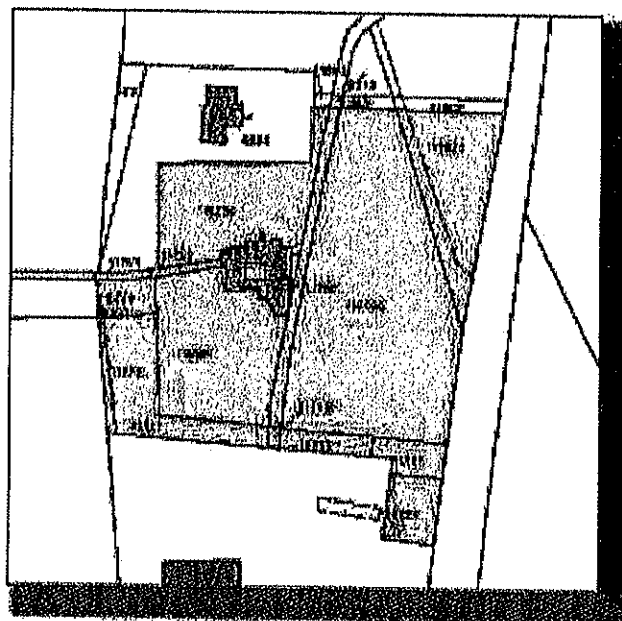
Foglio 9, mapp. 11757

Foglio 9, mapp. 11749

Foglio 9, mapp. 11753

Foglio 9, mapp. 11755

Foglio 9, mapp. 11777

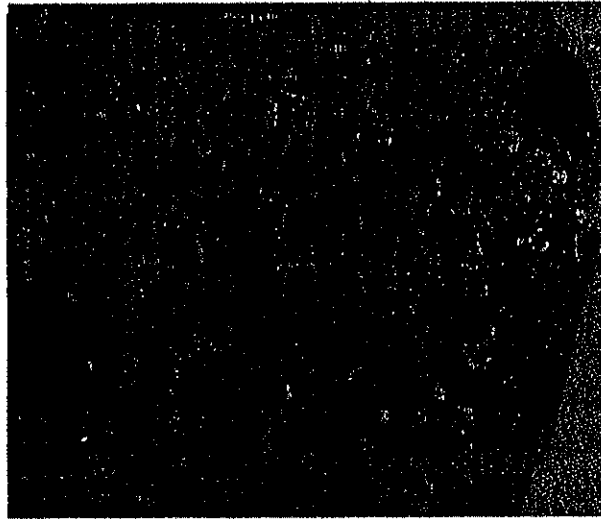
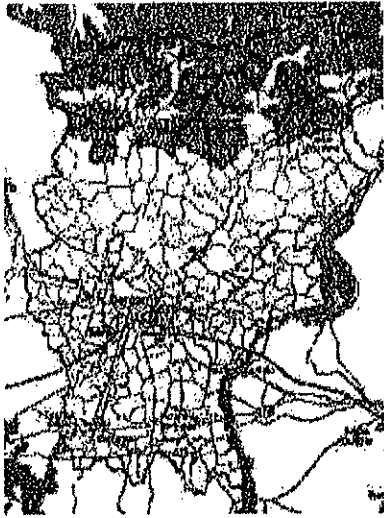


**LOTTO 2**

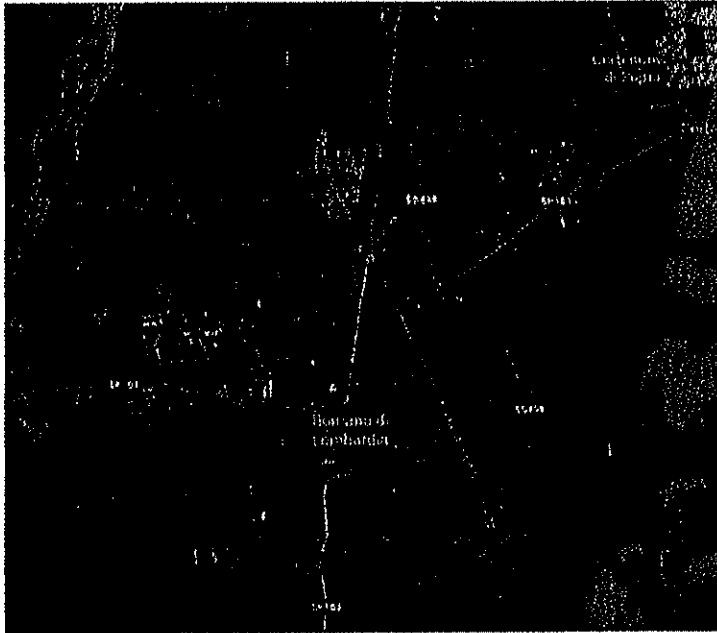
LOTTO2

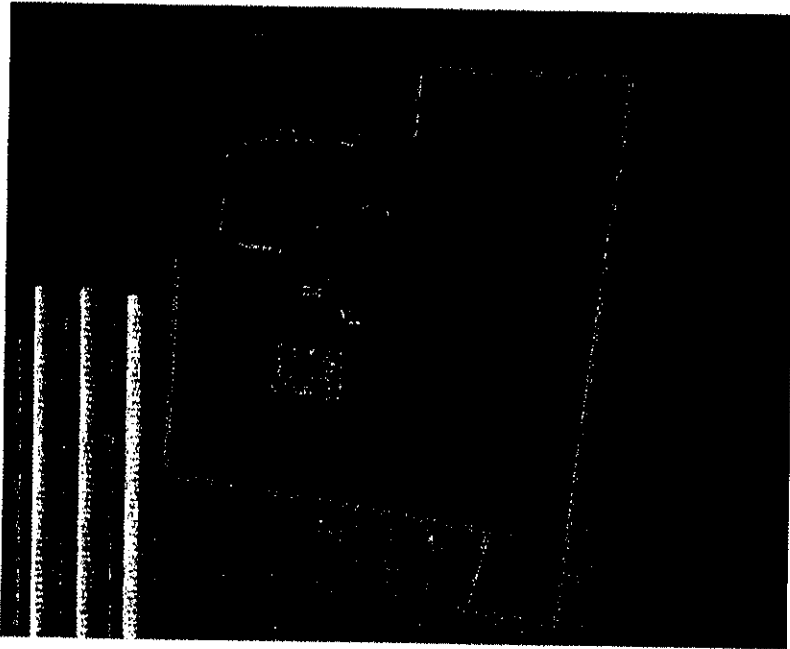
LOCALIZZAZIONE

BERGAMO

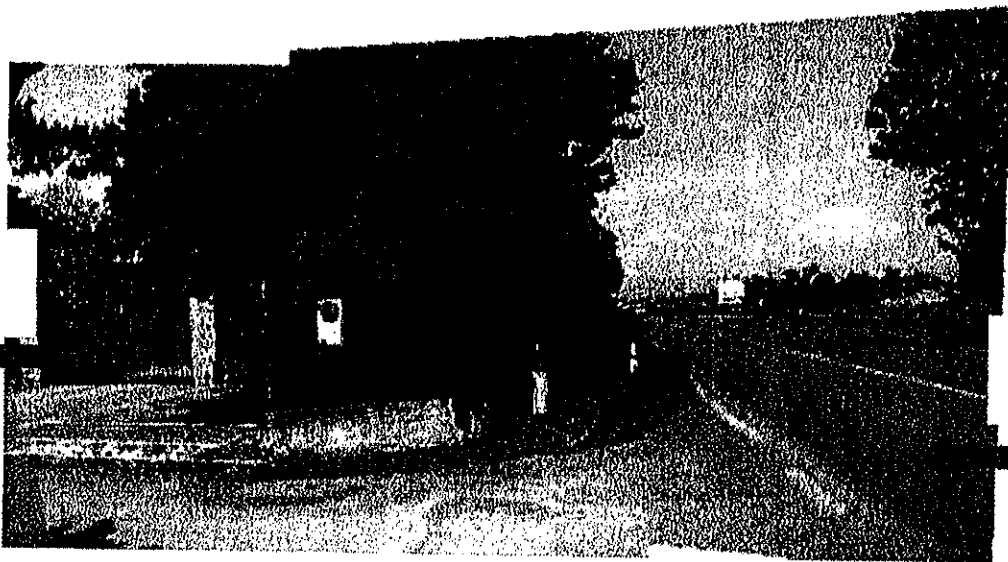


ROMANO  
DI LOMBARDIA

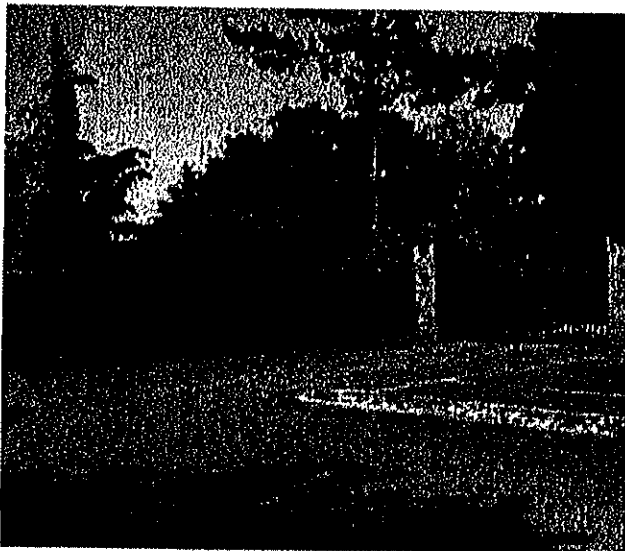




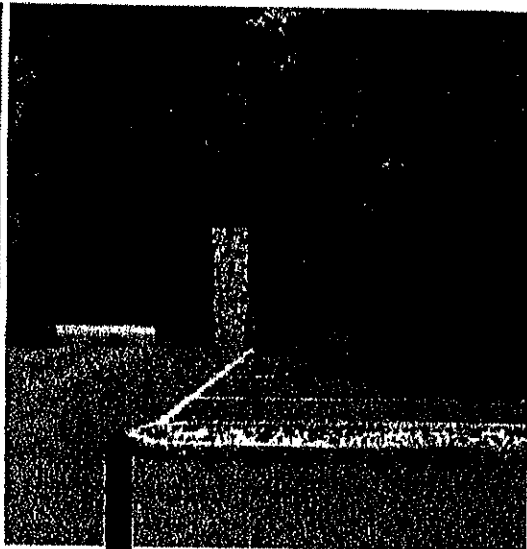
INGRESSO  
RESIDENCE  
SAN MARCELLO



STRADA  
STATALE  
SONCINESE



AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO  
Fg9 mapp. 11777

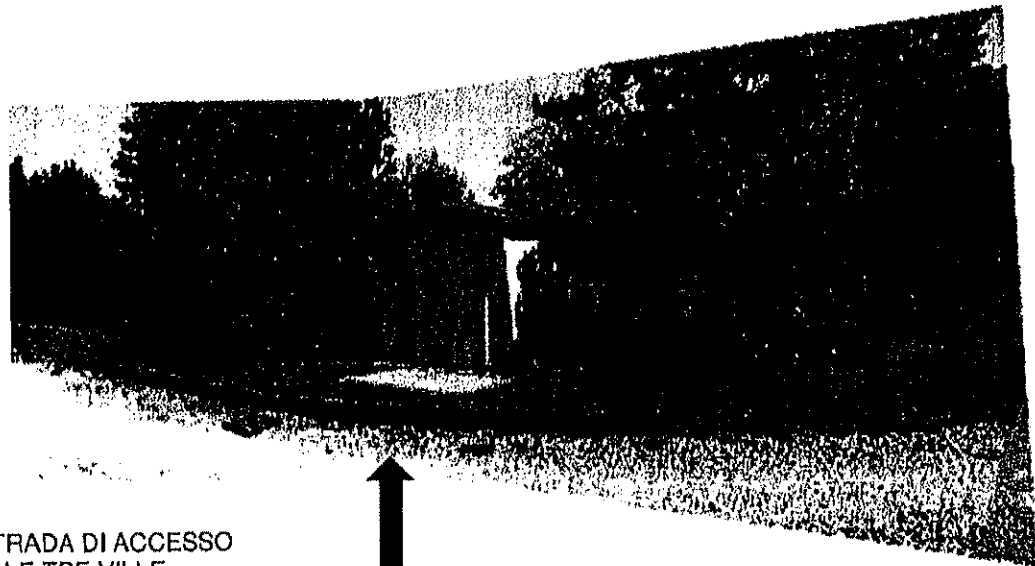


AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO  
Fg9 mapp. 11777 e 11755



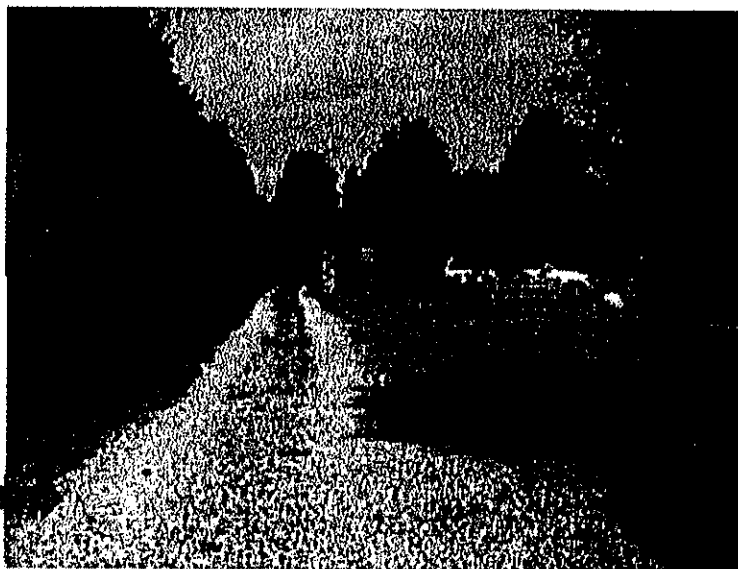
CANCELLO  
D'INGRESSO  
RESIDENCE  
SAN MARCELLO  
Fg.9 mapp. 11755

STRADA DI ACCESSO  
ALLE TRE VILLE  
TRATTO A SUD  
Fg.9 mapp.11755 -  
11753 - 11749 - 11757



STRADA DI ACCESSO  
ALLE TRE VILLE  
Fg9 mapp. 11757 -  
11775

STRADA DI ACCESSO  
ALLE TRE VILLE  
TRATTO A OVEST  
VISTA VERSO NORD  
Fg.9 mapp. 11775 - 11757  
- 5060 - 8224 - 11751

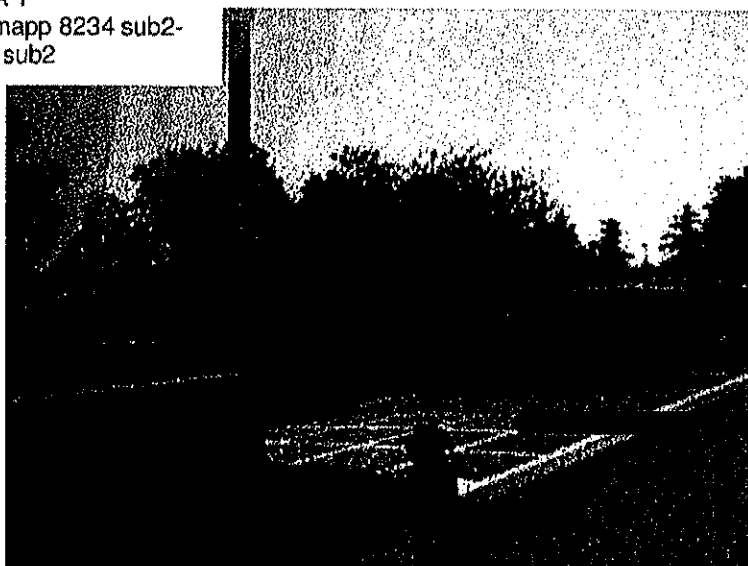


ACCESSO  
PEDONALE  
VILLA 1  
Fg6 mapp 8234  
sub2-8589 sub2

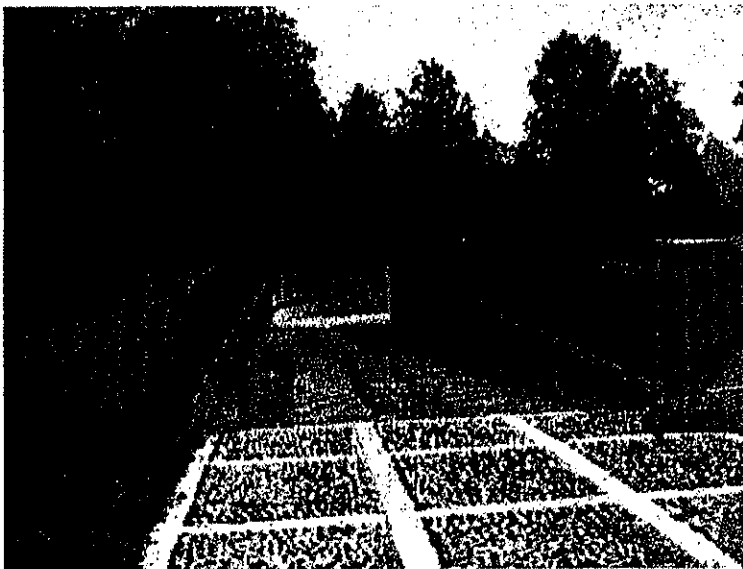


STRADA DI ACCESSO  
ALLE TRE VILLE  
TRATTO A OVEST  
VISTA VERSO SUD  
Fg9 mapp. 11751 -  
8224 - 5060 - 11775 -  
11757

VILLA 1  
Fg6 mapp 8234 sub2-  
8589 sub2



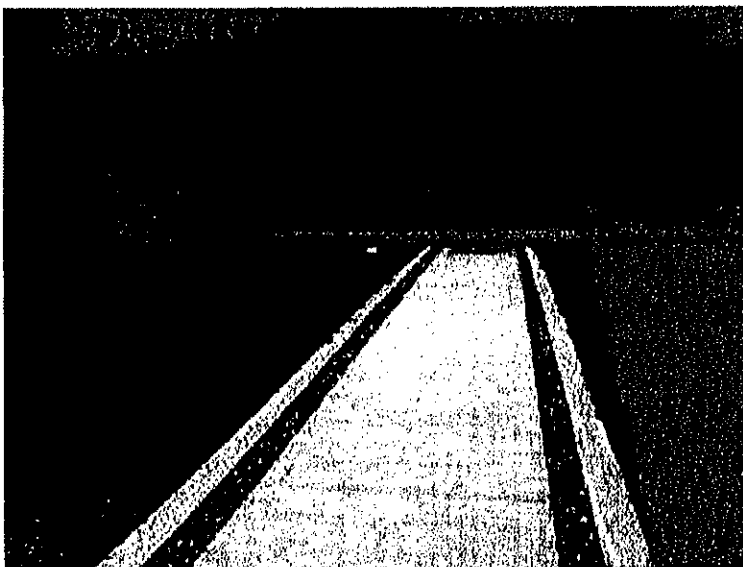
ACCESSO AL BOX  
VILLA1  
Fg6 mapp.8234 sub3 -  
8589 sub3



ACCESSO AL BOX  
VILLA 1  
Fg6 mapp.8234 sub3 – 8589 sub3

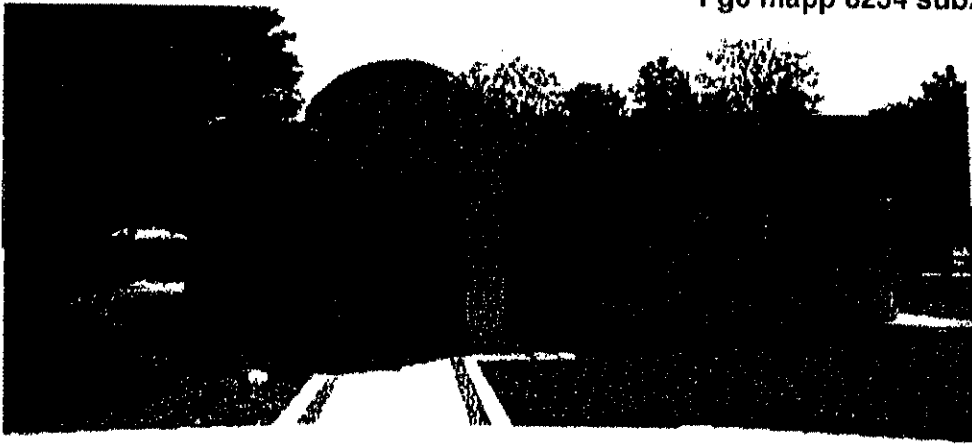


INGRESSO  
VILLA 1  
Fg6 mapp 8234  
sub2-8589 sub2

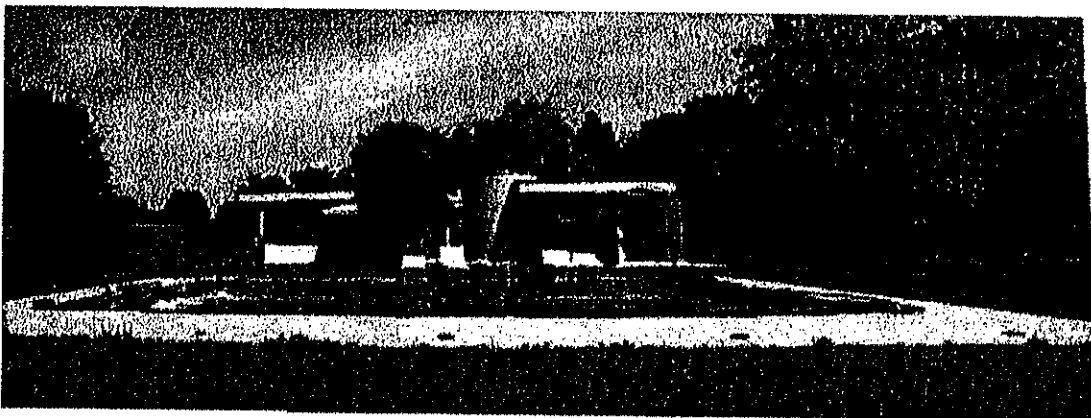


PERCORSO  
D'INGRESSO  
VILLA 1  
Fg6 mapp 8234  
sub2-8589 sub2

VILLA 1  
Fg6 mapp 8234 sub2-8589 sub2



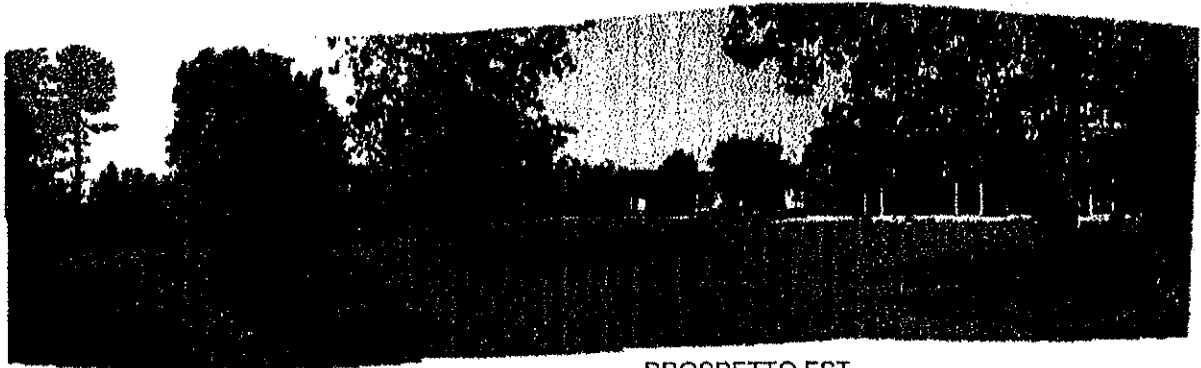
PROSPETTO  
OVEST



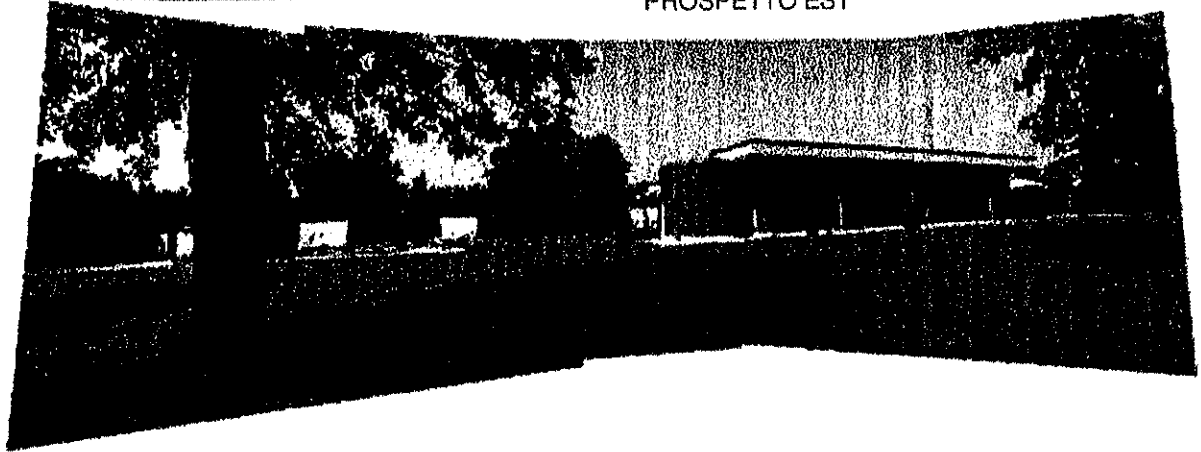
PROSPETTO SUD



DETTAGLIO  
PROSPETTO SUD



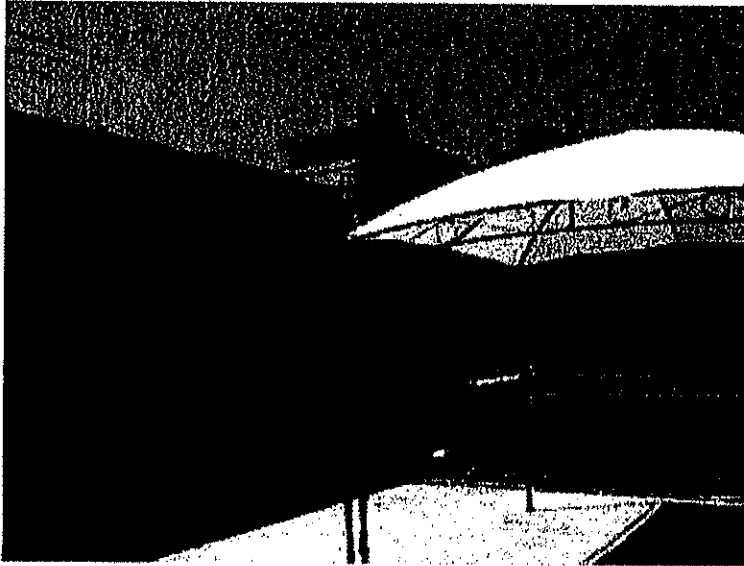
PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD







LOCALE CALDAIA

DETTAGLI  
PROSPETTO NORD



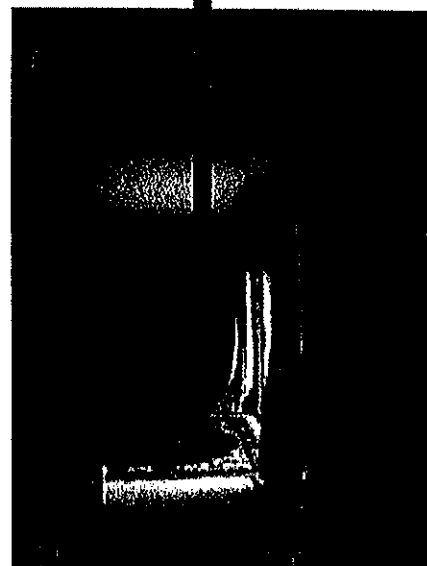
SOGGIORNO



INGRESSO



DISIMPEGNO  
D'INGRESSO

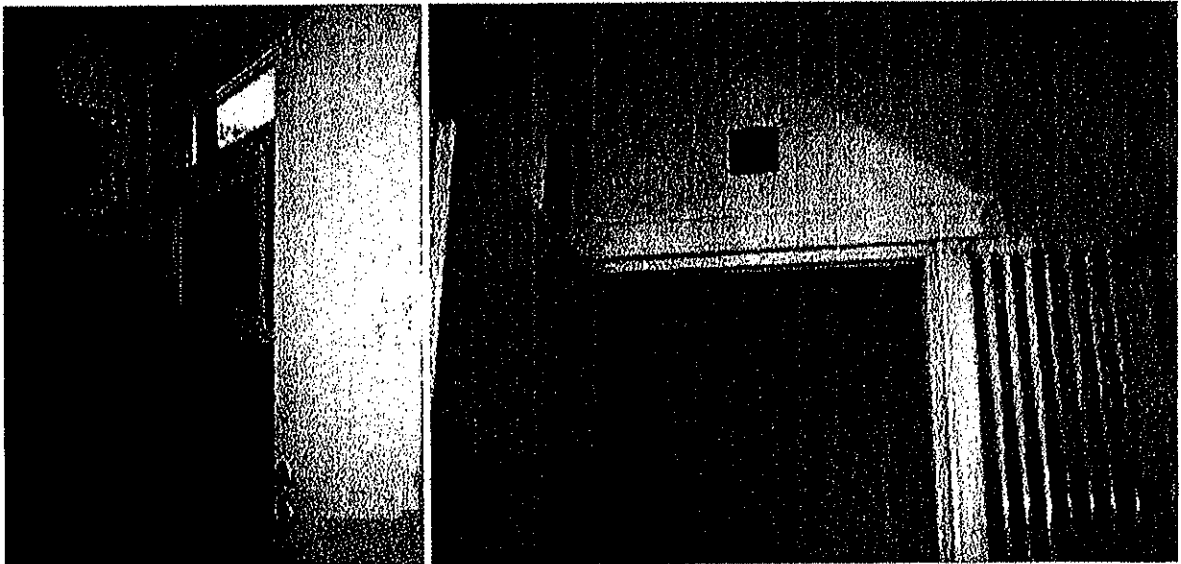


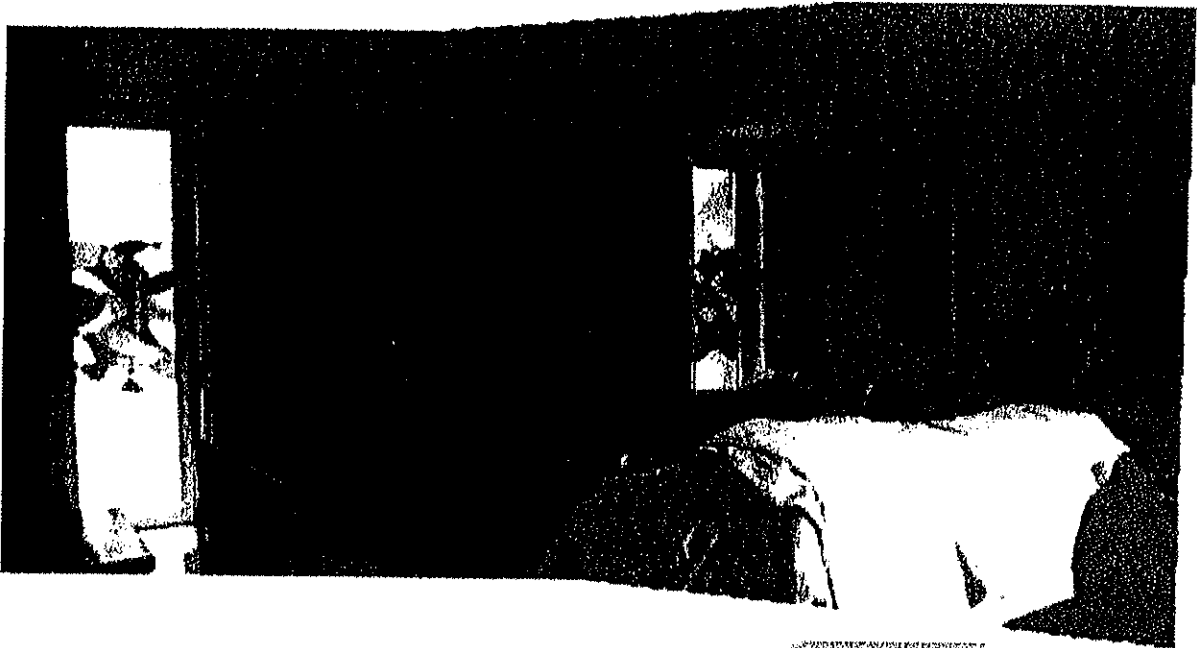
DISIMPEGNO  
BAGNO1

DISIMPEGNO  
D'INGRESSO



BAGNO 1

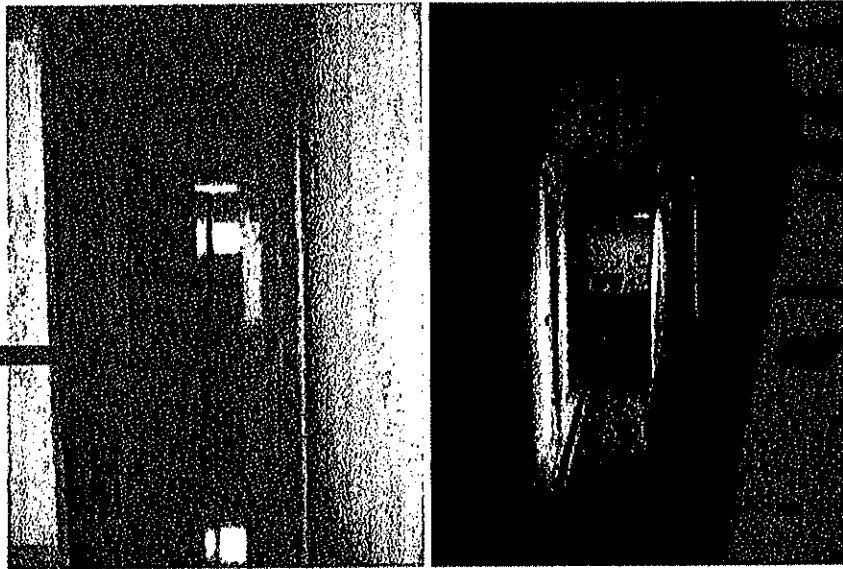




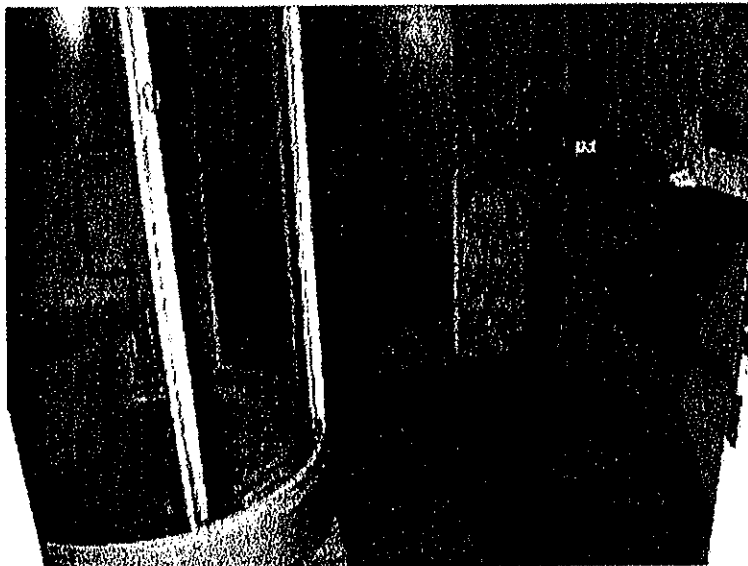
SOGGIORNO



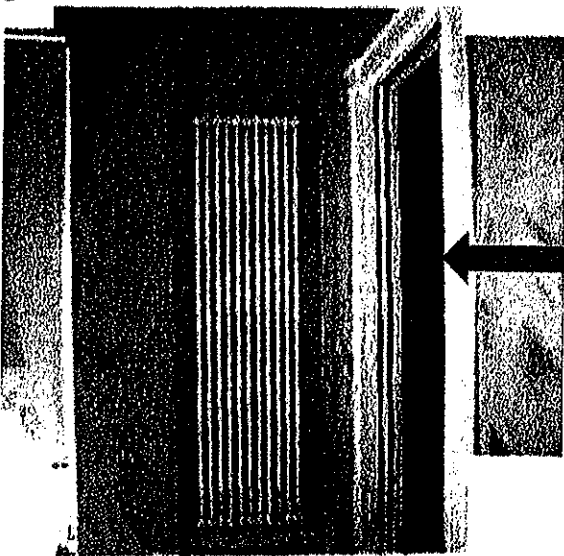
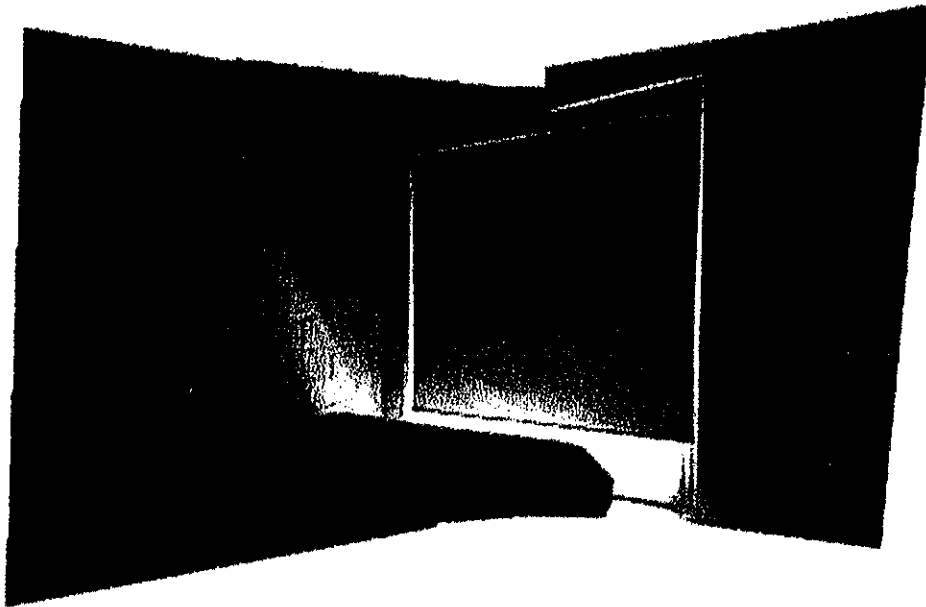
BAGNO2



DISIMPEGNO NOTTE



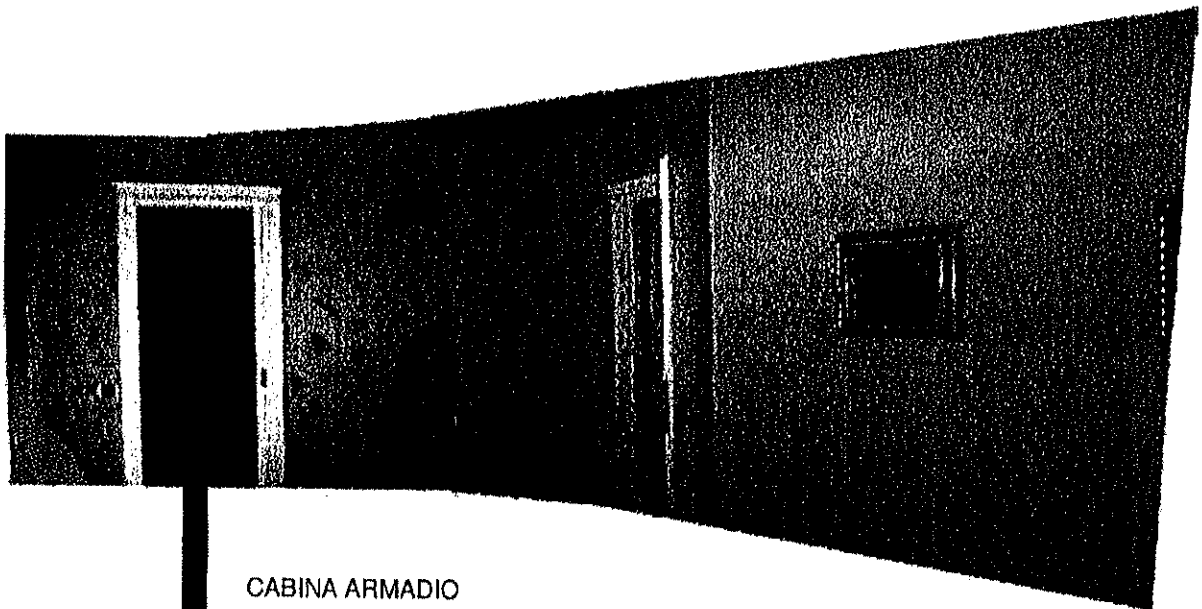
BAGNO2



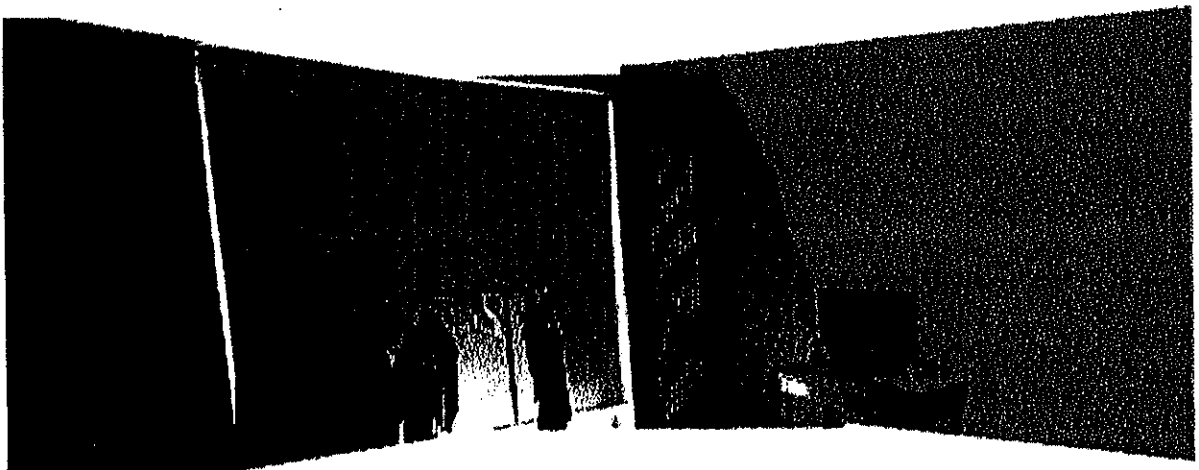
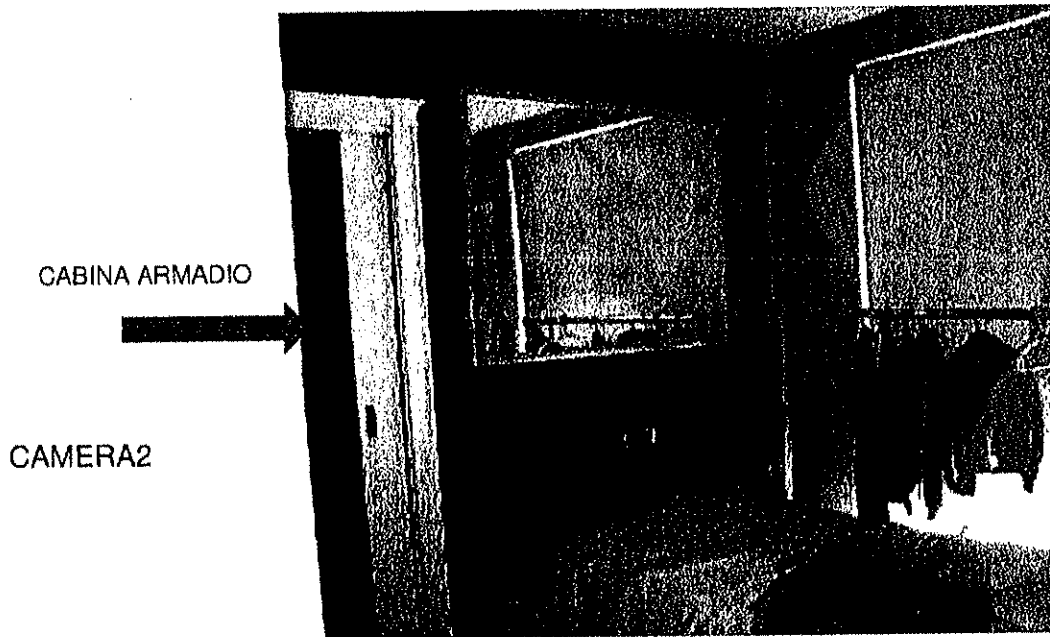
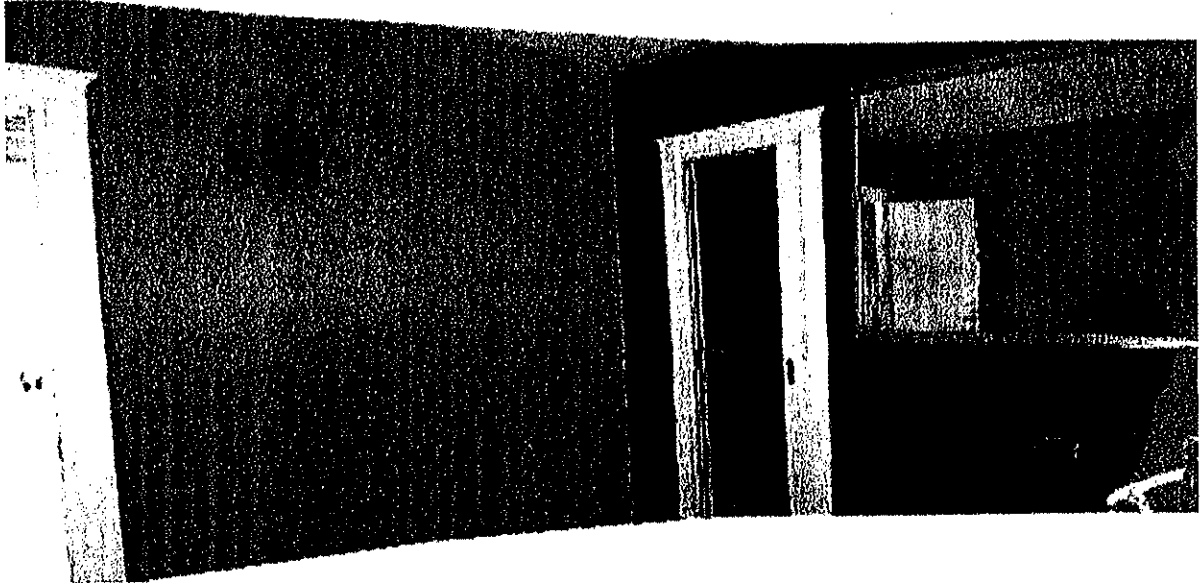
CABINA ARMADIO



CAMERA1

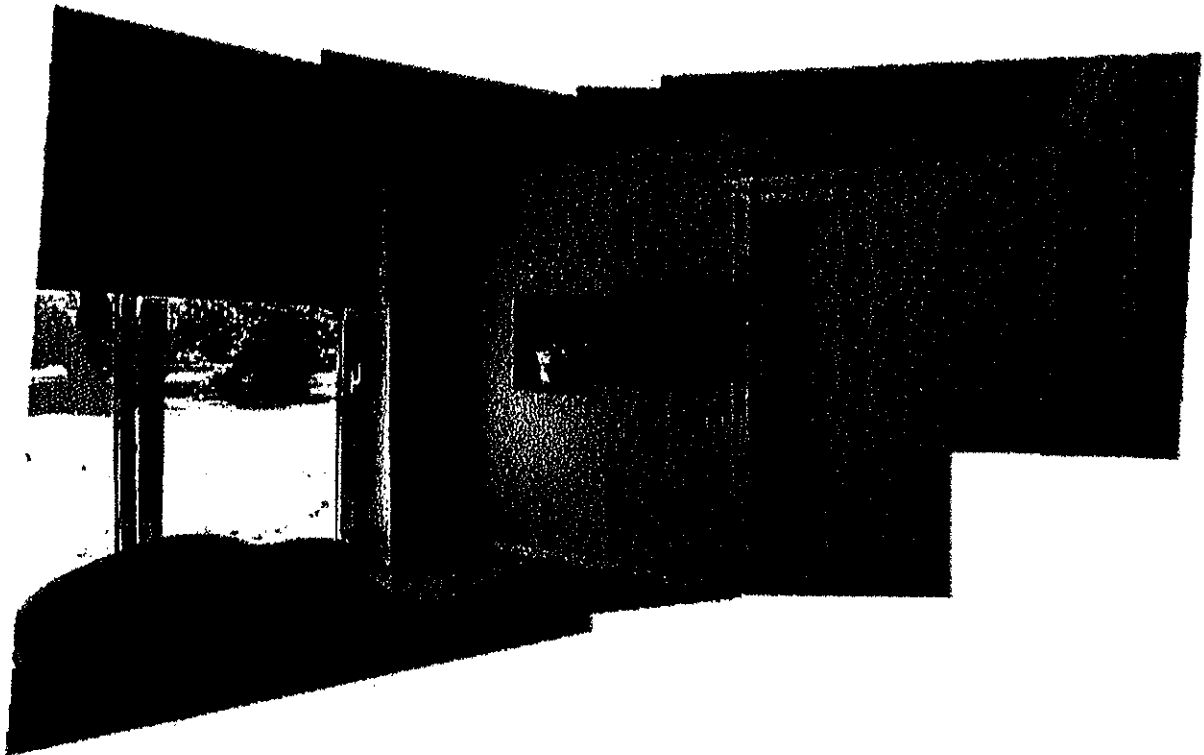


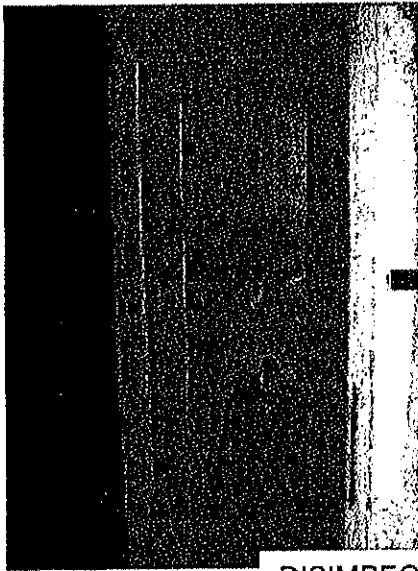
CABINA ARMADIO





CAMERA3

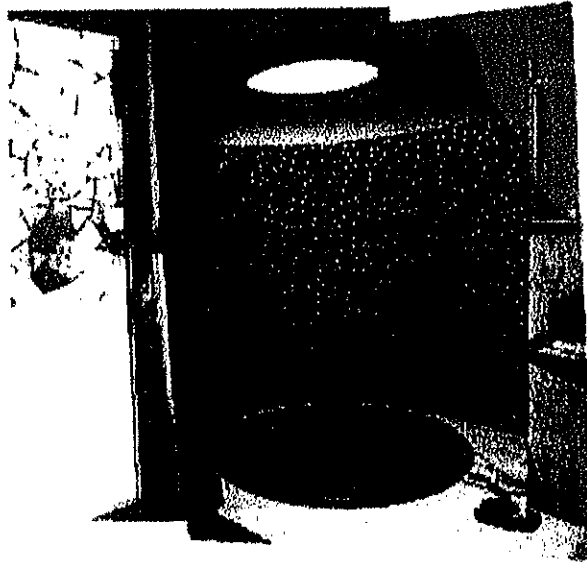




DISIMPEGNO CAMERA3



CABINA ARMADIO CAMERA3

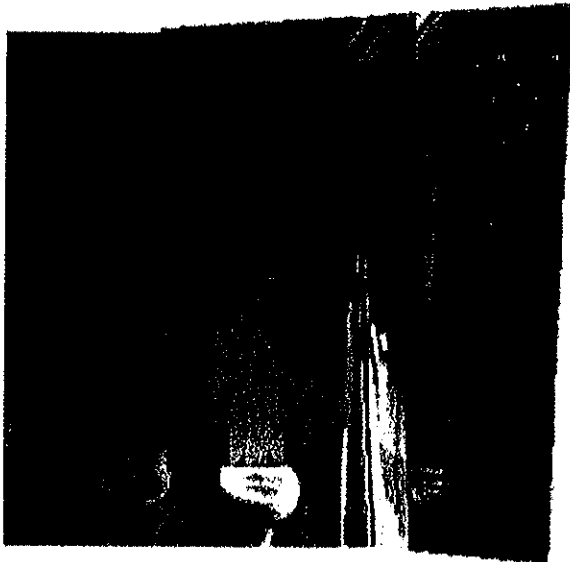


BAGNO3 CAMERA3



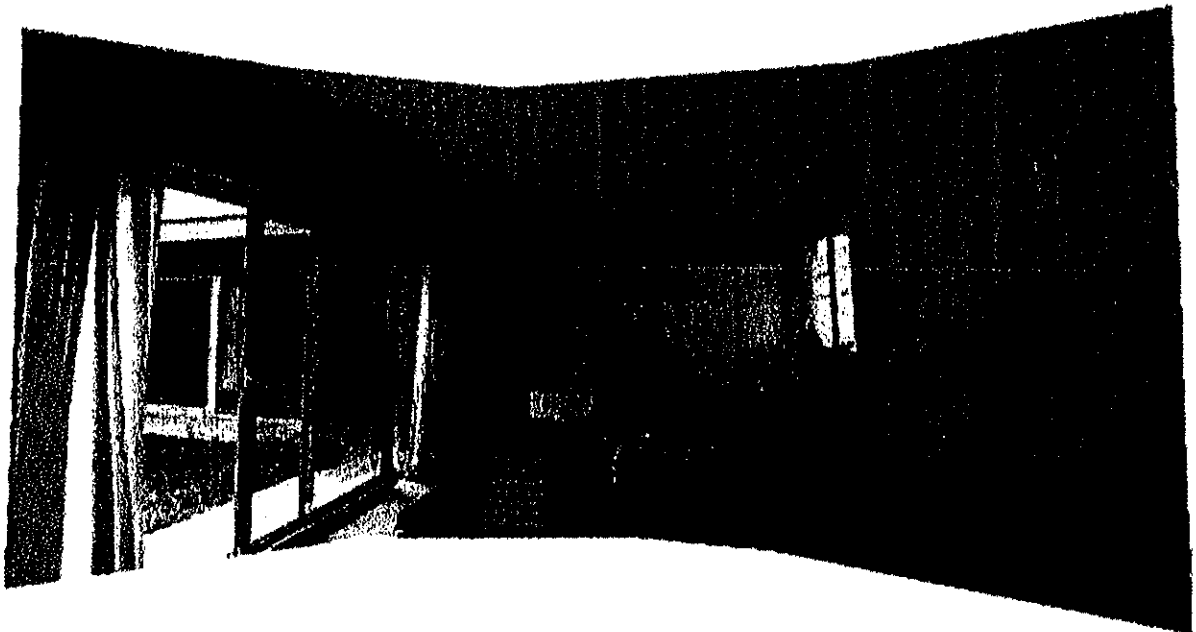


BAGNOS CAMERA3

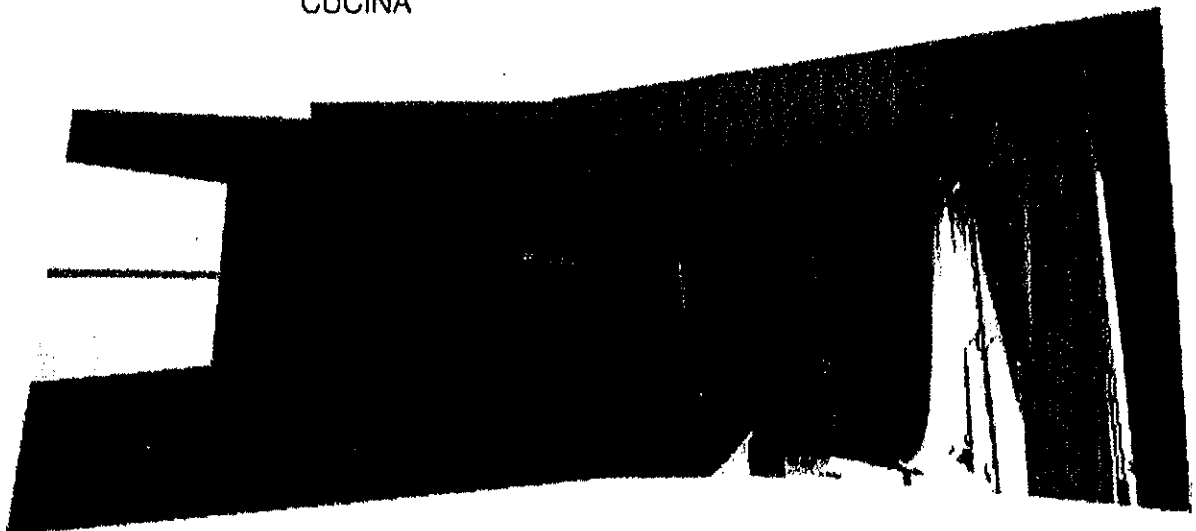


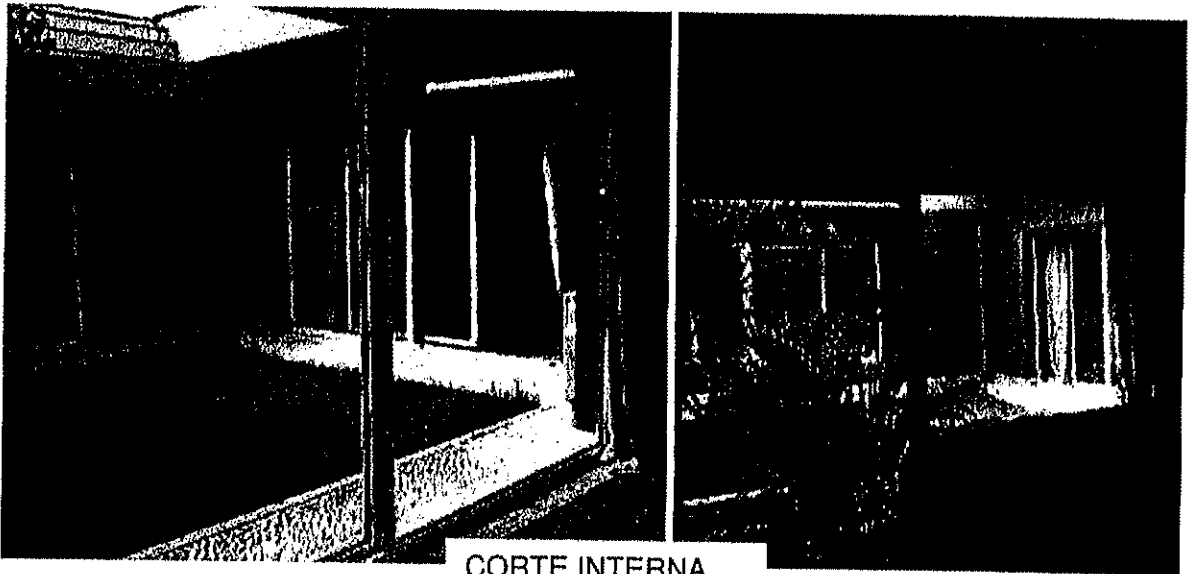


DISIMPEGNO LATO SUD

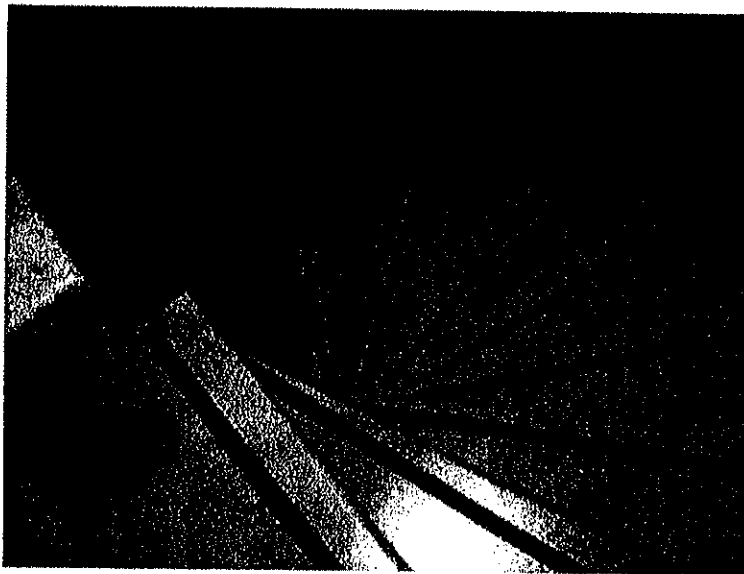
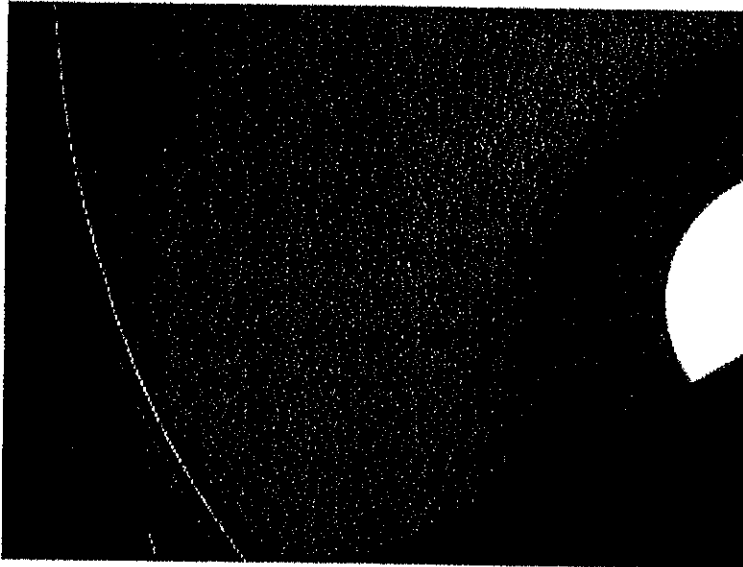


CUCINA

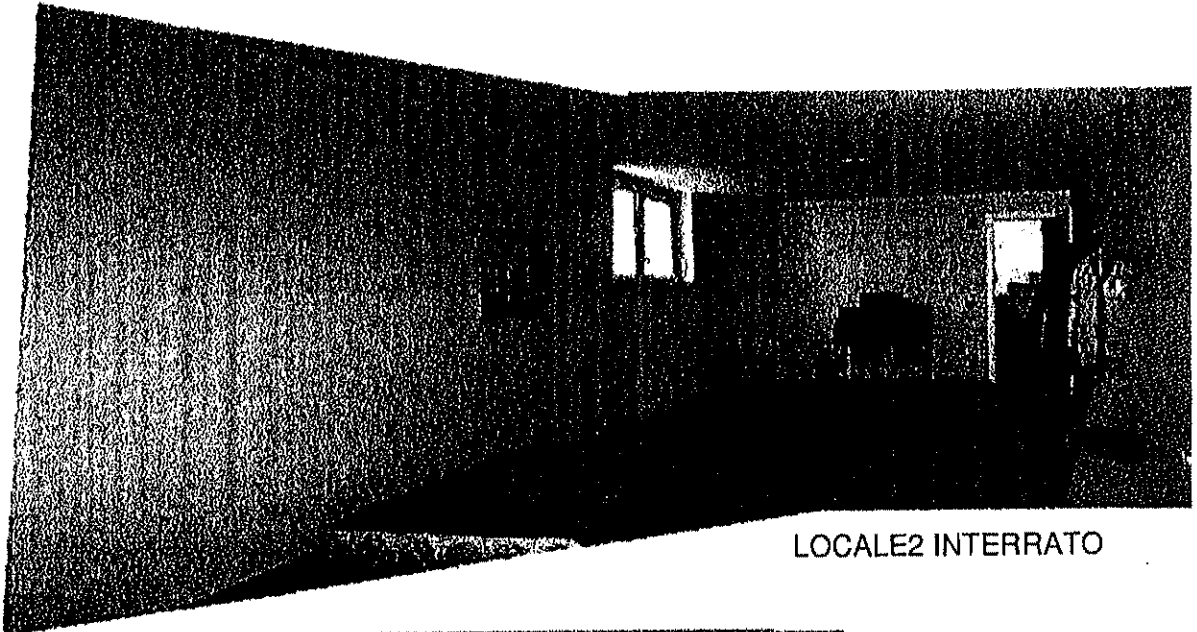




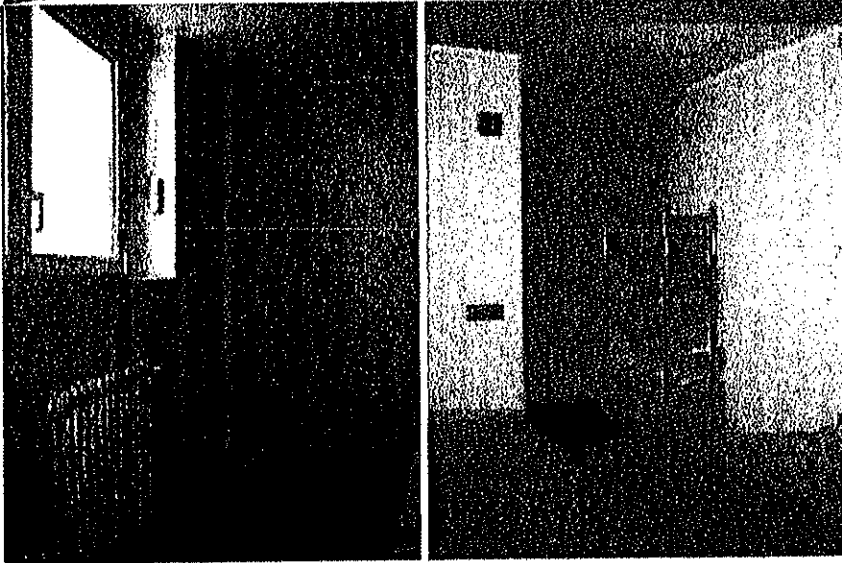
CORTE INTERNA



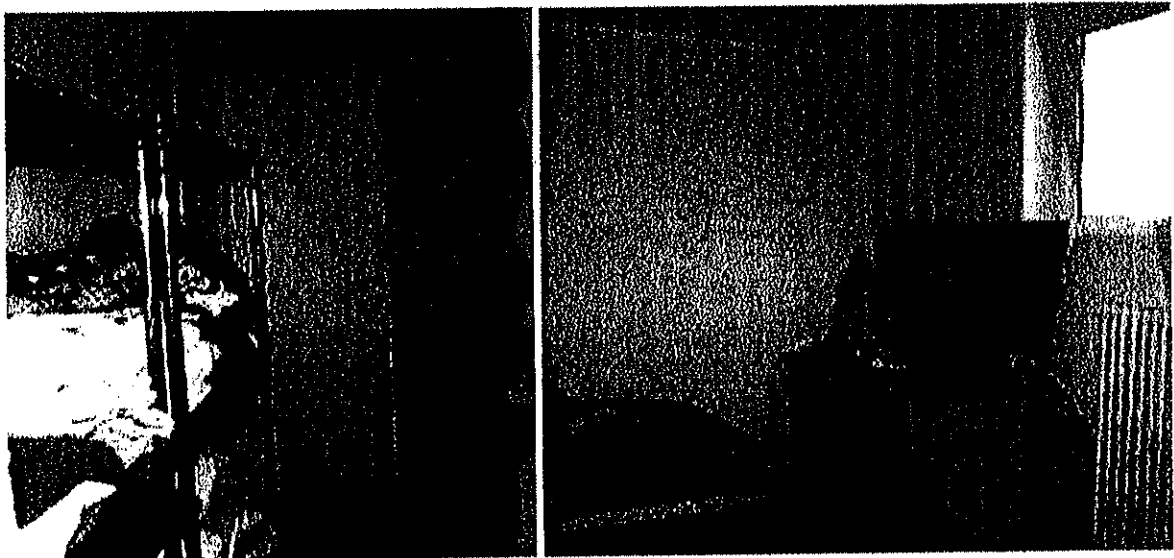
SCALA DI ACCESSO  
PIANO INTERRATO

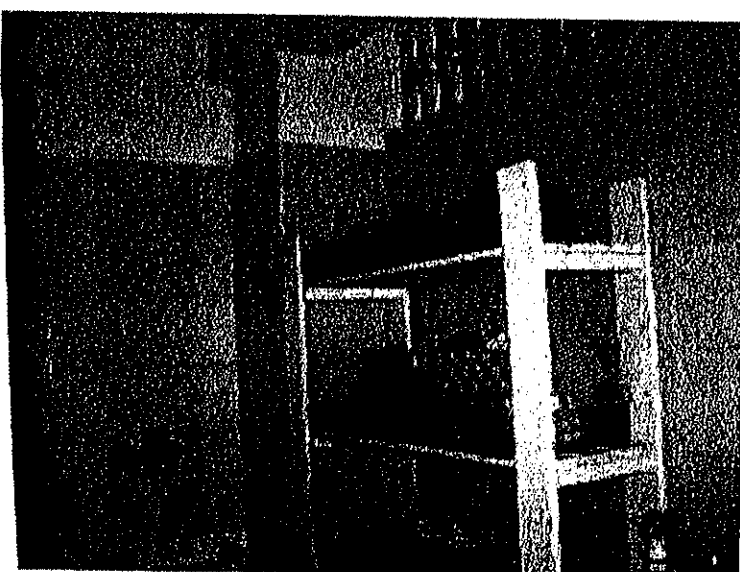
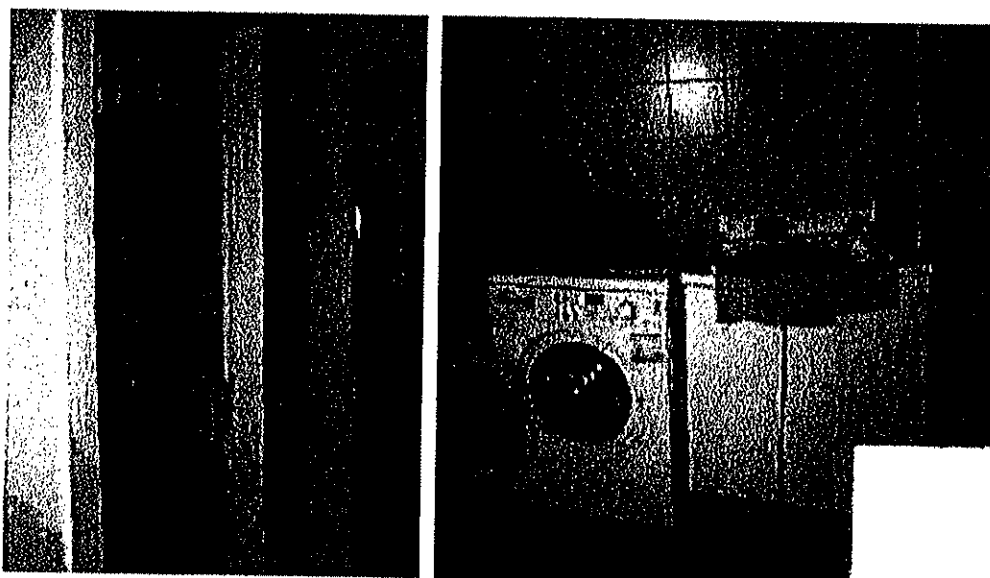


LOCALE2 INTERRATO



LOCALE1 INTERRATO

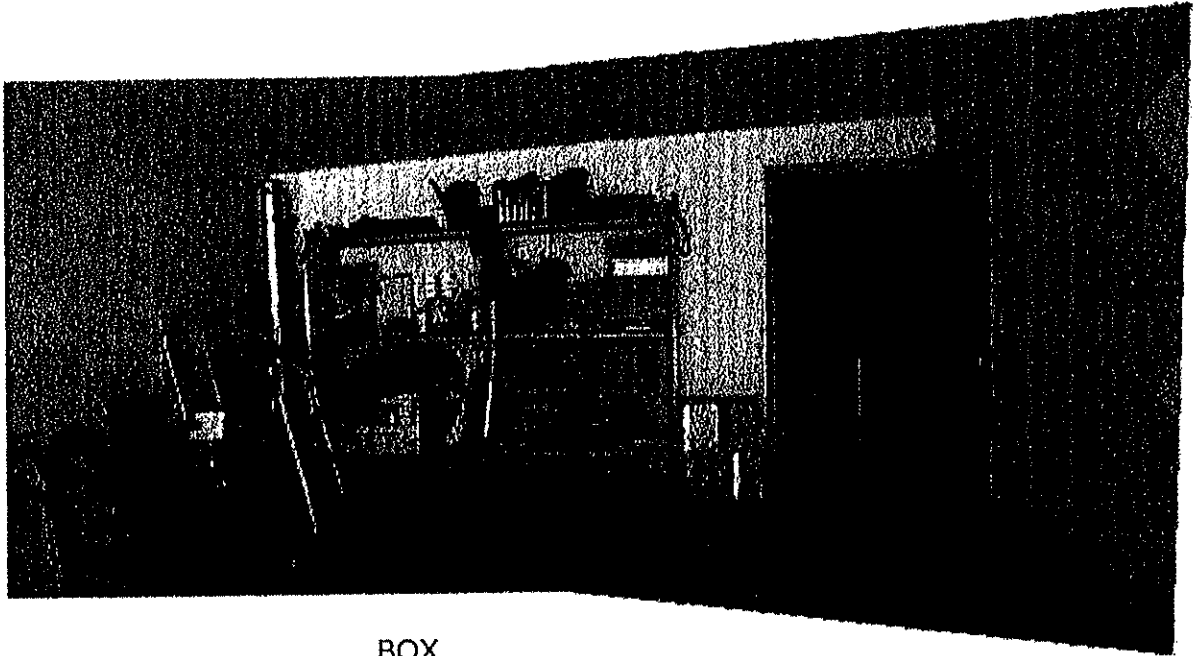




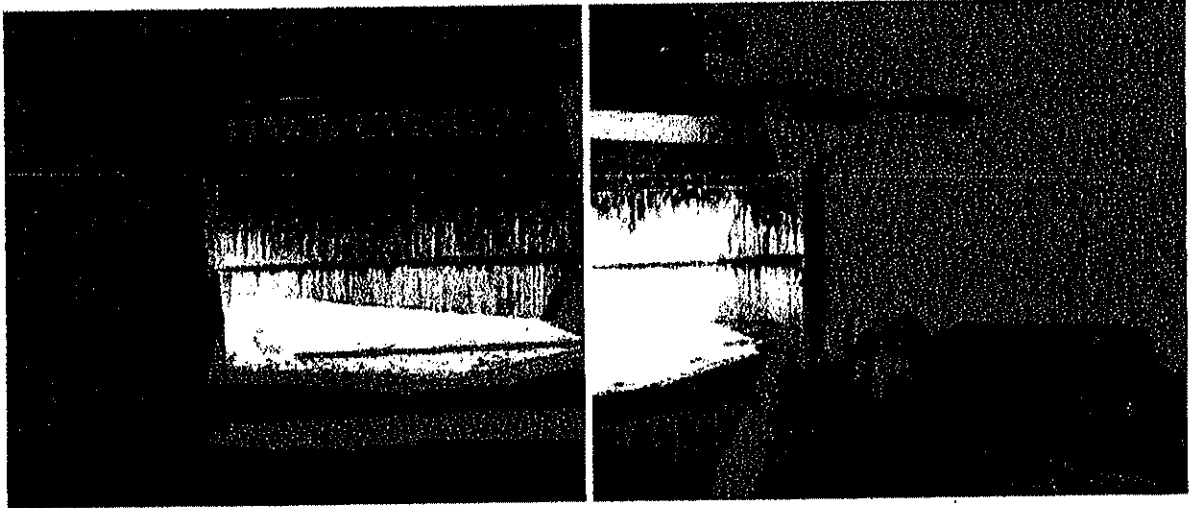
LAVANDERIA  
PIANO INTERRATO

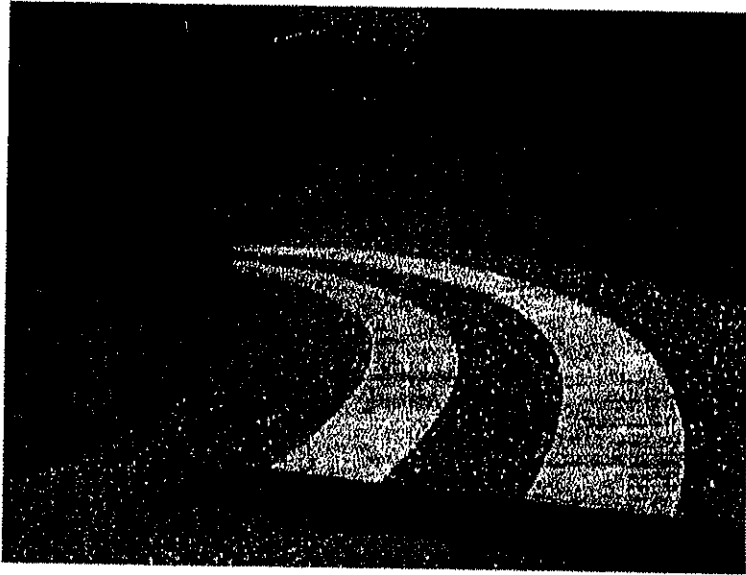


BAGNO4  
PIANO INTERRATO

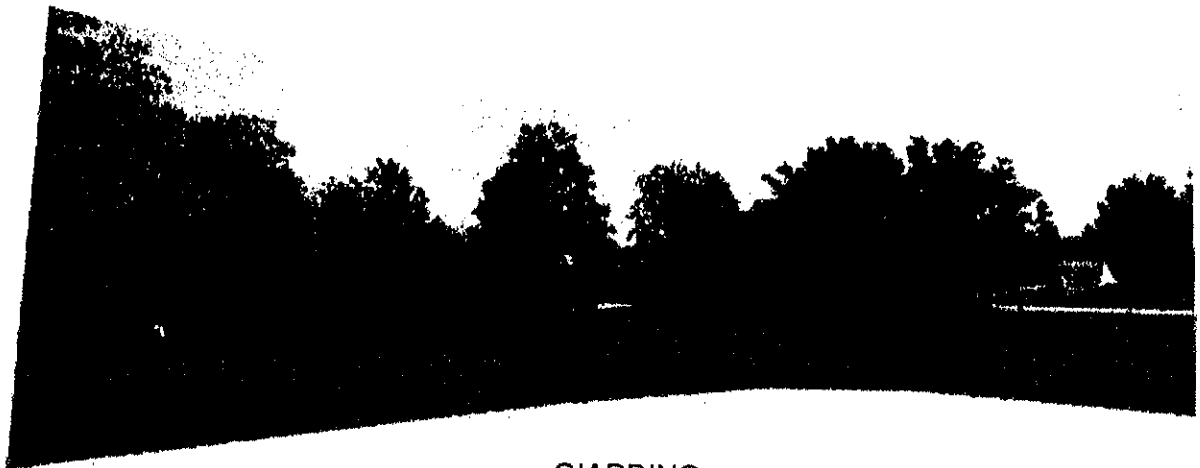
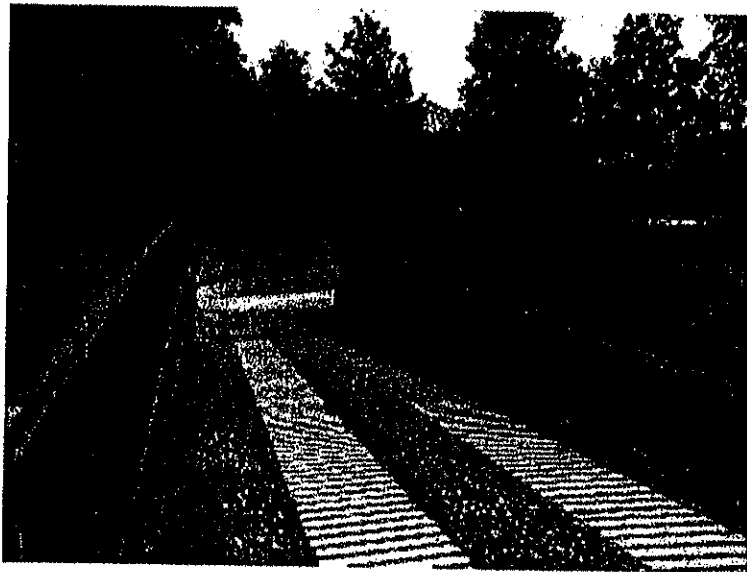


BOX





RAMPA DI ACCESSO  
AL BOX INTERRATO



GIARDINO



GIARDINO



PISCINA



CASSETTA DEGLI  
ATTREZZI

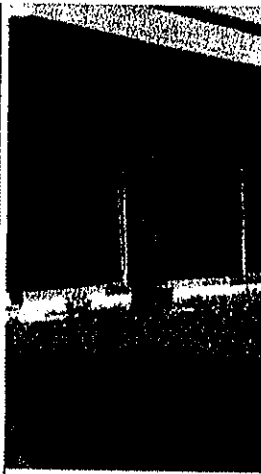




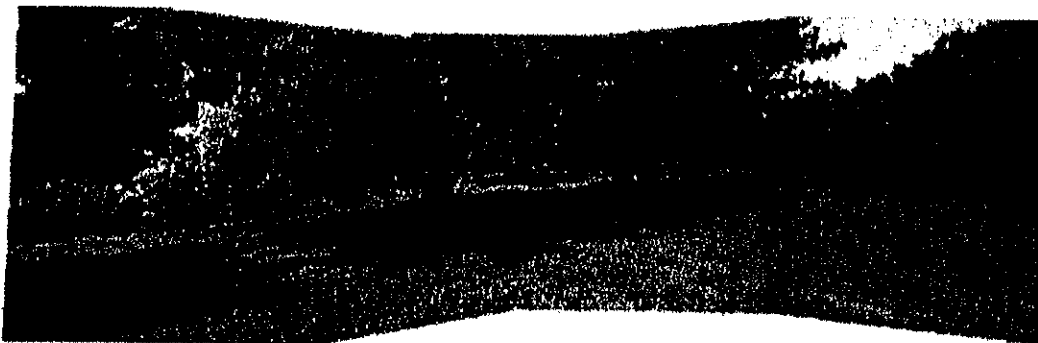
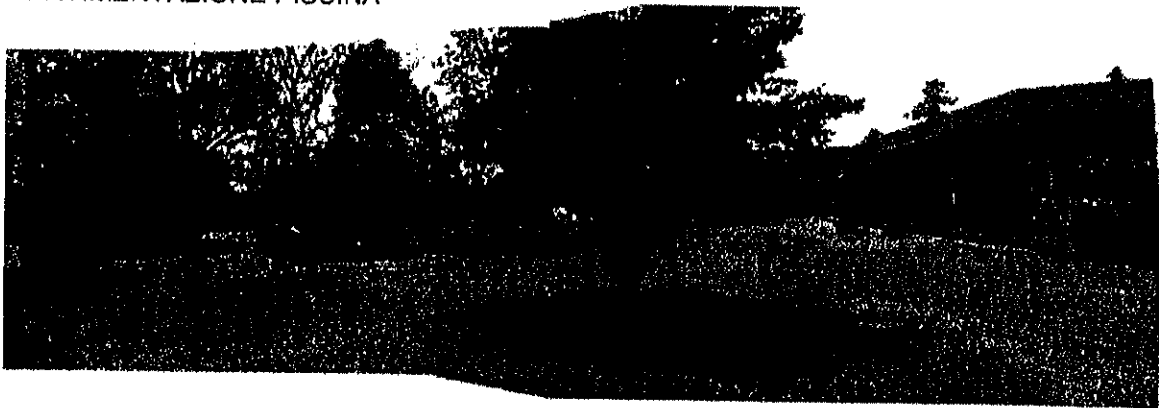
BERSO'

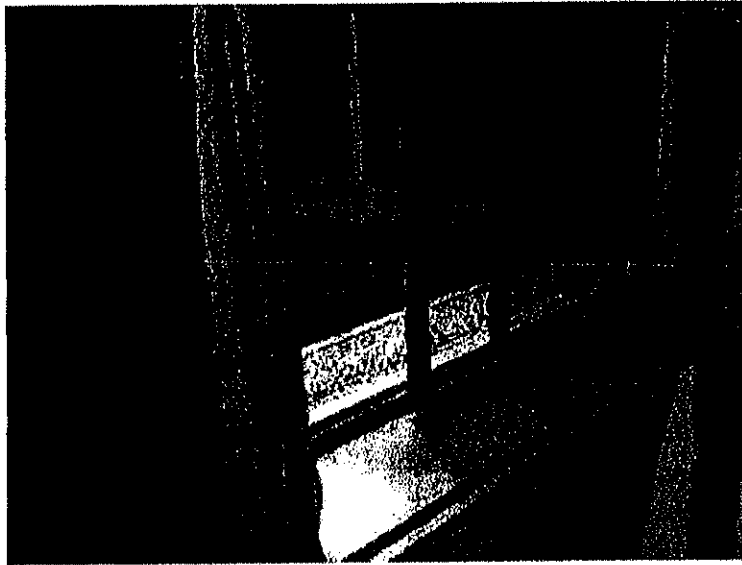
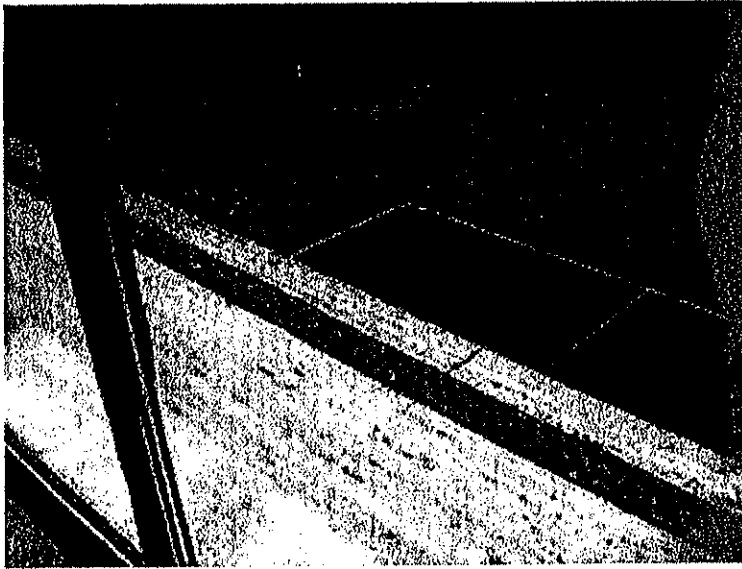


PAVIMENTAZIONE PISCINA

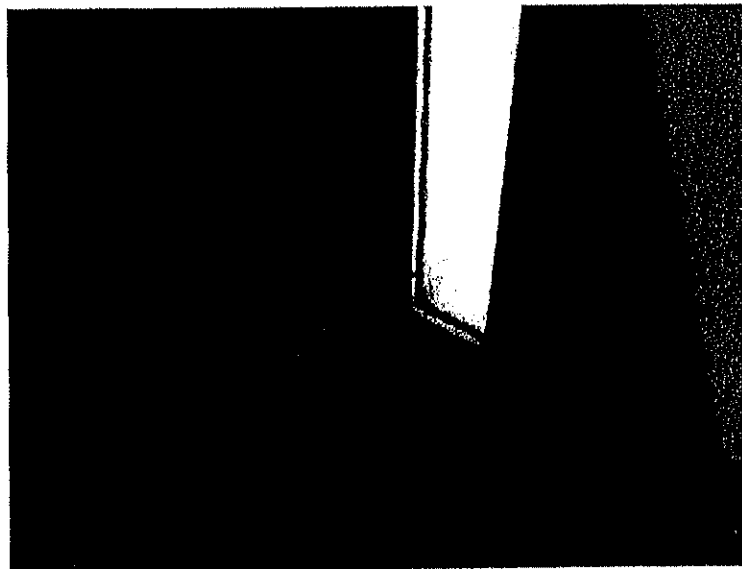


FONTANELLA

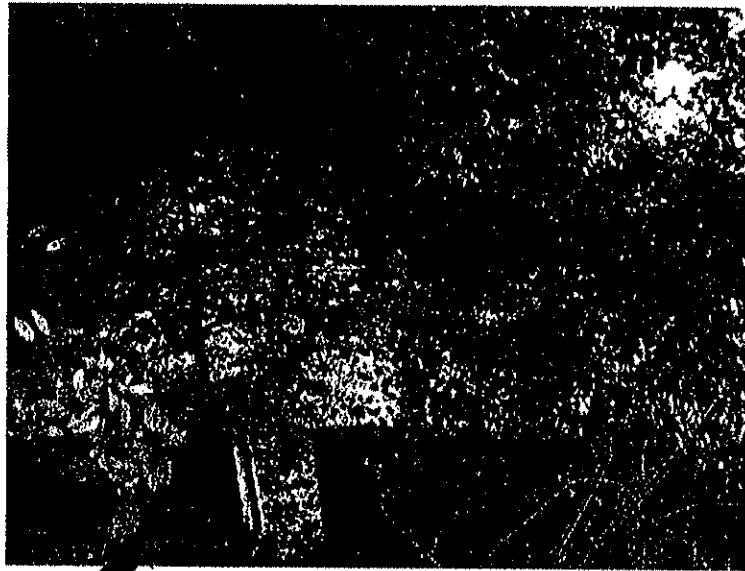
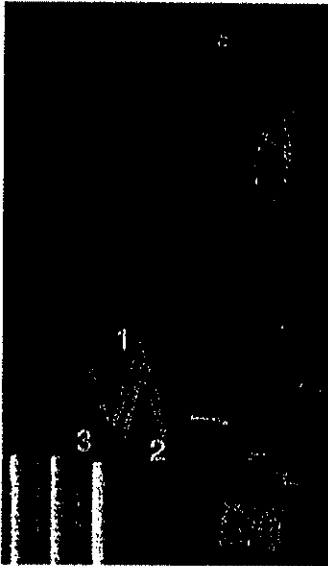




DETTAGLI

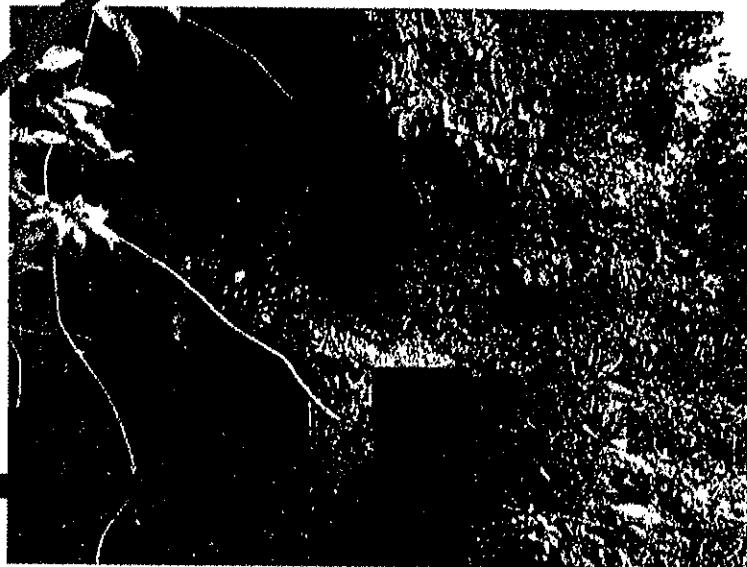


AREA ESTERNA ALLA RECINZIONE



1

FOSSO APPARTENENTE AL  
RETICOLO IDRICO MINORE  
COD. 016183/07



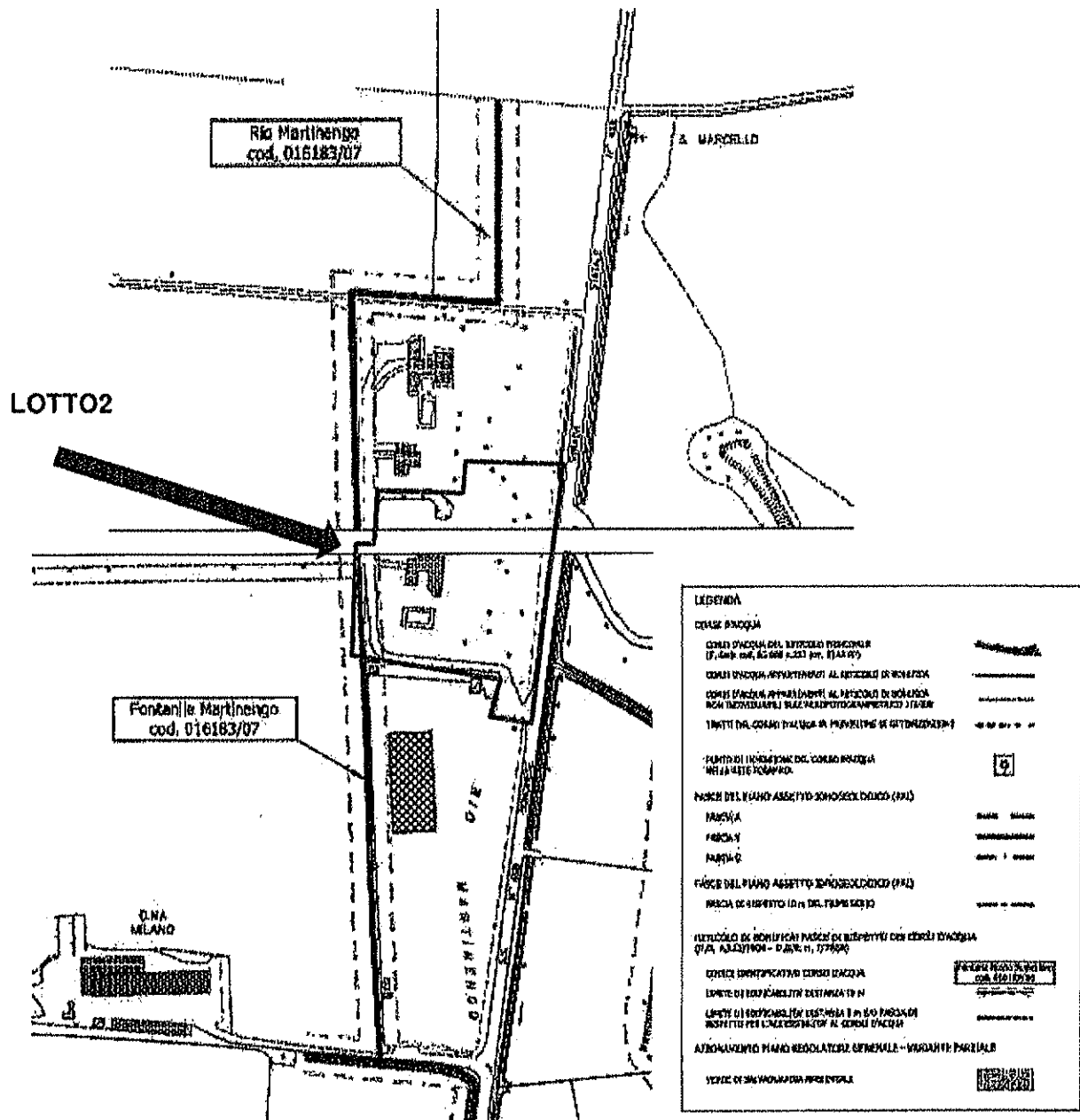
2

FOSSO APPARTENENTE AL  
RETICOLO IDRICO MINORE  
COD. 016183/07



3

# INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO (DGR n. 7/7868 del 25/1/2002 e DGR n. 13960 del 1/8/2003)



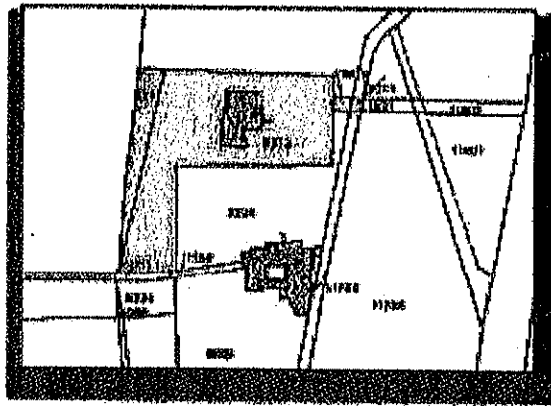
**Comune di Romano di Lombardia (BG)**

Catasto Fabbricati

- Foglio 6, mapp. 8233 sub.2 e sub3 (proprietà ½)

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

Foglio 9, mapp. 8231

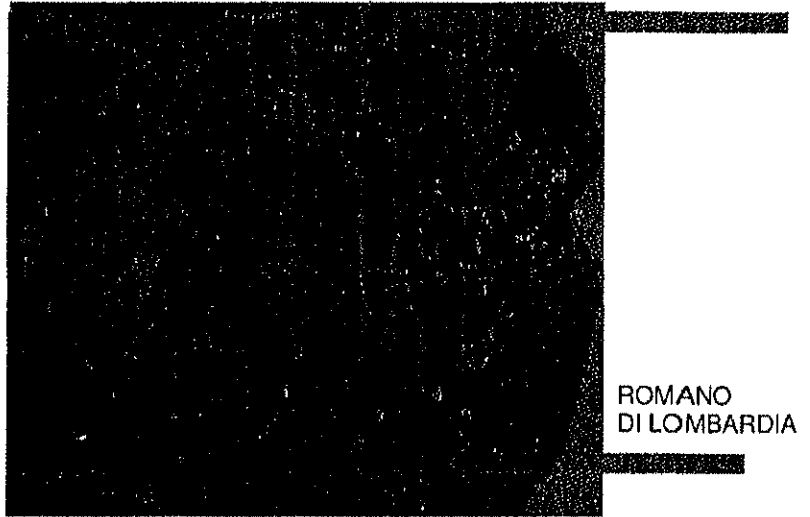


**LOTTO 3**

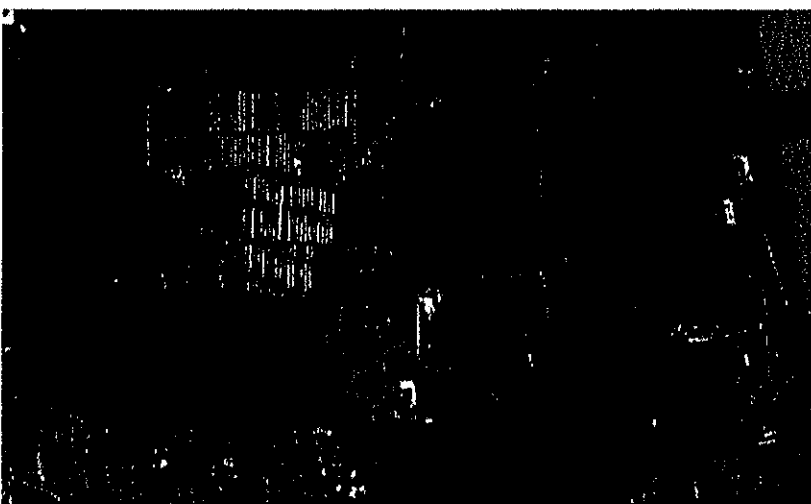
LOTTO3

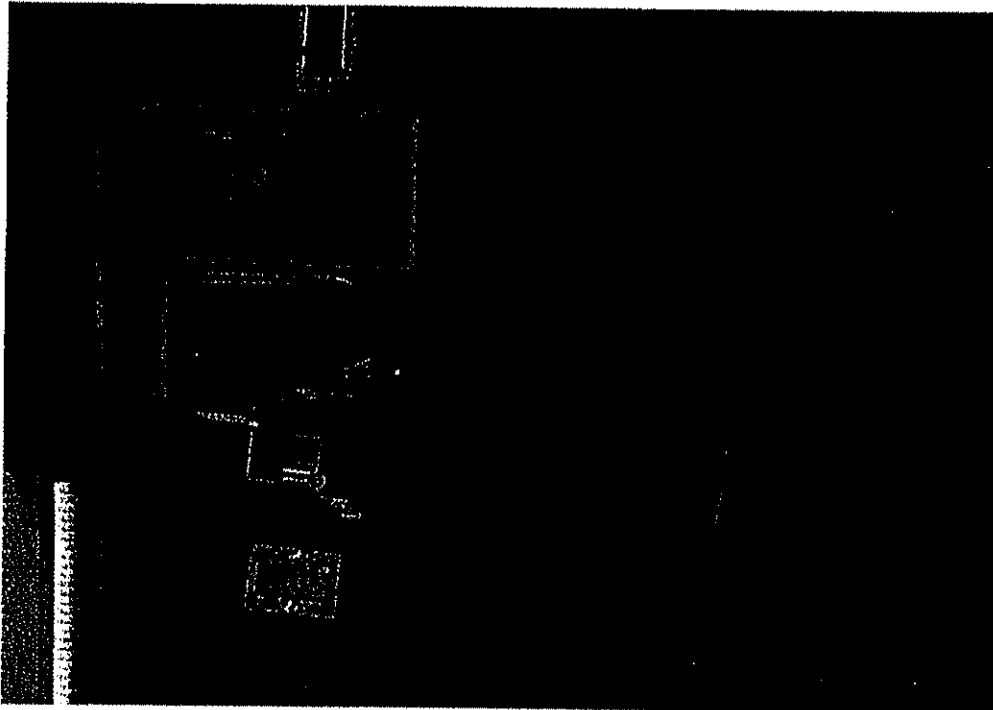
LOCALIZZAZIONE

BERGAMO

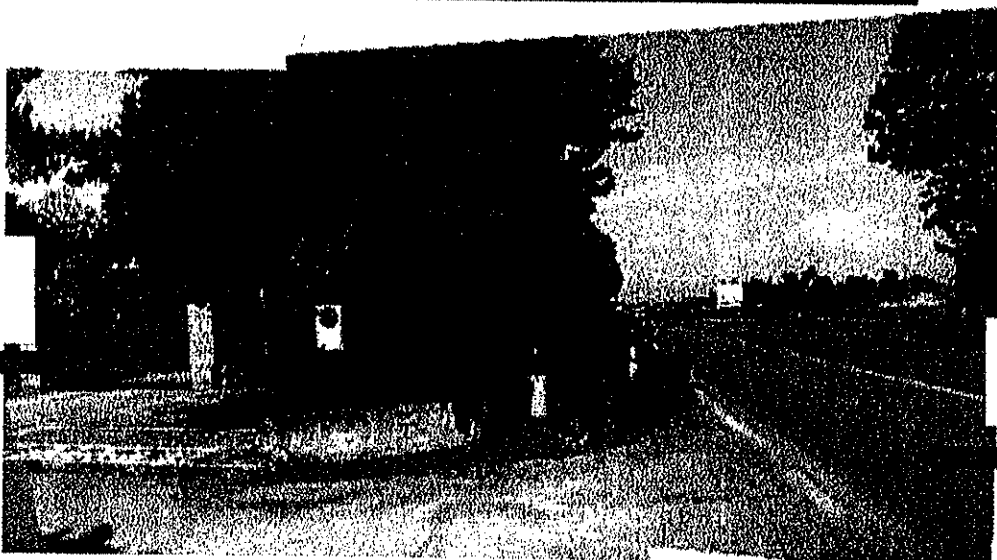


ROMANO  
DI LOMBARDIA





INGRESSO  
RESIDENCE  
SAN MARCELLO

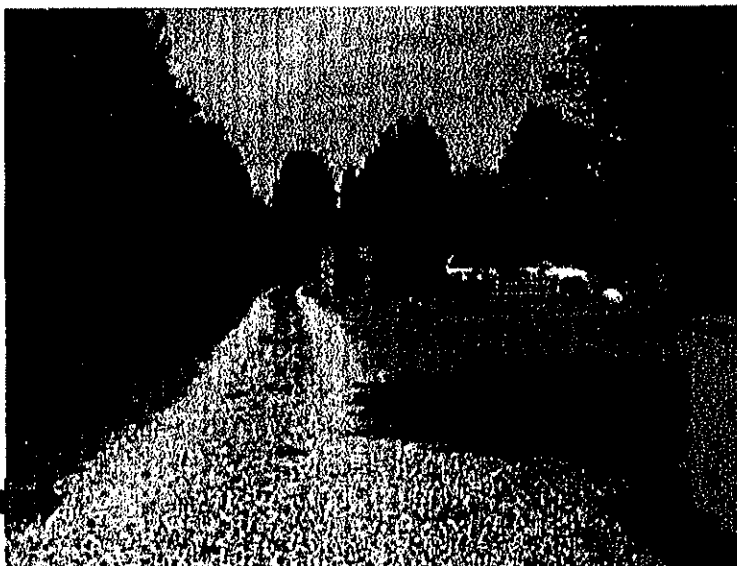


STRADA  
STATALE  
SONCINESE

STRADA DI ACCESSO  
ALLE TRE VILLE  
TRATTO A SUD  
Non rientra nel Lotto3



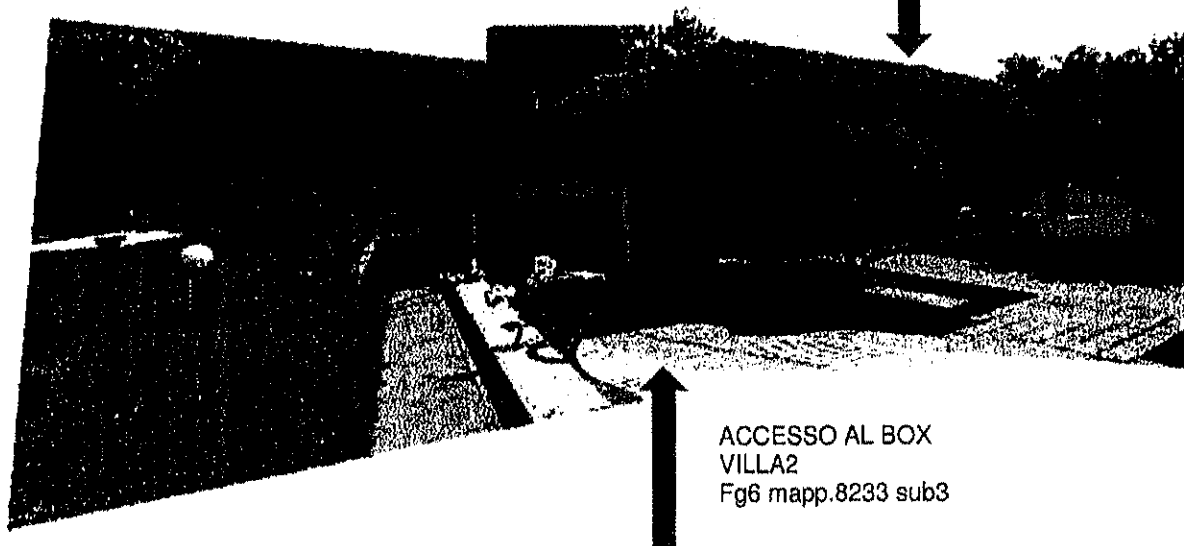
STRADA DI ACCESSO  
ALLE TRE VILLE  
TRATTO A OVEST  
VISTA VERSO NORD  
Fg.9 mapp. 11751 - 8231  
Fg 6 mapp.8233



ACCESSO  
PEDONALE  
VILLA 2  
Fg6 mapp 8233  
sub2-sub3

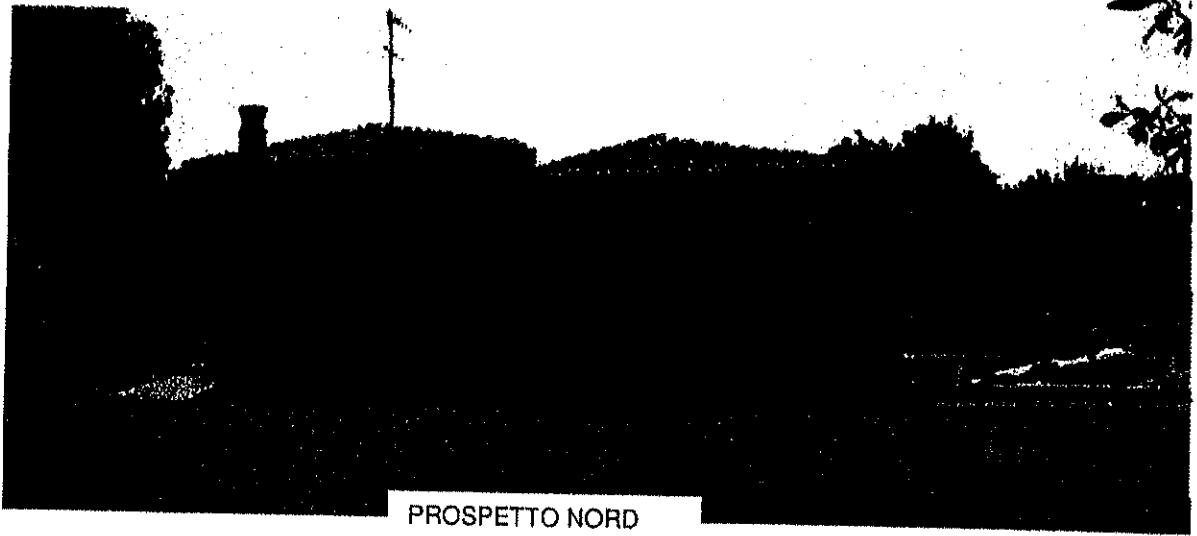


VILLA 2  
Fg6 mapp 8233 sub2



ACCESSO AL BOX  
VILLA2  
Fg6 mapp.8233 sub3

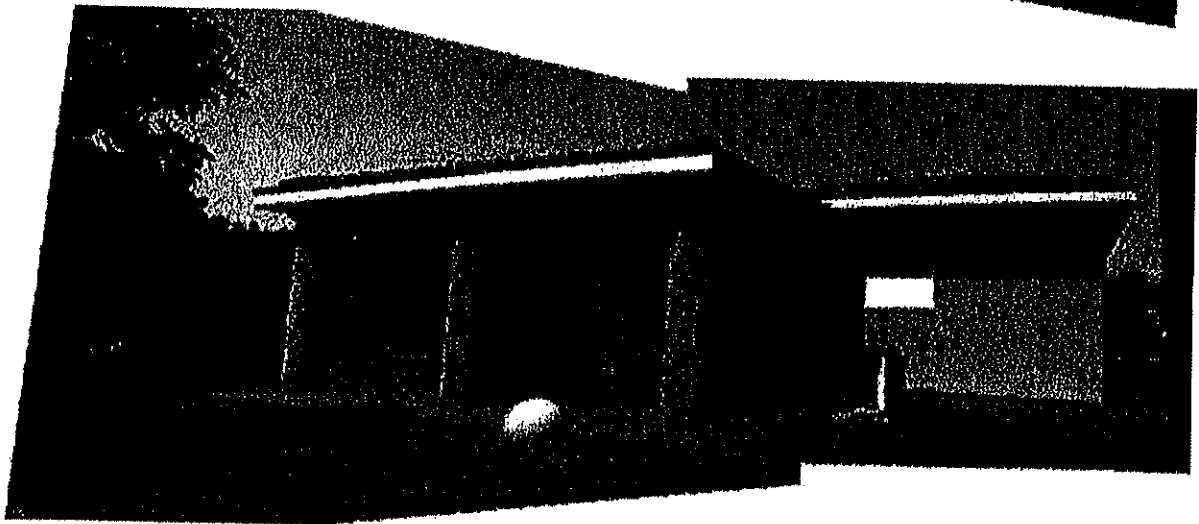




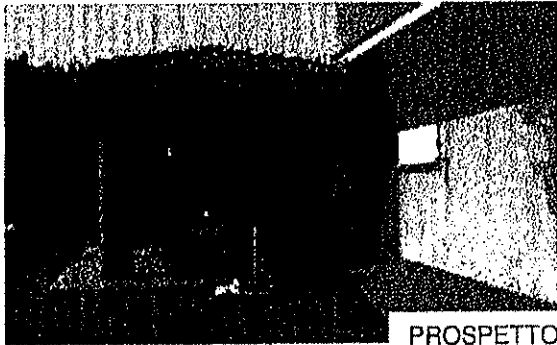
PROSPETTO NORD



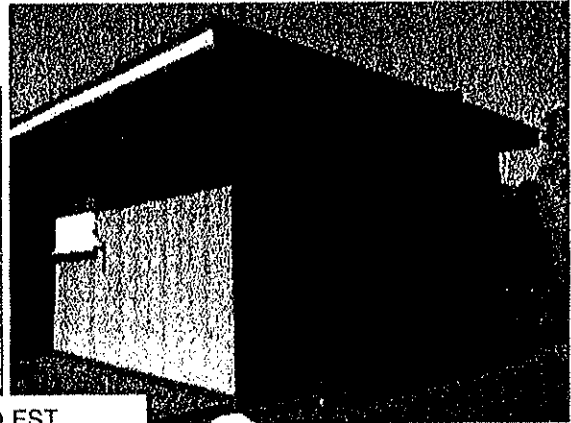
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



PROSPETTO EST



VISTA VERSO NORD



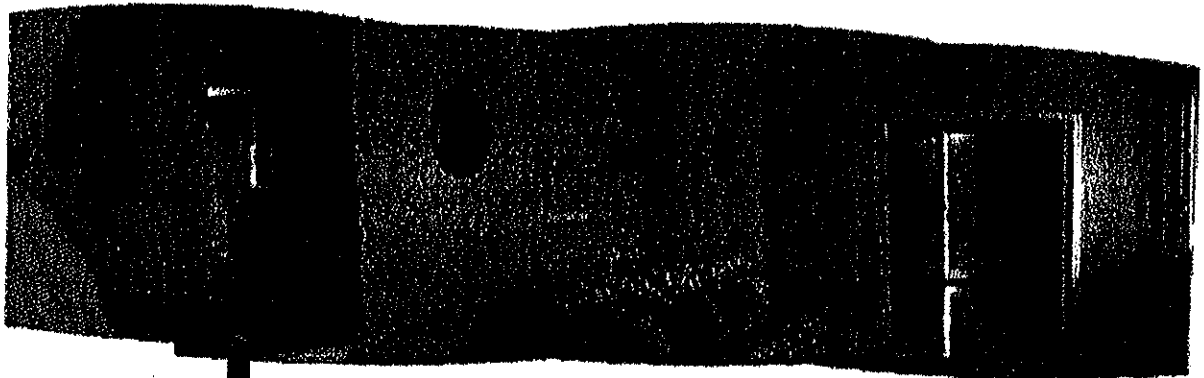
VISTA VERSO SUD



PROSPETTOSUD



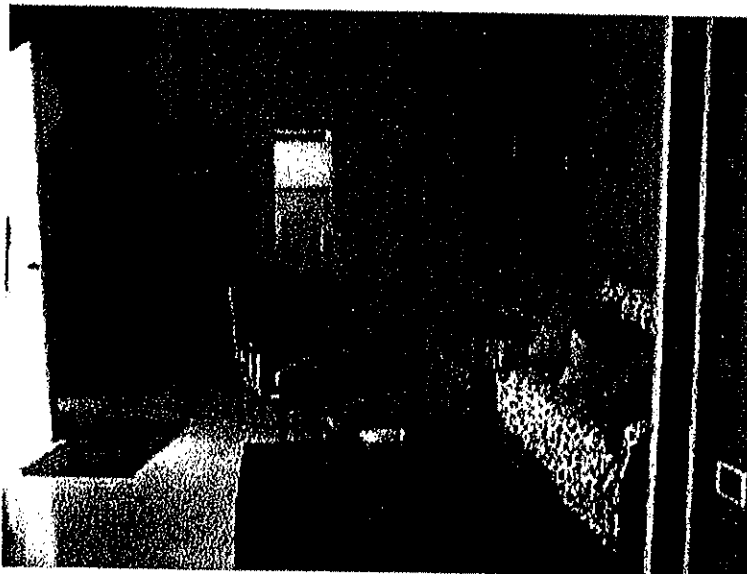
INGRESSO



DISIMPEGNO NOTTE

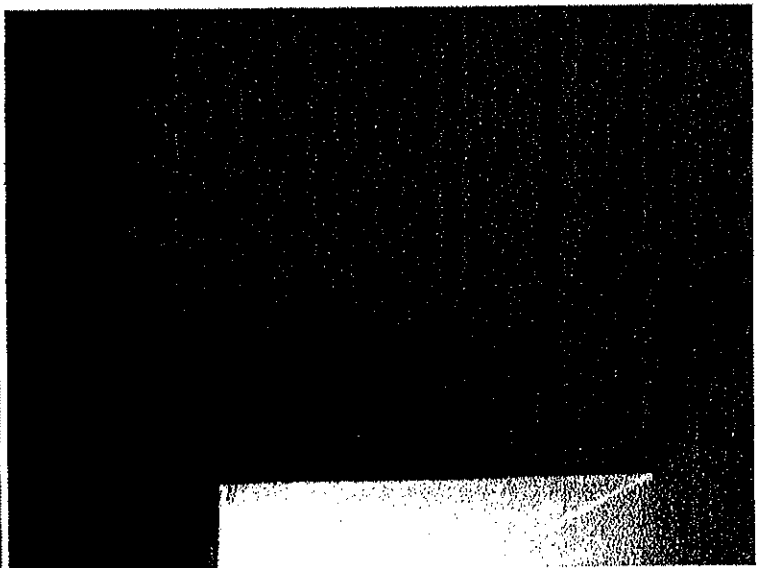
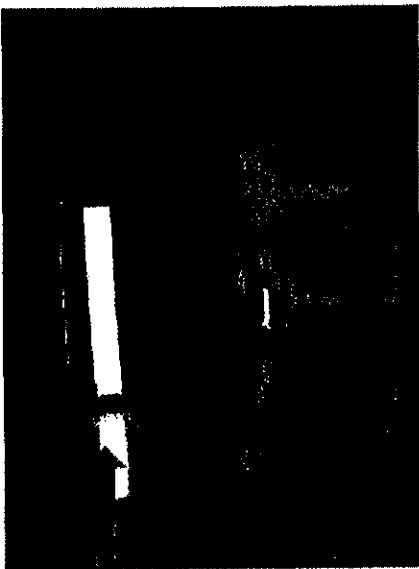
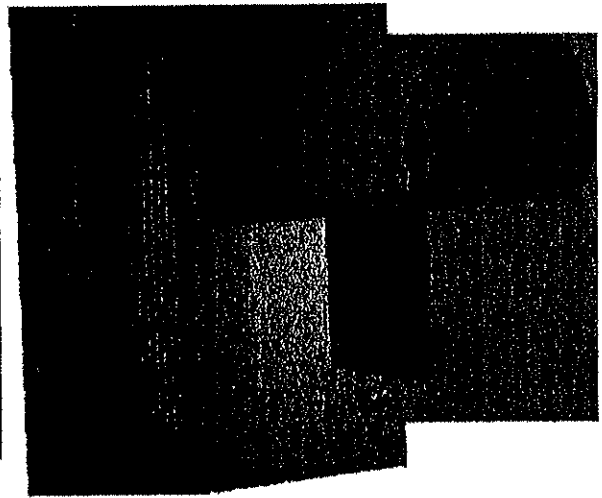
SOGGIORNO

CUCINA



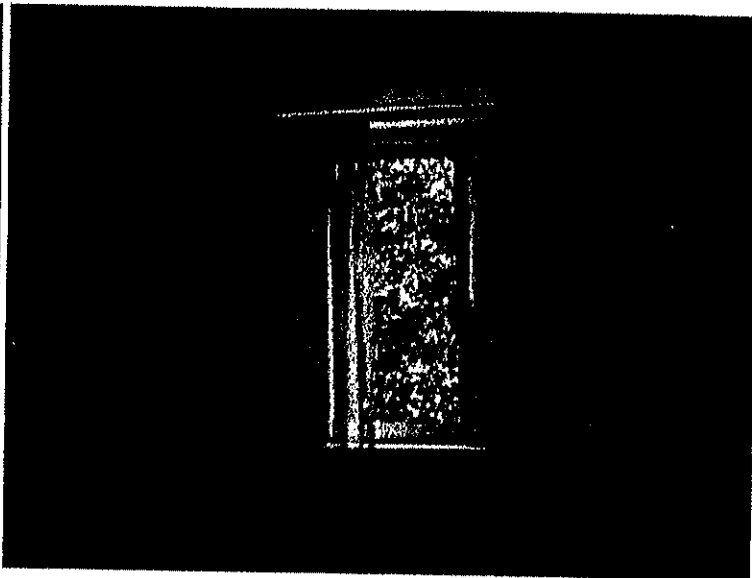
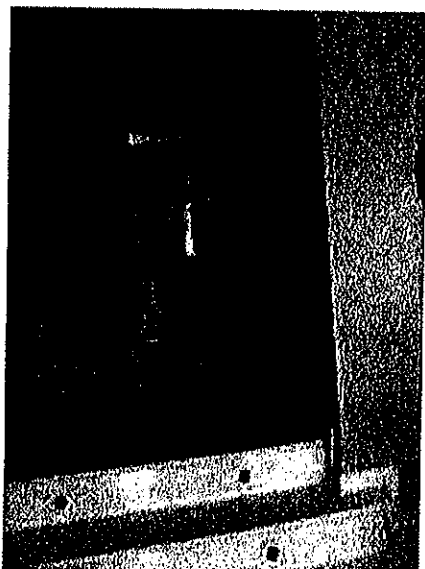


**CUCINA**

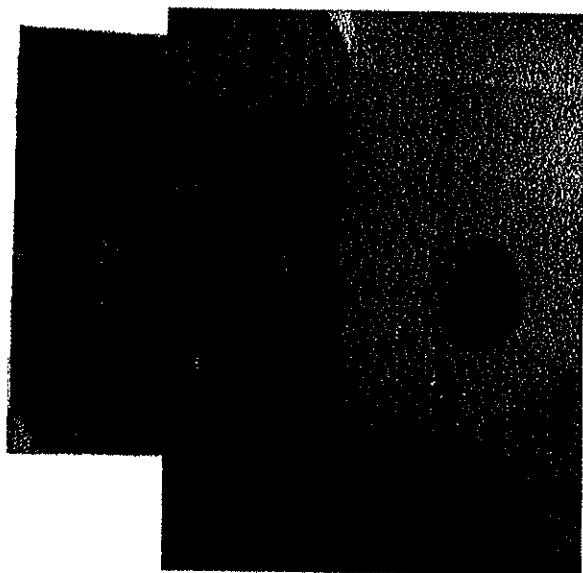
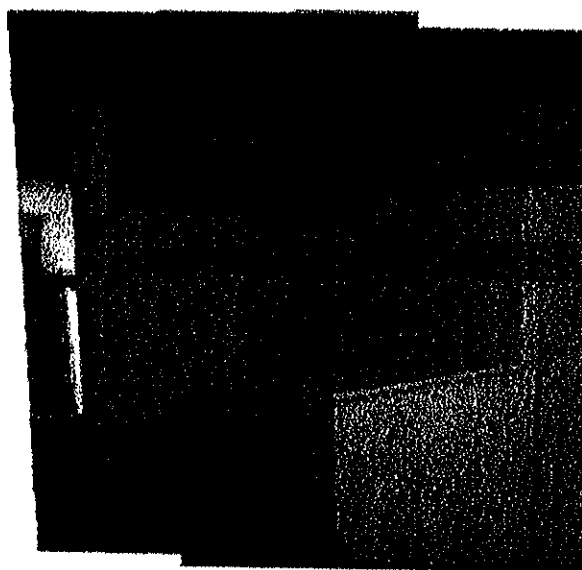
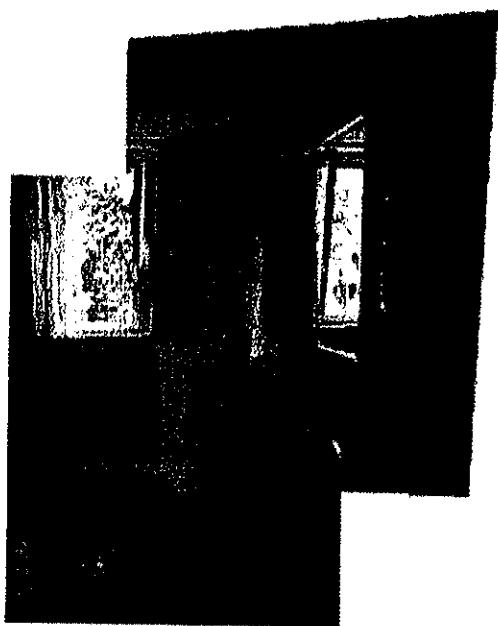


**DISIMPEGNO NOTTE**

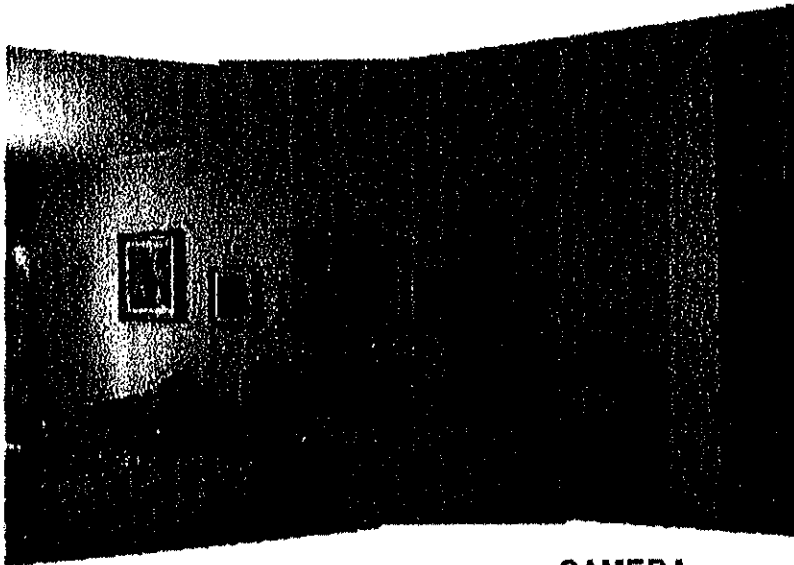
**INGRESSO**



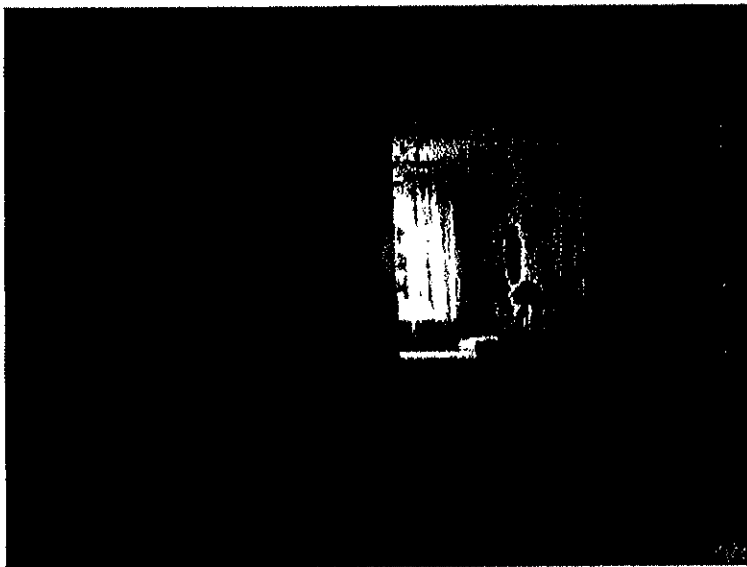
**BAGNO**



**CAMERA**

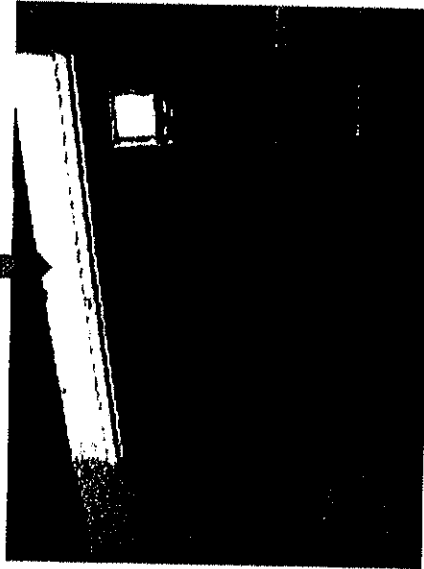


CAMERA



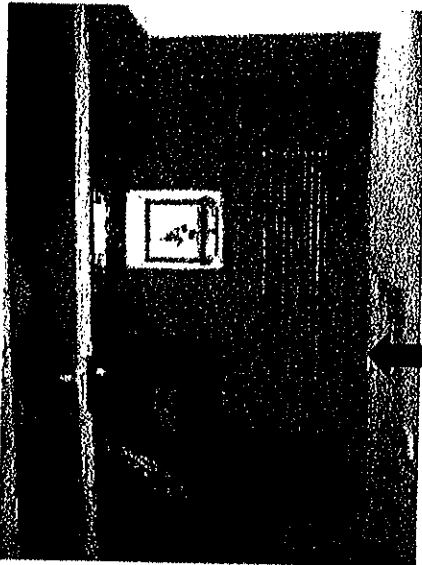


BOX



LOCALE  
ACCESSORIO  
SEMINTERRATO

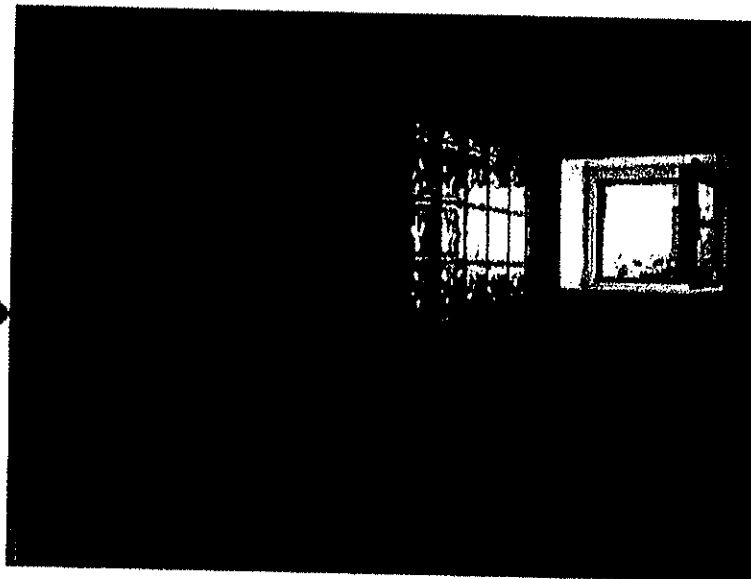
**DISIMPEGNO PIANO SEMINTERRATO**

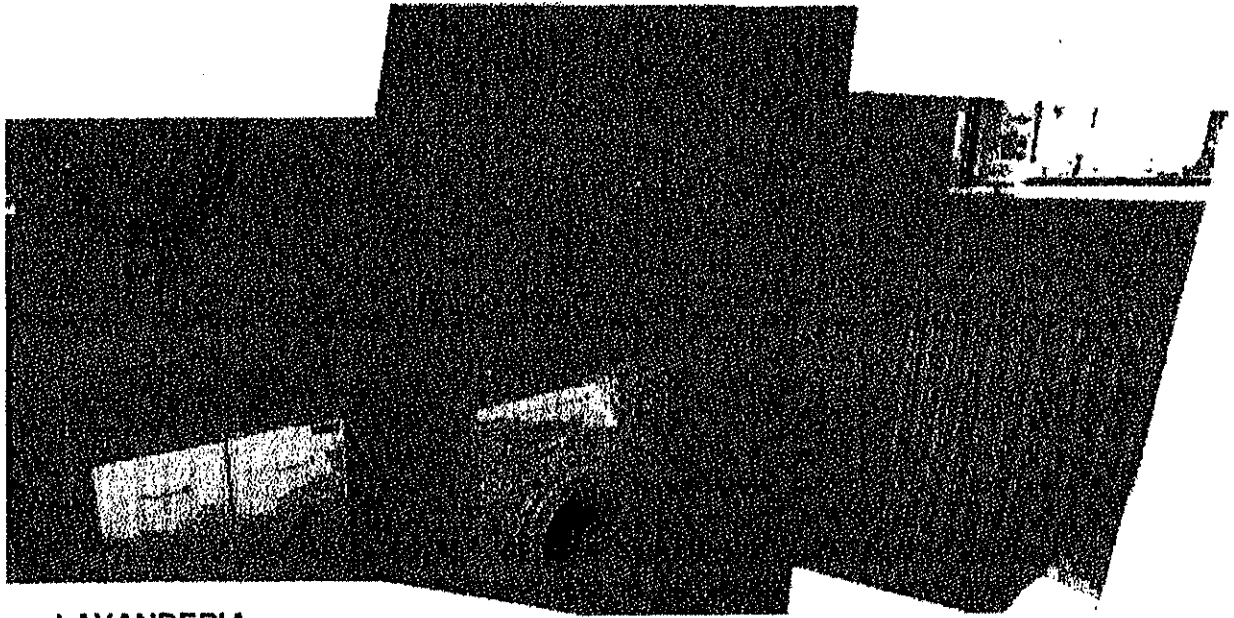


LOCALE  
SEMINTERRATO

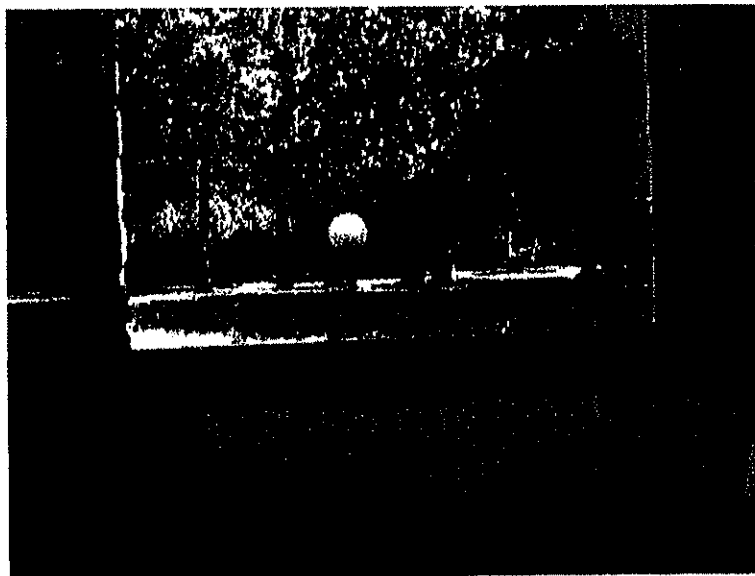


LAVANDERIA

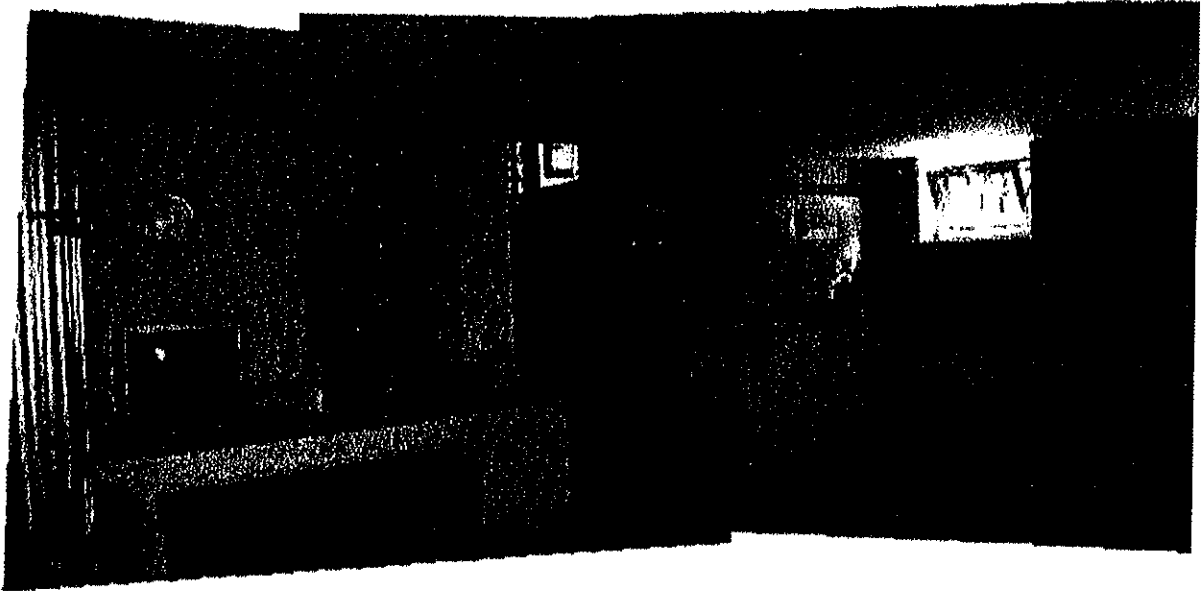




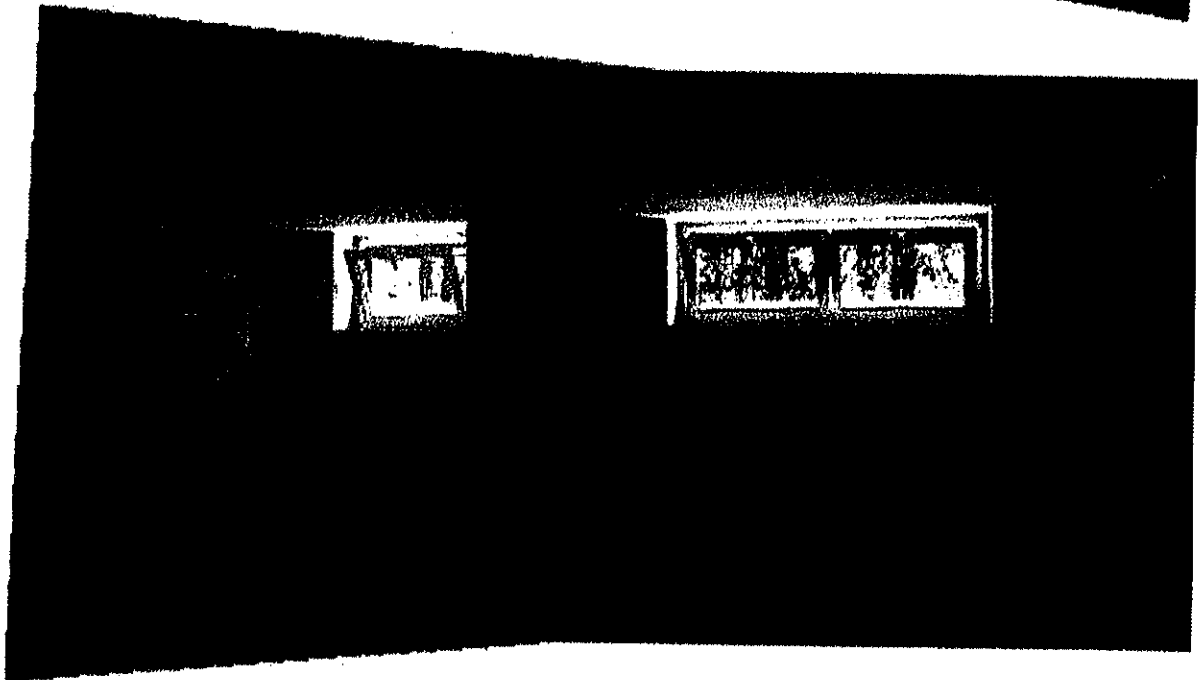
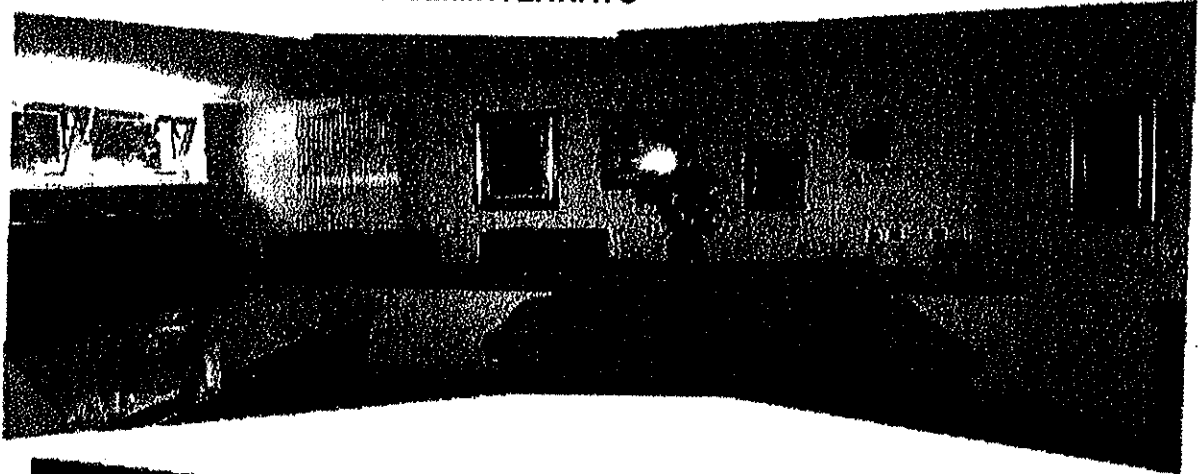
LAVANDERIA

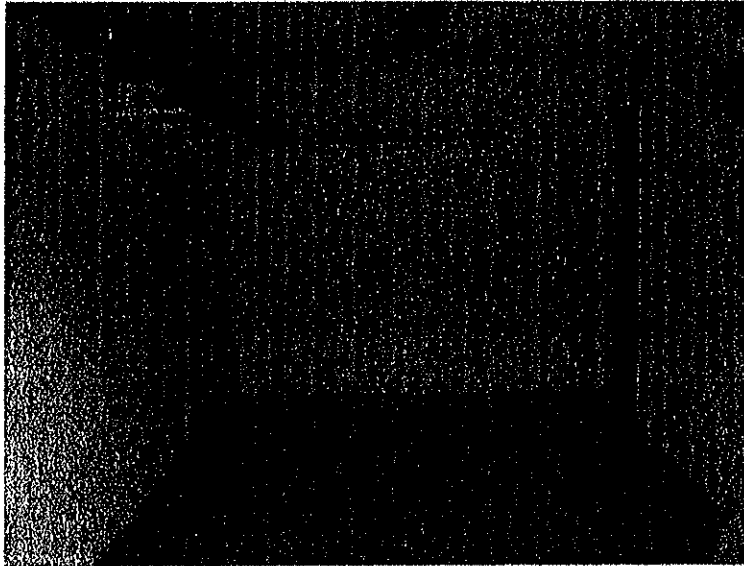




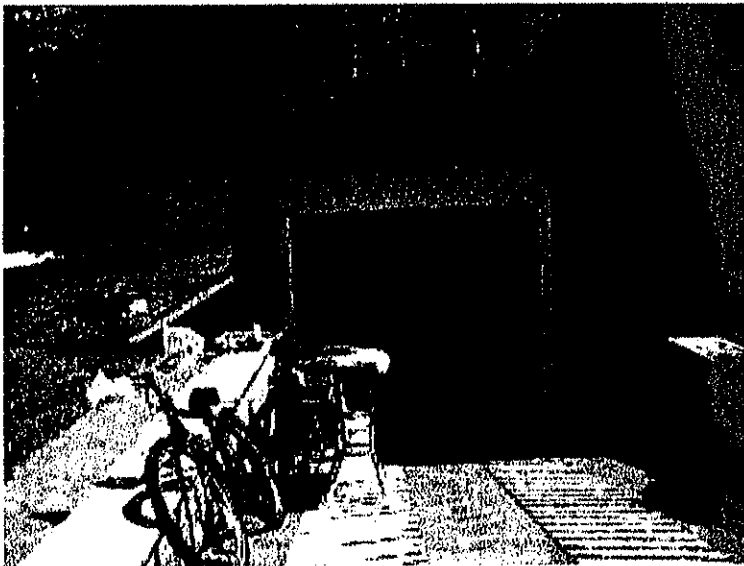
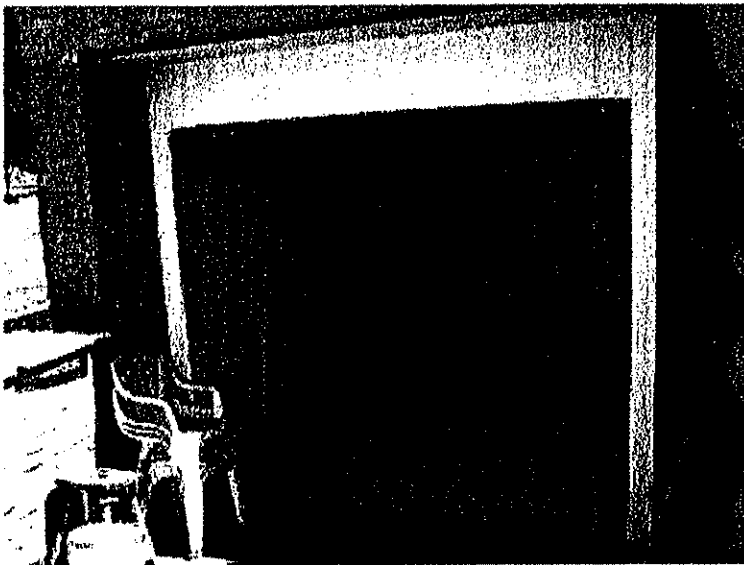


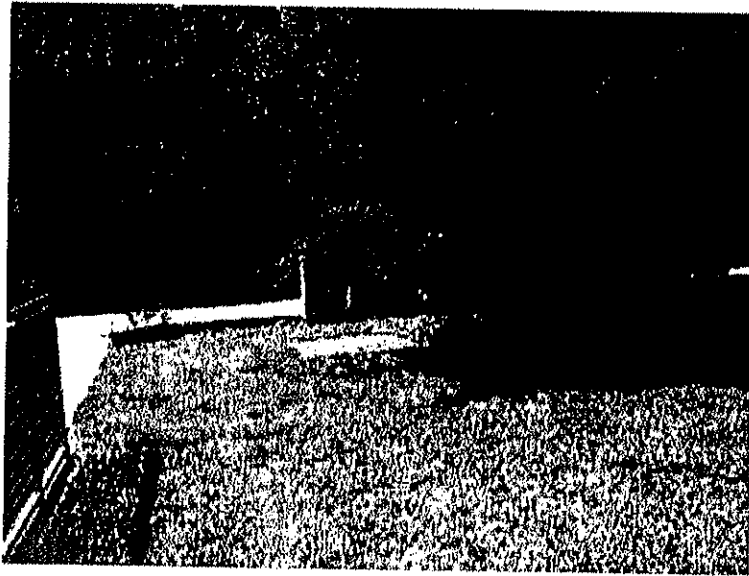
LOCALE ACCESORIO SEMINTERRATO





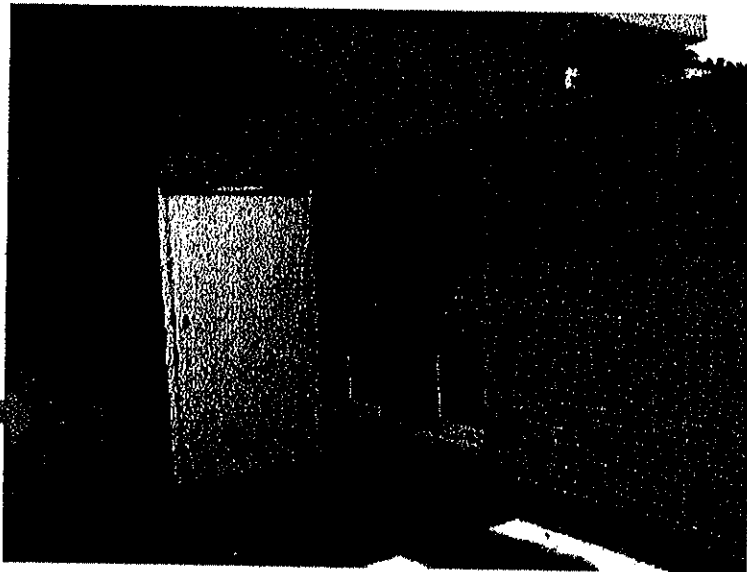
BOX



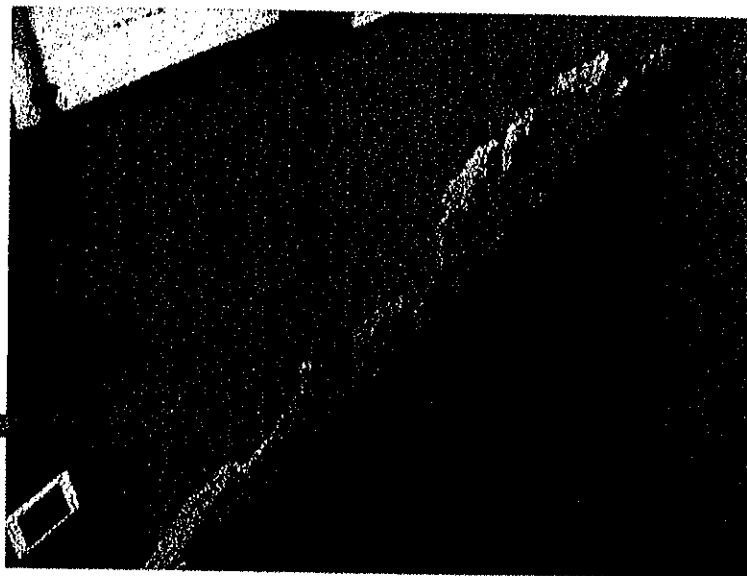


AREA ESTERNA

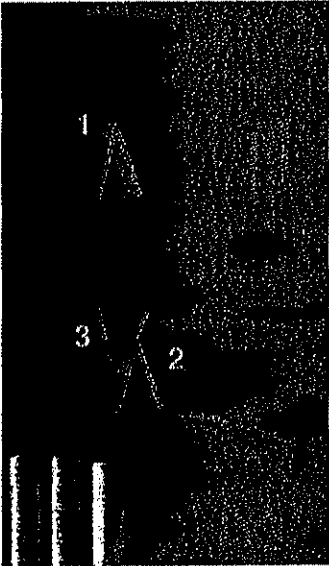
LOCALE CALDAIA



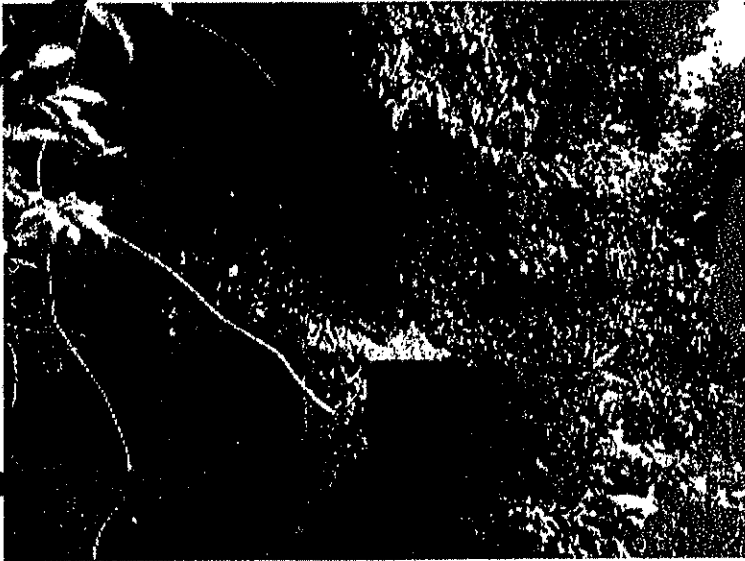
PROBLEMI DI UMIDITA'  
DI RISALITA



AREA ESTERNA ALLA RECINZIONE



1



2

FOSSO APPARTENENTE AL  
RETICOLO IDRICO MINORE  
COD. 016183/07

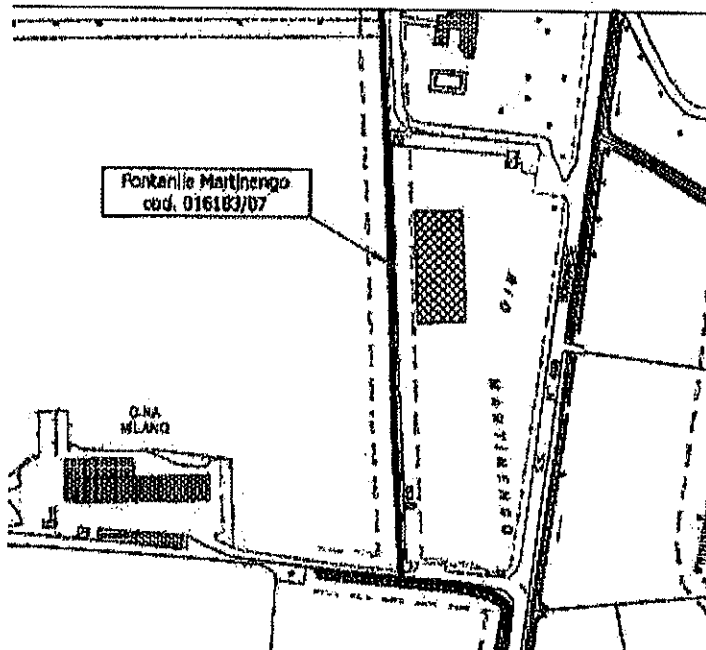
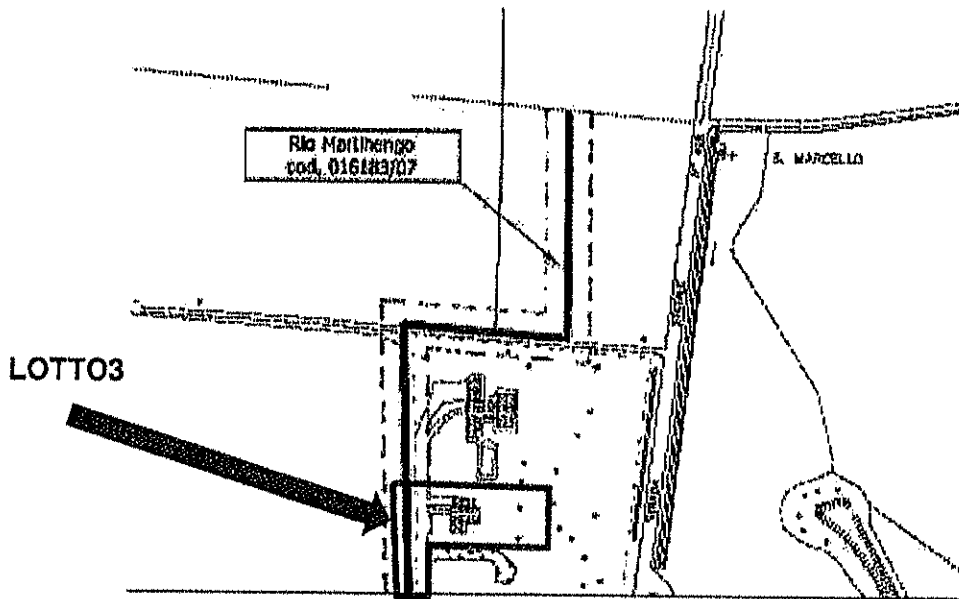


3

FOSSO APPARTENENTE AL  
RETICOLO IDRICO MINORE  
COD. 016183/07

# INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO

(DGR n. 7/7868 del 25/1/2002 e DGR n. 13950 del 1/8/2003)



LEGENDA	
CONTE D'AZZOGGI	
CONTE D'AZZOGGI DEL RIFUGIO INACQUATO (7-5m) COD. 016183/07 (16/1/07)	
CONTE D'AZZOGGI APPARTENENTI AL RETICOLO DI RICARICA	
CONTE D'AZZOGGI APPARTENENTI AL RETICOLO DI RICARICA NON INDOSSABILI SULLA MANIPOLAZIONE PRESSO STAZIONE	
TAVOLE DEL CONTO D'AZZOGGI IN MANOMANIPOLAZIONE (DIPLOMATI)	
PISTOLE DI IRRIGAZIONE DEL CONTO D'AZZOGGI NELLA RETE PUBBLICA	
PARCHE DEL PIANO ASSETTO SPANCOLOLOGICO (PA)	
PARCHE A	
PARCHE B	
PARCHE C	
PARCHE DEL PIANO ASSETTO SPANCOLOLOGICO (PA)	
PARCHE DI RIFUGIO (R) DEL PIANO ASSETTO	
RETI DI RICARICA PARCHE DI RIFUGIO DEL CONTO D'AZZOGGI (DIP. N. 133/1/04 - DGR n. 7/7868)	
CONTE IDENTIFICATIVO CONTO D'AZZOGGI	
LINEE DI CONTOAZZOGGI (C)	
LINEE DI CONTOAZZOGGI (C) IN UNO SPAZIO DI RIFUGIO PER L'INNEBBIAZIONE AL SERVO SPAZIO	
AZIONAMENTO PIANO REGOLATORE GENERALE - VANTAGE PARZIALE	
VEDI IL MANIPOLAZIONE AREA STABILE	

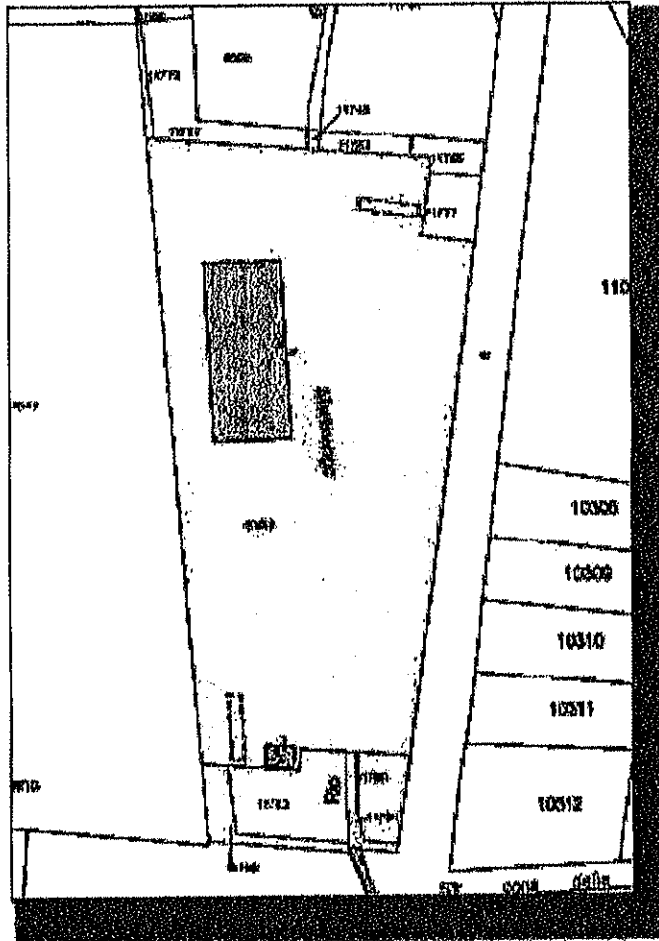
**Comune di Romano di Lombardia (BG)**

Catasto Fabbricati

- Foglio 10, mapp. 8495

Catasto Terreni del Comune di Romano di Lombardia

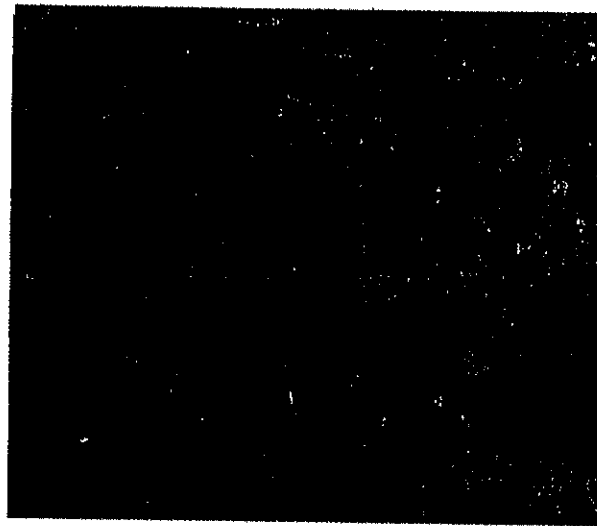
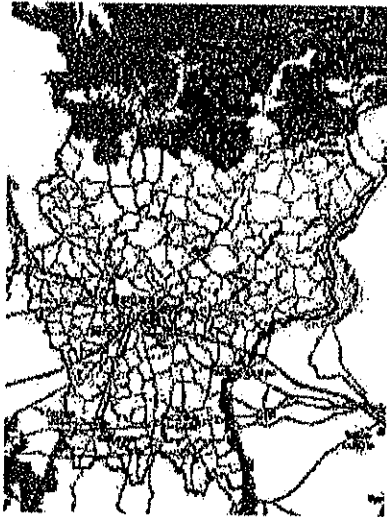
- Foglio 9, mapp. 11780
- Foglio 9, mapp. 11782
- Foglio 9, mapp. 11784
- Foglio 9, mapp. 11786



**LOTTO 4**

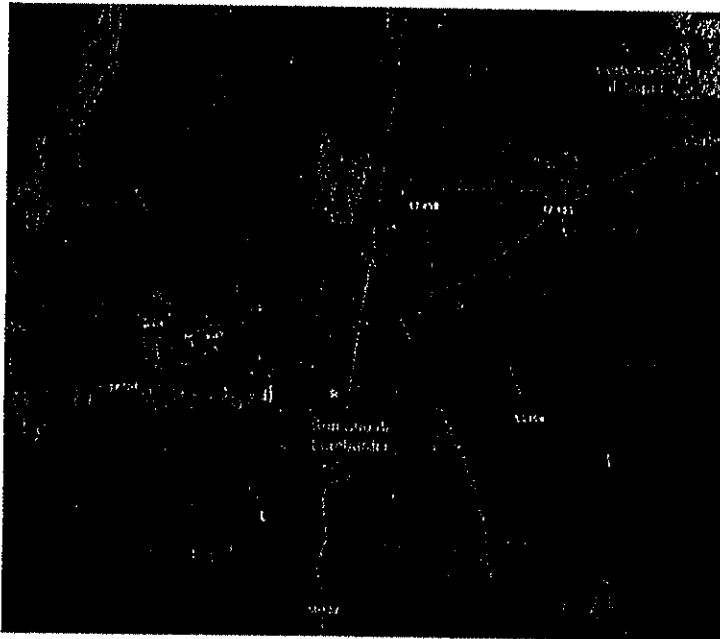
LOTTO4

LOCALIZZAZIONE

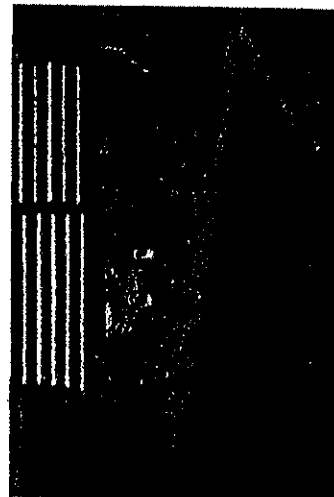
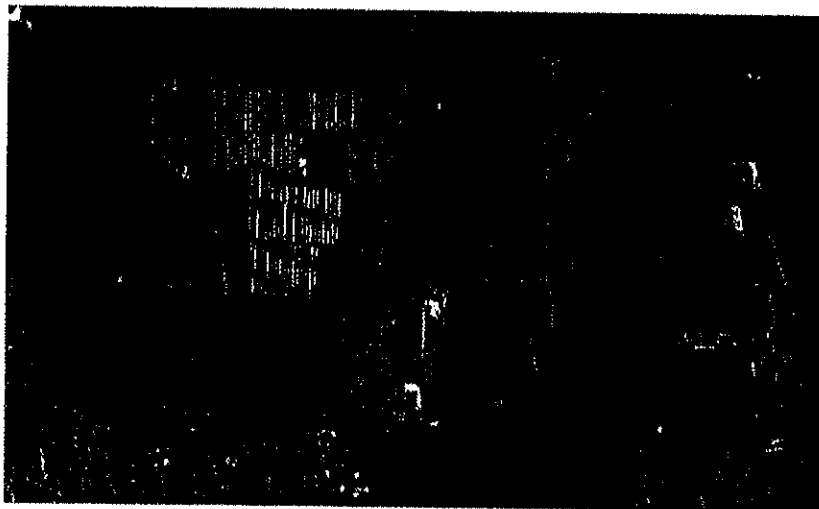


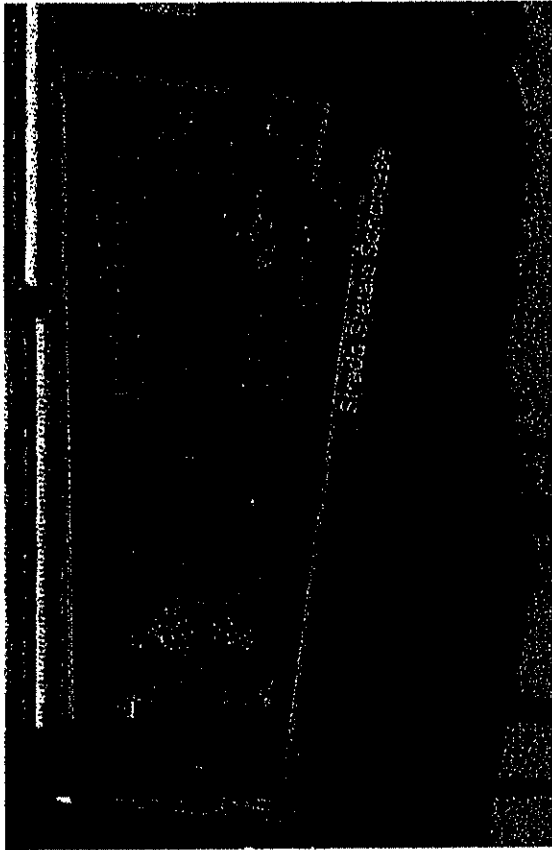
BERGAMO

ROMANO  
DI LOMBARDIA



LOTTO4

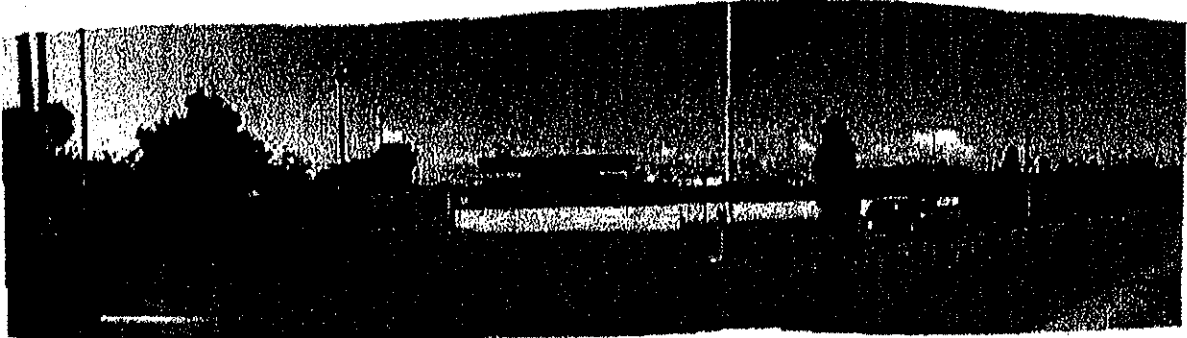




AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO  
STRADA – PARCHEGGIO - VERDE

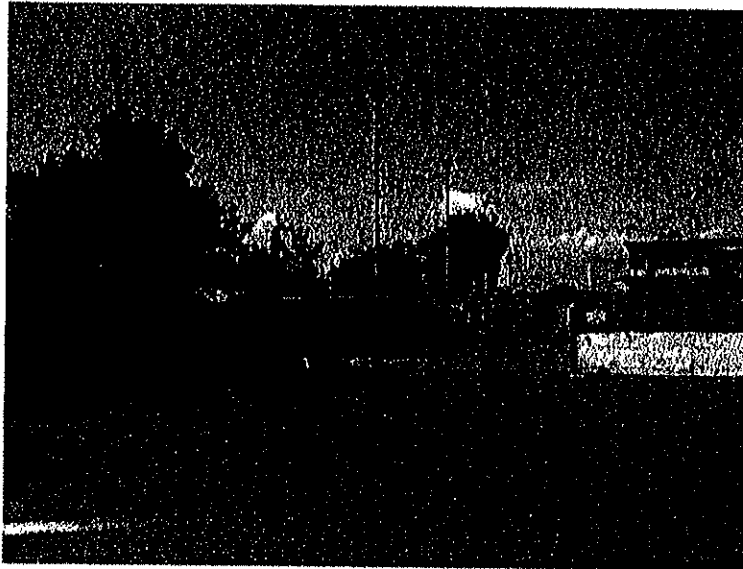


AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO  
STRADA – PARCHEGGIO - VERDE

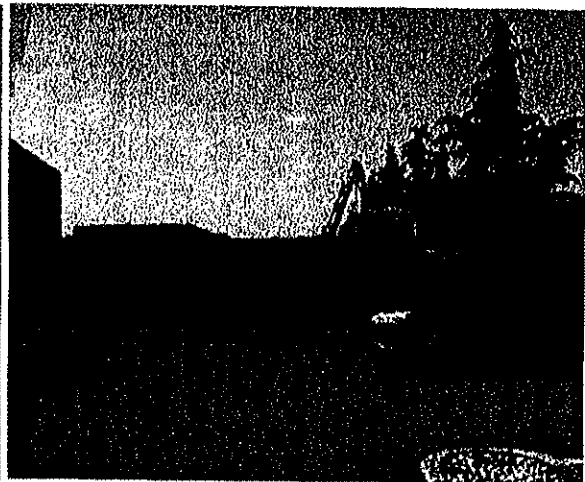
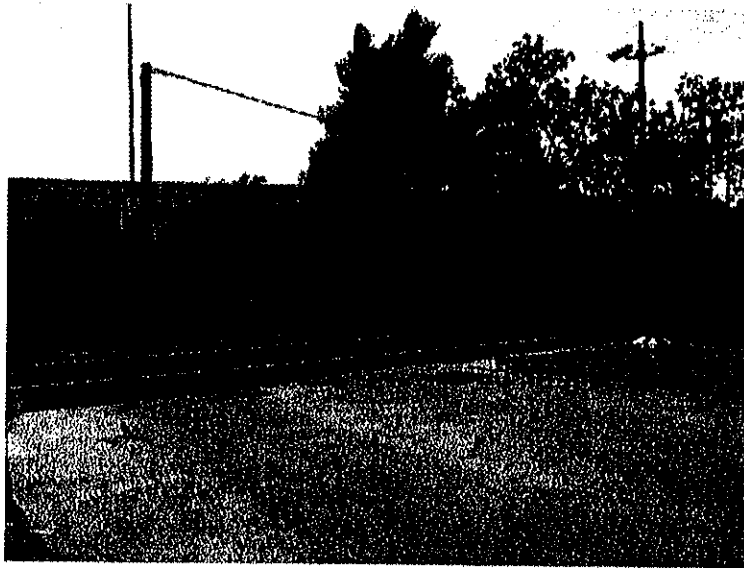


AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO: STRADA – PARCHEGGIO – VERDE  
Come da CONVENZIONE EDILIZIA  
atto del 16.09.2009 Repertorio 79777/39117 Notaio Luosi Ello sede Caravaggio (BG)  
trascritta il 21.09.2009 al nn. Reg. Gen. 60680, Reg. Part. 38731





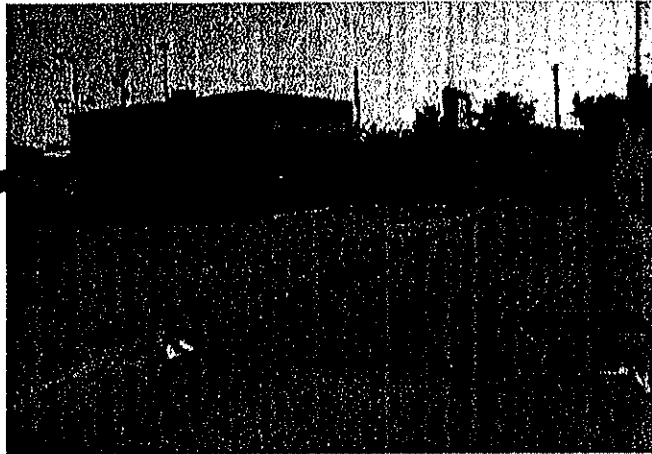
INGRESSO CARRALE PRINCIPALE  
A SUD



INGRESSO CARRALE SECONDARIO  
A NORD



EDIFICIO  
D'INGRESSO



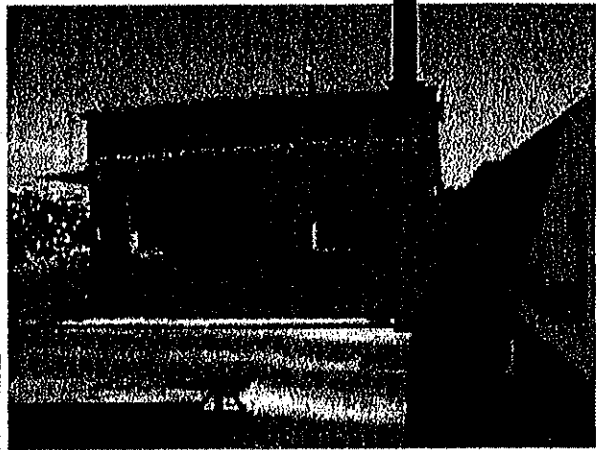
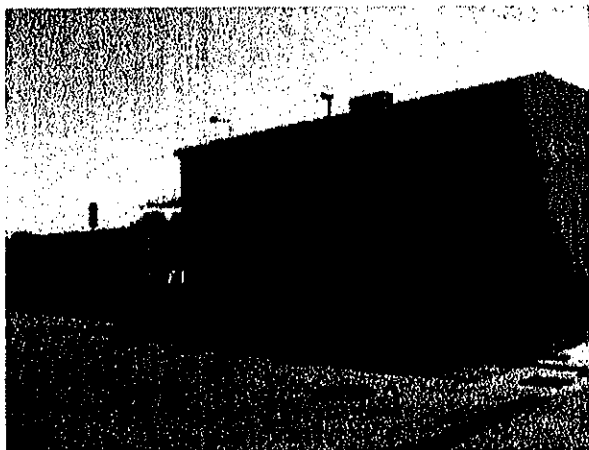
INGRESSO CARRALE

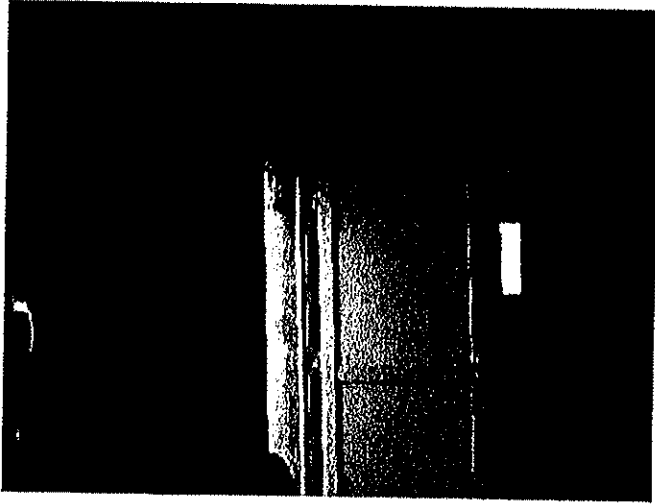
PESA



PESA

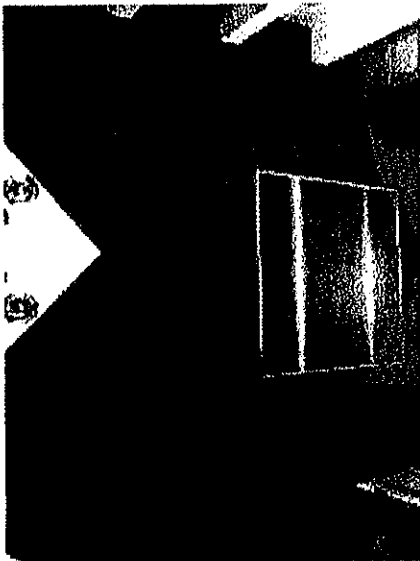
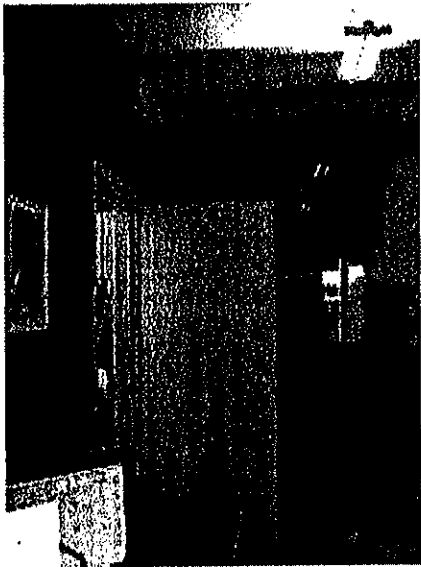
EDIFICIO  
D'INGRESSO



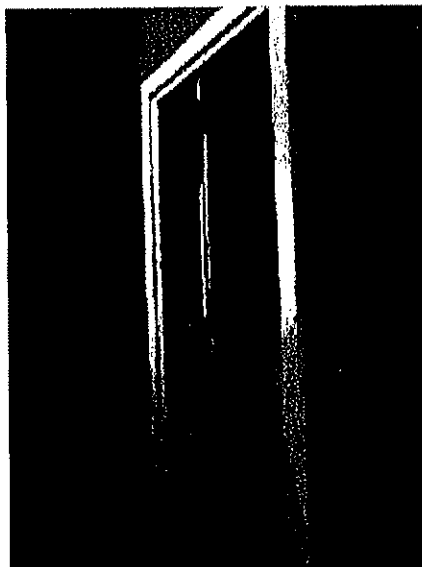
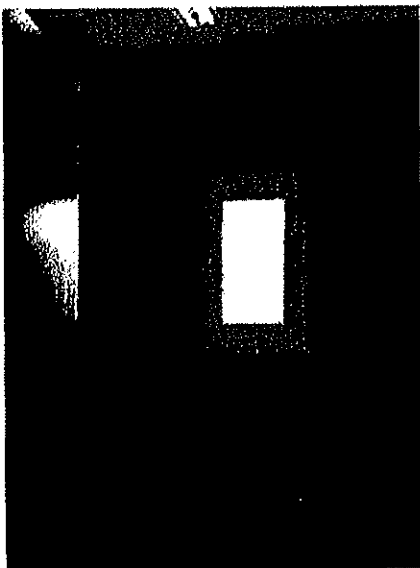


UFFICIO 1  
EDIFICIO D'INGRESSO

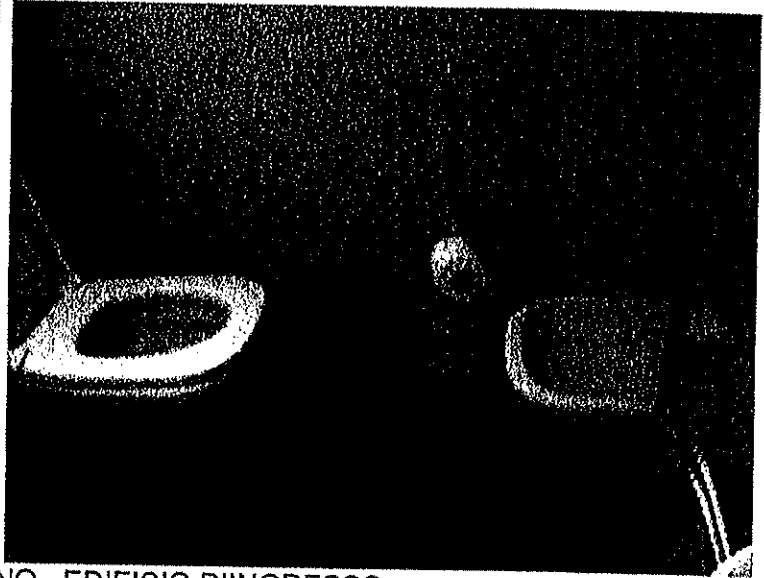
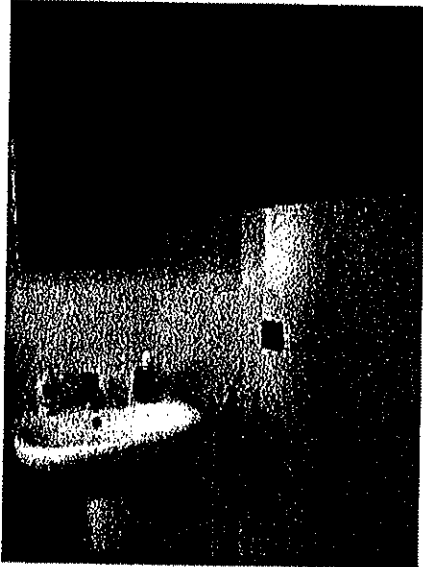




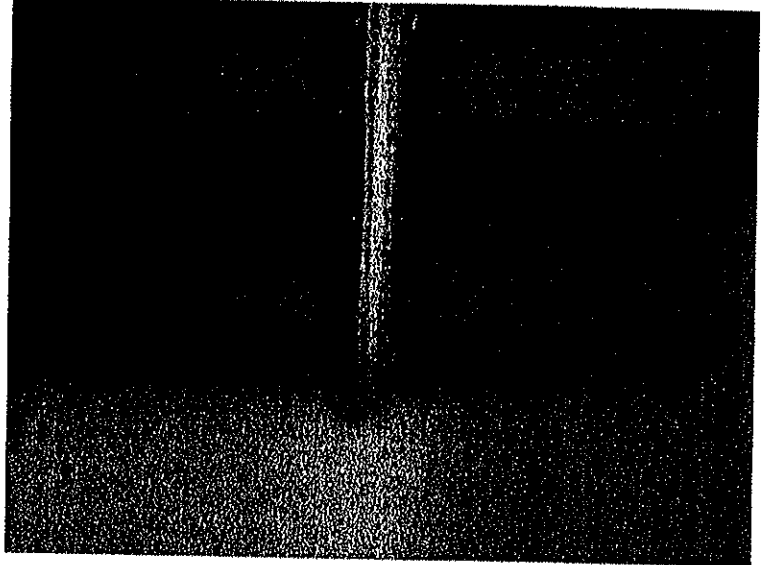
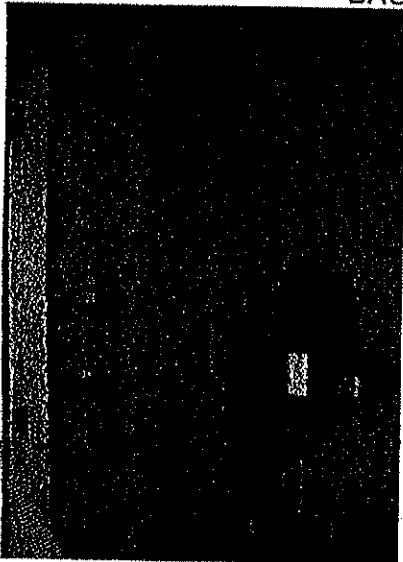
UFFICIO 2  
EDIFICIO  
D'INGRESSO



ANTIBAGNO  
EDIFICIO  
D'INGRESSO



BAGNO - EDIFICIO D'INGRESSO

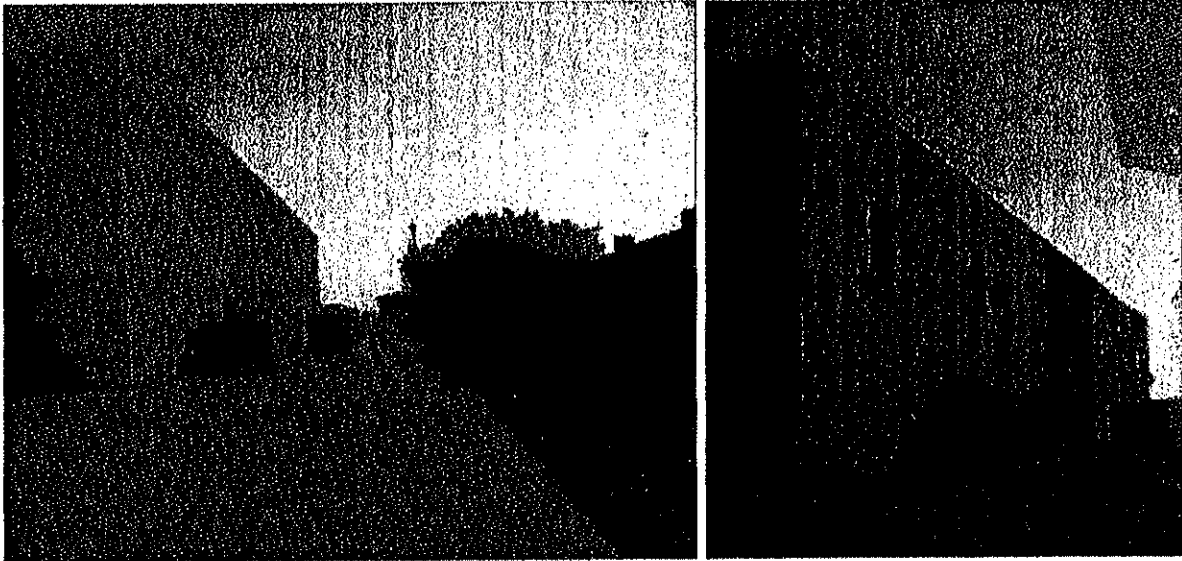


LOCALE QUADRO ELETTRICO - EDIFICIO D'INGRESSO

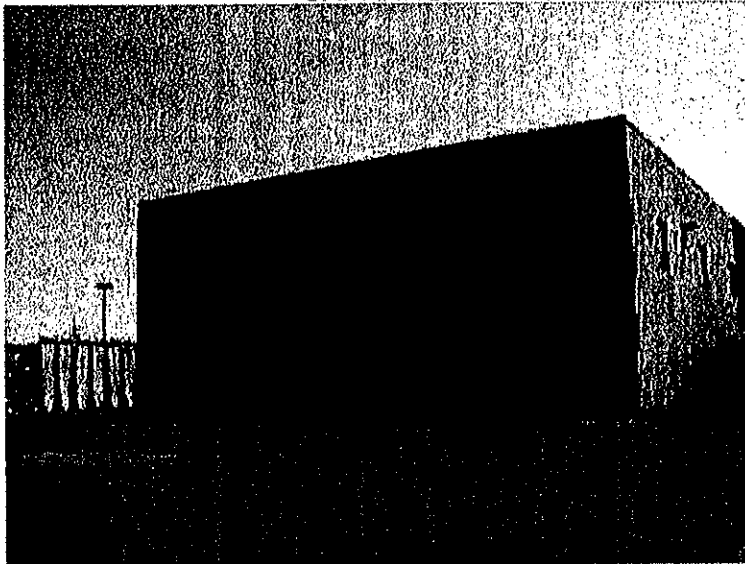




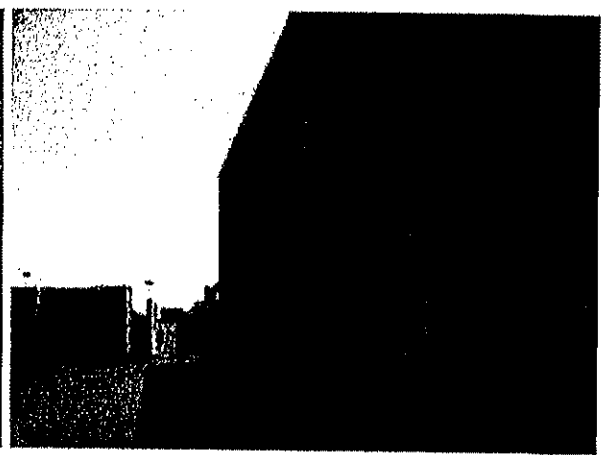
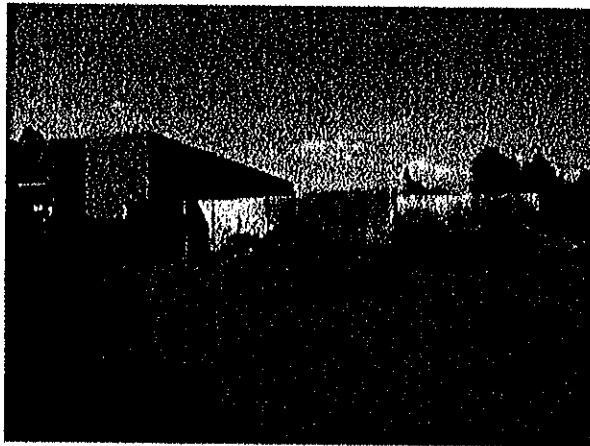
CAPANNONE PROSPETTO SUD



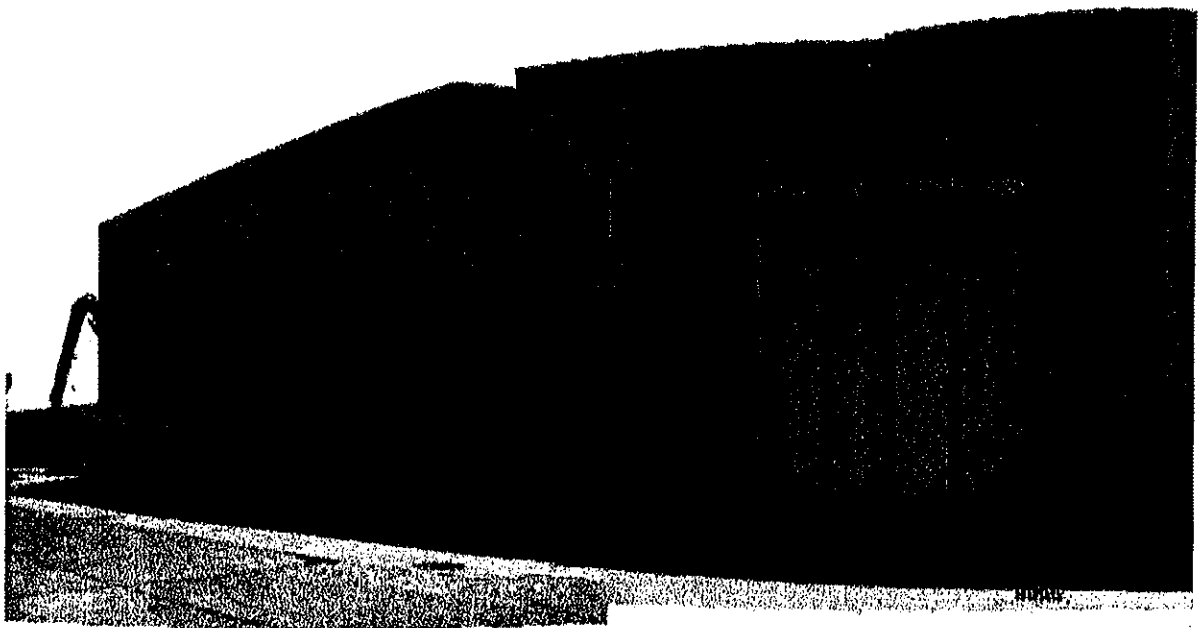
CAPANNONE PROSPETTO OVEST



CAPANNONE PROSPETTO NORD

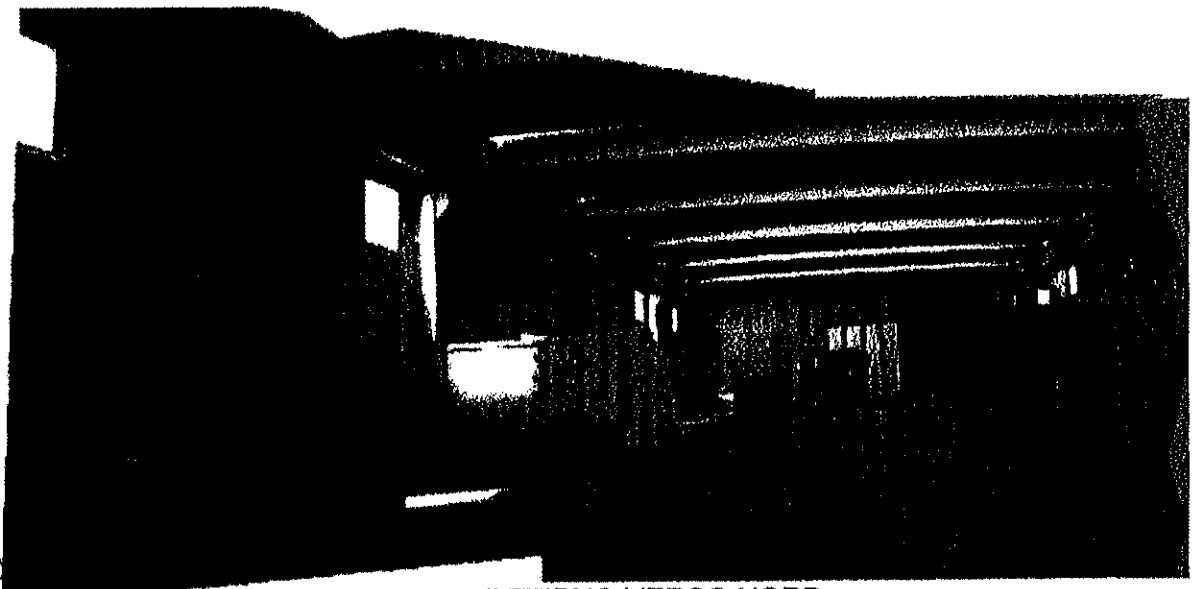


CAPANNONE PROSPETTO EST

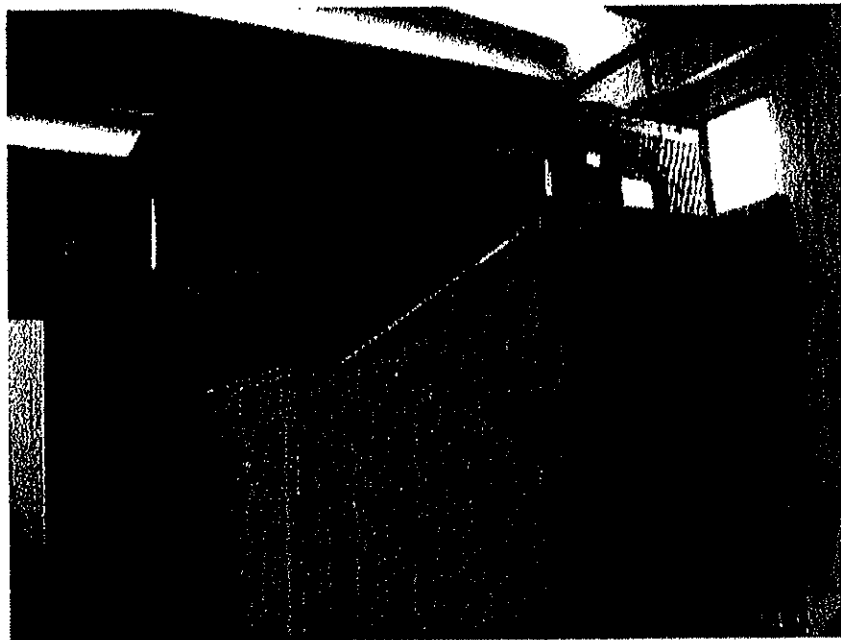




CAPANNONE INTERNO VERSO SUD

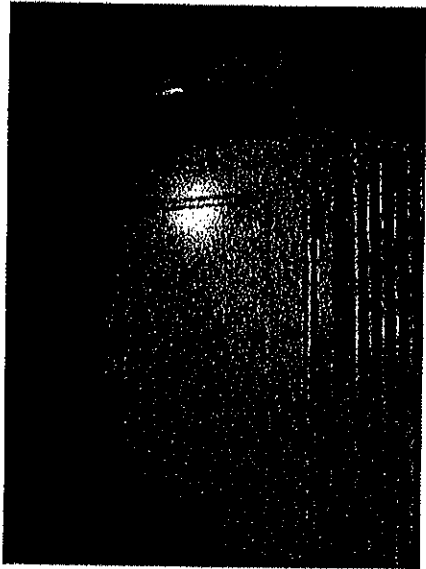


CAPANNONE INTERNO VERSO NORD

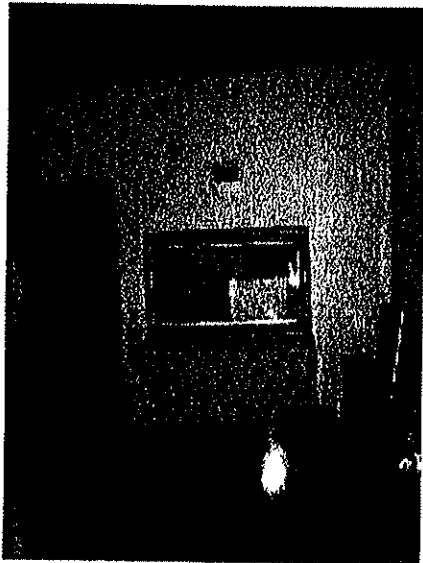


CAPANNONE INTERNO - CORPO UFFICI ANGOLO NORD-EST

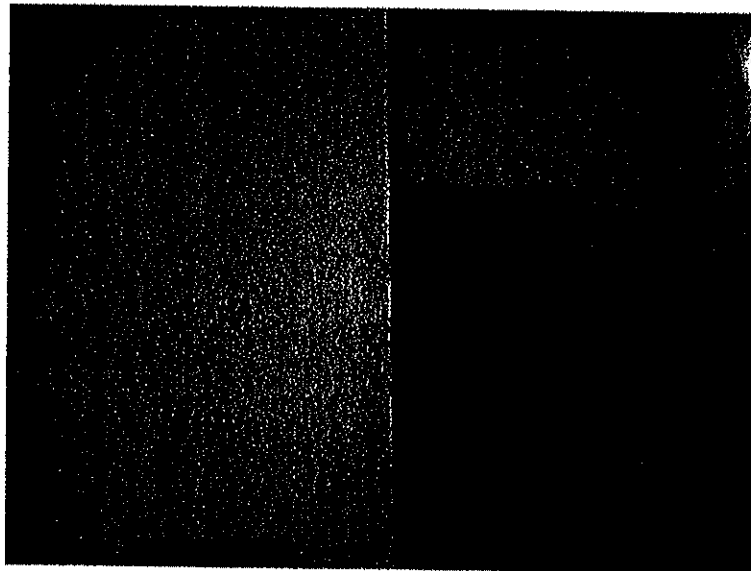
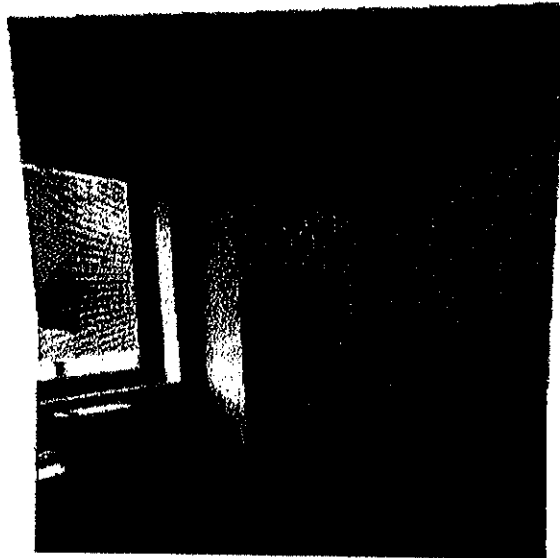


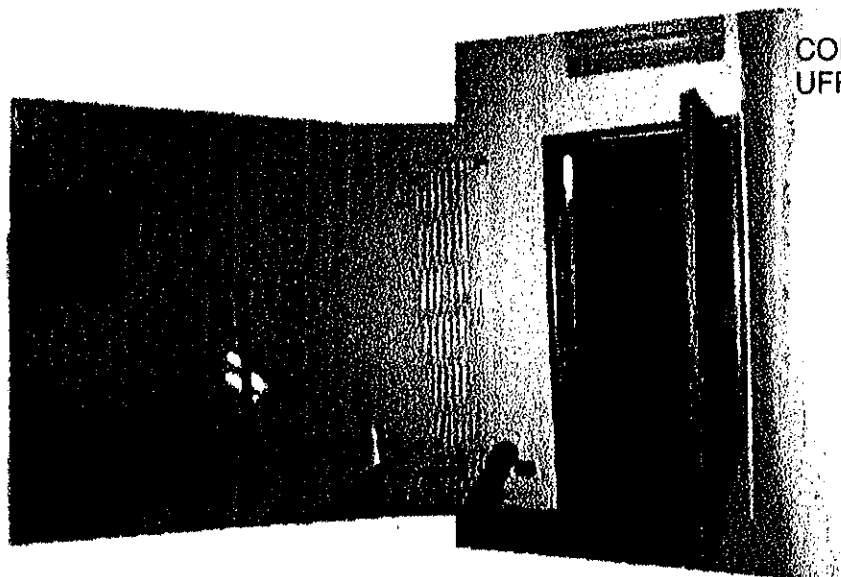
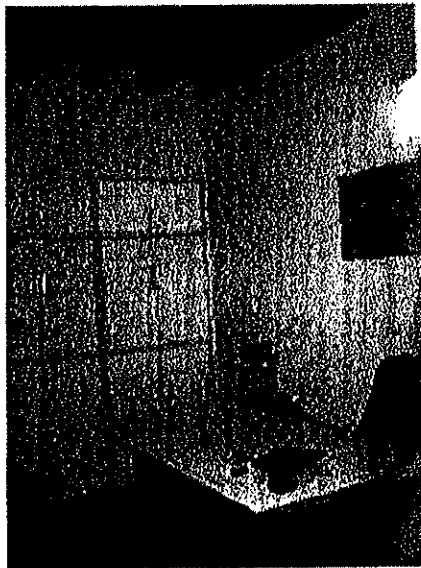
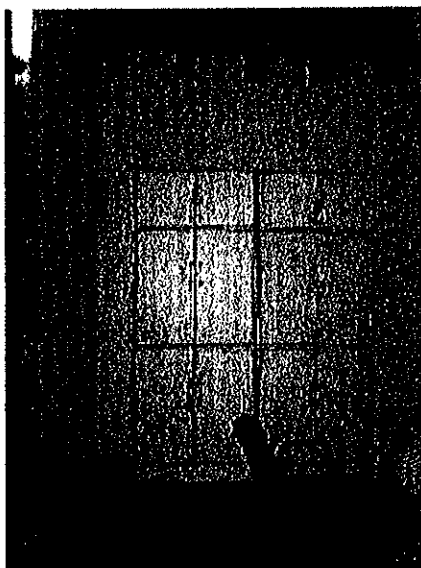


CORPO UFFICI  
INGRESSO

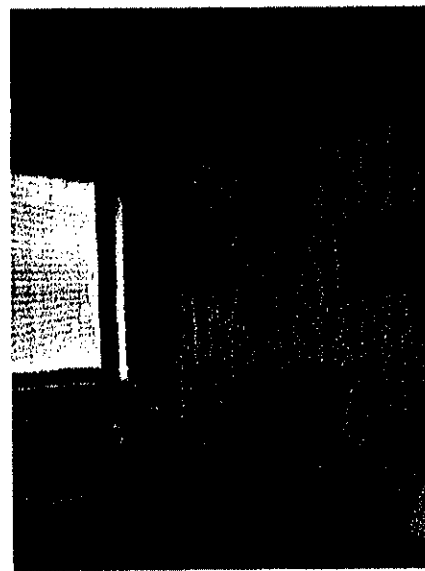
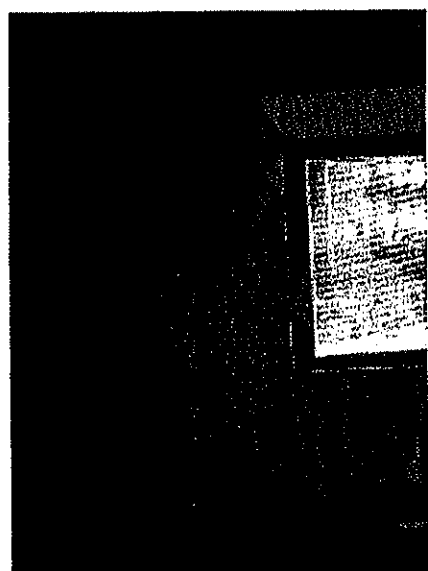


CORPO UFFICI  
UFFICIO 1





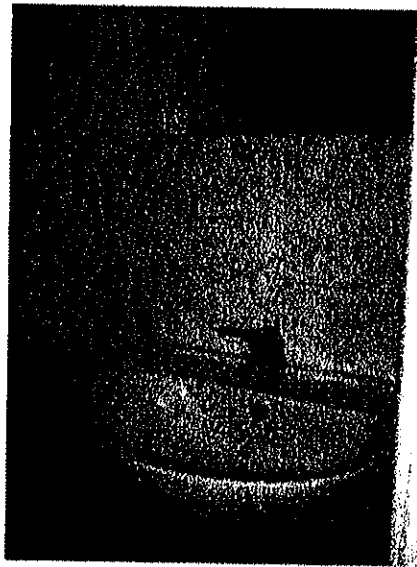
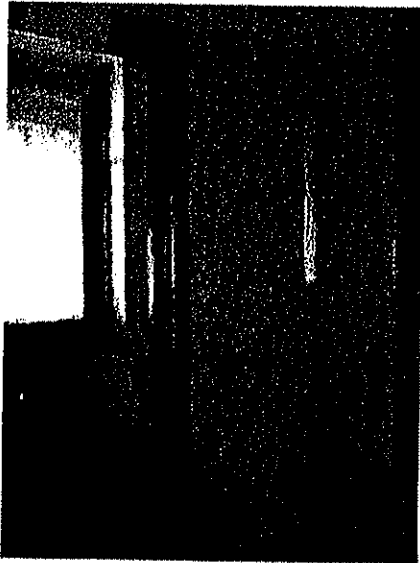
CORPO UFFICI  
UFFICIO 2



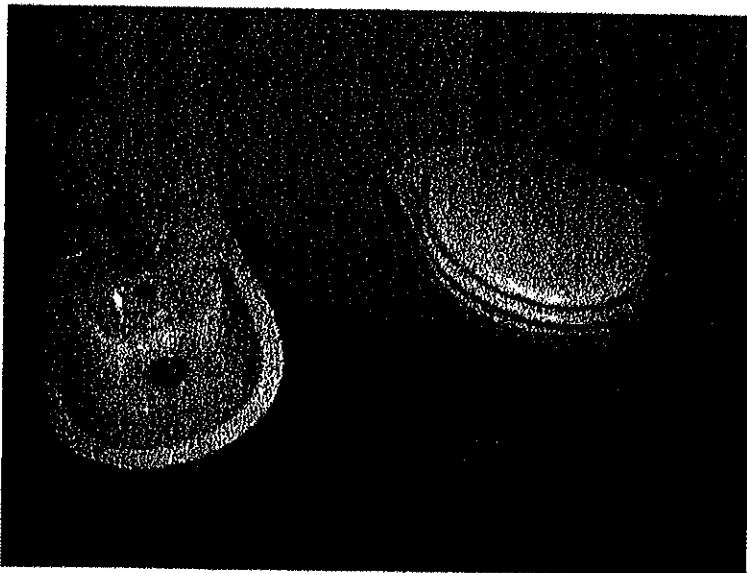
CORPO UFFICI  
UFFICIO 3



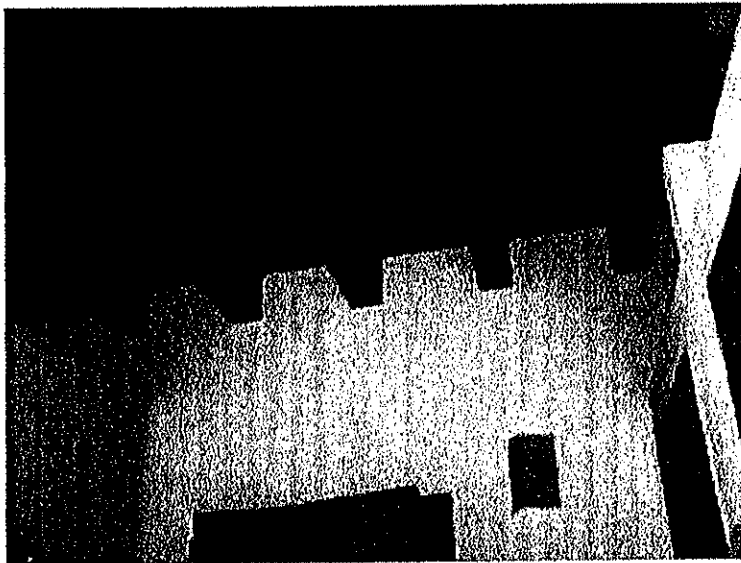
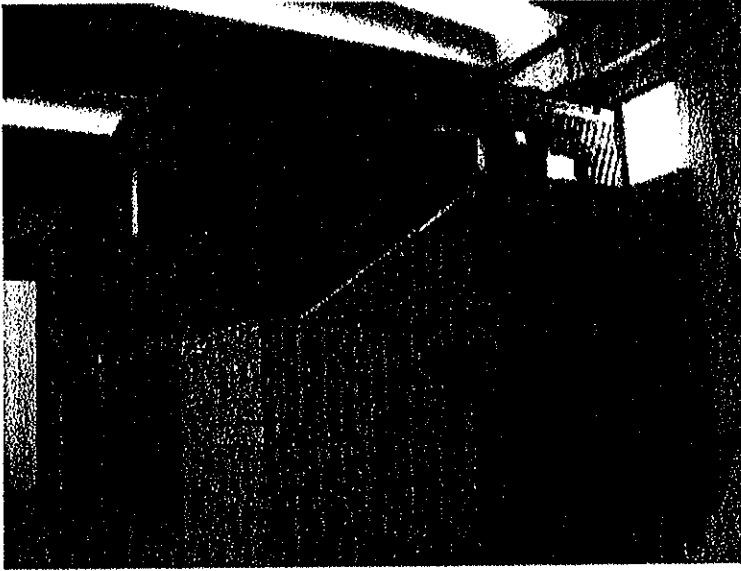
CORPO UFFICI  
UFFICIO 3



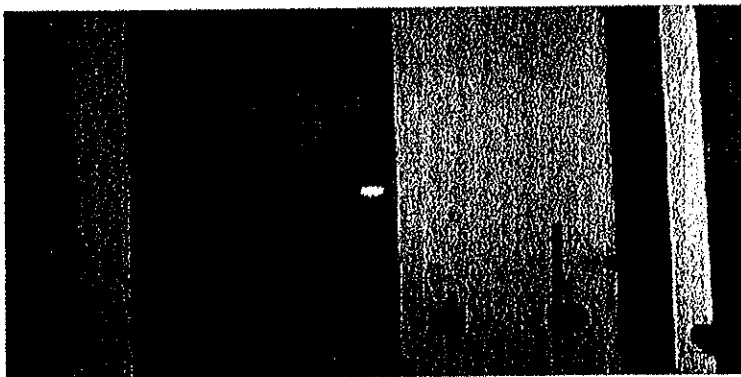
CORPO UFFICI  
ANTIBAGNO

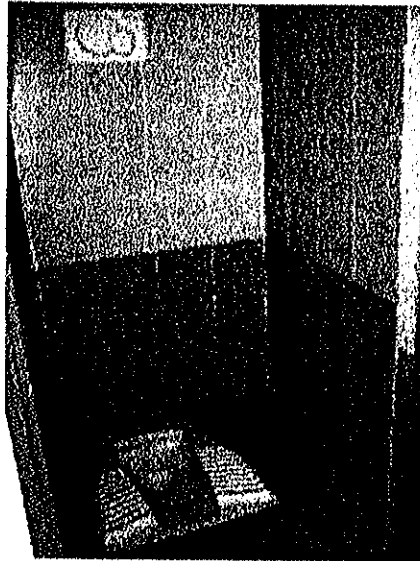
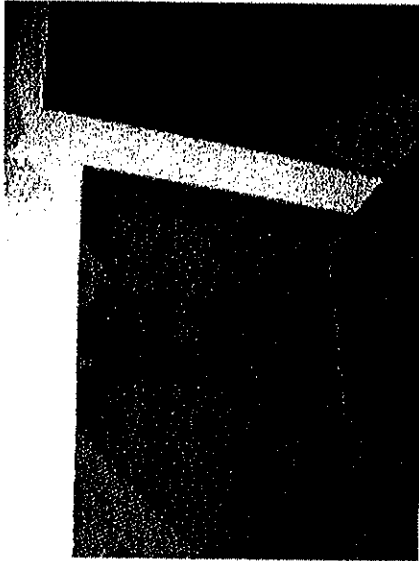
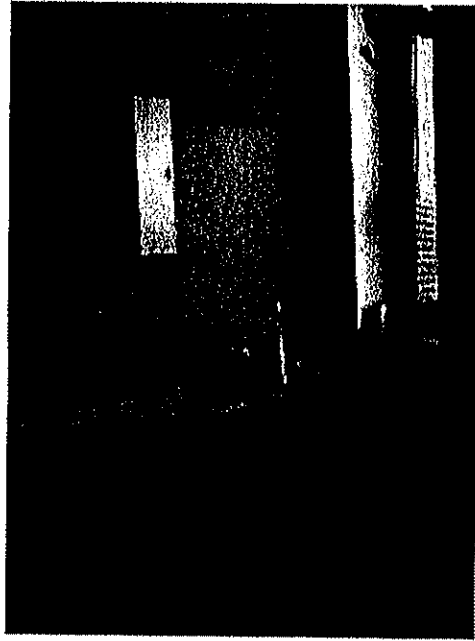
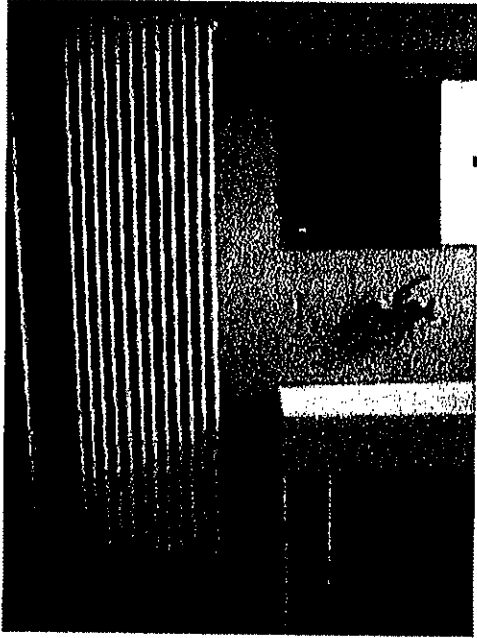


CORPO UFFICI  
BAGNO

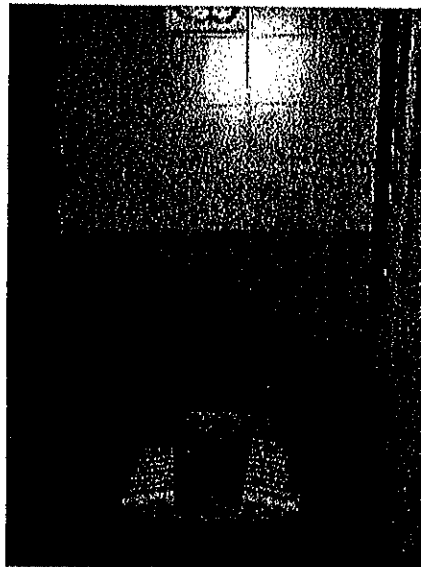


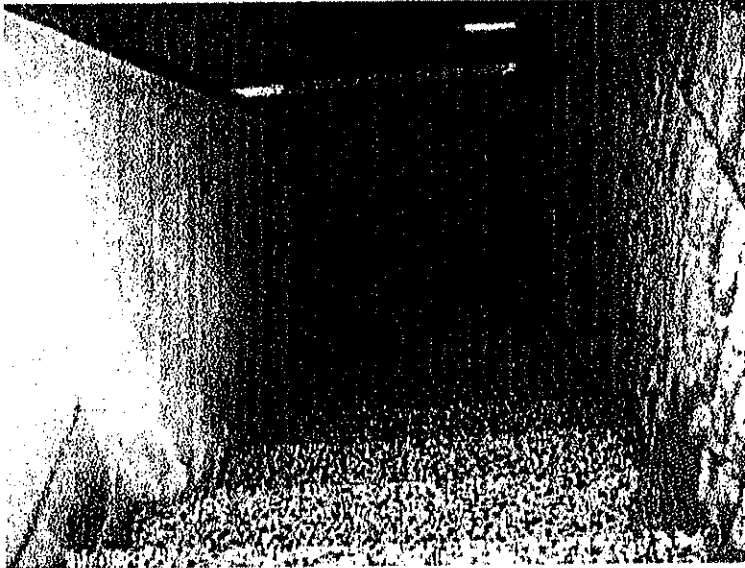
CORPO UFFICI  
BAGNI CAPANNONE



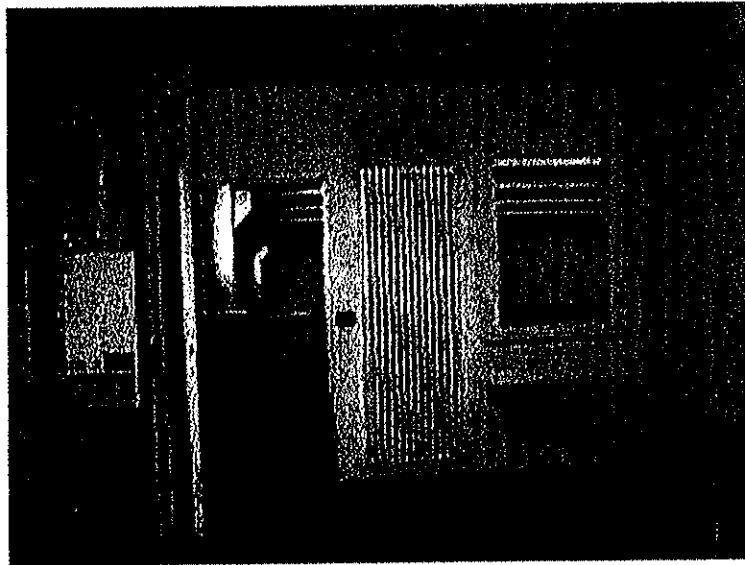


CORPO UFFICI  
BAGNI CAPANNONE

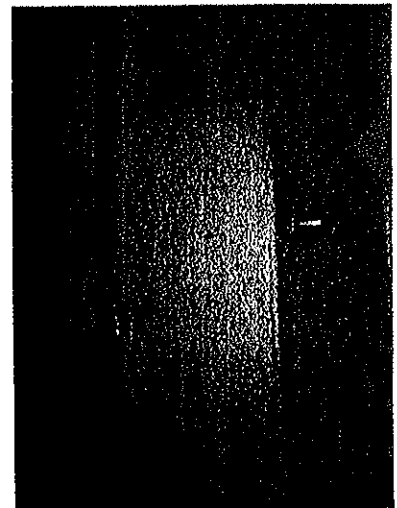
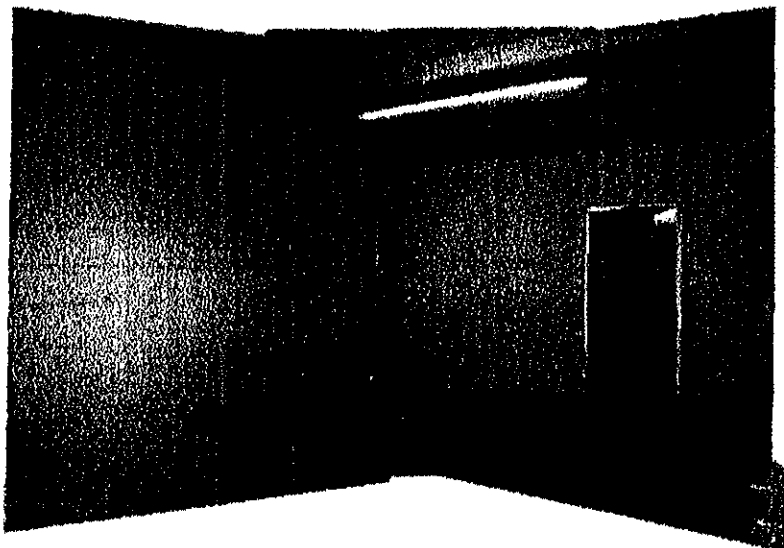


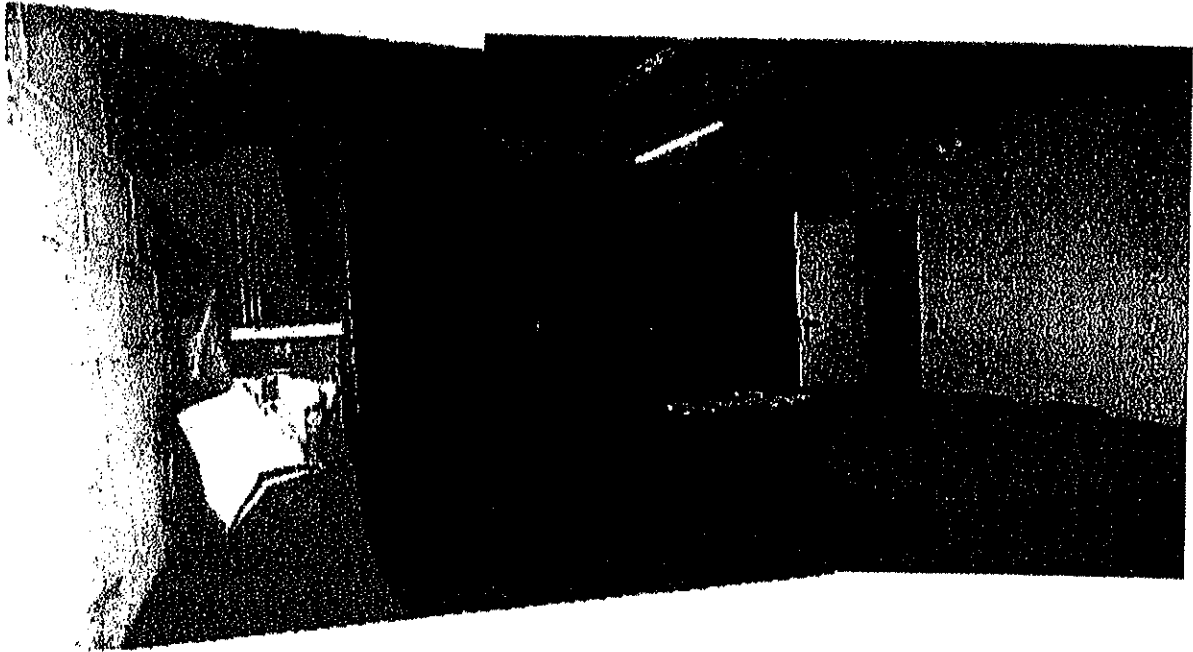


CORPO UFFICI  
SCALA DI ACCESSO  
PIANO PRIMO

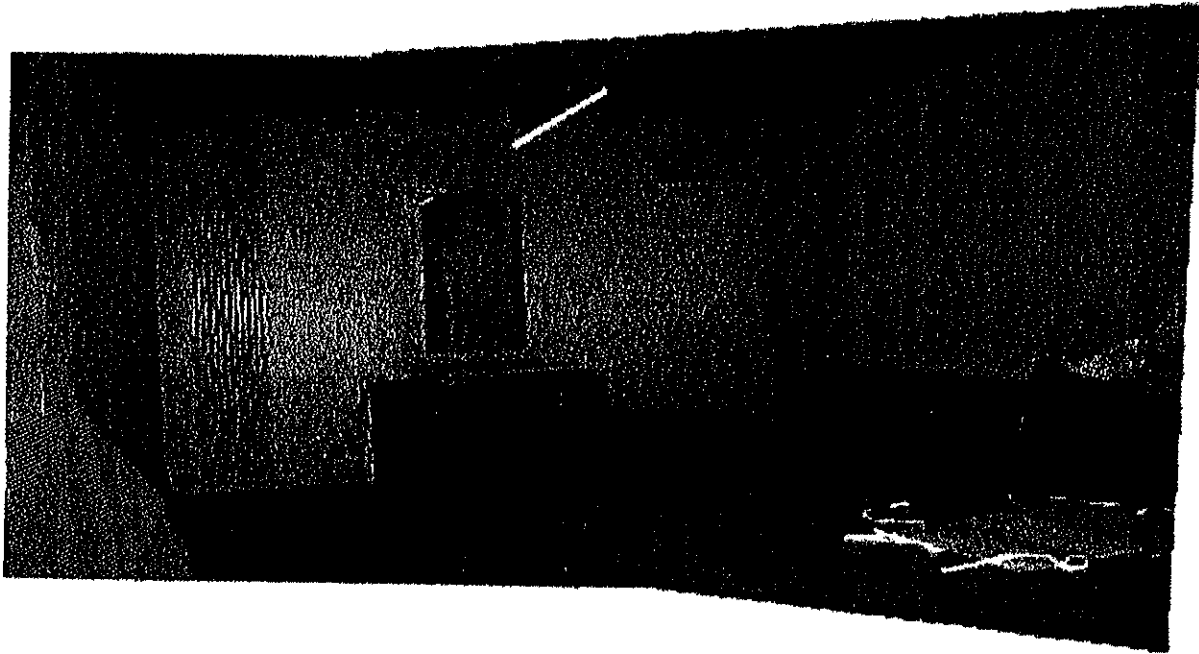


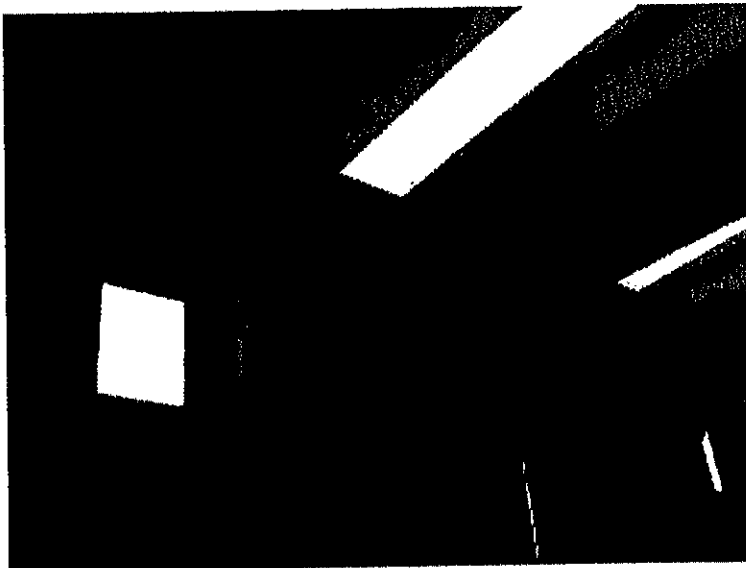
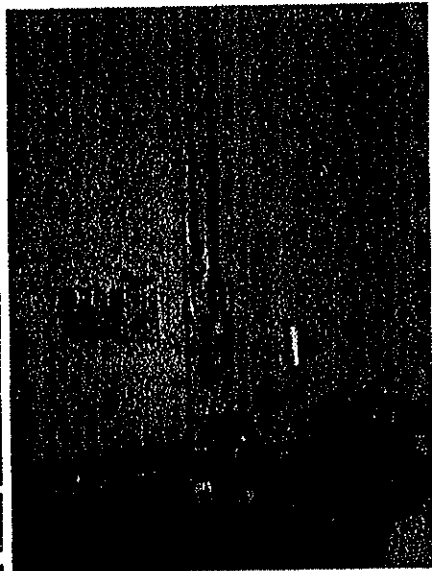
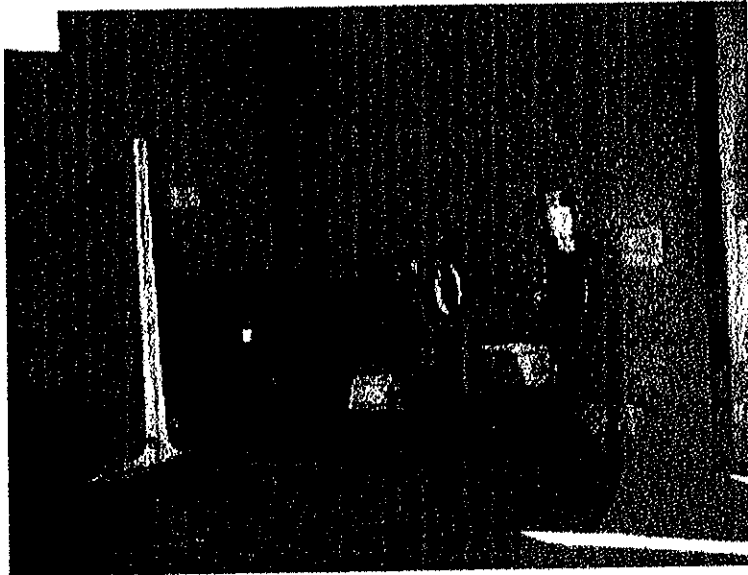
CORPO UFFICI  
PIANO PRIMO  
UFFICIO 1



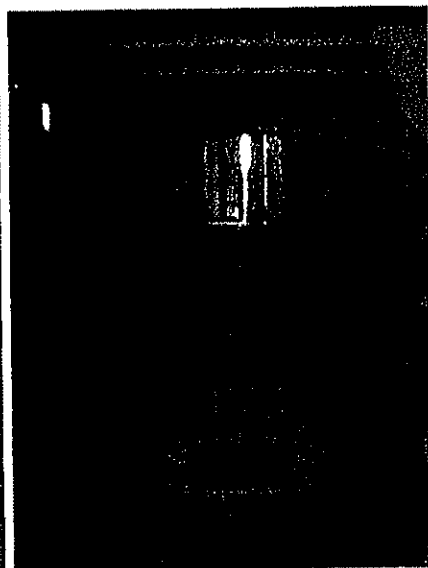


CORPO UFFICI  
PIANO PRIMO  
UFFICIO 2

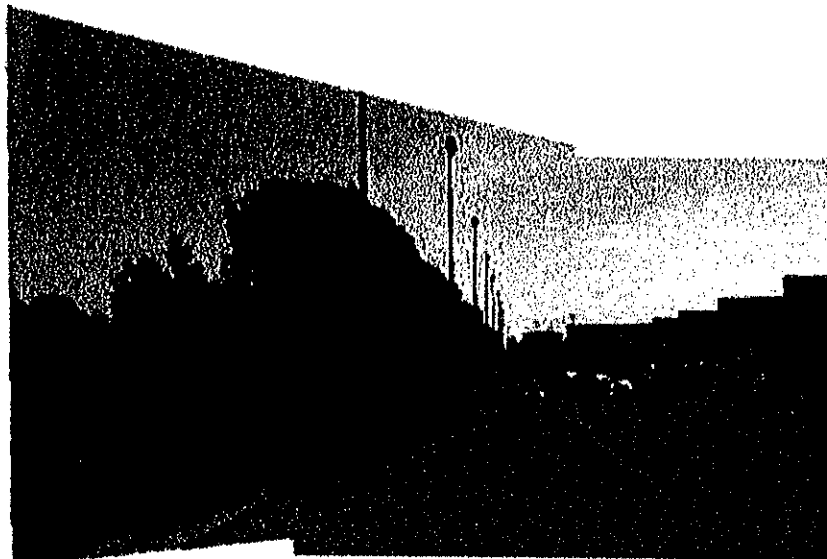




CAPANNONE INTERNO  
DETTAGLI





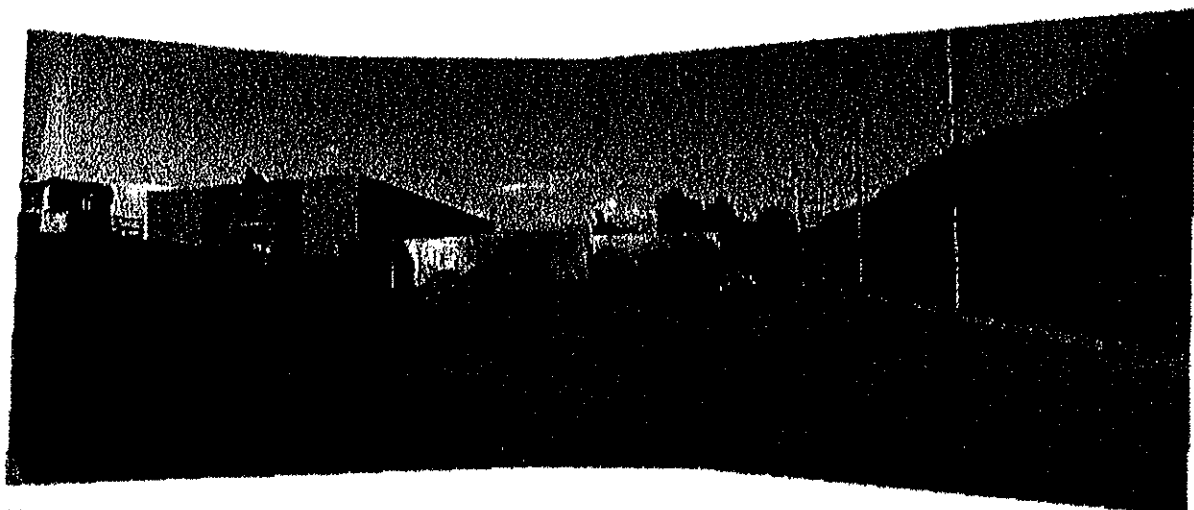


VISTA VERSO SUD

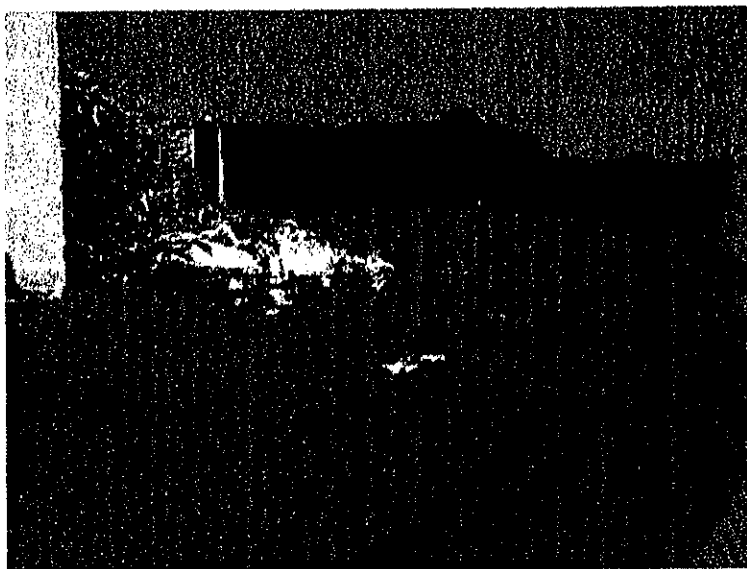
PIAZZALE ESTERNO  
LATO EST



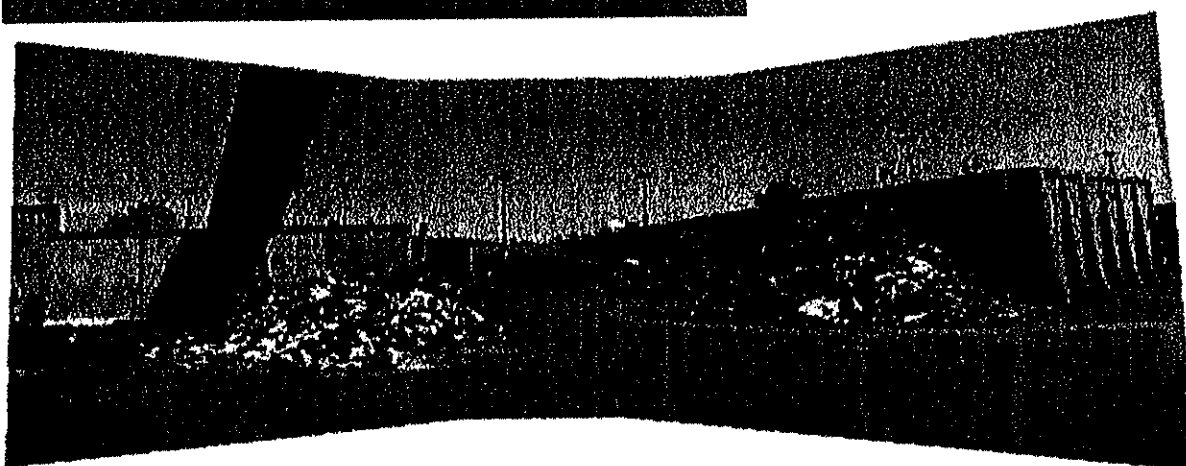
VISTA VERSO SUD



VISTA VERSO NORD



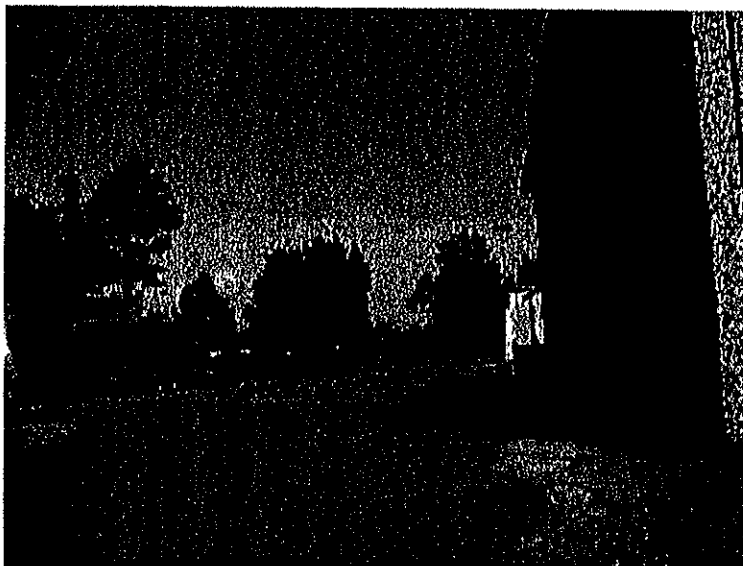
PIAZZALE ESTERNO  
LATO SUD



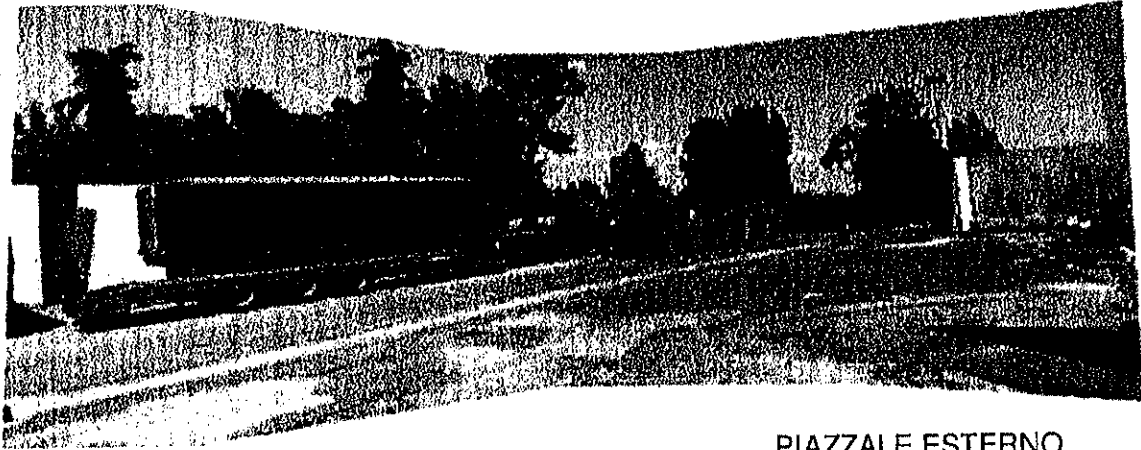
PIAZZALE ESTERNO  
LATO OVEST



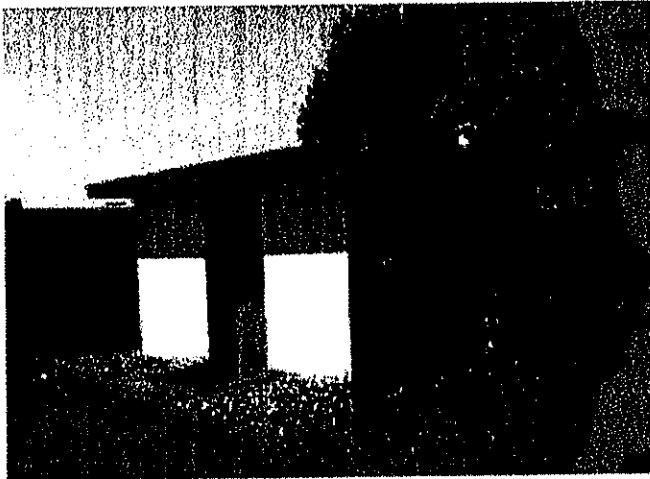
PIAZZALE ESTERNO  
LATO OVEST



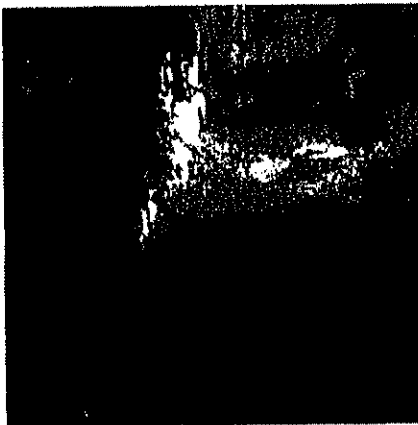
PIAZZALE ESTERNO  
LATO NORD



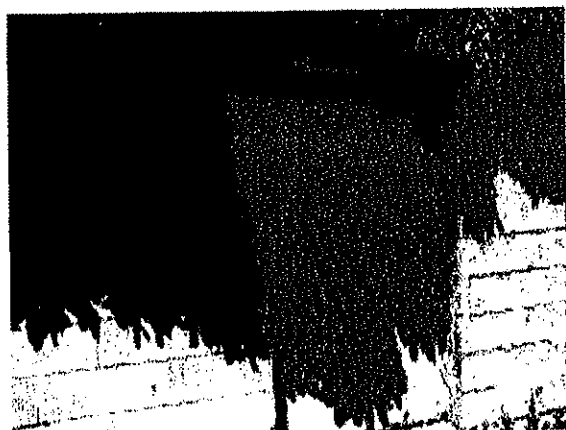
PIAZZALE ESTERNO  
LATO NORD



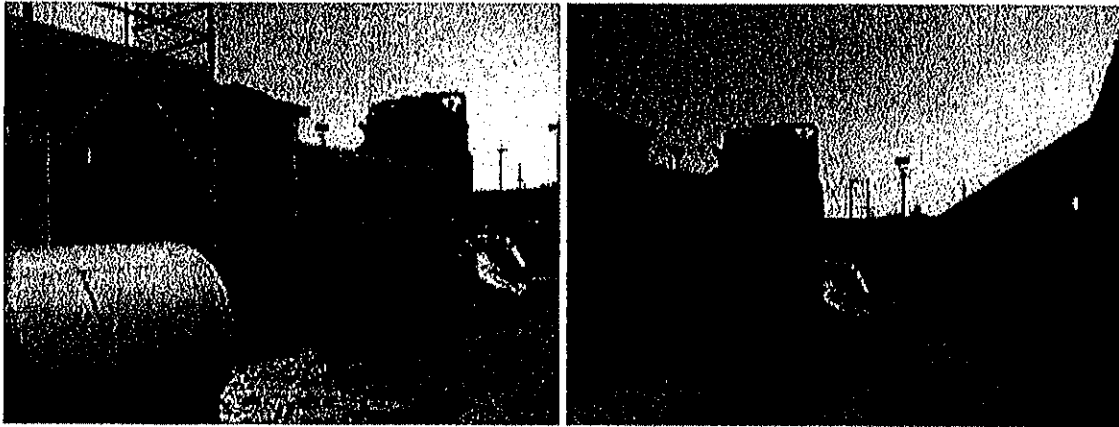
EDIFICIO CON POZZO  
AUTORIZZATO  
PER ACQUA SANITARIA  
DEL RESIDENCE SAN  
MARCELLO



SERBATOI  
GASOLIO PER  
RESIDENCE  
SAN MARCELLO



EDIFICIO  
CON POZZO



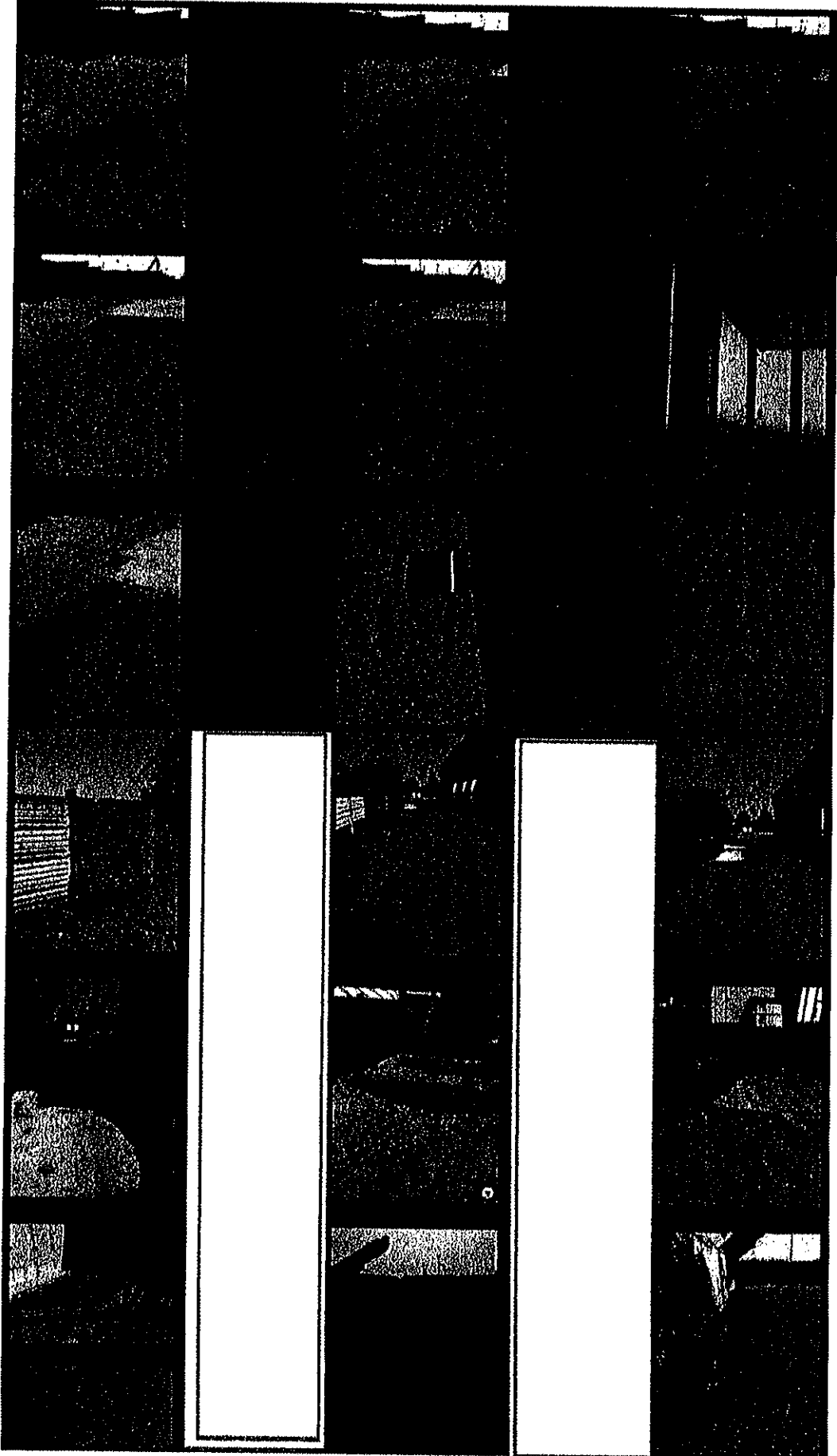
PIATTAFORMA AUTORIZZATA

VASCA NON AUTORIZZATA A LATO DELLA PIATTAFORMA

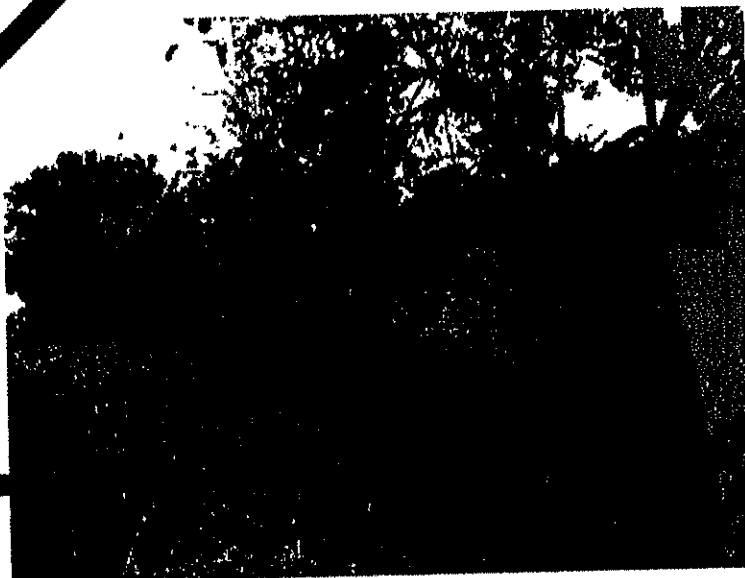
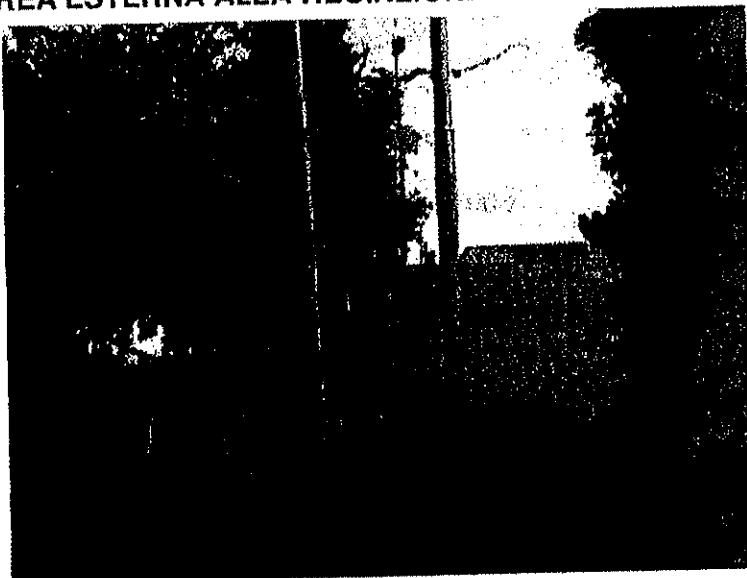
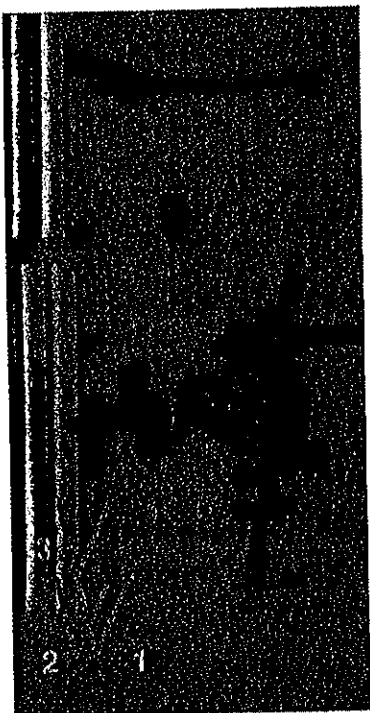


08/09/2014

IMMAGINI PIAZZALE E PROPRIETA' LIBERA



AREA ESTERNA ALLA RECINZIONE

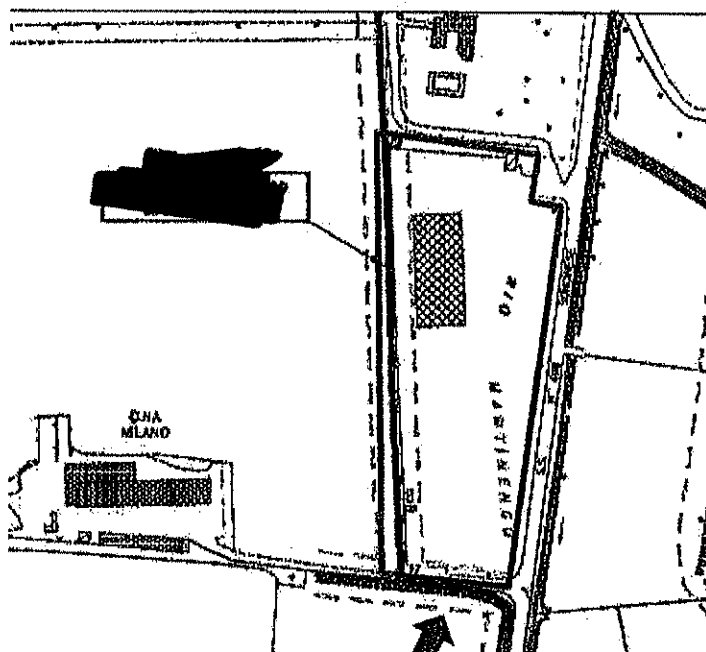
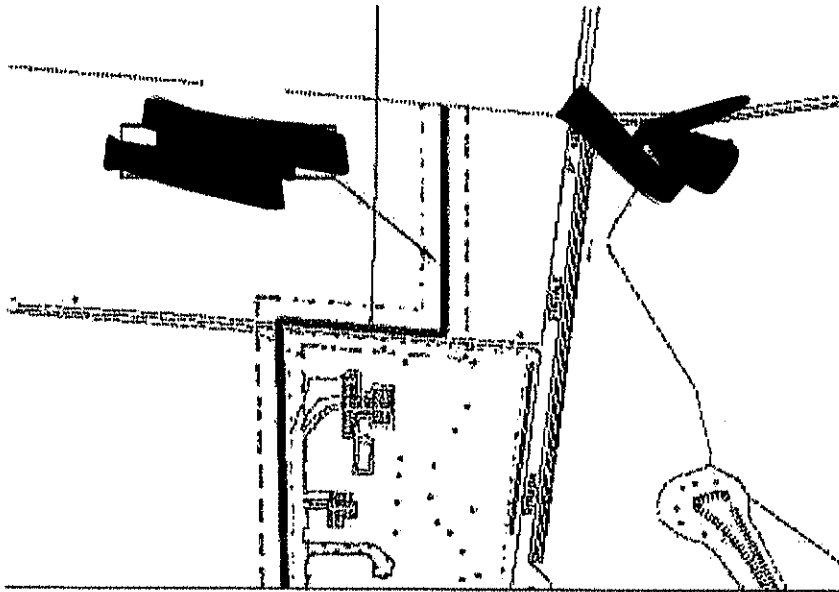


FOSSO APPARTENENTE AL  
RETICOLO IDRICO MINORE  
COD. 016183/07



# INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO

(DGR n. 7/7868 del 25/1/2002 e DGR n. 13950 del 1/8/2003)



LOTTO4

LEGENDA	
<b>CONSE D'ACQUA</b>	
CONSE D'ACQUA DEL RETICOLO PRINCIPALE (D. 56) con 3G (88 6.333 30), (1) (A) (N)	
CONSE D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO DE QUARTA	
CONSE D'ACQUA APPARTENENTI AL RETICOLO DE QUARTA NON IMPIANTATELLI ALLA MANIFESTAZIONE DEL CONTO	
TRATTE DEL CONTO IN ATTESA DI IMPIANTAZIONE	
PIUNTO DI IMPIANTAZIONE DEL CONTO CONTO A MANIFESTAZIONE	
<b>PIUNCE DI PIANO ASSETTO IDROLOGICO (PI)</b>	
PIUNCE A	
PIUNCE B	
PIUNCE C	
<b>PIUNCE DEL PIANO ASSETTO IDROLOGICO (PIA)</b>	
PIUNCE DE PIANO ALTRA DEL PIANO (PIA)	
<b>RETICOLO DI DISTRIBUZIONE (R) (DISTRIBUZIONE CONSE D'ACQUA (DIA) n. 333/304 - DIA n. 307/308)</b>	
CONSE IDENTIFICATIVE CONSE D'ACQUA	
CONSE DE CONTO CALORE SCHEMA 18 DE	
LINEE DI DISTRIBUZIONE (DISTRIBUZIONE) IN UNO TUBO DI ASPETTO PER L'ACCESSO AL CONTO D'ACQUA	
<b>AZZIONAMENTO PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE PARZIALE</b>	
VOCE DI DISTRIBUZIONE PERISCALE	

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**n°260/2015 Reg. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:



Contro:

**GIUDICE Dr GIOVANNA GOLINELLI**

**TRIBUNALE DI BERGAMO**

ALLEGATO

**B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Consulente:

Arch. Federica Meloni via G. D'Alzano, 6b 24122 Bergamo cell 3474654933 e-mail [fmeloni@terraria.com](mailto:fmeloni@terraria.com)

PRODOTTORE  
P. G. S. P. - HA

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

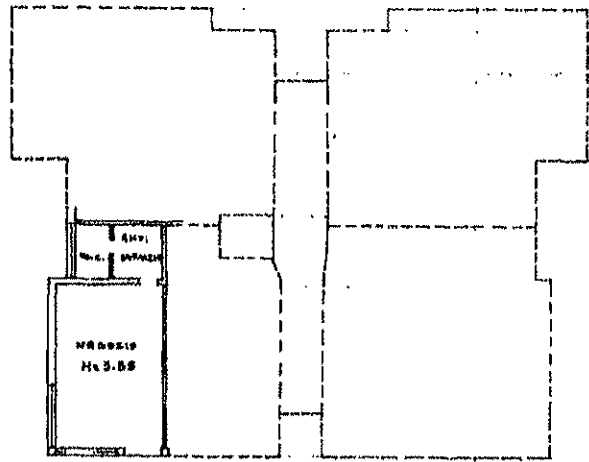
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [REDACTED]

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di [REDACTED]

MAPPA 4086



P. TERRE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di ROMANO D'LOMBARDIA (H509) - < Foglio: 10 - Particella: 4086 - Subalterno: I >  
VIA DUCA D' AOSTA n. 55 piano: 1;

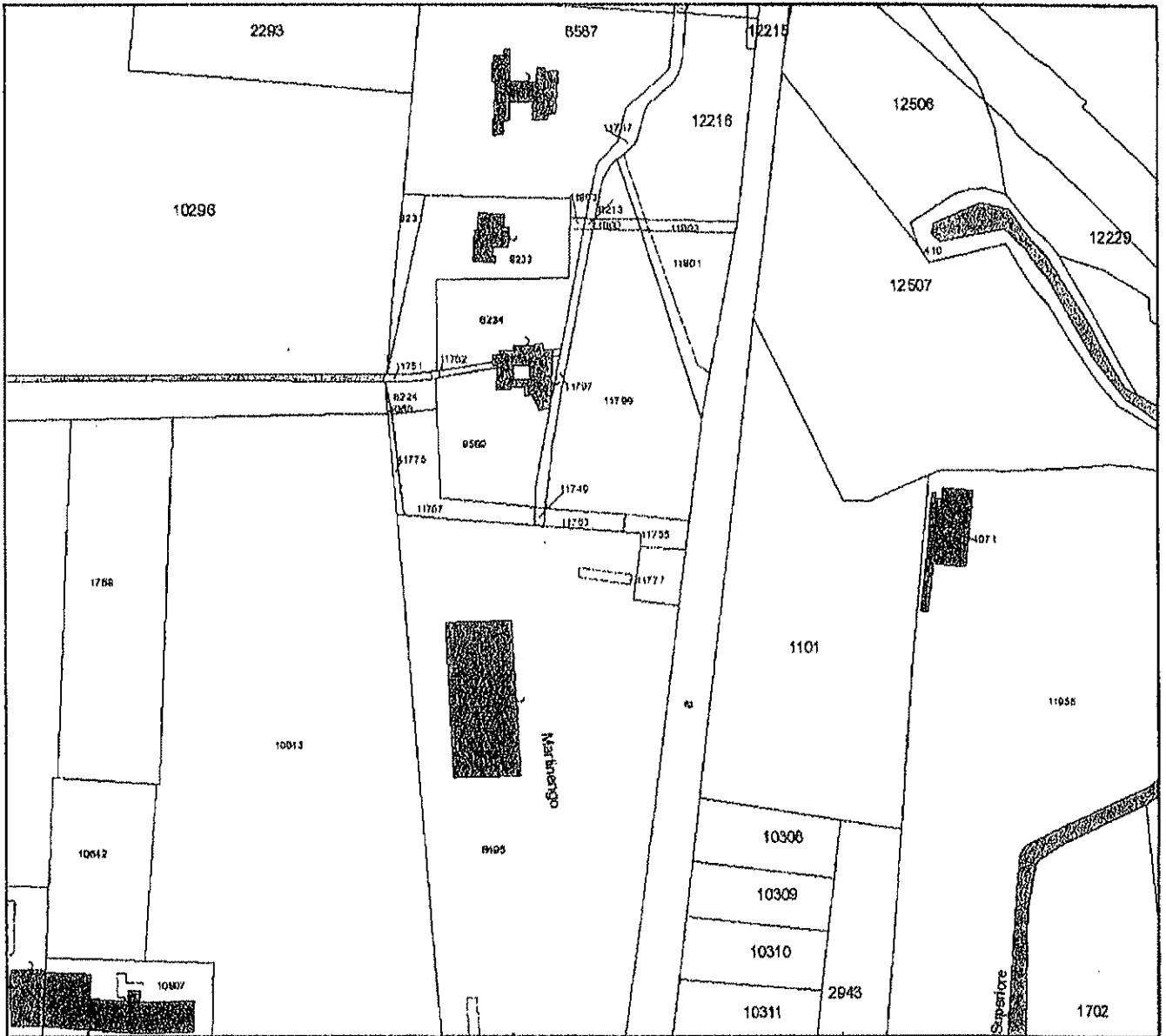
Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SONTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	10-11-71	Numero della particella	
PROT. N.º	1780	Nazione e Comune censuato	
		Foglio	
		Numero di mappa	
		Subalterno	

Compilata dal **GEOM. CARLO PIAVANI**  
 (Titolare, unico o organo del cantiere)  
 Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **BERGAMO**  
 DATA **8/10/71**  
 Firma: *[Signature]*

SA TECNICA

Ultima planimetria in atti

**Dati catastali**



1:2.000

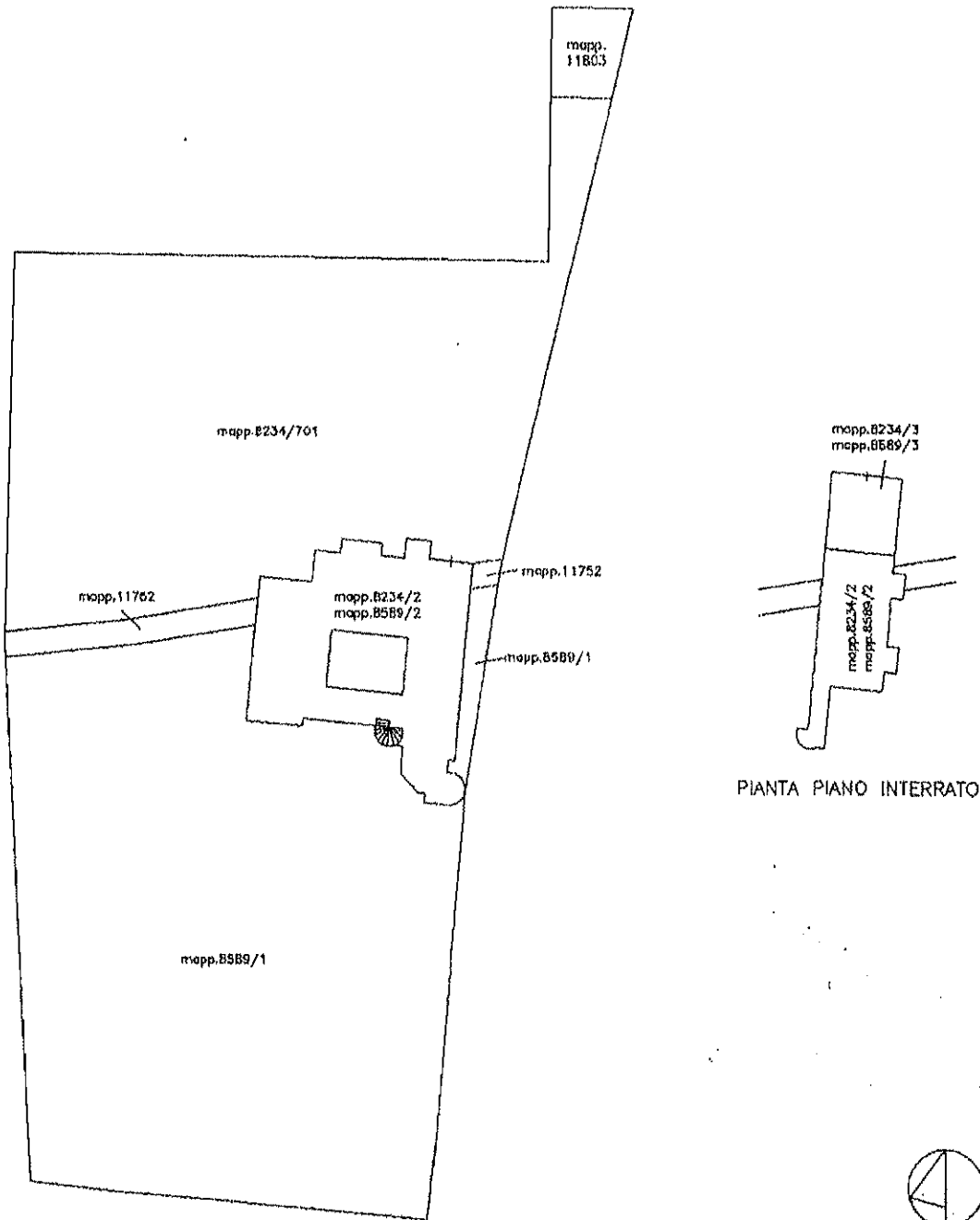
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Orizio Massimo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Bergamo	N. 2372

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Comune di Romano Di Lombardia	Protocollo n. BG0485743 del 29/09/2011
Sezione: Foglio: 6 Particella: 8234	Tipo Mappale n. 459795 del 06/09/2011

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2016 - Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (HS09) - < Foglio: 6 - Particella: 8234 - Elaborato planimetrico



Ultima planimetria in atti PIANTA PIANO TERRA

MOD. UNO  
199 (anni 487)



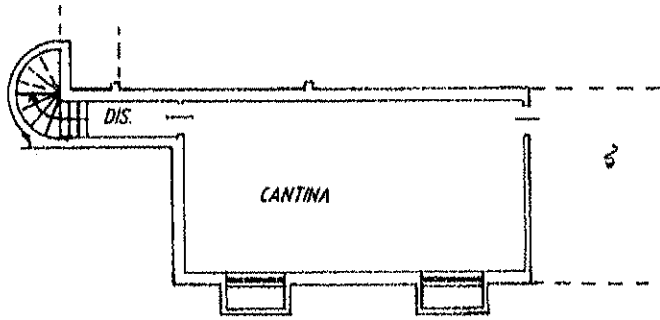
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

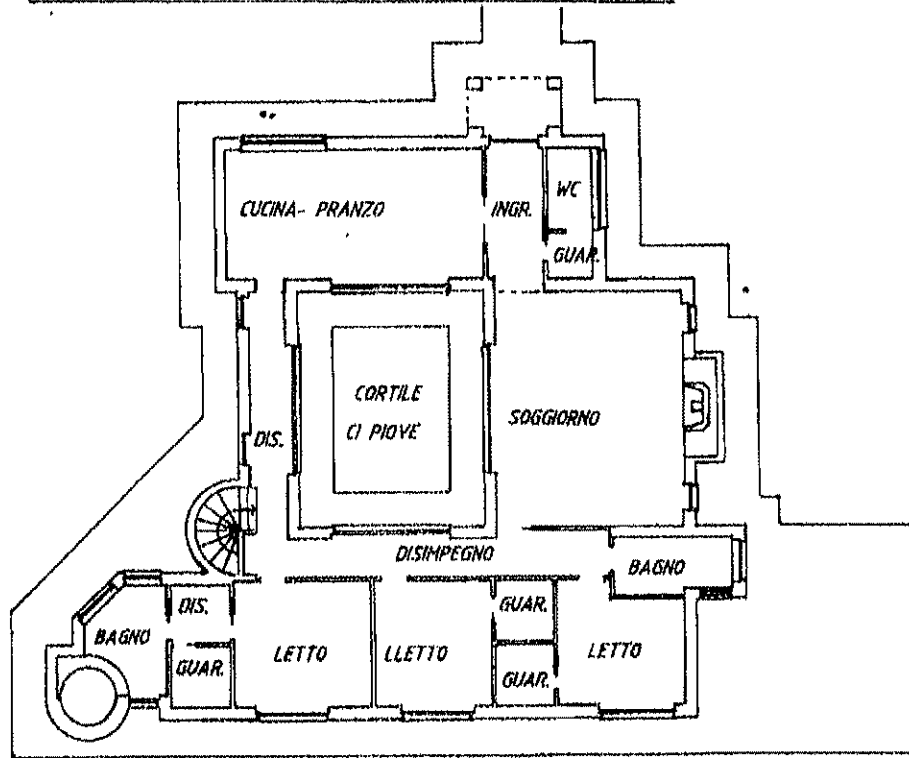
MOD. BN (CEU)

1:500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMANO DI L.DIA STRADA STATALE 498 CIV. SN

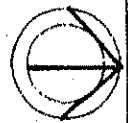


**PIANTA PIANO INTERRATO Hm=250**



**PIANTA PIANO TERRA Hm=300**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509) - < Foglio: 6 - Particella: 8234 - Subalterno: 2 >  
STRADA STATALE SONCINESE II SN piano: I.

<input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atto		Compilata dal <b>GEOM. ORIZIO MASSIMO</b> <small>(Solo cognome e nome)</small>		RISERVATO ALL'UFFICIO	
Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 05/03/2016 n. T65831 - Richiedente: MLNFRC74T63G856B		Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa ridotto: A4(210x297)		Firma: <b>BEARDI</b>	
n. <b>8234</b> sub. <b>2</b>		data <b>23 DIC 1998</b>		n. <b>8589</b>	

Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 05/03/2016 - n. T65833 - Richiedente: MLNFRC74T63G856B

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

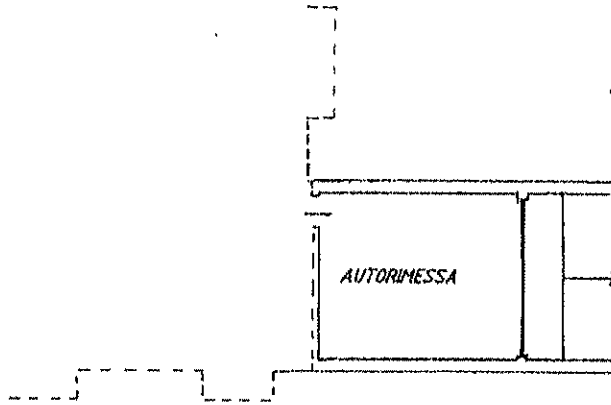
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
500

\* Scala originale non disponibile \*

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMANO D'EDIA via STRADA STATALE 488 civ. S.N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (H509) - < Foglio: 6 - Paricella: 8234 - Subalterno: 3 >  
STRADA STATALE 488 - SECT. 11 - CONFINI: SE - S.N. piano: S.I.



**PIANTA PIANO INTERRATO Hm=250**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOM. ORIZIO MASSIMO  
(Titolo, cognome e nome)

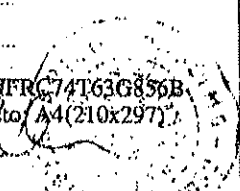
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 05/03/2016 - n. T65833 - Richiedente: MLNFRC74T63G856B

Totale setto: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

n. sub 0582 3

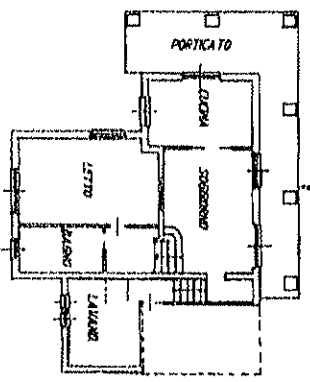
data 20 GEN. 1998 Firma



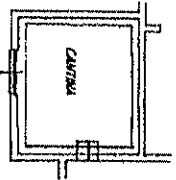
Una planimetria in atti

Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 05/03/2016 - n. T65835 - Richiedente: MLNFR74763G856B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO DELLE P.A. - DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (ROL 13-4-1899, n. 652)  
 M.O. AN 10510  
 (L. 800)  
 Planimetria di attu. in Comune di ROMANO DI L.DIA via STRADA STATALE 698 - G.V. SV.



PIANTA PIANO TERRA Hm=300



PIANTA PIANO INTERRATO Hm=300



SCALA 0/1: 200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Distinzione di N.C. Domanda di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <b>GEOM. BRIZIO MASSIMO</b> <small>Titolo, competenza e servizio</small>
Identificativi catastali n. <b>8233</b> sub. <b>Zimani</b>	<input type="checkbox"/>	Inciso all'atto di <b>GEOMETRI</b> dalla provincia di <b>BERGAMO</b> data <b>20/11/1998</b>



MOD. 51-O  
F. 24 1000 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

L. 116  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune

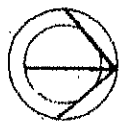
civ. SN

Catagso dei fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di ROMANO DI LOMBARDIA (HS09) - < Foglio: 6 - Particella: 8233 - Subalterno: 3 >  
STRADA STATALE SONCINESE n. SN piano: I.



**PIANTA PIANO TERRA Hm=280**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atto

Compilata dal GEOM. ORIZIO MASSIMO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 23/01/1998 - Data: 05/03/2016 n. 66127 Richiedente: MLNPRC74T63G856B

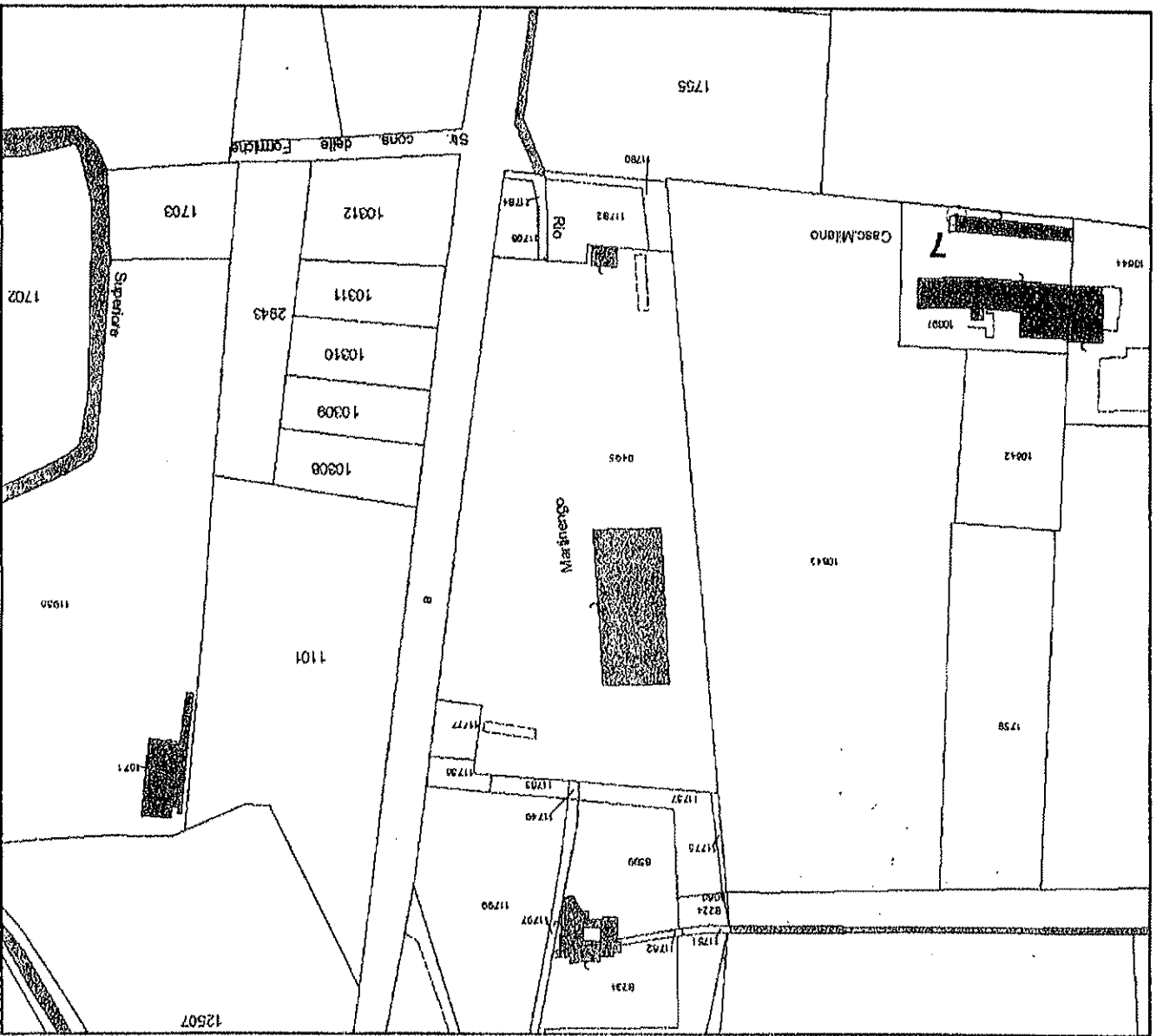
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 8233 sub. 3

data 1 4 GEN. 1998 Firma [Signature]

1 4 GEN. 1998

**Dati catastrali**



60m

1:2.000

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/03/2016 - Comune di ROMANO D'LOMBARDIA (H509) - < Foglio: 10 - Particella: 8495 - Subalterno: 0 >  
STRADA STATALE SONCINESE n. 2/C piano: T-1;

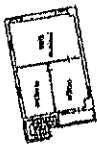
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Richiesta protocollo n. BG001547 del 24/01/2012  
Pianificazione di r.a.n. in Comune di Romano D. Lombardia  
Strada statale Soncinese

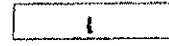
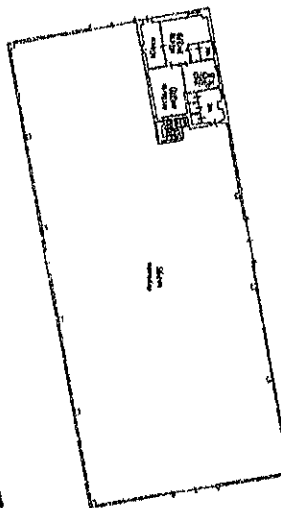
Identificativi Catastali:  
Sezione: 10  
Foglio: 10  
Particella: 8495  
Subalterno:

Completata da:  
Ufficio Misure  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo  
N. 2372

Scala 1: 200



PIANTA PIANO FERMO INIZIO



PIANTA PIANO TERRA

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data: 05/03/2016 n. T66128 - Richiedente: MLNFRC74T63G856B

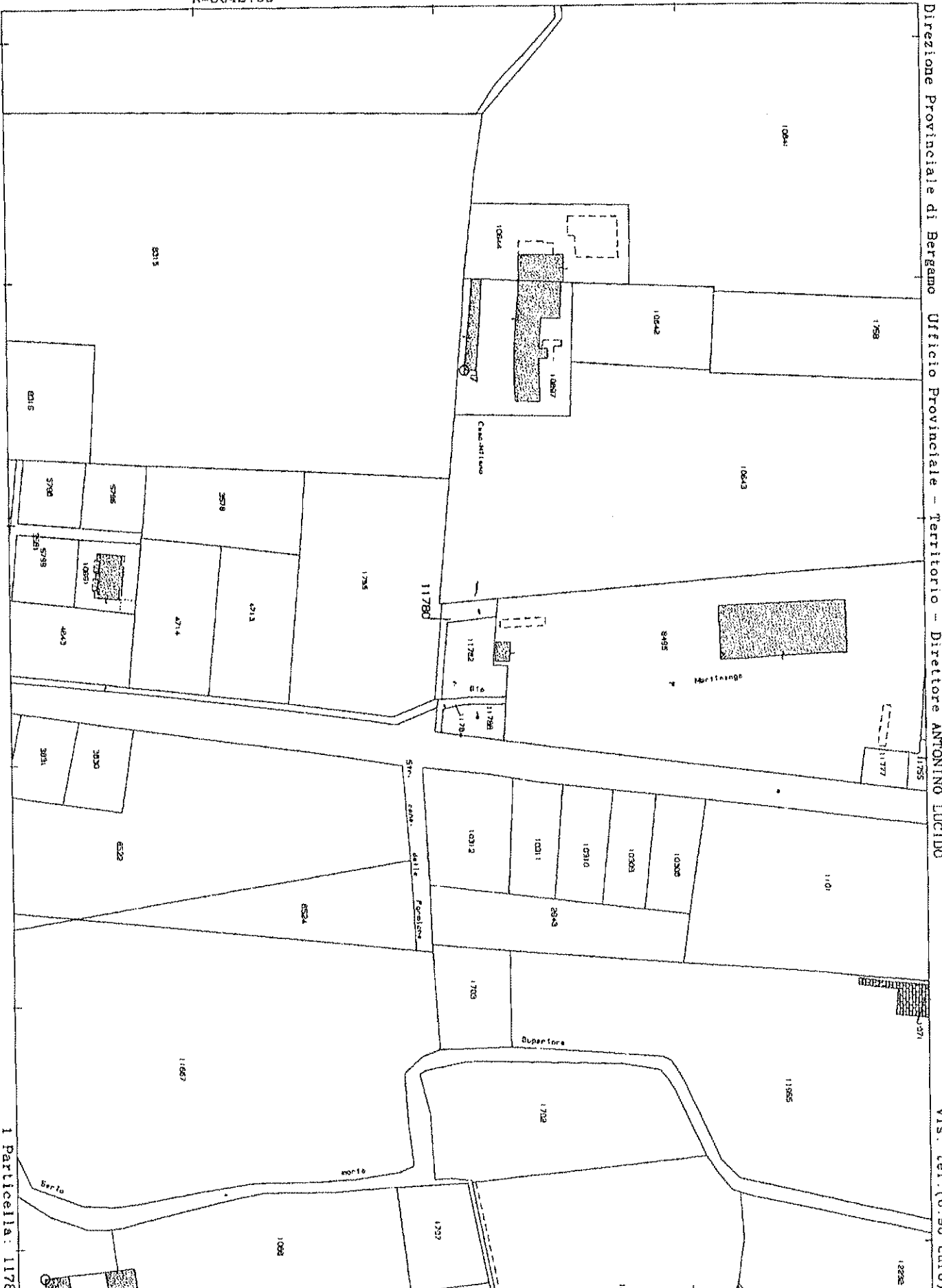
Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

N=5042700

E=1558900

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONINO LUCIDO

Vis. tel. (0.90 euro)



Comune: ROMANO DI LOMBARDIA  
Foglio: 908

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

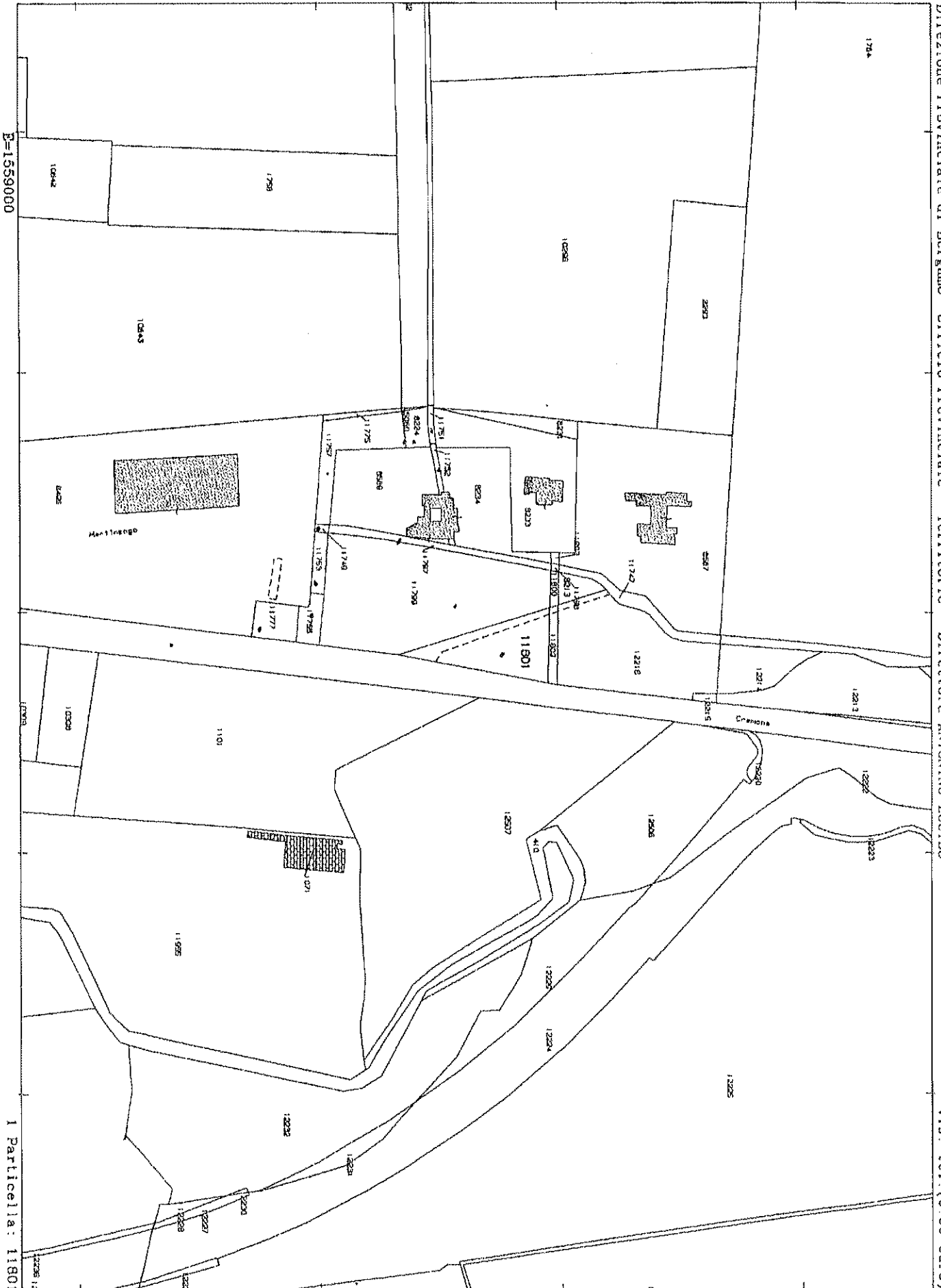
18-Dic-2017 11:13:47  
Prot. n. T104418/2017

I Particella: 11780

N=5042900

Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONINO LUCIDO

Vis. tel. (0.90 euro)



E=1559000

I Particella: 11801

Comune: ROMANO DI LOMBARDIA  
Foglio: 906

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

18-Dic-2017 11:11:58  
Prot. n. T103063/2017