

# TRIBUNALE DI BERGAMO

\* \* \*

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro:

N. rep. gen.: 992/2017  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.12.2018 ORE 11.00  
Giudice delle esecuzioni: Dott.

\* \* \*



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima:  
Codice fiscale:  
Studio in:  
Telefono:  
Email:  
Pec:

## **PREMESSE**

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato nella zona artigianale/industriale periferica del Comune di Romano di Lombardia (BG), consiste in un capannone artigianale (suddiviso in due distinte porzioni immobiliari) e contiguo fabbricato ad uso uffici/appartamento/servizi, il tutto costruito tra il 2008 e il 2012 su un complessivo lotto di terreno di 2.000,00 mq.

Dopo aver ispezionato l'immobile pignorato, svolti i necessari accertamenti e le opportune indagini, e in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, la scrivente ha proceduto:

- 1) alla formazione di n. 2 Lotti, ritenuta opportuna ai fini della vendita all'incanto;
- 2) alle seguenti necessarie variazioni catastali:
  - a - variazione delle planimetrie catastali corrispondenti alle particelle 11836 sub. 2 e 11836 sub. 4, resasi necessaria poiché le stesse sono risultate difformi dallo stato di fatto accertato: ciò non ha comportato la modifica dei subalterni medesimi (v. dichiarazione di variazione prot. n. BG0117936 del 02.10.2018,                     );
  - b - dichiarazione di unità afferenti edificate in sopraelevazione (lastrico) e conseguente variazione dell'elaborato planimetrico catastale (v. dichiarazione prot. n. BG0118232 del 03.10.2018,                     );

In relazione a ciò, i Lotti di vendita individuati, oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, risultano essere i seguenti:

- **LOTTO 1** (colorato in azzurro sugli elaborati grafici, *allegato 3*) - da pag. 2 a pag. 28  
Porzione di capannone artigianale con adiacente e collegato fabbricato adibito a w.c.-spogliatoio e locale espositivo, oltre n. 4 portici al piano terra, uffici al piano primo, appartamento al piano secondo e sovrastante lastrico con w.c., il tutto comprensivo di area di proprietà esclusiva di circa mq 630,00, ubicato nel Comune di Romano di Lombardia (BG) in Viale del Lavoro, 53 e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia (BG) come segue:
  - fg. 9 particella 11836 sub. 2 (                     );
  - fg. 9 particella 11836 sub. 4 (                     );
  - fg. 9 particella 11836 sub. 701 (                     );
  
- **LOTTO 2** (colorato in arancione sugli elaborati grafici, *allegato 3*) - da pag. 29 a pag. 43  
Porzione di capannone artigianale con zona w.c./spogliatoio e ufficio, comprensivo di area di proprietà esclusiva di circa mq 250,00, ubicato nel Comune di Romano di Lombardia (BG) in Viale dell'Agricoltura e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia (BG) come segue:
  - fg. 9 particella 11836 sub. 3 (                     ).

**LOTTO 1 – ROMANO DI LOMBARDIA (BG), Viale del Lavoro 53**  
**Porzione di capannone artigianale con adiacente e collegato fabbricato adibito a  
bagni/spogliatoio, locale espositivo, uffici, appartamento, lastrico,  
il tutto comprensivo di area di proprietà esclusiva**

**SINTESI ELABORATO**

**1 – Informazioni sulla procedura**

Giudice: Dott.

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.12.2018 ore 11.00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

**2 – Informazioni C.T.U.**

Esperto alla stima:

**3 – Dati Catastali**

Comune di Romano di Lombardia (BG):

- fg. 9, Particella 11836, Sub. 2 – Viale del Lavoro 53, piano T – 1, Cat. D/7, cl./,  
consistenza /, Superficie Catastale /, Rendita € 6.044,30

- fg. 9, Particella 11836, Sub. 4 – Viale del Lavoro 53, piano 2, Cat. A/2, cl.1, consistenza 8  
vani, Superficie Catastale totale 147 mq, Rendita € 723,04

- fg. 9, Particella 11836, Sub. 701 – Viale del Lavoro 53, piano 3, Cat. lastrico solare, cl. /,  
consistenza 195 mq, Superficie Catastale totale /, Rendita /

**4 – Stato di possesso**

Libero e/o utilizzato dal debitore esecutato.

**5 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

SI (presenza di ascensore)

**6 – Creditori**

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

**7 – Comproprietari non eseguiti**

Nessuno

**8 – Continuità delle trascrizioni**

SI

**9 – Prezzo base d'asta**

€ 820.900,00

**LOTTO 2 – ROMANO DI LOMABRDIA (BG), Viale dell'Agricoltura**

**Porzione di capannone artigianale con w.c./spogliatoio e ufficio,  
comprensivo di area di proprietà esclusiva**

**SINTESI ELABORATO**

**1 – Informazioni sulla procedura**

Giudice: Dott.

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.12.2018 ore 11.00

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

**2 – Informazioni C.T.U.**

Esperto alla stima:

**3 – Dati Catastali**

Comune di Romano di Lombardia (BG):

- fg. 9, Particella 11836, Sub. 3 – Viale del Lavoro snc, piano T , Cat. D/7, cl./, consistenza  
/, Superficie Catastale /, Rendita € 3.498,70

**4 – Stato di possesso**

Libero e/o utilizzato dal debitore esecutato

**5 – Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

SI

**6 – Creditori**

Creditore procedente:

Creditori intervenuti:

**7 – Comproprietari non eseguiti**

Nessuno

**8 – Continuità delle trascrizioni**

SI

**9 – Prezzo base d'asta**

€ 318.180,00

**LOTTO 1 – ROMANO DI LOMBARDIA (BG), Viale del Lavoro 53**

**Porzione di capannone artigianale con adiacente e collegato fabbricato adibito a bagni/spogliatoio, locale espositivo, uffici, appartamento, lastrico, il tutto comprensivo di area di proprietà esclusiva**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

*“L'ESPERTO ESTIMATORE, ESAMINATI GLI ATTI DELLA PROCEDURA ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PROVVEDA:*

**1 - ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPENSIVO DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE”**

Con riferimento a quanto premesso a pag. 2 delle presente relazione, **il Lotto 1 di vendita**, ubicato nel Comune di Romano di Lombardia (BG), Viale del Lavoro 53, si compone di:

- A** - porzione di fabbricato, elevata su un unico piano fuori terra avente altezza interna di mt 7,20, adibita a capannone artigianale;
- B** - fabbricato, elevato su tre piani fuori terra (tra loro collegati mediante vano scala/ascensore), costruito in adiacenza alla porzione di capannone (e ad esso collegato), adibito a: w.c./bagni/spogliatoi e locale espositivo, oltre 4 porticati, al piano terra, ufficio al piano primo, appartamento al piano secondo, oltre a lastrico con w.c..

Il tutto è comprensivo di area pertinenziale di circa mq 630,00, come graficamente contornato in azzurro sugli elaborati grafici costituenti l'allegato 3.

**Dati catastali**

Le unità immobiliari che costituiscono **il Lotto 1 di vendita** sono attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia (BG) - in forza di variazione catastale effettuata dalla scrivente (in risposta al quesito e autorizzata dal Giudice, come indicato nella premessa a pag. 2), intestate a

, come segue:

- fg. 9, Particella 11836, Sub. 2 – Viale del Lavoro 53, piano T – 1, Cat. D/7, cl./, consistenza /, Superficie Catastale /, Rendita € 6.044,30
  - fg. 9, Particella 11836, Sub. 4 – Viale del Lavoro 53, piano 2, Cat. A/2, cl.1, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 147 mq, Rendita € 723,04
  - fg. 9, Particella 11836, Sub. 701 – Viale del Lavoro 53, piano 3, Cat. lastrico solare, cl. /, consistenza 195 mq, Superficie Catastale totale /, Rendita /
- ( v. planimetrie catastali, allegati 4 e 5).

**Confini**

Dati desunti dall'elaborato planimetrico catastale, v. allegato 2 e dall'estratto mappa catastale, v. allegato 8, in un sol corpo: da un lato mappale 10811, per due lati strade comunali, da un quarto lato part.11836 sub. 3 (Lotto 2 di vendita). *Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.*

2 - “ AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE”

Il **Lotto 1 di vendita** oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Romano di Lombardia (BG), in Viale del Lavoro, 53 - angolo Viale dell’Agricoltura - zona periferica del territorio comunale, di recente lottizzazione (con aree da completare), a carattere prevalentemente artigianale e terziaria, oltre che industriale e agricola (v. foto aeree 1 e 2).



*Foto aerea 1*



Ingresso carrale  
secondario da Viale  
dell’Agricoltura

Ingresso carrale principale  
da Viale del Lavoro 53

*Foto aerea 2*

**Descrizione sommaria del contesto in cui è ubicato il bene pignorato****1) Caratteristiche della zona:**

Zona periferica di Romano di Lombardia, comune situato nella pianura centrale bergamasca, a circa 20 chilometri a sud rispetto al capoluogo orobico.

Il fabbricato è prospiciente Viale del Lavoro, strada di recente lottizzazione. La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati aventi destinazioni miste anche se prevalentemente industriali/artigianali e/o terziarie e da terreni liberi con destinazioni sia agricole che edificabili. Il traffico di zona è normale (collegato alle attività presenti). Parcheggi pubblici in zona discreti.

**2) Servizi di zona:**

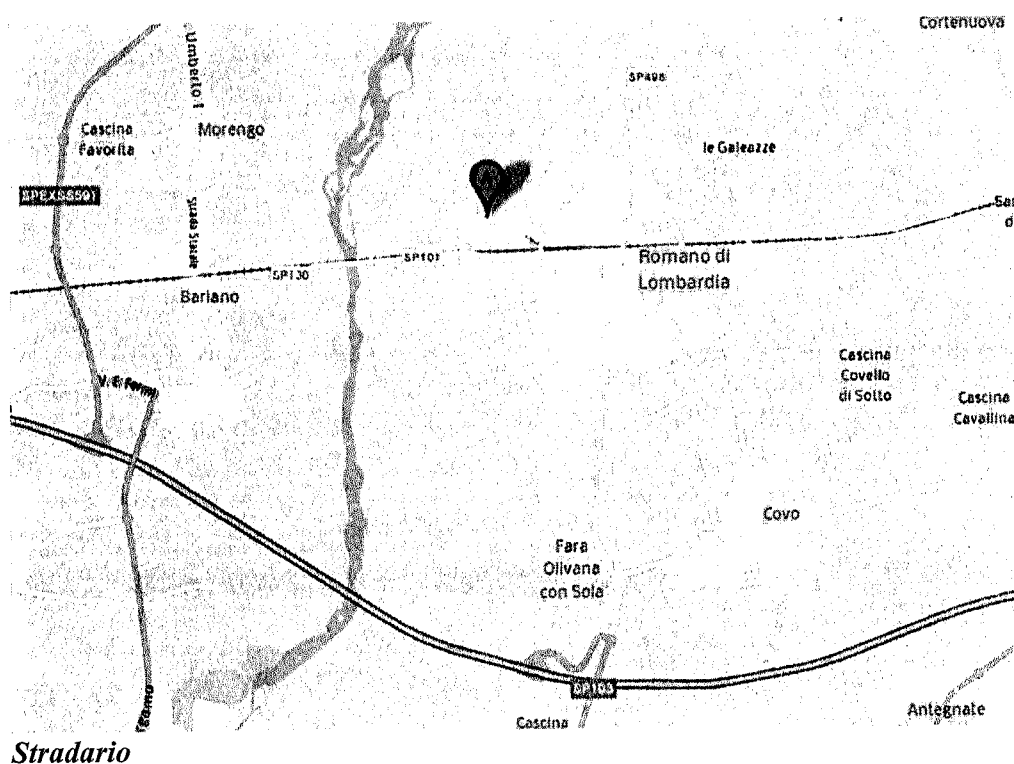
vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (scarso); centri sportivi (scarso); verde pubblico di quartiere (scarso); scuole (scarso); servizi comunali (scarso); servizi ospedalieri (buono), servizi aeroportuali e pubblici (scarso).

**3) Importanti centri limitrofi/attrazioni storiche e/o paesaggistiche:**

Nessuno.

**4) Collegamenti stradali e pubblici:**

- ottimi collegamenti stradali di quartiere.
- ottimi collegamenti stradali intercomunali.
- casello autostradale della A35 (BRE-BE-MI) a 2 km.
- stazione ferroviaria nelle vicinanze.



**Descrizione sommaria del bene pignorato (Lotto 1 di vendita)**

Come descritto in risposta alla prima parte del quesito, il **lotto 1 di vendita** si compone di:

**A** - porzione di fabbricato, elevata su un unico piano fuori terra avente altezza interna di mt 7,20, adibita a capannone artigianale;

**B** - fabbricato, elevato su tre piani fuori terra (tra loro collegati mediante vano scala/ascensore), costruito in adiacenza alla porzione di capannone (e ad esso collegato), adibito a: w.c./bagni/spogliatoi e locale espositivo, oltre 4 porticati, al piano terra, ufficio al piano primo, appartamento al piano secondo, oltre a lastrico con w.c..

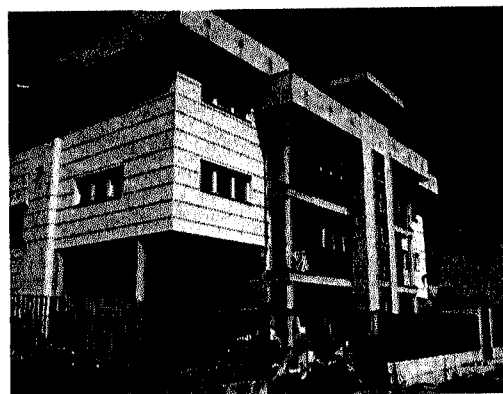
Il tutto è comprensivo di area pertinenziale di circa mq 630,00, come graficamente contornato in azzurro sugli elaborati grafici costituenti l'allegato 3.

L'accesso principale al Lotto di cui trattasi avviene da Viale del Lavoro, tramite cancello carrale (realizzato in metallo e vetro) e cancello pedonale (dotato di tettoia di copertura), entrambi interposti lungo la recinzione dell'immobile (realizzata con griglie metalliche inserite su muretto in calcestruzzo - v. foto aerea 2 e v. foto 3 e 4). E' possibile accedere al lotto medesimo anche da un secondo accesso (carrale), dalla laterale via dell'Agricoltura (v. foto 6). In corrispondenza di entrambi i cancelli carrali testé citati - lungo la muratura perimetrale dell'immobile - sono interposti i due portoni che consentono l'accesso dei mezzi, oltre che all'area pertinenziale, anche all'interno del capannone.

Le condizioni dell'immobile complessivamente visibili da una ispezione esterna appaiono da discrete a buone (si segnalano alcuni distacchi della tinteggiatura e alcune macchie di umidità in particolare nella zona del parapetto e dell'estradosso del lastrico).



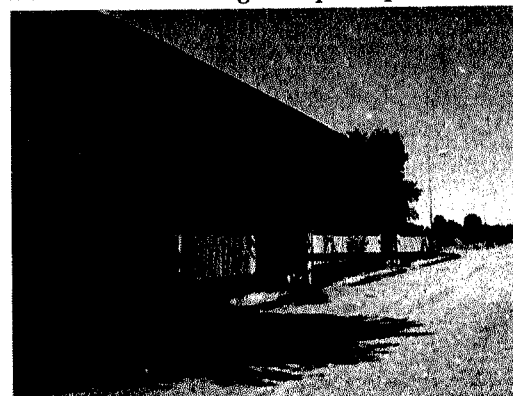
*Foto 3: accesso da Viale del Lavoro*



*Foto 4: vista dell'ingresso principale*



*Foto 5: Via dell'agricoltura*



*Foto 6: accesso secondario*



**A – Porzione di fabbricato adibita a capannone artigianale (v. allegato 3)**

La porzione di fabbricato adibita a capannone artigianale, elevata su un unico piano fuori terra con altezza interna di mt 7,20 e avente pianta rettangolare di superficie utile pari a circa 22,60 mt x 20 mt, presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato, composta da plinti a bicchiere, pilastri con mensole carroponete (portata 5000 kg), travi di bordo a L precomprese, tegolo delta di copertura (sovraccarico utile 155 kg/mq) rivestito con lastre metalliche (Aluzinc 6/10) e pannelli laterali in cemento armato prefabbricato, con interposte aperture, poggianti su cordoli. Il muro di tamponamento divisorio con la restante porzione di fabbricato adibita anch'essa a capannone artigianale (costituente il Lotto 2 di vendita della presente relazione), è realizzato in calcestruzzo pieno R120 con finitura esterna liscio fondo cassero. I tamponamenti esterni sono di tipo prefabbricato spessore 30 cm coibentati con polistirolo a taglio termico con finitura liscio esterna liscio fondo cassero rigato (v. allegati 3 e 9). La pavimentazione interna è in quarzo; i serramenti, in alluminio rivestito, h 1,70 mt, sono di tipo "a nastro" (v. foto 7 – 10).

Dalla porzione di capannone si può accedere ad un piccolo locale ripostiglio, facente parte del fabbricato B. L'impianto elettrico d'illuminazione e di distribuzione della forza motrice della porzione di capannone, realizzato con condutture a parete a vista, è adeguato alla destinazione d'uso del bene (artigianale/laboratorio). Il capannone è altresì dotato di impianto di allarme. Detti impianti risultano graficamente rappresentati sulle tavole di progetto reperite (v. allegato 10). Le condizioni di manutenzione e conservazione, correlate all'epoca di costruzione (2008 - 2012) sono nel complesso buone.

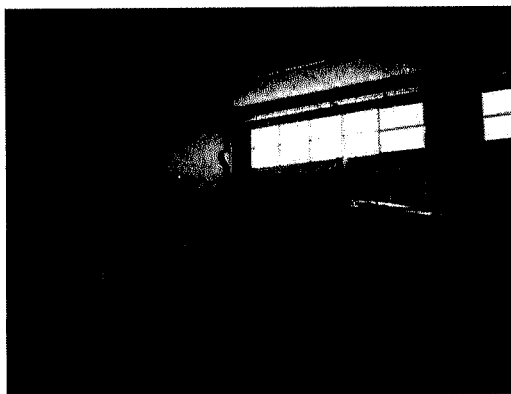


Foto 7

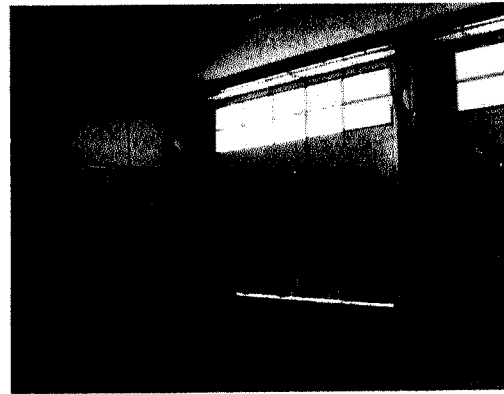


Foto 8

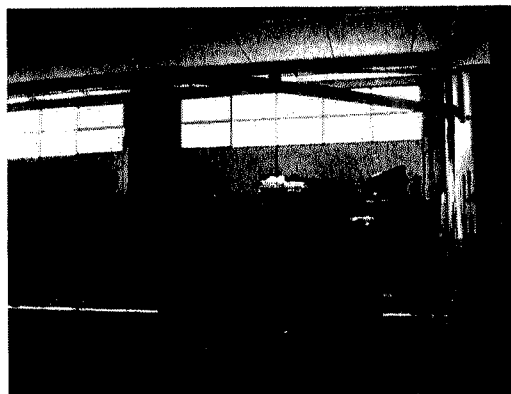


Foto 9

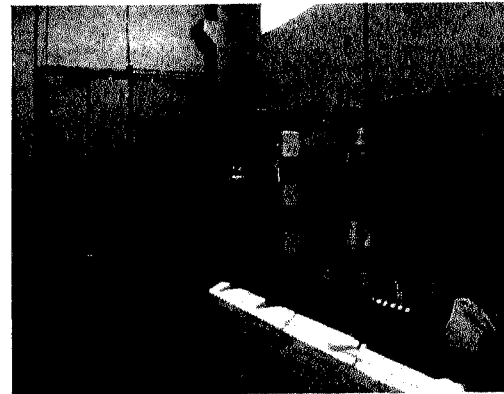
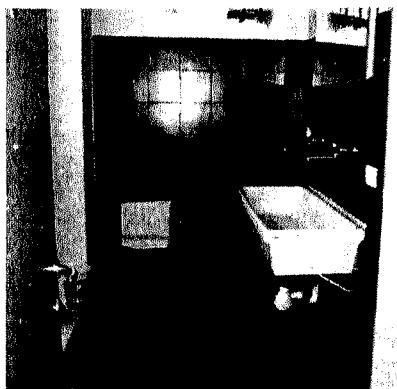
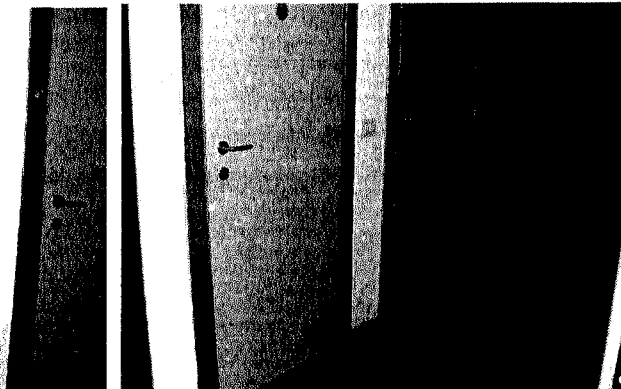
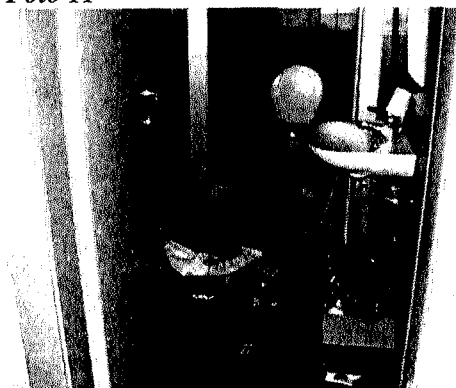
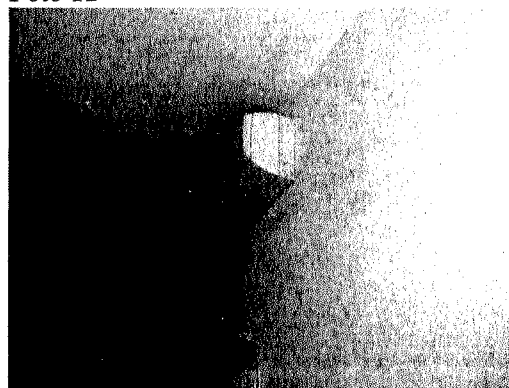


Foto 10

**B – Fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre lastrico solare (v. allegato 3)**

Il capannone artigianale (descritto al punto A) è collegato, mediante porta interna, alla zona w.c./bagno/spogliatoio del contiguo e collegato fabbricato B.

Detto fabbricato, elevato a tre piani fuori terra oltre a lastrico, a differenza del capannone artigianale, presenta struttura portante in cemento armato gettato in opera e solette gettate in opera (tipo celersap 20+5). L'impianto elettrico (rappresentato sulle tavole di progetto, v. allegato 10) è di tipo sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è stato realizzato con pompa di calore e ventilconvettori, con unità esterne, a parete. La zona bagno/spogliatoi del piano terra, oltre che essere collegata al capannone artigianale è altresì direttamente accessibile dall'area esterna di proprietà esclusiva, tramite porta di ingresso. Detta zona è composta più precisamente da un ingresso/disimpegno, un w.c. con anti w.c. e da un' area spogliatoio con due w.c. e una doccia, oltre alla zona lavandini. La pavimentazione e il rivestimento sono in ceramica. Detta zona è altresì collegata al vano scala/ascensore (v. foto 11-14). Le finiture e le dotazioni sono coerenti con la destinazione d'uso degli spazi e le condizioni di manutenzione e conservazione, in considerazione all'attuale mancato utilizzo dei locali, risultano discrete.

*Foto 11**Foto 12**Foto 13**Foto 14*

Sempre al piano terra (ma dalla parte opposta del vano scala/ascensore rispetto alla zona w.c./spogliatoi), è ubicata la zona espositiva che risulta accessibile o dal vano scala medesimo o direttamente dall'area esterna pertinenziale mediante porta di ingresso.

Detto locale risulta pavimentato con materiale ceramico ed è dotato di vetrate idonee all'esposizione (v. foto 15 – 16). Le condizioni di manutenzione e conservazione, in

considerazione all'attuale mancato utilizzo dei locali, sono discrete. Si rileva la presenza di tracce di umidità di risalita lungo la parete nord (v. foto 17).

Dal locale espositivo si accede (come dalla zona w.c. spogliatoio) al vano scala/ascensore. La scala è rivestita in marmo ed è dotata di corrimano in alluminio (v. foto 18).



*Foto 15*



*Foto 16*



*Foto 17*



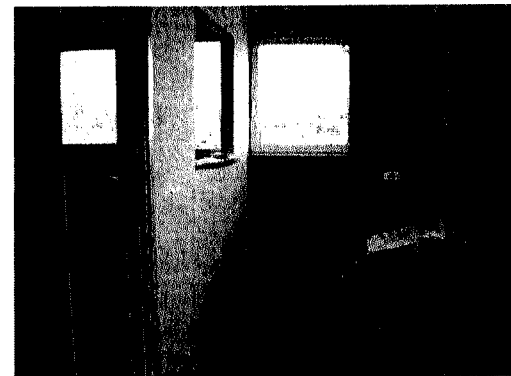
*Foto 18*

Il piano primo, raggiungibile mediante scala interna o ascensore, è destinato ai locali ufficio, che rappresentano una unica unità immobiliare anche se sono “suddivisi” in due distinti spazi (accessibili uno a destra del pianerottolo e uno a sinistra), utilizzabili quindi anche in maniera indipendente l'uno dall'altro.

La “zona ufficio” avente ingresso dalla porta di destra (v. foto da 19 a 22) è caratterizzata da un ampio spazio controsoffittato e da due locali più piccoli che sono stati ricavati mediante posa di tavolato in cartongesso e mobilio fisso. Detto spazio di lavoro è dotato di w.c., doccia, anti w.c. con zona lavandini e un balcone.



*Foto 19*



*Foto 20*



Foto 21

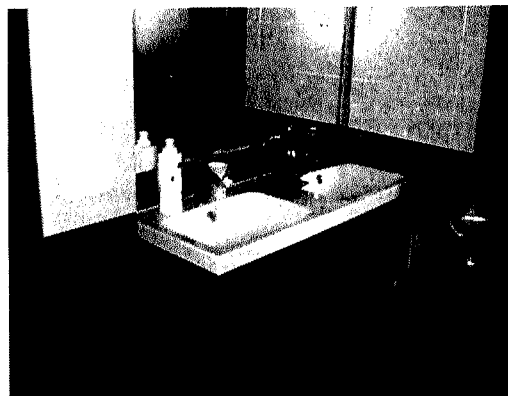


Foto 22

La “zona ufficio” avente ingresso dalla porta di sinistra (v. foto da 23 a 27) è caratterizzata da un ampio spazio idoneo al possibile uso “reception/sala d’attesa” con bagno (di recente realizzazione, non terminato nelle finiture e non autorizzato a livello edilizio) e balcone. Vi è inoltre un secondo ampio ufficio, delimitato da una porta, posto ad una quota rialzata rispetto al primo e raggiungibile tramite scalini interni. Le finiture e gli impianti di entrambe le zone uffici appaiono idonei alla destinazione d’uso (non sono stati reperiti i certificati di conformità elettrico e termico) e le condizioni di manutenzione e conservazione, in considerazione all’attuale mancato utilizzo dei locali, risultano discrete (sono opportuni interventi di manutenzione ordinaria oltre la sostituzione di un serramento danneggiato – v. foto 28).

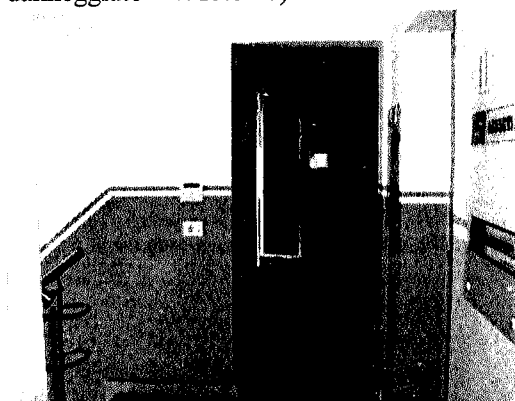


Foto 23

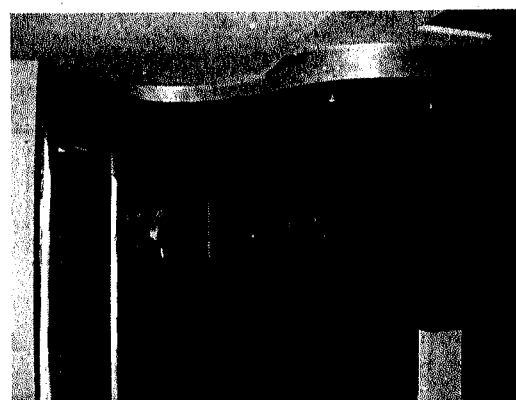


Foto 24

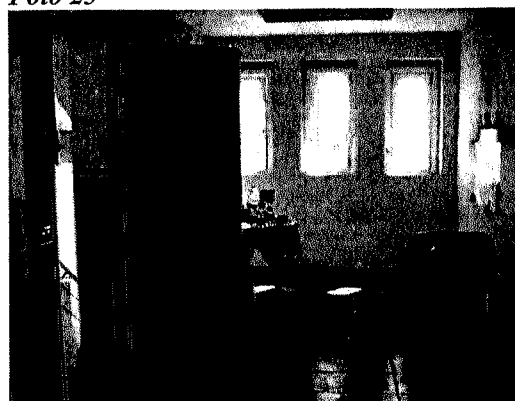


Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

Il piano secondo ha destinazione residenziale. Detta unità immobiliare (sub. 4 - da considerarsi unica, anche se nello stato di fatto dei luoghi risulta composta da due porzioni utilizzabili anche in maniera indipendente, alla stregua del sottostante ufficio) è legata da vincolo di pertinenzialità (registrato e trascritto, come meglio sarà descritto più oltre in risposta alle successive parti del quesito) al capannone artigianale (fabbricato A) con l'obbligo specifico di destinare detta unità *“ad abitazione del custode o del titolare dell'azienda esercitata di cui è parte il locale ad uso industriale”* ( ).

Ciò premesso, detta unità si compone di una “zona” avente accesso a destra del pianerottolo del vano scala/ascensore, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, balcone (v. foto da 29 a 32), e da una “zona” avente accesso a sinistra del pianerottolo del vano scala/ascensore, composta da (v. foto da 33 a 37): ingresso, un locale pluriuso (h attuale 2,60 per presenza di controsoffitto), un vano con predisposizione attacchi cucina, balcone, bagno (di recente realizzazione e non autorizzato a livello edilizio). Ad una quota rialzata (raggiungibile mediante gradini), sono realizzati un disimpegno e due camere/studio (di cui una dotata di cabina armadio).

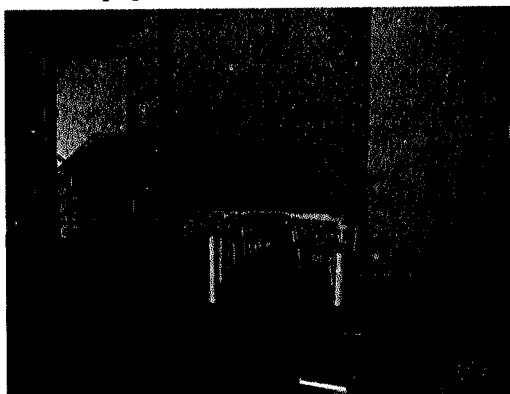


Foto 29

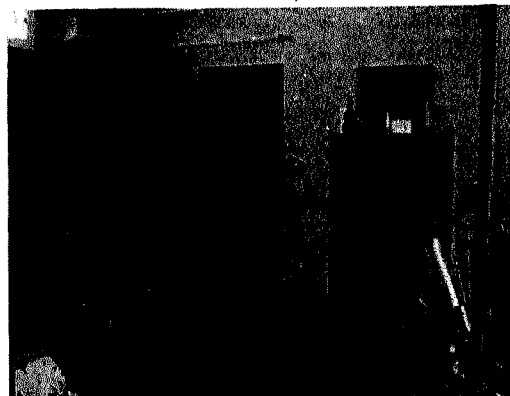
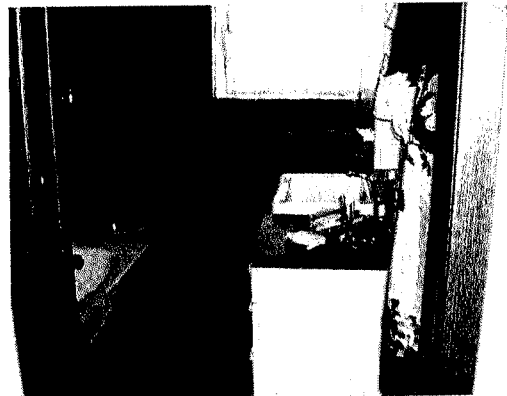


Foto 30

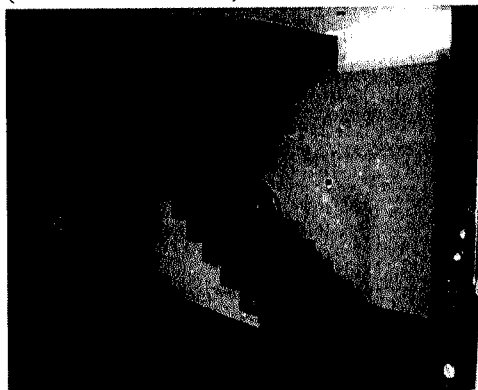


*Foto 31*

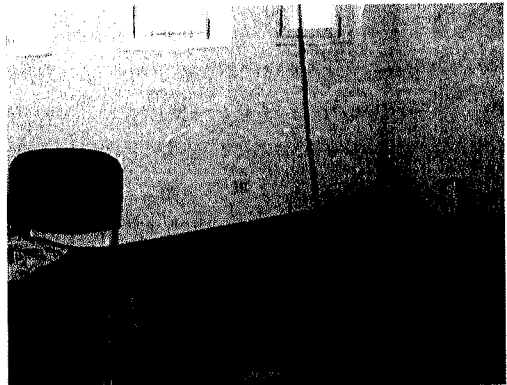


*Foto 32*

Le finiture e gli impianti di entrambe le “zone” costituenti l’appartamento appaiono coerenti e idonei alla destinazione in essere (non sono stati reperiti i certificati di conformità elettrico e termico) e le condizioni di manutenzione e conservazione risultano discrete/sufficienti (risultano opportuni alcuni interventi di manutenzione sulle tinteggiature e sugli intonaci in particolare nella “zona” a sinistra, anche per la presenza di alcune macchie di umidità dovute con molta probabilità alla presenza di ponti termici (sovrastante lastrico) - v. foto 38.



*Foto 33*



*Foto 34*



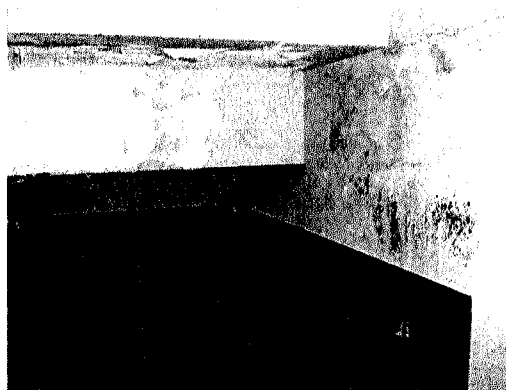
*Foto 35*



*Foto 36*

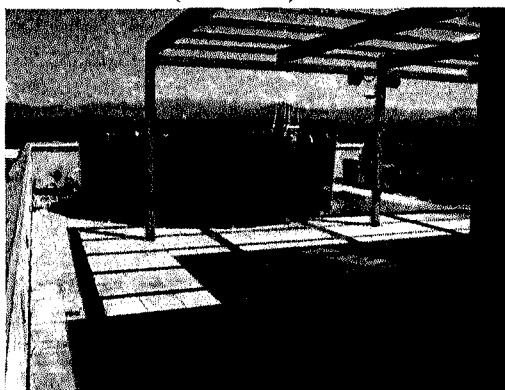


*Foto 37*

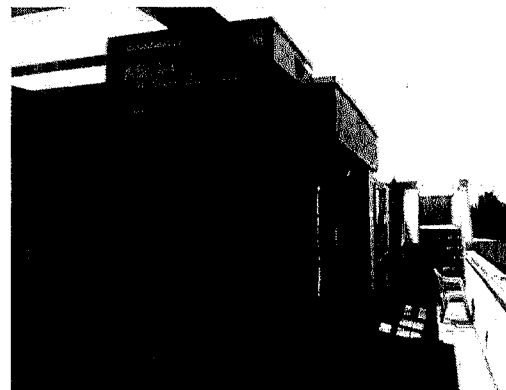


*Foto 38*

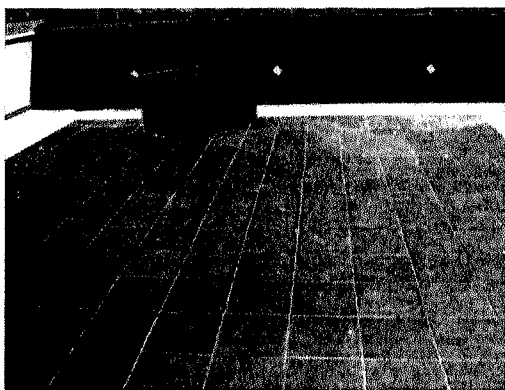
L'ultimo piano, sempre raggiungibile mediante vano scala/ascensore, è il lastrico (v. foto da 39 a 43), dotato di pavimentazione in ceramica, parzialmente "coperto" da un pergolato (non autorizzato a livello edilizio e in cattivo stato di manutenzione) e parzialmente "chiuso" da una veranda (non autorizzata a livello edilizio). Non si rileva la presenza di pannelli solari. Le condizioni di manutenzione e conservazione risultano nel complesso sufficienti (opportuni interventi manutentivi in alcuni punti alle tinteggiature e agli intonaci, oltre che di rimozione di quanto non autorizzato e non regolarizzabile). Si segnala la presenza di un w.c., accessibile dal vano scala/ascensore, a servizio di tutti i piani e del lastrico stesso (v. foto 44).



*Foto 39*



*Foto 40*



*Foto 41*



*Foto 42*

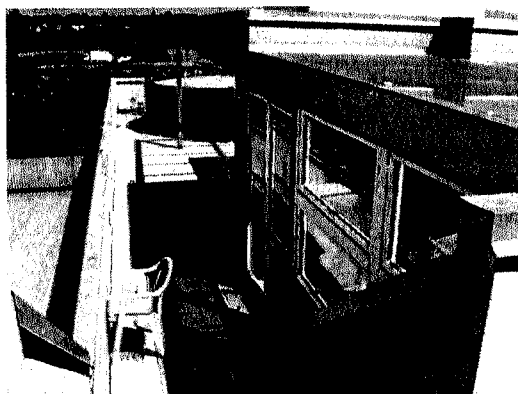


Foto 43



Foto 44

- 3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"

Il Lotto 1 di vendita descritto in riposta alla precedente parte del quesito fa parte di un immobile costruito in epoca successiva al 01.09.1967.

- 4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZE L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA STESSA; INDICHI, IN TALI CASI, SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A PAGARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".

Dall'esito degli accertamenti edilizi e urbanistici effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia (BG), risulta che:

- l'immobile di cui è parte il Lotto 1 di vendita è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 57/2008 del 18.03.2009 prot. gen. 7931 – VI – 3 ( );
- in data 12.03.2010 è stata protocollata D.I.A. n. 6897 (n. 44/2010) per "variante ai lavori di edificazione del fabbricato autorizzati con PdC nr. 57/2008" (v. allegato 13);
- in data 23.02.2011 è stato protocollato il collaudo statico inerente sia le opere in cemento armato prefabbricate che le opere gettate in opera ( );
- in data 05.03.2012 sono terminati i lavori, come da comunicazione del 20.03.2012 ( );
- in data 06.10.2012 è stata protocollata la "Richiesta di Certificato di Agibilità" (n. 19400/2012) comprensiva di dichiarazioni di conformità e certificazioni ( ); la stessa è da intendere rilasciata per "silenzio-assenso" (come da verifica con il Tecnico Comunale).

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi ispezionati in data 26.06.2018 e il progetto allegato alla D.I.A. n. 6897 del 12.03.2010 (ultima variante approvata, v. allegato 13), si rilevano le seguenti difformità riguardanti il Lotto 1 di vendita:



- al piano primo del fabbricato B:

- è stato realizzato un bagno nello spazio adibito a disimpegno (questa variante di fatto suddivide l'ufficio in due "zone" indipendenti); il bagno è accessibile dalla "zona ufficio" accessibile a sinistra del pianerottolo del vano scale/ascensore;
- nella "zona ufficio" avente ingresso a destra del pianerottolo del vano scale/ascensore sono stati realizzati, mediante tavolato in cartongesso e installazione di mobilio fisso, due uffici;

- al piano secondo del fabbricato B:

- è stato realizzato un bagno nello spazio adibito a disimpegno (questa variante di fatto suddivide fisicamente l'appartamento in due "zone" indipendenti); il bagno è accessibile dalla "zona appartamento" avente accesso a sinistra del pianerottolo del vano scale/ascensore;
- nella "zona appartamento" avente ingresso a destra del pianerottolo del vano scale/ascensore il bagno progettato è stato modificato in "cucina" e il ripostiglio in "bagno";
- nella "zona appartamento" avente ingresso a sinistra del pianerottolo del vano scale/ascensore la cucina è stata dismessa (sussiste la predisposizione degli impianti) e nella camera è stata ricavata una cabina armadio.

***Nota:** si segnala che nella zona "soggiorno" di questa "zona" è stato realizzato un controsoffitto ad h. 2,60. La destinazione d'uso residenziale richiede l'altezza minima di h.2,70 e pertanto se mantenuta la destinazione si renderà necessaria la rimozione dello stesso, al contrario si dovrà destinare il locale ad una funzione compatibile con l'altezza in essere.*

- la copertura piana del fabbricato B è in realtà un lastrico accessibile e pavimentato su cui insiste un pergolato (in cattivo stato di manutenzione, da rimuovere) e una veranda (non autorizzata). Al piano terzo è inoltre stato realizzato il w.c. , senza autorizzazione edilizia, di circa mq 2,00;

Le difformità riscontrate e testé descritte, risultano regolarizzabili a livello edilizio (tranne la veranda realizzata sul lastrico, poiché trattasi di nuova costruzione che non rispetta l'altezza massima consentita per la zona) e fermo restando il mantenimento del "vincolo di pertinenzialità" in essere dell'appartamento al capannone artigianale (detto vincolo potrà essere eventualmente sottoposto al riesame del Consiglio Comunale per essere modificato), mediante redazione e presentazione di SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria e pagamento delle relative sanzioni e oneri. I costi stimati per la regolarizzazione sono i seguenti:

- redazione di pratica edilizia in Sanatoria (SCIA o PdC): € 2.500,00 (detto valore è da considerarsi "di massima" poiché potrebbe variare in base al tecnico incaricato);
- sanzioni: € 4.750,50 (valore arrotondato corrispondente al doppio dell'aumento degli oneri inerenti la superficie in aumento da sanare:  $\text{mq } 195,00 \times 60\%$  (lastrico = Snr) +  $\text{mq } 2,00$  (w.c. P3)  $\times 100\% = \text{mq } 117,00 + \text{mq } 2,00 = \text{mq } 119,00 \times € 19,96$  (corrispondente alla sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria € 10,09, secondaria € 7,77e smaltimento rifiuti € 2,10) = € 2.375,24  $\times 2$  (in quanto sanatoria) = € 4.750,48)
- diritti di segreteria (come verificati con il tecnico comunale alla data della presente consulenza): € 100,00;

- costi (sommariamente stimati “a corpo”) per la rimozione di pergolato e veranda sul lastrico e il ripristino dei luoghi come autorizzati: € 1.650,00;

Si segnala inoltre che:

- il certificato di conformità allegato alla richiesta di agibilità è inerente l'impianto di “*distribuzione gas da locale contatori a predisposizione piano cottura e terrazza*”, non riguarda quindi né l'impianto di riscaldamento né l'impianto idrico-sanitario;
- il certificato di conformità allegato alla richiesta di agibilità è inerente “*l'impianto elettrico illuminazione e forza motrice – impianti TV/TV SAT – impianto antifurto e TVCC*”. La relazione tecnica e i disegni di progetto reperiti riguardano il capannone artigianale e il piano terra del fabbricato B (locali w.c./spogliatoi e locale espositivo) e le parti comuni dei vari piani (vano scala/ascensore). Non è stata reperita quindi documentazione inerente l'ufficio (piano primo) e l'appartamento (piano secondo).
- l'impianto di riscaldamento esistente differisce parzialmente da quanto riportato sul documento tecnico depositato “*relazione tecnica di cui all'art. 28 della legge 09.01.1991, n. 10*”. Si renderà necessario l'aggiornamento della relazione stessa.

#### **Notizie urbanistiche**

Il Piano di Governo del territorio del Comune di Romano di Lombardia (composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) attualmente vigente è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 20.04.2009.

L'immobile di cui è parte il **Lotto 1 di vendita** è stato oggetto di Piano Attuativo, in forza di Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Romano e vari soggetti lottizzanti (tra cui i danti causa del debitore esecutato ) in data 03.08.2007 n. rep. 71244 del Notaio Dott. \_\_\_\_\_, registrata a Treviglio in data 08.08.2007 al n. 4819 serie 1T e trascritta a Bergamo il 10.10.2007 al n. 54300/6/7/8 R.G. e 31407/13/14/15 R.P. All'epoca della suddetta Convenzione la destinazione urbanistica, in base al P.R.G. allora vigente, era la “D1 con obbligo di PL”. In base a quanto convenzionato i Sig.

(danti causa di \_\_\_\_\_, poi divenuta \_\_\_\_\_, debitrice esecutata) erano proprietari di una originaria superficie fondiaria di mq 7.919,00 avente potenzialità edificatoria (SLP) pari a mq 11.329,50. L'originaria superficie fondiaria fu poi frazionata in lotti, tra cui il lotto 4/b (costituito dai terreni mappali 10.810, 10.678, 10.689 su cui è stato costruito l'immobile oggetto della presente relazione, *v. allegato 17*) avente superficie fondiaria pari a mq 2.000,00 e potenzialità edificatoria (SLP) pari a mq 2.861,35.

La SLP complessivamente autorizzata in base al progetto allegato alla D.I.A. in variante al PdC 57/2008 è pari a mq 1.413,41. In base alla Convenzione sussisteva quindi una residua capacità edificatoria (SLP) pari a: mq 2.861,35 – mq 1.413,41 = mq 1.447,94.

In base al Vigente PGT tuttavia, come disposto all'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole recante “Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione”, essendo trascorsi i 10 anni dalla stipula della Convenzione, l'immobile è ora assoggettato alla disciplina delle zone pcP1, regolamentate dall'art. 3.4.1. delle NTA medesime.

Le destinazioni ammesse sono: destinazioni del settore produttivo/artigianale (con esclusione delle attività insalubri di 1° e 2° classe di cui al DM 05.09.1994) ed il mantenimento di quelle insediate alla data del 31.12.2008 ancorché diverse da quelle consentite.

Gli indici urbanistici ammessi sono:

IF = 1,00 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento;

Rc = 60%;

Rp= 15%;

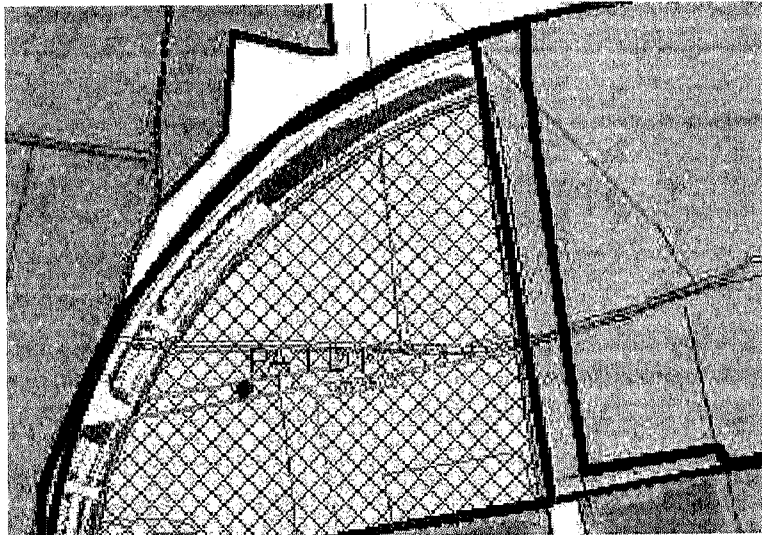
H max = esistente ; 10,50 per interventi di nuova costruzione o soprizzo.

In base alla normativa vigente, la superficie realizzabile è quindi 2.000,00 mq, di cui ancora disponibili mq 2.000,00 – mq 1.413,41 = mq 586,59.

Detto valore, se proporzionato alle superfici del Lotto 1 e del Lotto 2, diventa:

Lotto 1 di vendita = mq 1.413,41 : mq 586,59 = mq 938,58 : x = mq 389,52

Lotto 2 di vendita = mq 1.413,41 : mq 586,59 = mq 474,83 : x = mq 197,07



 pcP 4 oggetto di PA Convenzionato per attività industriali/artigianali (Ex D1)

**Nota:**

*Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia (BG) la scrivente ha appreso che le opere di urbanizzazione inerenti la lottizzazione non risultano terminate e quindi non collaudate. Dalla consultazione del Verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 67 del 06.03.2007, si evince ( ):*

*- la presa d'atto di collaudo negativo del PAID1;*

*- una stima effettuata di € 140.000,00 per terminare le suddette opere;*

*- l'avvio del procedimento di escussione delle fidejussioni prestate a garanzia del completamento dei lavori (tra cui quella dei danti causa della debitrice eseguita).*

*Sempre in base a quanto dichiarato e appreso presso il Comune di Romano di Lombardia, la quota inerente i danti causa della società debitrice eseguita, risulta essere stata escussa.*

**5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"**

Il Lotto 1 di vendita è parte di un immobile avente area pertinenziale inferiore a mq 5.000,00.

- 6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"

Come già descritto nelle premesse della presente relazione a pag. 2, l'immobile pignorato, ai fini della vendita, è stato diviso in **due Lotti**.

Il **Lotto 1 di vendita**, in forza delle variazioni che si sono rese necessarie in risposta al quesito, risulta ora catastalmente così identificato, intestato a

- :
- fg. 9, Particella 11836, Sub. 2 – Viale del Lavoro 53, piano T – 1, Cat. D/7, cl./, consistenza /, Superficie Catastale /, Rendita € 6.044,30
  - fg. 9, Particella 11836, Sub. 4 – Viale del Lavoro 53, piano 2, Cat. A/2, cl.1, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 147 mq, Rendita € 723,04
  - fg. 9, Particella 11836, Sub. 701 – Viale del Lavoro 53, piano 3, Cat. lastrico solare, cl. /, consistenza 195 mq, Superficie Catastale totale /, Rendita /
- ( ; v. planimetrie catastali, allegati 4 e 5).

L'immobile complessivamente (Lotto 1 di vendita + Lotto 2 di vendita) fu edificato su area alla particella 11836 - ente urbano di are 21.40, accorpamento delle particelle: 11836 di are 0.15 già 10678 – 10689 di are 00.35 – 10810 di are 20.90 (v. tipo mappale del 29.02.2012, ).

- 7 - "ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN BASE A UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".

Alla data di notifica del pignoramento (02.10.2017) la piena proprietà dell'intero dell'immobile pignorato (Lotto 1 + Lotto 2 oggetto della presente relazione), nella sua originale consistenza (terreni) risultava di proprietà della società

, debitrice esecutata, in forza di:

- Atto Notarile del 12.11.2008 di rep. n. 43.338 del Notaio , registrato a Romano di Lombardia in data 21.11.2008 al n. 2209 serie 1T e trascritto a Bergamo il 25.11.2008 ai nn. 73141/42162, dai sig.ri (terreni mappali 10678, 10689, 10810) – ;
- Atto autenticato dal Notaio di Bergamo in data 12.07.2011 n. rep. 89708/17411, trascritto a Bergamo il 22.07.2011 ai nn. 38741/22394 con il quale con sede a Romano di Lombardia ha modificato la sua denominazione in con sede a Romano di Lombardia;

- Tipo mappale 55495 del 29.02.2012 ( ) con il quale i mappali 10678, 10689, 10810 furono soppressi e sostituiti dal mappale 11836, E.U. di are 21.40;
- Dichiarazione di fabbricato urbano prot. BG 0069139 del 09.03.2012 con la quale vengono costituite le unità immobiliari al mappale 11836 subb. 1 (bcnc) - 2 - 3 - 4 ( ).

**8 - "ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI CON LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE"**

Data di trascrizione del pignoramento: 15.11.2017

Data ventennio anteriore: 15.11.1997

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (LOTTO 1 + LOTTO 2):**

**Titolare/Proprietario:**

- dell'originario terreno mappale 7861 di ha 01.01.60:

-

– per la quota di 1/2;

– per la quota di 1/2;

- in forza di Atto di Vendita Notaio Dott. di Fontanella del 17.10.1990 n. rep. 56038/17242, trascritto a Bergamo in data 06.11.1990 ai nn. 34240/25321 da

- dell'originario terreno mappale 7926 di ha 01.73.20:

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

- in forza di Atto di Vendita Notaio Dott. di Fontanella del 13.04.1991 n. rep. 59569/18064, trascritto a Bergamo in data 04.05.1991 ai nn. 13725/10366 da

**Titolare/Proprietario:**

- dell'originario terreno mappale 7926 di ha 01.73.20:

- in forza di Atto di Vendita Notaio Dott. di Caravaggio del 15.10.2004 n. rep. 56910/23603, trascritto a Bergamo in data 23.10.2004 ai nn. 56145/37381, da

\*

*Approvazione Tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007 con il quale:*

*- il mappale 7926 viene frazionato originando il mappale 10678 di are 0.15*

*- il mappale 7861 viene frazionato originando il mappale 10670 di are 82.65*

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10689 di ha 00.00.35 (già REL AQ ES) - derivato dalle acque in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007:

-

– per la quota di 1/2;

– per la quota di 1/2;

- in forza di Atto di Compravendita del Notaio Dott. di Caravaggio del 03.08.2007 n. rep. 71244/32855, trascritto a Bergamo in data 10.08.2007 ai nn. 54299/31406, dal Comune di Romano

*Nota: trattasi di originaria porzione di canale irriguo dismesso facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Romano di Lombardia a seguito della sdemanializzazione deliberata dal C.C. del Comune di Romano di Lombardia in forza di delibera 42 del 25.07.2007.*

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10678 di ha 00.00.15 - derivato in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007:

-

– per la quota di 1/2;

– per la quota di 1/2;

- in forza di Atto di Redistribuzione delle aree nell'ambito del Piano di Lottizzazione del Notaio Dott. di Caravaggio del 03.08.2007 n. rep. 71244/32855, trascritto a Bergamo in data 10.08.2007 ai nn. 54304/31411, dalla

\*

*Approvazione Tipo frazionamento n. 323817 del 08.10.2008 con il quale:*

*- il mappale 10670 viene frazionato originando il mappale 10810 di are 20,90.*

\*

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10678 di ha 00.00.15 - derivato in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007;

- del terreno mappale 10689 di ha 00.00.35 - derivato dalle acque in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007;

- del terreno mappale 10810 di ha 00.20.90 - derivato in forza del tipo frazionamento n. 323817 del 08.10.2008;

-

;

- in forza di Atto di Compravendita del Notaio Dott. di Martinengo del 12.11.2008 n. rep. 43338/9724, trascritto a Bergamo in data 25.11.2008 ai nn. 73141/42162, da

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10678 di ha 00.00.15 - derivato in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007;

- del terreno mappale 10689 di ha 00.00.35 - derivato dalle acque in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007;

- del terreno mappale 10810 di ha 00.20.90 - derivato in forza del tipo frazionamento n. 323817 del 08.10.2008;
- , debitrice esecutata, [REDACTED]
- in forza di Atto autentificato dal Notaio Dott. [REDACTED] di Bergamo in data 12.07.2011 n. rep. 89708/17411, trascritto a Bergamo in data 22.07.2011 ai nn. 38741/22394 con il quale [REDACTED] ha modificato la propria denominazione in
- *Tipo mappale 55495 del 29.02.2012 con il quale i mappali 10678, 10689, 10810 furono soppressi e sostituiti dal mappale 11836. E.U. di are 21.40;*
- *Dichiarazione di fabbricato urbano prot. BG 0069139 del 09.03.2012 con la quale vengono costituite le unità immobiliari al mappale 11836 subb. 1 (bcnc) - 2 – 3 – 4.*

**La trascrizione dei titoli nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.**

**VINCOLI, ONERI GIURIDICI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, PATTUZIONI PARTICOLARI (LOTTO 1 + LOTTO 2):**

**1) Pignoramento**

- a favore di:
- contro:
- trascritto: a Bergamo con nota in data 15.11.2017 nn.51305/34592.

**2) Ipoteca conc. Amministrativa**

- a favore di:
- contro
- iscritta: a Bergamo con nota in data 13.06.2017 nn. 26448/4664.

**3) Ipoteca Giudiziale**

- a favore di:
- contro
- iscritta: a Bergamo con nota in data 08.08.2016 nn. 37289/6540;

**4) Ipoteca Volontaria**

- a favore di:
- contro
- iscritta: a Bergamo con nota in data 01.10.2010 nn. 50808/10038;

**5) Ipoteca Volontaria**

- a favore di:
- contro
- iscritta: a Bergamo con nota in data 25.11.2008 nn. 73142/14316;

**6) Vincolo pertinenziale**

- a favore di:
- contro
- trascritto: a Bergamo con nota in data 27.03.2009 nn. 16605/8863;  
*Vedasi quanto meglio specificato nel quadro D della nota di trascrizione,*

**OSSERVAZIONI/NOTE:**

Si evidenziano:

- 1) quanto indicato nell'Atto di provenienza trascritto a Bergamo in data 04.05.1991 nn. 13725/10366 **per le servitù a favore indicate ( )**;
- 2) quanto riportato nell' Atto di Compravendita del Notaio Dott. di Martinengo del 12.11.2008 n. rep. 43338/9724, trascritto a Bergamo in data 25.11.2008 ai nn. 73141/42162 **per le formalità in esso evidenziate riportate nella Sezione D della relativa nota di trascrizione ( )**.

**9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO"****Aspetto economico e criterio di stima**

Il motivo che presiede alla valutazione degli immobili costituisce, in sintesi, quel punto di osservazione da cui non si può prescindere al fine di pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini della vendita all'incanto, la scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile "valore di mercato" che è definito - in base agli standard internazionali di valutazione - come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Per pervenire alla stima del valore di mercato dell'immobile il più possibile aderente alla realtà la scrivente ha:

- considerato le condizioni di manutenzione e conservazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, come descritte in risposta ai quesiti - tra cui la compresenza nel medesimo bene pignorato di una zona produttiva (capannone artigianale), di zona al servizio della zona produttiva, di zona espositiva, di zona uffici, di zona residenziale di stretta pertinenzialità della zona produttiva;
- adottato il criterio di stima sintetico, che si attua comparando l'immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi di vendita, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, operando aggiustamenti e correzioni in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima, tenendo conto tuttavia che la crisi economico-finanziaria internazionale - che dal 2008 ha interessato l'Italia - ha avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in forte flessione, incertezze negli investimenti immobiliari;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà, ispirandosi tuttavia a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima, nel contesto della procedura;
- assunto le opportune informazioni e svolto indagini di mercato;
- considerato la situazione edilizio/urbanistica nello stato di fatto dei luoghi e detraendo i costi per la regolarizzazione o il ripristino dello stato autorizzato.



**Fonti di informazione**

- Ufficio Tecnico Comune di Romano Di Lombardia (BG);
- Annunci immobiliari in zona di simile segmento;
- “Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2017” (che per i capannoni indica un valore compreso tra i € 350,00/mq e i € 750,00/mq; per gli uffici un valore compreso tra € 1.200,00/mq e € 2.000,00/mq; per gli appartamenti in zona periferica di recente costruzione (5 – 20 anni) un valore compreso tra € 900,00/mq e € 1.300,00/mq);
- “Valore casa&terreni – osservatorio immobiliare 2018 di Bergamo e Provincia” (che per i capannoni in area esterna indica un valore compreso tra i € 500,00/mq e i € 800,00/mq; per gli uffici un valore compreso tra € 1.300,00/mq e € 1.400,00/mq; per gli appartamenti in zona periferica di recente costruzione (3 – 15 anni) un valore compreso tra € 900,00/mq e € 1.150,00/mq);
- “Borsino immobiliare” (per la zona di cui trattasi, valori medi capannoni € 626,00/mq; valori medi abitazioni €1.036,00/mq; valori medi uffici € 1.100,00/mq);
- Dati OMI forniti dall’Agenzia delle Entrate (per la zona di cui trattasi, capannoni valore compreso tra i € 540,00/mq e i € 810,00/mq; abitazioni valore compreso tra i € 1.100,00/mq e i € 1.300,00/mq; uffici valore compreso tra € 900,00/mq e € 1.400,00/mq).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza e calcolo della consistenza**

Le misure delle superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%) e le superfici delle pareti perimetrali non esclusive (50%). (superfici lorde). Alle superfici reali sono applicati i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
<b>A – Porzione di fabbricato adibita a capannone artigianale (v. allegato 3):</b>			
- superficie (lorda):	mq 475,60	1	mq 475,60
- area pertinenziale	mq 630,00	0,05	<u>mq 31,50</u>
			<b>mq 507,10</b>
<b>B – Fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre lastrico (v. allegato 3 e v. allegato 13):</b>			
<i>Si considera la destinazione principale di “ufficio” (= coefficiente 1) in relazione alla quale si parametrano le altre destinazioni:</i>			
<b>Piano terreno</b>			
- superficie ingresso, w.c. e spogliatoi	mq 34,40	0,70	mq 24,08
- superficie salone espositivo	mq 58,30	1,10	mq 64,13
- ripostiglio	mq 4,30	0,25	mq 1,07
- superfici porticati	mq 49,00	0,30	mq 14,70
<b>Piano primo</b>			
- superficie uffici	mq 143,70	1,00	mq 143,70
- superficie balconi	mq 8,80	0,30	mq 2,64

**Piano secondo**

- superficie appartamento	mq 143,70	0,90	mq 129,33
- superficie balconi	mq 8,80	0,30	mq 2,64

**Lastrico**

- superficie	mq 195,00	0,15	mq 29,25
- superfici vano scala/ascensore/w.c. P3	mq 20,00	0,25	<u>mq 5,00</u>
			<b>mq 416,54</b>

**Stima dell'immobile pignorato:**

La scrivente, per quanto precedentemente descritto e considerato che:

- lo stato di manutenzione e conservazione (tranne quanto descritto in risposta al secondo quesito) è da ritenersi complessivamente da discreto a buono;
- la porzione immobiliare oggetto di stima non è regolare dal punto di vista edilizio: si è proceduto alla stima del bene considerandolo regolare e si sono stimati i costi (da detrarre) per la regolarizzazione/ripristino dello stato autorizzato;
- il grado di commerciabilità, considerata l'ubicazione, la tipologia del fabbricato, la destinazione urbanistica della zona (piano di lottizzazione ancora non completato - possibilità di completamento), è discreto/buono;

ritiene che il valore dell'immobile pignorato (come descritto in risposta ai quesiti), possa essere il seguente.

**VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO : LOTTO 1 DI VENDITA****A – Porzione di fabbricato adibita a capannone****artigianale:**

- mq 507,10 x € 700,00/mq	€ 354.970,00
---------------------------	--------------

**B – Fabbricato elevato a tre piani fuori terra****oltre lastrico:**

mq 416,54 x € 1.300,00/mq	<u>€ 541.502,00</u>
	<b>€ 896.472,00</b>

**A detrarsi:**

Costi stimati per la regolarizzazione edilizia e per le opere di ripristino dello stato di fatto autorizzato (v. quanto descritto in risposta al quarto quesito):

- € <u>9.000,00</u>
€ 887.472,00

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore stimato (stima effettuata sulla base di una percentuale media compresa tra il 5% e il 10%, ritenuta congrua in considerazione della recente epoca di realizzazione dell'immobile e del suo valore di stima complessivo), dovuta alla immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per eventuali vizi (oltre le necessarie regolarizzazioni delle conformità degli impianti e gli aggiornamenti della documentazione tecnica, come descritto in risposta alla quarta parte del quesito): - 7,5%

- € <u>66.560,00</u>
----------------------

**Valore del lotto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, considerato libero**

<b>€ 820.912,00</b>
---------------------

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**  
(valore arrotondato)

**€ 820.900,00**

---



---

(euro ottocentoventimilanovecento/00)

- 10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

La scrivente ha individuato n. 2 Lotti di vendita, come indicato e descritto nelle premesse a pag. 2 della presente relazione.

- 11 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI"

Considerate le caratteristiche di distribuzione interna e gli accessi esistenti (come descritto in risposta alla seconda parte del quesito) si ritiene che, previa redazione di un progetto, l'effettuazione di alcune opere di modifica (opere interne e sugli impianti) oltre il mantenimento di parti comuni e salvo l'ottenimento dello svincolo del "vincolo di pertinenzialità" dell'appartamento al piano secondo al capannone artigianale, il **Lotto 1 di vendita** possa essere divisibile in due.

- 12 - "ALL'ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO (...) IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO"

**Stato di occupazione del bene:** all'epoca del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla società debitrice esecutata (ivi depositati mezzi, materiale vario) e la "zona" residenziale al piano secondo, avente ingresso a destra del pianerottolo, risultava in uso del sig. \_\_\_\_\_, titolare della società debitrice esecutata.

**Accessibilità ai diversamente abili:** SI

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON RILEVATA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Altri vincoli:** "vincolo di pertinenzialità" ( \_\_\_\_\_ ) tra l'appartamento al piano secondo e il capannone artigianale.

- 13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U."

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Romano di Lombardia (BG) è emerso che, per il bene oggetto di stima, non è in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 14 - "ALL'ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI"

Si allegano le planimetrie catastali (come da variazione effettuata) e quelle di progetto (ultima variante approvata). La documentazione fotografica non costituisce un allegato separato ma è parte integrante della presente relazione di consulenza.

\* \* \*

**LOTTO 2 – ROMANO DI LOMBARDIA (BG), Viale dell'Agricoltura**  
**Porzione di capannone artigianale con zona w.c./spogliatoio e ufficio,**  
**comprensiva di area di proprietà esclusiva**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

*“L'ESPERTO ESTIMATORE, ESAMINATI GLI ATTI DELLA PROCEDURA ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PROVVEDA:*

1 - ALL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVO DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALLA ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ALLA FORMAZIONE, OVE OPPORTUNO, DI UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE”

Con riferimento a quanto premesso a pag. 2 delle presente relazione, il Lotto 2 di vendita, consiste in una porzione di capannone artigianale con al suo interno una zona w.c./spogliatoio e ufficio, comprensiva di area di proprietà esclusiva di circa mq 250,00, ubicata nel Comune di Romano di Lombardia (BG) in Viale dell'Agricoltura, come graficamente contornato in arancione sugli elaborati grafici costituenti l'allegato 3.

*Nota: come meglio sarà descritto in risposta alle successive parti del quesito, la scrivente dall'ispezione dei luoghi ha accertato che all'interno della porzione di capannone di cui trattasi sono state iniziate alcune opere edili finalizzate all'ampliamento (soprizzo interno al capannone) della zona adibita a w.c./spogliatoio e ufficio. Detti lavori non sono stati autorizzati a livello edilizio e al momento del sopralluogo apparivano sospesi.*

**Dati catastali**

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto 2 di vendita è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Romano di Lombardia (BG), intestata a

, come segue: fg. 9, Particella 11836, Sub.

3 – Viale del Lavoro snc, piano T , Cat. D/7, cl./, consistenza /, Superficie Catastale /, Rendita € 3.498,70 ( ).

**Confini**

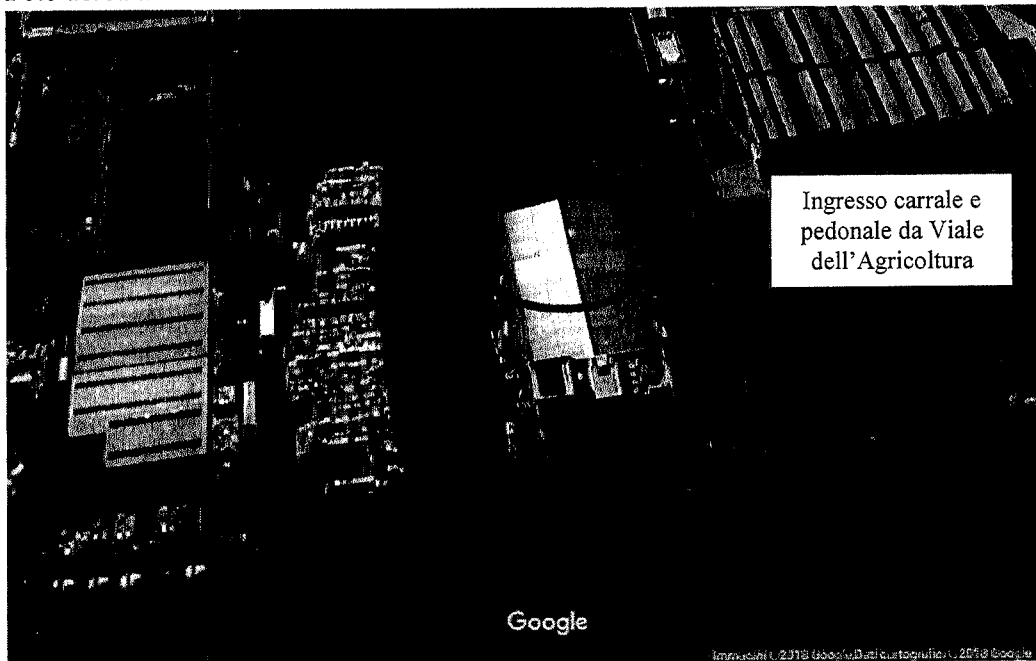
Dati desunti dall'elaborato planimetrico catastale, v. allegato 2 e dall'estratto mappa catastale, v. allegato 8, in un sol corpo: da un lato mapp. 10812, per un lato strada comunale, da un terzo lato particella 11836 sub. 2 (Lotto 1 della presente relazione). *Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.*

2 - “ AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE”

Il Lotto 2 di vendita oggetto della presente relazione, è ubicato nel Comune di Romano di Lombardia (BG), in Viale dell'Agricoltura - zona periferica del territorio comunale, di recente lottizzazione con aree di completamento, a carattere prevalentemente artigianale e terziaria, oltre che industriale e agricola (v. foto aeree 1 e 2).



*Foto aerea 1*



*Foto aerea 2*

**Descrizione sommaria del contesto in cui è ubicato il bene pignorato**

**1) Caratteristiche della zona:**

Zona periferica di Romano di Lombardia, comune situato nella pianura centrale bergamasca, a circa 20 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Il fabbricato è prospiciente Viale dell'Agricoltura, strada di recente lottizzazione. La zona è

caratterizzata dalla presenza di fabbricati aventi destinazioni miste anche se prevalentemente industriali/artigianali e/o terziarie e da terreni liberi con destinazioni sia agricole che edificabili. Il traffico di zona è normale (collegato alle attività presenti). Parcheggi pubblici in zona discreti.

2) Servizi di zona:

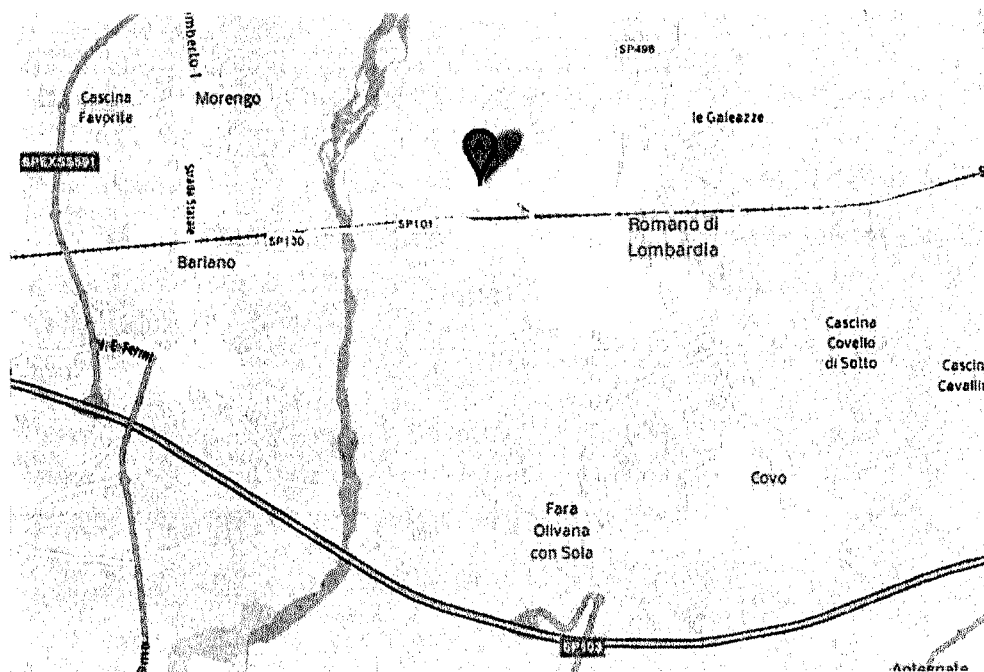
vicinanza ai negozi al dettaglio di prima necessità (scarso); centri sportivi (scarso); verde pubblico di quartiere (scarso); scuole (scarso); servizi comunali (scarso); servizi ospedalieri (buono), servizi aeroportuali e pubblici (scarso).

3) Importanti centri limitrofi/attrazioni storiche e/o paesaggistiche:

Nessuno.

4) Collegamenti stradali e pubblici:

- ottimi collegamenti stradali di quartiere.
- ottimi collegamenti stradali intercomunali.
- casello autostradale della A35 (BRE-BE-MI) a 2 km.
- stazione ferroviaria nelle vicinanze.



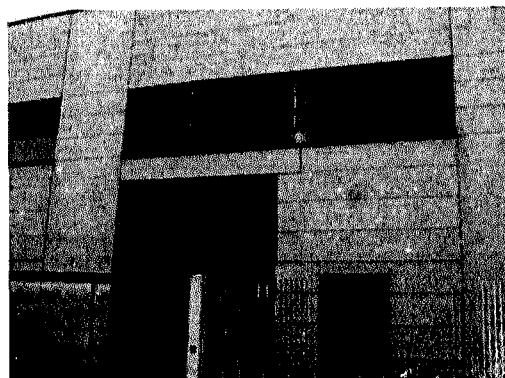
*Stradario*

Descrizione sommaria del bene pignorato (Lotto 2 di vendita)

Come descritto in risposta alla prima parte del quesito, il **Lotto 2 di vendita** consiste in una porzione di capannone artigianale con al suo interno una zona w.c./spogliatoio e un ufficio, comprensiva di area di proprietà esclusiva di circa mq 250,00, ubicata nel Comune di Romano di Lombardia (BG) in Viale dell'Agricoltura. L'accesso sia pedonale che carrabile avviene da Viale dell'Agricoltura, tramite cancelli interposti lungo la recinzione dell'immobile (realizzata con griglie metalliche inserite su muretto in calcestruzzo - v. foto aerea 2 e v. foto da 3 a 6). In corrispondenza del cancello carrabile (realizzato in vetro e metallo), lungo la muratura perimetrale dell'immobile, è interposto il portone che consente l'accesso ai mezzi direttamente all'interno del capannone.



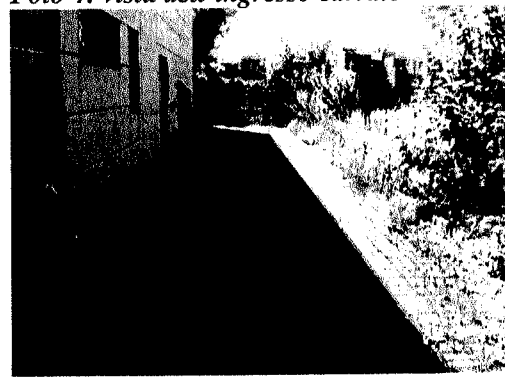
*Foto 3: vista del capannone*



*Foto 4: vista dell'ingresso carrabile*



*Foto 5: vista dell'area esclusiva*



*Foto 6: vista dell'area esclusiva*

Il capannone artigianale, elevato su un unico piano fuori terra con altezza interna di mt 7,20 e avente pianta rettangolare di circa 22,60 mt x 20 mt, presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato, composta da plinti a bicchiere, pilastri con mensole carroponte (portata 5000 kg), travi di bordo a L precomprese, tegolo delta di copertura (sovraccarico utile 155 kg/mq) rivestito con lastre metalliche (Aluzinc 6/10) e pannelli laterali in cemento armato prefabbricato, con interposte aperture, poggianti su cordoli. Il muro di tamponamento divisorio con la restante porzione di fabbricato adibita anch'essa a capannone artigianale (costituente il Lotto 1 di vendita della presente relazione), è realizzato in calcestruzzo pieno R120 con finitura esterna liscio fondo cassero. I tamponamenti esterni sono di tipo prefabbricato spessore 30 cm coibentati con polistirolo a taglio termico con finitura liscio esterna liscio fondo cassero rigato (v. *allegato 3 e 9*). La pavimentazione interna è in quarzo; i serramenti, in alluminio rivestito e aventi altezza 1,70 mt, sono di tipo “a nastro”. All'interno del capannone, mediante realizzazione di tavolati interni sono stati ricavati la zona w.c./spogliatoio di circa 18 mq (priva di alcune finiture) e la zona ufficio di circa 30 mq entrambi dotati di pavimentazione ceramica. Gli impianti non sono stati realizzati (esiste la predisposizione) – v. foto da 7 a 14.

La scrivente ha accertato che sono stati iniziati (senza autorizzazione) lavori edili di ampliamento (sopralzo della zona w.c./spogliatoio e ufficio). Dette opere sono “al rustico” e al momento dell'ispezione dell'immobile i lavori apparivano sospesi (v. foto 10 -11 e 15 – 16). Le condizioni di manutenzione e conservazione nel complesso, correlate all'epoca di costruzione (2008 – 2012), alle opere mancanti (impianti, nella zona w.c./spogliatoi e ufficio) e ai lavori di sopralzo iniziati, sono da ritenersi discrete.

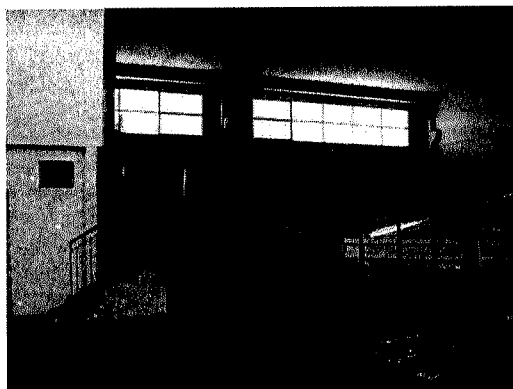


Foto 7

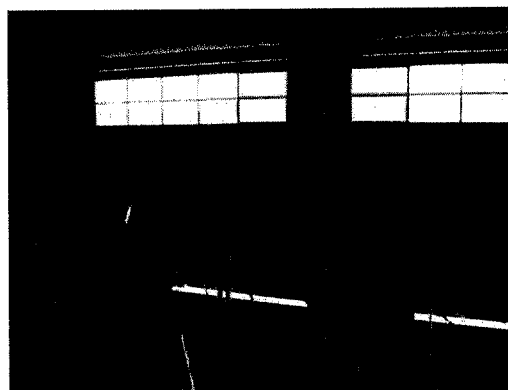


Foto 8

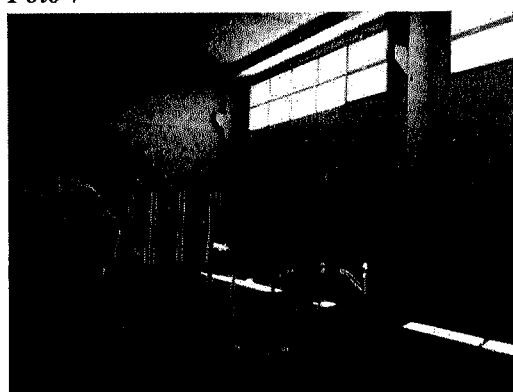


Foto 9

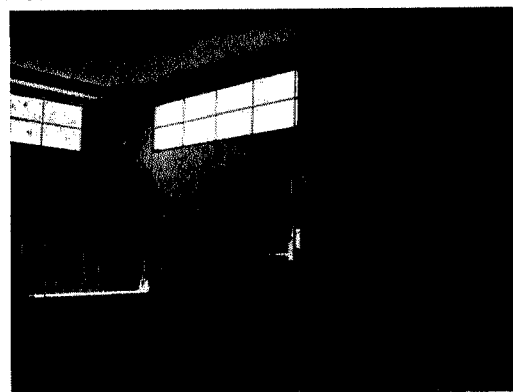


Foto 10

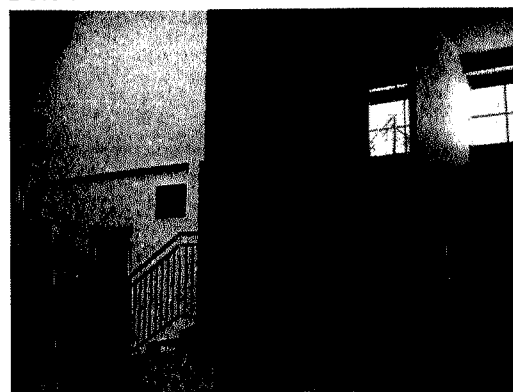


Foto 11



Foto 12

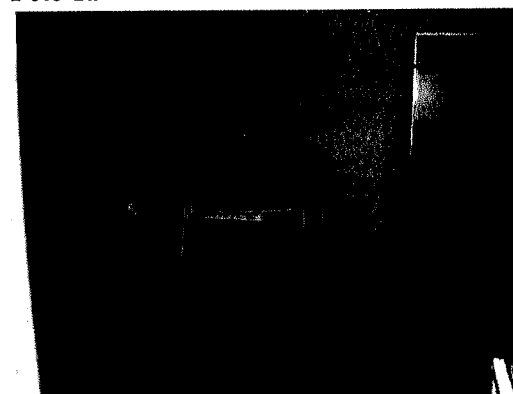


Foto 13



Foto 14





Foto 15

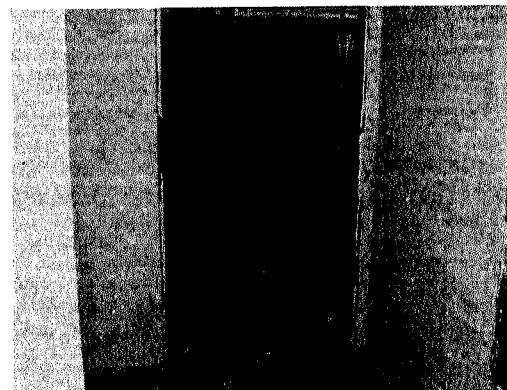


Foto 16

- 3 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE AL 2.9.1967, OVE NON SIA REPERIBILE LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO NOTORIO DI CUI ALL'ART. 40 DELLA LEGGE N. 47/85, INDICHI, ANCHE IN BASE AD ELEMENTI PRESUNTIVI, LA DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI STESSE;"

Il Lotto 2 di vendita descritto in riposta alla precedente parte del quesito fa parte di un immobile costruito in epoca successiva al 01.09.1967.

- 4 - "PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3), ACCERTI GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA E IN OGNI CASO EVIDENZI L'EVENTUALE ASSENZA DI LICENZA O LE REALIZZAZIONI EFETTUATE IN DIFFORMITA' DALLA STESSA; INDICHI, IN TALI CASI, SE IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE HA PROVVEDUTO A PRESENTARE DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO E A PAGARE LA RELATIVA OBLAZIONE AI SENSI DELLE LEGGI 47/1985 E 724/1994; NELL'IPOTESI CHE QUESTE ULTIME CIRCOSTANZE NON SI FOSSERO VERIFICATE, QUANTIFICARNE I COSTI, ASSUMENDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI".

Dall'esito degli accertamenti edilizi e urbanistici effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia (BG), risulta che:

- l'immobile di cui è parte il Lotto 2 di vendita è stato edificato in forza di Permesso di costruire n. 57/2008 del 18.03.2009 prot. gen. 7931 – VI – 3 (                    );
- in data 12.03.2010 è stata protocollata D.I.A. n. 6897 (n. 44/2010) per "variante ai lavori di edificazione del fabbricato autorizzati con PdC nr. 57/2008" (v. allegato 13);
- in data 23.02.2011 è stato protocollato il collaudo statico inerente sia le opere in cemento armato prefabbricate che le opere gettate in opera (                    );
- in data 05.03.2012 sono terminati i lavori, come da comunicazione del 20.03.2012 (                    );
- in data 06.10.2012 è stata protocollata la "Richiesta di Certificato di Agibilità" (n. 19400/2012) comprensiva di dichiarazioni di conformità e certificazioni (                    ); la stessa è da intendere rilasciata per "silenzio-assenso" (come da verifica con il Tecnico Comunale).

Nota: si segnala che le certificazioni degli impianti allegate alla domanda di agibilità si riferiscono al solo Lotto 1 di vendita.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi ispezionati in data 26.06.2018 e il progetto allegato alla D.I.A. n. 6897 del 12.03.2010 (ultima variante approvata, v. allegato 13), si rileva che per le opere di ampliamento (sopralzo) della zona w.c./spogliatoio e ufficio mediante realizzazione di tavolati e scala in cemento armato (al momento dell'ispezione "al rustico"), non risulta essere stata richiesta alcuna autorizzazione edilizia. Detto ampliamento (previa e fatta salva la verifica da parte di un ingegnere abilitato che accerti ad es. la portata della soletta e gli eventuali rinforzi strutturali se necessari) risulta regolarizzabile a livello edilizio mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, in quanto trattasi di opere interne e poiché sussiste superficie ancora disponibile (vedi quanto descritto nel paragrafo "notizie urbanistiche"). I costi stimati per la sanatoria sono i seguenti:

- redazione di pratica edilizia in sanatoria e verifiche strutturali: € 2.000,00 (valore medio "a corpo" che dipende dai tecnici incaricati);
- sanzioni: € 1.916,00 (valore arrotondato corrispondente al doppio dell'aumento degli oneri inerenti la superficie da sanare: mq 48,00 x € 19,96 (corrispondente alla sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria € 10,09, secondaria € 7,77 e smaltimento rifiuti € 2,10) = € 958,08 x 2 (in quanto sanatoria) = € 1.916,16)
- diritti di segreteria comunali: € 100,00;
- aggiornamento pratica di agibilità e certificazioni impianti: € 1.500,00

*Nota: qualora l'eventuale acquirente non necessitasse detto ampliamento di superficie (sopralzo) e/o lo stesso non fosse collaudabile, i luoghi dovranno essere ripristinati allo stato di fatto autorizzato.*

#### **Notizie urbanistiche**

Il Piano di Governo del territorio del Comune di Romano di Lombardia (composto da Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) attualmente vigente è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 20.04.2009.

L'immobile di cui è parte il Lotto 1 di vendita è stato oggetto di Piano Attuativo, in forza di Convenzione Urbanistica stipulata tra il Comune di Romano e vari soggetti lottizzanti (tra cui i danti causa del debitore esecutato) in data 03.08.2007 n. rep. 71244 del Notaio Dott. \_\_\_\_\_, registrata a Treviglio in data 08.08.2007 al n. 4819 serie 1T e trascritta a Bergamo il 10.10.2007 al n. 54300/6/7/8 R.G. e 31407/13/14/15 R.P. All'epoca della suddetta Convenzione la destinazione urbanistica, in base al P.R.G. allora vigente, era la "D1 con obbligo di PL". In base a quanto convenzionato i Sig.

(danti causa di \_\_\_\_\_, poi divenuta \_\_\_\_\_, debitrice esecutata) erano proprietari di una originaria superficie fondiaria di mq 7.919,00 avente potenzialità edificatoria (SLP) pari a mq 11.329,50. L'originaria superficie fondiaria fu poi frazionata in lotti, tra cui il lotto 4/b (costituito dai terreni mappali 10.810, 10.678, 10.689 su cui è stato costruito l'immobile oggetto della presente relazione, v. allegato 17) avente superficie fondiaria pari a mq 2.000,00 e potenzialità edificatoria (SLP) pari a mq 2.861,35.

La SLP complessivamente autorizzata in base al progetto allegato alla D.I.A. in variante al PdC 57/2008 è pari a mq 1.413,41. In base alla Convenzione sussisteva quindi una residua capacità edificatoria (SLP) pari a: mq 2.861,35 – mq 1.413,41 = mq 1.447,94.

In base al Vigente PGT tuttavia, come disposto all'art. 7 delle NTA del Piano delle Regole recante "Disposizione transitoria per i piani attuativi convenzionati in fase di attuazione", essendo trascorsi i 10 anni dalla stipula della Convenzione, l'immobile è ora assoggettato alla disciplina delle zone pcP1, regolamentate dall'art. 3.4.1. delle NTA medesime.

Le destinazioni ammesse sono: destinazioni del settore produttivo/artigianale (con esclusione delle attività insalubri di 1° e 2° classe di cui al DM 05.09.1994) ed il mantenimento di quelle insediate alla data del 31.12.2008 ancorché diverse da quelle consentite.

Gli indici urbanistici ammessi sono:

IF = 1,00 mq/mq per gli interventi di nuova costruzione o ampliamento;

Rc = 60%;

Rp= 15%;

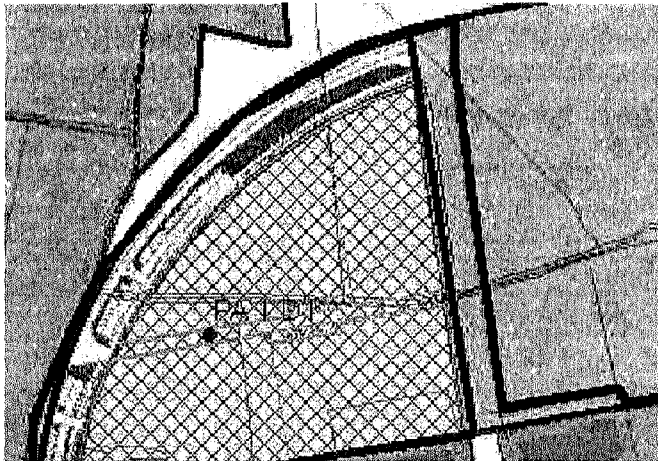
H max = esistente ; 10,50 per interventi di nuova costruzione o sopralzo.

In base alla normativa vigente la superficie realizzabile è quindi 2.000,00 mq, di cui ancora disponibili mq 2.000,00 – mq 1.413,41 = mq 586,59.

Detto valore, proporzionato alle superfici del Lotto 1 e del Lotto 2, diventa:

Lotto 1 di vendita = mq 1.413,41: mq 586,59 = mq 938,58 : x = mq 389,52

Lotto 2 di vendita = mq 1.413,41: mq 586,59 = mq 474,83 : x = mq 197,07



 pcP 4 oggetto di PA Convenzionato per attività industriali/artigianali (Ex D1)

**Nota:**

*Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia (BG) la scrivente ha appreso che le opere di urbanizzazione inerenti la lottizzazione non risultano terminate e quindi non collaudate. Dalla consultazione del Verbale di deliberazione della Giunta comunale n. 67 del 06.03.2007, si evince ( ):*

*- la presa d'atto di collaudo negativo del PAID1;*

*- una stima di € 140.000,00 per terminare le suddette opere;*

*- il procedimento di escussione delle fidejussioni prestate a garanzia del completamento dei lavori (tra cui quella dei danti causa della debitrice eseguita).*

*Sempre in base a quanto dichiarato e appreso presso il Comune di Romano di Lombardia, la quota inerente i danti causa della società debitrice eseguita, risulta essere stata escussa.*

- 5 - "PER I TERRENI ALLEGHI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985"

Il Lotto 2 di vendita è parte di un immobile avente area pertinenziale inferiore a mq 5.000,00.

- 6 - "ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI, INDICANDO ALTRESI' GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO ED ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO, IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39, OLTRE AD ACQUISIRE LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; PROVVEDA, IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE E , IN CASO DI OGGETTIVA IMPOSSIBILITA' NE INDICHI LE RAGIONI OSTATIVE"

Come già descritto nelle premesse della presente relazione a pag. 2, l'immobile pignorato, ai fini della vendita, è stato diviso in due lotti.

Il Lotto 2 di vendita, risulta catastalmente così identificato al Catasto fabbricati del Comune di Romano di Lombardia (BG), intestato a \_\_\_\_\_ con sede in Romano di Lombardia (BG): fg. 9, Particella 11836, Sub. 3 – Viale del Lavoro snc, piano T , Cat. D/7, cl./, consistenza /, Superficie Catastale /, Rendita € 3.498,70 ( \_\_\_\_\_ ). L'immobile complessivamente (Lotto 1 di vendita + Lotto 2 di vendita) fu edificato su area alla particella 11836 - ente urbano di are 21.40, accorpamento delle particelle: 11836 di are 0.15 già 10678 – 10689 di are 00.35 – 10810 di are 20.90 (v. tipo mappale del 29.02.2012, allegato 19).

**Nota:**

*La scrivente non ha proceduto alla variazione catastale di detta unità immobiliare perché le opere in variante risultano in corso di realizzazione (senza autorizzazione) e momentaneamente sospese (la variazione avrebbe di fatto azzerato la rendita catastale del capannone: da Cat. D/7 a Cat F/3). Qualora l'eventuale acquirente regolarizzasse le opere come descritto, dovrà procedere alla variazione catastale al termine dei lavori.*

- 7 - "ALL'ACCERTAMENTO, IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE, ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DI PIGNORAMENTO, IL DEBITORE ESECUTATO RISULTAVA INTESTATARIO DEGLI IMMOBILI STESSI, IN BASE A UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI".

Alla data di notifica del pignoramento (02.10.2017) la piena proprietà dell'intero dell'immobile pignorato (Lotto 1 + Lotto 2 oggetto della presente relazione), nella sua originale consistenza (terreni) risultava di proprietà della società \_\_\_\_\_

, debitrice eseguita, in forza di:

- Atto Notarile del 12.11.2008 di rep. n. 43.338 del Notaio \_\_\_\_\_, registrato a Romano di Lombardia in data 21.11.2008 al n. 2209 serie 1T e trascritto a Bergamo il 25.11.2008 ai nn. 73141/42162, dai sig.ri \_\_\_\_\_

(terreni mappali 10678, 10689, 10810) – \_\_\_\_\_ ;

- Atto autenticato dal Notaio \_\_\_\_\_ di Bergamo in data 12.07.2011 n. rep. 89708/17411, trascritto a Bergamo il 22.07.2011 ai nn. 38741/22394 con il quale con sede a Romano di Lombardia ha modificato la sua denominazione in con sede a Romano di Lombardia;
- Tipo mappale 55495 del 29.02.2012 ( \_\_\_\_\_ ) con il quale i mappali 10678, 10689, 10810 furono soppressi e sostituiti dal mappale 11836, E.U. di are 21.40;
- Dichiarazione di fabbricato urbano prot. BG 0069139 del 09.03.2012 con la quale vengono costituite le unità immobiliari al mappale 11836 subb. 1 (bcnc) - 2 - 3 - 4 ( \_\_\_\_\_ )

**8 - "ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE AI MEDESIMI CON LE TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, LA SUSSISTENZA DI ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE E QUINDI DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE"**

Data di trascrizione del pignoramento: **15.11.2017**

Data ventennio anteriore: **15.11.1997**

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (LOTTO 1 + LOTTO 2):**

**Titolare/Proprietario :**

- dell'originario terreno mappale 7861 di ha 01.01.60:

-

– per la quota di 1/2;

– per la quota di 1/2;

- in forza di Atto di Vendita Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Fontanella del 17.10.1990 n. rep. 56038/17242, trascritto a Bergamo in data 06.11.1990 ai nn. 34240/25321 da "Opere Pie Riunite G.B. Rubini".

- dell'originario terreno mappale 7926 di ha 01.73.20:

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

per la quota di 1/3;

- in forza di Atto di Vendita Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Fontanella del 13.04.1991 n. rep. 59569/18064, trascritto a Bergamo in data 04.05.1991 ai nn. 13725/10366 da

**Titolare/Proprietario:**

- dell'originario terreno mappale 7926 di ha 01.73.20:

-

- in forza di Atto di Vendita Notaio Dott. \_\_\_\_\_ di Caravaggio del 15.10.2004 n. rep. 56910/23603, trascritto a Bergamo in data 23.10.2004 ai nn. 56145/37381,

\*

*Approvazione Tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007 con il quale:*

- *il mappale 7926 viene frazionato originando il mappale 10678 di are 0.15*
- *il mappale 7861 viene frazionato originando il mappale 10670 di are 82.65*

\*

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10689 di ha 00.00.35 (già REL AQ ES) - *derivato dalle acque in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007:*

-

– per la quota di 1/2;

– per la quota di 1/2;

- in forza di Atto di Compravendita del Notaio Dott. di Caravaggio del 03.08.2007 n. rep. 71244/32855, trascritto a Bergamo in data 10.08.2007 ai nn. 54299/31406, dal Comune di Romano

*Nota: trattasi di originaria porzione di canale irriguo dismesso facente parte del patrimonio disponibile del Comune di Romano di Lombardia a seguito della sdemanializzazione deliberata dal C.C. del Comune di Romano di Lombardia in forza di delibera 42 del 25.07.2007.*

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10678 di ha 00.00.15 - *derivato in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007:*

-

– per la quota di 1/2;

– per la quota di 1/2;

- in forza di Atto di Redistribuzione delle aree nell'ambito del Piano di Lottizzazione del Notaio Dott. di Caravaggio del 03.08.2007 n. rep. 71244/32855, trascritto a Bergamo in data 10.08.2007 ai nn. 54304/31411,

\*

*Approvazione Tipo frazionamento n. 323817 del 08.10.2008 con il quale:*

- *il mappale 10670 viene frazionato originando il mappale 10810 di are 20.90.*

\*

**Titolare/Proprietario:**

- del terreno mappale 10678 di ha 00.00.15 - *derivato in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007;*

- del terreno mappale 10689 di ha 00.00.35 - *derivato dalle acque in forza del tipo frazionamento n. 189989 del 06.06.2007;*

- del terreno mappale 10810 di ha 00.20.90 - *derivato in forza del tipo frazionamento n. 323817 del 08.10.2008;*

-

- in forza di Atto di Compravendita del Notaio Dott. di Martinengo del 12.11.2008 n. rep. 43338/9724, trascritto a Bergamo in data 25.11.2008 ai nn. 73141/42162, da



- contro ;
- iscritta: a Bergamo con nota in data 25.11.2008 nn. 73142/14316;

**6) Vincolo pertinenziale**

- a favore di:
  - contro
  - trascritto: a Bergamo con nota in data 27.03.2009 nn. 16605/8863;
- Vedasi quanto meglio specificato nel quadro D della nota di trascrizione,*

**OSSERVAZIONI/NOTE:**

Si evidenziano:

- 1) quanto indicato nell'Atto di provenienza trascritto a Bergamo in data 04.05.1991 nn. 13725/10366 **per le servitù a favore indicate ( ):**
- 2) quanto riportato nell' Atto di Compravendita del Notaio Dott. Adriano Baratteri di Martinengo del 12.11.2008 n. rep. 43338/9724, trascritto a Bergamo in data 25.11.2008 ai nn. 73141/42162 **per le formalità in esso evidenziate riportate nella Sezione D della relativa nota di trascrizione ( ).**

**9 - "ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO"**

**Aspetto economico e criterio di stima**

Il motivo che presiede alla valutazione degli immobili costituisce, in sintesi, quel punto di osservazione da cui non si può prescindere al fine di pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata. Poiché nel caso di cui trattasi si richiede la valutazione dell'immobile ai fini della vendita all'incanto, la scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale l'immobile debba essere valutato sia quello del più probabile "valore di mercato" che è definito - in base agli standard internazionali di valutazione - come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Per pervenire alla stima del valore di mercato dell'immobile il più possibile aderente alla realtà la scrivente ha:

- considerato le condizioni di manutenzione e conservazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, come descritte in risposta ai quesiti;
- adottato il criterio di stima sintetico, che si attua comparando l'immobile da valutare con altri di cui si conoscono i prezzi di vendita, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, operando aggiustamenti e correzioni in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima, tenendo conto tuttavia che la crisi economico-finanziaria internazionale - che dal 2008 ha interessato l'Italia - ha avuto ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in forte flessione, incertezze negli investimenti immobiliari;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la



stima risulta equilibrata e aderente alla realtà, ispirandosi tuttavia a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima, nel contesto della procedura;

- assunto le opportune informazioni e svolto indagini di mercato;
- considerato la situazione edilizio/urbanistica nello stato di fatto dei luoghi e detraendo i costi per la regolarizzazione o il ripristino dello stato autorizzato.

#### Fonti di informazione

- Ufficio Tecnico Comune di Romano Di Lombardia (BG);
- Annunci immobiliari in zona di simile segmento;
- Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2017 (che per i capannoni indica un valore compreso tra i € 350,00/mq e i € 750,00/mq; per gli uffici un valore compreso tra € 1.200,00/mq e € 2.000,00/mq; per gli appartamenti in zona periferica di recente costruzione (5 – 20 anni) un valore compreso tra € 900,00/mq e € 1.300,00/mq);
- Valore casa&terreni – osservatorio immobiliare 2018 di Bergamo e Provincia (che per i capannoni in area esterna indica un valore compreso tra i € 500,00/mq e i € 800,00/mq; per gli uffici un valore compreso tra € 1.300,00/mq e € 1.400,00/mq; per gli appartamenti in zona periferica di recente costruzione (3 – 15 anni) un valore compreso tra € 900,00/mq e € 1.150,00/mq);
- Borsino immobiliare (per la zona di cui trattasi, valori medi capannoni € 626,00/mq; valori medi abitazioni € 1.036,00/mq; valori medi uffici € 1.100,00/mq);
- Dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate (per la zona di cui trattasi, capannoni valore compreso tra i € 540,00/mq e i € 810,00/mq; abitazioni valore compreso tra i € 1.100,00/mq e i € 1.300,00/mq; uffici valore compreso tra € 900,00/mq e € 1.400,00/mq).

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza e calcolo della consistenza

Le misure delle superfici reali, desunte dalle planimetrie di progetto, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%) e le superfici delle pareti perimetrali non esclusive (50%). (superfici lorde). Alle superfici reali sono applicati i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciabile.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciabile
- superficie lorda di pavimento capannone artigianale (esclusi servizi e ufficio):	mq 430,00	1	mq 430,00
- bagni e uffici (considerati terminati)	mq 48,00	1,20	mq 57,60
- soprizzo uffici (considerato terminato)	mq 48,00	1,20	mq 57,60
- area pertinenziale	mq 250,00	0,05	<u>mq 12,50</u>
			<b>mq 557,70</b>

#### Stima dell'immobile pignorato: Lotto 2 di vendita

La scrivente, per quanto precedentemente descritto e considerato che:

- lo stato di manutenzione e conservazione, considerate l'epoca di costruzione e le opere di ampliamento iniziate, è nel complesso discreto;

- la porzione immobiliare oggetto di stima non è regolare dal punto di vista edilizio: si è proceduto alla stima del bene considerandolo regolare e si sono stimati i costi (da detrarre) per la regolarizzazione edilizia;
  - la porzione immobiliare oggetto di stima non è terminata (opere di ampliamento al rustico, impianti, finiture della zona w.c./spogliatoio): si è proceduto alla “sommatoria stima” dei costi per le stesse, da detrarre, dal valore del bene considerato terminato;
  - il grado di commerciabilità, considerata l’ubicazione, la tipologia del fabbricato, la destinazione urbanistica della zona (piano di lottizzazione ancora non completato - possibilità di completamento), è discreto;
- ritiene che il valore dell’immobile pignorato (come descritto in risposta ai quesiti), possa essere il seguente:

**VALORE DELL’IMMOBILE PIGNORATO : LOTTO 2 DI VENDITA**

- mq 557,70 x € 675,00/mq € 376.447,50

**A detrarsi:**

- Spese tecniche per regolarizzazione edilizia (v. risposta al quarto quesito): - € 5.516,00
  - Costi “sommariamente stimati” per terminare le opere in ampliamento, le finiture della zona w.c./spogliatoio e gli impianti (a corpo) - € 36.000,00
- € 334.930,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore stimato (stima effettuata sulla base della percentuale del 5%, ritenuta congrua in considerazione della recente epoca di realizzazione dell’immobile), dovuta alla immediatezza della vendita giudiziaria e per l’assenza di garanzia per eventuali vizi: - 5%

- € 16.750,00

**Valore del lotto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, considerato libero**

€ 318.180,00

**PREZZO BASE D’ASTA DEL LOTTO**  
**(valore arrotondato)**

**€ 318.180,00**

*(euro trecentodiciottomilacentoottanta/00)*

- 10 - "ALLA FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI, SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, INDICANDO PER CIASCUNA UNITA' IL VALORE, LA SUPERFICIE E I CONFINI E PROCEDENDO, SE NECESSARIO, AL FRAZIONAMENTO CATASTALE".

La scrivente ha formato n. 2 lotti di vendita come descritto nelle premesse a pag. 2 della presente relazione.

- 11 - "ALL’ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA’ DEI BENI”  
Il Lotto 2 di vendita non è comodamente divisibile.

- 12 - “ALL’ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E’ OCCUPATO (...) IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI

**INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO”**

**Stato di occupazione del bene:** all’epoca del sopralluogo l’immobile risultava utilizzato dalla società debitrice esecutata (deposito di mezzi, materiale vario).

**Accessibilità ai diversamente abili:** SI (piano terra)

**Attestazione Prestazione Energetica:** NON RILEVATA

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**13 - "ALL'ACCERTAMENTO SE I BENI PIGNORATI NON SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER P.U.”**

Dall’accesso agli atti effettuato presso il Comune di Romano di Lombardia (BG) è emerso che, per il bene oggetto di stima, non è in corso alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

**14 – “ALL’ALLEGAZIONE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DI UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI”**

Si allegano la planimetria catastale (*v. allegato 7*) e quelle di progetto (*v. allegato 13*).

La documentazione fotografica non costituisce un allegato separato ma è parte integrante della presente consulenza.

\* \* \*

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l’incarico ricevuto, il Consulente Tecnico D’Ufficio resta a disposizione dell’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 15.10.2018

**ALLEGATI:**

*3- elaborati grafici con indicazione dei due lotti di vendita*

*4 – planimetria catastale mappale 11836 sub.2*

*5 – planimetria catastale mappale 11836 sub.4*

*7 - planimetria catastale mappale 11836 sub.3*

*8 – estratto mappa*

*9 – elaborato grafico porzione prefabbricata*

*10 – progetto impianto elettrico*

*13 – DIA in variante al PdC 57/2008 (solo progetto)*