

LOTTO 001 - Porzione di testa fabbricato commerciale

1. UBICAZIONE:

via Balilla, 66, 24058 Romano Di Lombardia (BG)

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al corpo Porzione di testa fabbricato commerciale – Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66

2. DESCRIZIONE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al corpo Porzione di testa fabbricato commerciale

Porzione di testa di capannone artigianale/commerciale, dotato di impiantistica di base (elettrico, illuminazione, idrico, scarico, fognario, riscaldamento e raffrescamento zona uffici), costituito da: area di vendita con retrostante magazzino su due livelli sovrapposti, ampio ufficio con sala riunioni, servizi igienici e spogliatoio.

Area esterna pavimentata, in comune con le altre unità immobiliari, su cui affacciano i varchi per il carico/scarico merci.

L'accesso per la clientela avviene dall'area esterna comune di pertinenza. Il collegamento con le vie principali di comunicazione è diretto ed agevole.

Vi è discreta disponibilità di posti auto nell'area comune pertinenziale.

NOTA BENE: L'autorimessa condominiale interrata attualmente funge da parcheggio coperto per le attività in essere; tuttavia, non essendo compresa pro quota nel pignoramento, non rientra nei beni oggetto di procedura. Pertanto i relativi posti auto non saranno nella disponibilità degli aggiudicatari, salvo diversa e successiva pattuizione con gli altri condomini. Tale aspetto potrebbe avere conseguenze limitanti soprattutto in caso di cambio di destinazione d'uso con incremento di peso insediativo (fattispecie invero improbabile).

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 2006. ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (uffici, servizi) / 5,30. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, quantunque vi siano singole componenti edilizie che abbisognano di interventi manutentivi.

Va verificata la perfetta funzionalità degli impianti di base e la regolarità della loro manutenzione, nonché il rinnovo delle relative certificazioni (es. impianto antincendio).

Il conduttore ha richiamato l'attenzione del perito su una perdita d'acqua nel magazzino per infiltrazioni da acque disperse di origine impiantistica; trattasi di fenomeno puntuale, di lieve entità ma protratto da molto tempo, a giudicare dalle concrezioni in loco.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

3. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale

[REDACTED], foglio 9, particella 9401, subalterno 714, scheda catastale prot. n. BG0189197 del 31/07/20215, indirizzo via Balilla, s.n., piano T, comune Romano di Lombardia, categoria D/8, rendita Euro 4.290,00

4. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo.

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

Note: Dichiarazione di conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

5. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale

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

6. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'agibilità è stata regolarmente rilasciata. Non si riscontrano irregolarità evidenti. Si avverte che la presente dichiarazione è resa esclusivamente ai fini della vendita giudiziale, in risposta al quesito posto dal G.E. Ciò non solleva il possibile aggiudicatario dalla responsabilità di procedere, in prima persona o delegando un tecnico di propria fiducia, ad un accurato esame della documentazione agli atti.

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

7. **CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:**

Continuità trascrizione: SI

8. **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:**

Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale

Occupato da soc. [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI Immobile locato con contratto registrato prima del pignoramento, stipulato a canone adeguato a quello di mercato (la verifica è stata fatta per confronto con i più recenti dati medi forniti dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ubicazione e destinazione).

9. **CONSISTENZA SINGOLO CORPO:**

Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
principali vendita	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
principali uffici	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
accessori servizi	sup lorda di pavimento	32,00	0,50	16,00
accessori magazzino	sup lorda di pavimento	387,00	0,50	193,50
		640,00		430,50

10. **VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 41.973,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.851,25

LOTTO 002 - Ambulatorio medico-infermieristico

11. UBICAZIONE:

via Balilla, 66, 24058 Romano Di Lombardia (BG)

Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Ambulatorio medico-infermieristico – Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66

12. DESCRIZIONE:

Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo Ambulatorio medico-infermieristico

Porzione di edificio con accesso diretto dall'esterno, a piano terra, dotato di impiantistica di base (elettrico, illuminazione, idrico, scarico, fognario, riscaldamento e raffrescamento) e specialistica, costituito da: area di accoglienza, sala d'aspetto, ufficio amministrativo, ambulatori, blocco servizi per il pubblico e per il personale, deposito.

Area esterna pavimentata, in comune con le altre unità immobiliari.

L'accesso per la clientela avviene dall'area esterna comune di pertinenza. Il collegamento con le vie principali di comunicazione è diretto ed agevole.

Vi è discreta disponibilità di posti auto nell'area comune pertinenziale.

NOTA BENE: L'autorimessa condominiale interrata attualmente funge da parcheggio coperto per le attività in essere; tuttavia, non essendo compresa pro quota nel pignoramento, non rientra nei beni oggetto di procedura. Pertanto i relativi posti auto non saranno nella disponibilità degli aggiudicatari, salvo diversa e successiva pattuizione con gli altri condomini. Tale aspetto potrebbe avere conseguenze limitanti soprattutto in caso di cambio di destinazione d'uso con incremento di peso insediativo (fattispecie invero improbabile).

E' posto al piano terra. L'edificio è stato costruito nel 2006. L'edificio è stato ristrutturato nel 2021. ha un'altezza utile interna di circa m. 2,95 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, quantunque vi siano singole componenti edilizie che abbisognano di interventi manutentivi.

L'unità immobiliare è in ottime condizioni di conservazione ed efficienza; i locali sono stati recentemente rinnovati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

13. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico

[REDACTED], foglio 9, particella 9401, subalterno 720, scheda catastale prot. n. BG0091862 del 21/06/2021, indirizzo via Balilla, s.n., piano T, comune Romano di Lombardia, categoria A/10, classe 2, consistenza 9,5, superficie 265, rendita € Euro 2.747,55

14. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo.

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

Note: Dichiarazione di conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

15. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico

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

16. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'agibilità è stata regolarmente rilasciata. Non si riscontrano irregolarità evidenti. Si avverte che la presente dichiarazione è resa esclusivamente ai fini della vendita giudiziale, in risposta al quesito posto dal G.E. Ciò non solleva il possibile aggiudicatario dalla responsabilità di procedere, in prima persona o delegando un tecnico di propria fiducia, ad un accurato esame della documentazione agli atti.

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

17. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

18. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico

Occupato da [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI Immobile locato con contratto registrato prima del pignoramento, stipulato a canone adeguato a quello di mercato (la verifica è stata fatta per confronto con i più recenti dati medi forniti dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ubicazione e destinazione).

19. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali e servizi	sup lorda di pavimento	238,00	1,00	238,00
vani accessori (deposito)	sup lorda di pavimento	108,00	0,50	54,00
		346,00		292,00

20. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 52.560,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 297.840,00

LOTTO 003 - Palestra

21. UBICAZIONE:

via Balilla, 66, 24058 Romano Di Lombardia (BG)

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] di cui al corpo Palestra – Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66

22. DESCRIZIONE:

Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] di cui al corpo Palestra

Porzione di edificio al primo piano, con accesso dall'esterno tramite vano scala comune (dotato di ascensore). Dotato di impiantistica di base (elettrico, illuminazione, idrico, scarico, fognario, riscaldamento e raffrescamento) e specialistica. Costituito da: area di accoglienza, ufficio amministrativo, blocco bagni personale, disimpegno, sala attrezzi, due sale corsi, ripostiglio, blocco spogliatoi e bagni uomo, blocco spogliatoi e bagni donne, sauna.

Livello delle finiture buono, adeguato alla funzione. Ampie vetrate.

Area esterna pavimentata, in comune con le altre unità immobiliari.

Vi è discreta disponibilità di posti auto nell'area comune pertinenziale.

NOTA BENE: L'autorimessa condominiale interrata attualmente funge da parcheggio coperto per le attività in essere; tuttavia, non essendo compresa pro quota nel pignoramento, non rientra nei beni oggetto di procedura. Pertanto i relativi posti auto non saranno nella disponibilità degli aggiudicatari, salvo diversa e successiva pattuizione con gli altri condomini. Tale aspetto potrebbe avere conseguenze limitanti soprattutto in caso di cambio di destinazione d'uso con incremento di peso insediativo (fattispecie che si ritiene invero alquanto improbabile).

E' posto al piano primo. L'edificio è stato costruito nel 2006. L'edificio è stato ristrutturato nel 2021. ha un'altezza utile interna di circa m. 2,94 m (locali principali), 2,70 m (servizi).. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, quantunque vi siano singole componenti edilizie che abbisognano di interventi manutentivi.

L'unità immobiliare è in buone condizioni di conservazione ed efficienza; i locali sono stati recentemente rinnovati.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

23. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Palestra

[REDACTED], foglio 9, particella 9401, subalterno 717, scheda catastale prot. n. BG0025394 del 01/03/2016, indirizzo via Balilla, s.n., piano 1, comune Romano di Lombardia, categoria D/6, classe 2, consistenza 9,5, superficie 265, rendita € Euro 9.480,00

24. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Palestra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale corrisponde, nella disposizione degli ambienti, allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo, ma è rappresentata con un rapporto di scala errato.

Regolarizzabili mediante: Ripresentazione della planimetria corretta a cura della procedura.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Dichiarazione di conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

25. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Palestra

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

26. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Palestra

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'agibilità è stata regolarmente rilasciata. Non si riscontrano irregolarità evidenti. Si avverte che la presente dichiarazione è resa esclusivamente ai fini della vendita giudiziale, in risposta al quesito posto dal G.E. Ciò non solleva il possibile aggiudicatario dalla responsabilità di procedere, in prima persona o delegando un tecnico di propria fiducia, ad un accurato esame della documentazione agli atti.

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

27. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

28. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Palestra

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI Immobile locato con contratto registrato prima del pignoramento, stipulato a canone tutto sommato adeguato a quello di mercato (la verifica è stata fatta per confronto con i più recenti dati medi forniti dall'OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per ubicazione e destinazione).

29. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Palestra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
vani principali	sup lorda di pavimento	577,00	1,00	577,00
servizi	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
		685,00		685,00

30. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 124.920,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
riparazione perdita bagni	€ -12.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 695.880,00

LOTTO 004 - Box doppio

31. UBICAZIONE:

via Balilla, 66, 24058 Romano Di Lombardia (BG)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box doppio – Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66

32. DESCRIZIONE:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box doppio

Box al piano interrato, con accesso carrare indiretto, attraverso scivolo e autorimessa condominiale (sub 7). Dotato di impiantistica di base (elettrico, illuminazione, idrico, scarico). Dotato di aereoilluminazione naturale mediante bocca di lupo. Doppia ampiezza, con la maggiore dimensione disposta nel senso della larghezza (due posti auto).

NOTA IMPORTANTE: l'accesso al sub 710 (BOX), come già evidenziato in altra sezione della relazione di stima, avviene soltanto attraverso l'autorimessa comune di cui al sub 7. L'esecutato è cointestato sul sub 7 per 622477/1000000; tuttavia, detta quota risulta esclusa dal pignoramento. Di conseguenza, il bene di cui al sub 710, una volta aggiudicato a terzi, qualora detto aggiudicatario non fosse uno dei condomini, resterebbe bene intercluso. In tal caso, per assicurarne il godimento del bene, l'aggiudicatario dovrebbe promuovere giudizialmente il riconoscimento di una servitù di passo oppure, in alternativa, entrare in possesso di una quota parte dell'autorimessa condominiale, acquistandola direttamente dall'esecutato (o da altri condomini). Va altresì rilevato che, fino ad ora, la quota parte di comproprietà dell'autorimessa seguiva sostanzialmente la ripartizione millesimale; l'acquisizione di una quota parte "simbolica" della comproprietà darebbe probabilmente diritto di passo per l'accesso all'autorimessa, ma andrebbe valutato se e in che misura ciò potrebbe tradursi in diritto all'individuazione e assegnazione di posti auto, qualora il condominio decidesse di procedere in tal senso.

E' posto al piano interrato. L'edificio è stato costruito nel 2006. L'edificio è stato ristrutturato nel 2008. ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 m. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale, quantunque vi siano singole componenti edilizie che abbisognano di interventi manutentivi.

L'unità immobiliare e più in generale il piano interrato sono in condizioni discrete, considerato il livello sottostrada; la presenza di infiltrazioni dai muri perimetrali e il saltuario verificarsi di sopravvenienze idriche, come riferito dalla proprietà, è una condizione che richiede verifiche nel tempo e ponderate valutazioni. In ogni caso, i materiali anche cartacei ammassati nell'autorimessa non sembrano aver subito gli effetti di acque disperse.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

33. DATI CATASTALI:

Identificativo corpo: Box doppio

[REDACTED], foglio 9, particella 9401, subalterno 710, scheda catastale prot. n. BG0101838 del 1.03.2008, indirizzo via Balilla, s.n., piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 31 mq, rendita € Euro 80,57

34. CONFORMITÀ CATASTALE:

Identificativo corpo: Box doppio.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto riscontrato in corso di sopralluogo.

Nell'elaborato planimetrico non sono delineati i confini del subalterno, riportati però esattamente nella scheda. L'imprecisione è priva di conseguenze.

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

Note: Dichiarazione di conformità catastale ai sensi della L. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificata dall'art. 19, comma 14 della L. 30 luglio 2010, n. 122.

35. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Identificativo corpo: Box doppio

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

36. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Identificativo corpo: Box doppio

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'agibilità è stata regolarmente rilasciata. Non si riscontrano irregolarità evidenti. Si avverte che la presente dichiarazione è resa esclusivamente ai fini della vendita giudiziale, in risposta al quesito posto dal G.E. Ciò non solleva il possibile aggiudicatario dalla responsabilità di procedere, in prima persona o delegando un tecnico di propria fiducia, ad un accurato esame della documentazione agli atti.

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

Note: Normativa di riferimento: L. 1 settembre 1967 n. 765; D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.; L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

37. CONTINUITÀ TRASCRIZIONI:

Continuità trascrizione: SI

38. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:

Identificativo corpo: Box doppio

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

39. CONSISTENZA SINGOLO CORPO:

Identificativo corpo: Box doppio

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box doppioi	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

40. VALUTAZIONE DEL LOTTO:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.320,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
deprezzamento per scarsa appetibilità dovuta a problemi di accesso (v. descrizione), eguagliato alla presunta spesa per la costituzione di una servitù di passo	€ -5.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.480,00