

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 95/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

\*\*\* omissis \*\*\*. Di \*\*\* omissis

\*\*\* & C

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Rampinelli  
**Codice fiscale:** RMPFNC70P07A794S  
**Studio in:** Via G. Quarenghi 52 - 24122 Bergamo  
**Telefono:** 035.0787587  
**Fax:** 334.1332213  
**Email:** francescoramp@tiscali.it  
**Pec:** francesco.rampinelli@archiworldpec.it

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Località/Frazione  
via Balilla, 66

## INDICE

### Lotto: 001 - Porzione di testa fabbricato commerciale

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 7  |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 7  |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 7  |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 7  |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 8  |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 12 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 12 |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 12 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 12 |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 12 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 13 |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 13 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 14 |
| Corpo:.....   | 14 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 14 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 16 |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 16 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 16 |
| Corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.....                    | 16 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 17 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 17 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 17 |
| Criterio di stima .....   | 17 |
| Fonti d'informazione .....  | 18 |
| Valutazione corpi.....  | 18 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 19 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 19 |
| Regime fiscale della vendita .....                                      | 19 |

**Lotto: 002 - Ambulatorio medico-infermieristico**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 20 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 20 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 20 |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 20 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 21 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 25 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 25 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 25 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 26 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 26 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 27 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 27 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 27 |
| Corpo:.....   | 27 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 27 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 29 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 29 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 29 |
| Corpo: Ambulatorio medico-infermieristico .....                         | 29 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 30 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 30 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 30 |
| Criterio di stima .....   | 30 |
| Fonti d'informazione .....  | 30 |
| Valutazione corpi.....  | 31 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 31 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 31 |
| Regime fiscale della vendita .....                                      | 31 |

**Lotto: 003 - Palestra**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 33 |
| Corpo: Palestra.....  | 33 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 33 |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 33 |
| Corpo: Palestra.....  | 34 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 38 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 38 |
| Corpo: Palestra.....  | 38 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 38 |
| Corpo: Palestra.....  | 38 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 39 |
| Corpo: Palestra.....  | 39 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 39 |
| Corpo:.....   | 40 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 40 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 41 |
| Corpo: Palestra.....  | 41 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 42 |
| Corpo: Palestra.....  | 42 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 42 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 42 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 42 |
| Criterio di stima.....  | 42 |
| Fonti d'informazione .....  | 43 |
| Valutazione corpi.....  | 43 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 44 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 44 |
| Regime fiscale della vendita.....                                       | 44 |

**Lotto: 004 - Box doppio**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> ..... | 45 |
| Corpo: Box doppio.....  | 45 |
| <b>2. DESCRIZIONE</b> .....   | 46 |
| DESCRIZIONE GENERALE .....  | 46 |
| Corpo: Box doppio.....  | 46 |
| <b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....                                       | 50 |
| <b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....                                    | 50 |
| Corpo: Box doppio.....  | 50 |
| <b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....                                  | 50 |
| Corpo: Box doppio.....  | 50 |
| <b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....                                    | 51 |
| Corpo: Box doppio.....  | 51 |
| <b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....                        | 51 |
| Corpo:.....   | 52 |
| <b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....                              | 52 |
| <b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....                     | 53 |
| Corpo: Box doppio.....  | 53 |
| <b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....                 | 54 |
| Corpo: Box doppio.....  | 54 |
| <b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....                        | 54 |
| <b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....                                      | 54 |
| <b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....                      | 54 |
| Criterio di stima .....   | 54 |
| Fonti d'informazione .....  | 54 |
| Valutazione corpi.....  | 55 |
| Adeguamenti e correzioni della stima.....                               | 55 |
| Prezzo base d'asta del lotto.....                                       | 55 |
| Regime fiscale della vendita .....                                      | 56 |

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-01-2026 alle 10:15

**Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Legale Creditore Procedente:** [REDACTED]

**Esecutato:** \* \* \* omissis \* \* \* . \* \* \* omissis \* \* \* ([REDACTED])

**Creditore Intervenuto:** [REDACTED]

**Legale Creditore Intervenuto:** [REDACTED]

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Francesco Rampinelli

**Data nomina:** 03-04-2025

**Data giuramento:** 03-04-2025

**Data sopralluogo:** 08-05-2025

**Cronologia operazioni peritali:** accesso ai luoghi in data 08.05.2025 accessi ripetuti a Conservatoria Registri Immobiliari accessi ripetuti a Catasto accessi a U.T. Comune di Romano di Lombardia ottenute proroghe

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
via Balilla, 66

## Lotto: 001 - Porzione di testa fabbricato commerciale

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di \*\*\* omissis \*\*\*. DI \*\*\* omissis \*\*\* & C.- Piena proprietà** Cod. Fiscale: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[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

Derivante da: VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. BG0189197 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 110429.1/2015); già sub 704, VARIAZIONE del 18/10/2007 Pratica n. BG0336389 in atti dal 18/10/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 21635.1/2007) già sub 703, VARIAZIONE del 27/02/2007 Pratica n. BG0054600 in atti dal 27/02/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4238.1/2007); già sub 4, COSTITUZIONE del 15/05/2006 Pratica n. BG0105845 in atti dal 15/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1531.1/2006) Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 622,477/1000 complessivi (sommatoria di tutte le u.i.u. intestate al debitore esegutato).

Confini: a nord subb 1 (parti comuni) e 7 (scivolo autorimessa); a est sub 1; a sud sub 720 (medesima proprietà); a ovest sub 1.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area è situata ai margini di un edificato residenziale alquanto compatto, ancorché non intensivo, limitrofa ad un insediamento artigianale/servizi di piccole dimensioni. E' servita da strade a medio volume di traffico ed è facilmente raggiungibile sia dal centro di Romano di Lombardia che dalle località adiacenti, così come è ben connesso alla viabilità generale. L'edificato all'intorno è relativamente recente ed è complessivamente in buono stato di conservazione; i manufatti stradali e i loro annessi sono ugualmente mantenuti in efficienza e non vi sono in zona situazioni di degrado manifesto. La raggiungibilità dell'area è pressoché limitata all'utilizzo di un mezzo privato, in quanto i trasporti pubblici (autobus e treni) fermano a una ventina di minuti a piedi e la presenza di un sottopasso veicolare al sedime ferroviario nonché di un'ampia rotonda stradale disincentiva in qualche modo l'accesso pedonale; per contro, la presenza di una pista ciclabile e la disponibilità di parcheggi (in zona è presente anche un supermercato) favorisce senz'altro la raggiungibilità con veicolo privato. L'area in generale è ben visibile e riconoscibile, quantunque la presenza dell'edificio in

questione non sia immediatamente avvertibile per chi proviene dal sottopasso a causa della percorrenza a quota inferiore e quindi della presenza dei relativi muri di sostegno; tale limitazione comunque è relativa e vale solo in un senso di marcia. La presenza di punti di riferimento e la stessa forma inusuale dell'edificio rendono il luogo facilmente memorizzabile e comunicabile, aspetto non secondario quando trattasi di edificio a destinazione commerciale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG), Caravaggio (BG), Martinengo (BG), Chiari (BS).

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** centro storico Romano di Lombardia.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale 1,2 km, stazione ferroviaria (Romano di Lombardia) 1,3 km, casello autostradale A35 BREBEMI (Bariano) 4,3 km, strada statale SS498 Bergamo-Cremona (Soncinese) 3 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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).

Superficie complessiva di circa mq **640,00**

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**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.

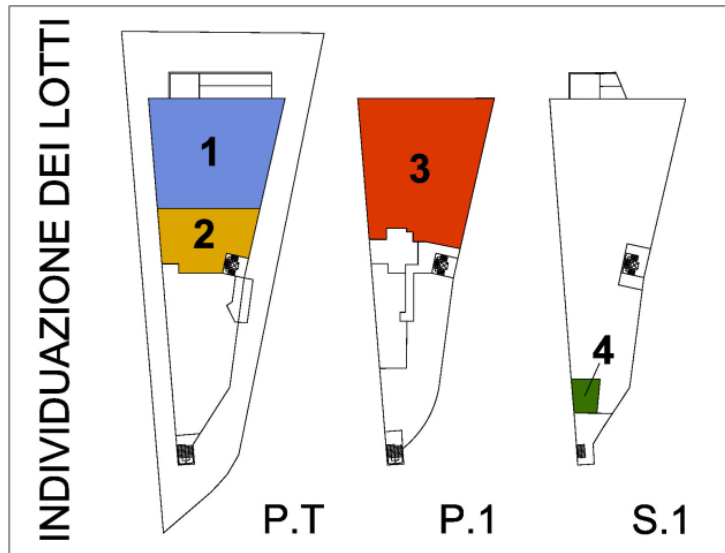
## Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Copertura</i>                  | tipologia: <b>piana</b><br>materiale: <b>c.c.a.p.</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Solai</i>                      | tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Strutture verticali</i>        | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Travi</i>                      | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Componenti edilizie e costruttive |   |
| <i>Manto di copertura</i>         | materiale: <b>lamiere zincate</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: su sottostruttura leggera per formare falde in lieve pendenza.   |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>lastre prefabbricate</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>tinta</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>interamente piastrellato in klinker</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Impianti                          |   |
| <i>Elettrico</i>                  | tipologia: <b>in canaline esterne</b><br>tensione: <b>220V-380V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <i>Idrico</i>                     | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>            |
| <i>Termico</i>                    | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b><br>diffusori: <b>termoconvettori</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

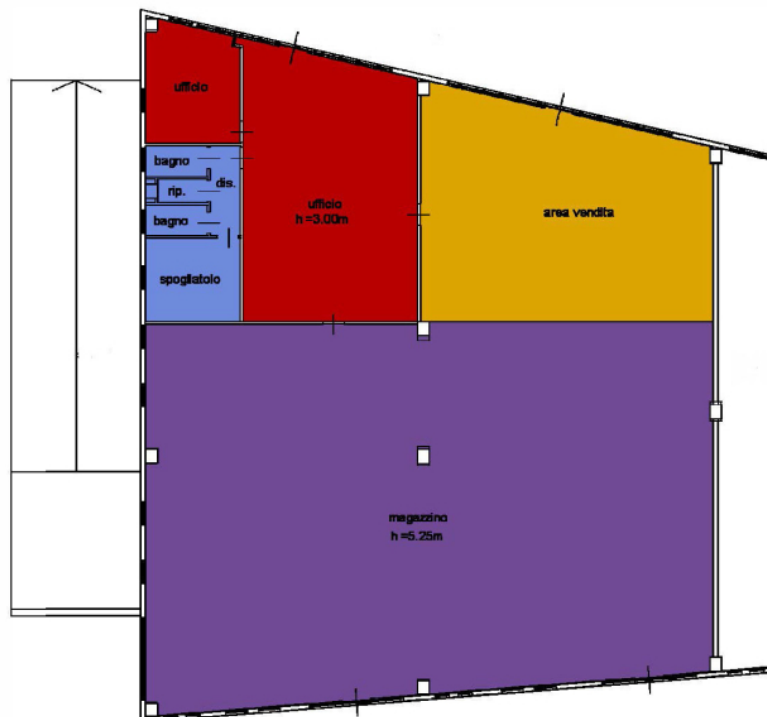
## Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:  |             |
|--|-------------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI          |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | 2006/n.d.   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI          |
| Riscaldamento:   |             |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI          |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | PdC+caldaia |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | 2006/n.d.   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | SI          |
| Condizionamento e climatizzazione:                                 |             |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | SI          |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI          |
| <i>Note</i>  | Zona uffici |

| Impianto antincendio:                          |           |
|--|-----------|
| Esiste impianto antincendio                    | SI        |
| Ascensori montacarichi e carri ponte:          |           |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI        |
| Collaudo ISPEL                                 | n.d       |
| Autocertificazione                             | n.d.      |
| Contratto manutenzione                         | in essere |
| Esistenza carri ponte                          | NO        |



**INDIVIDUAZIONE LOTTO 1**



**PLANIMETRIA LOTTO 1**



AREA DI VENDITA



VETRATA SU ZONA UFFICI



MAGAZZINO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 5-2005

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione capannone ad uso artigianale/commerciale/direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2005 al n. di prot. 2209

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2006 al n. di prot. 74932

#### Numero pratica: 181-2007

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Modifica apertura in prospetto, modifiche interne all'unità immobiliare

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/11/2007 al n. di prot. 27433

#### Numero pratica: 3-2007

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Modifiche tavolati interni alle singole unità immobiliari

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/01/2007 al n. di prot. 1695

#### Numero pratica: 78-2015

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\*

e C. Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

asseverata Per lavori: Manutenzione straordinaria

opere interne Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2015 al n. di prot. 18350

NOTE: Per divisione sub 709 in 714 e 713, con opere.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

##### 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.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:       | Del. Consiglio Comunale n. 13 del 22.04.2024 (variante parziale; l'ultima variante gen- |

|   |  |
|---|--|
|   | erale risale al 2014, ma le previsioni del PR e le relative NTA risultano superate).   |
| Ambito:   | Ambiti residenziali a tessuto saturo (art. 10 NTA)   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 20 – Ambiti per attività economiche. 1. Definizione e obiettivi Ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali e prossimi ad ambiti urbani definiti da altre funzioni urbane. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo di rafforzare il legame con gli ambiti urbani circostanti sostenendo l'indifferenza tra le funzioni del settore economico. 2. Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente art.6: a. residenziale ad eccezione dei casi di cui al comma 4. d. commerciale – limitatamente a GSV e rurale 3. Indici urbanistici ed edilizi IF ≤ 1 mq/mq H massima = 11,00 m IC ≤ 60 % SP ≥ 15 % 4. Modalità di intervento a) Intervento edilizio diretto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione "d. commercio" si applica il Capo V "Insediamento di attività di commercio" delle presenti norme. b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. Gli interventi sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. c) Fatta salva la disciplina di cui al Capo V delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione con SL pari o superiore a 500 mq sono attuabili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e comportano il reperimento di una quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale come definita dal PS pari a 1 mq per ogni mq di SL. Tale quota è monetizzabile ed impegnata dall'AC nella realizzazione di interventi di riqualificazione di spazi pubblici da eseguirsi all'interno dello stesso ambito o negli ambiti limitrofi. Ne fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione all'interno di lotti inedificati compresi all'interno di piani di lottizzazione con convenzione scaduta catastalmente individuati alla data di adozione del prese PR per i quali il reperimento di cui sopra non è richiesto. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mq/mq  |
| Rapporto di copertura:  | < 60%  |
| Altezza massima ammessa:  | < 11 m   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Altro:  | L'uso in essere è compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti..   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.   |

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Porzione di testa fabbricato commerciale.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

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.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** \* \* \* omissis \* \* \*. di \* \* \* omissis \* \* \* e C. con sede in Romano di Lombardia, c.f. [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Elio Luosi rogante in Caravaggio, in data 04/03/2005, ai nn. 59529/24964; trascritto a Bergamo, in data 09/03/2005, ai nn. 11955/8089.

Note: Acquisto del terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili oggetto di procedura (C.T. c.c. Romano di Lombardia, f. 9, part. 9401) [redacted]

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Iscrizione di ipoteca:

[redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

[redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

[redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

[redacted]

- Iscrizione di ipoteca:

[redacted]

**- Trascrizione pregiudizievole:****- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale 9401/8 superficie (mq) . A rogito di notaio dott. Alberto Pezzoli rogante in Treviglio in data 13/07/2007 ai nn. 245435/16994 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2007 ai nn. 53535/30909; Servitù prediale a favore di Enel Distribuzione srl gravante sull'area e in particolare sul sub 8. L'estratto dell'atto così riporta: "l'Enel ha necessita', per distribuire l'energia elettrica nelle aree situate nei dintorni della cabina di trasformazione, di allacciare alla propria rete di media tensione il fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione, nel seguito denominato cabina, individuato con tinta di colore rosa, sul disegno allegato al titolo e che deve installarvi appropriate apparecchiature elettriche ed accessorie. i concedenti accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche di cui alle premesse che in qualsiasi momento fossero dall'Enel ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonche' il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. inoltre accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire, le condutture elettriche aeree ed in cava sotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle reti a media e bassa tensione dell'Enel ed agli impianti di eventuali altri utenti. i concedenti hanno gia' provveduto, a proprie cure e spese, alla denuncia a termini di legge dell'immobile da adibire a cabina elettrica al n.c.e.u. ed hanno inviato all'Enel copia della denuncia contenente gli estremi dell'avvenuta registrazione. la cabina ha dimensioni interne (muri esclusi) di metri 5,20 per metri 4,00 altezza interna metri 3,00. le opere murarie, l'eventuale recinzione e quant'altro richiesto dalle norme di buona tecnica riguardanti l'immobile adibito a cabina, costruito a cura e spese dei concedenti, secondo le indicazioni fornite dall'Enel, restano di esclusiva proprieta' dei concedenti stessi cui spettera' l'onere della manutenzione straordinaria e delle riparazioni o modifiche dovute a difetti o errori di progettazione o costruzione, restando comunque inteso che le eventuali manutenzioni che l'Enel decidesse di effettuare a propria cura e spese dovranno essere preventivamente concordate con i concedenti. i concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'Enel, costantemente in tensione anche qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica necessita' od altri motivi, riservandosi l'Enel la facolta' di ridare tensione in qualsiasi istante senza alcun preavviso. l'accesso alla cabina sia pedonale che mediante mezzi d'opera, avviene dalla via Balilla quindi attraverso l'accesso carrabile alla nuova zona artigianale - direzionale - commerciale. l'accesso all'interno della cabina e' riservato e consentito in qualsiasi momento esclusivamente al personale dell'Enel. i concedenti si impegnano a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitu' o renderla piu' incomoda oppure comportare la rimozione e lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche installate nella cabina. la servitu' costituita col presente atto durera' per tutto il tempo in cui l'Enel, o chi per esso, avra' necessita' di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituira' titolo di decadenza della servitu' la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. la cabina ritornera' nella piena disponibilita' dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitu'. servitu' di elettrodotto: i concedenti accordano all'Enel Distribuzione s.p.a. servitu' di elettrodotto a carico del mappale n. 9401 foglio n. 9 del comune amministrativo e censuario di Romano di Lombardia (BG) ed a favore del fabbricato cabina concesso in servitu'. tale servitu' e' costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kv, per una percorrenza di metri 60. la zona asservita dall'elettrodotto e' larga metri 0,50 per ciascun lato dell'asse della condotta, individuata con riga tratteggiata in rosso, sul disegno allegato al titolo. i concedenti, in deroga a quanto stabilito dall'art. 122 del t.u. di legge dell'11.12.1933 n. 1775, riconoscono il carattere permanente del tracciato esecutivo e non potranno fare sullo stesso cosa alcuna che possa comportare la rimozione ed il diverso collocamento delle condutture elettriche, diminuire l'uso della servitu' e renderla piu' incomoda. i concedenti accordano all'Enel il libero accesso e passaggio della restante proprieta', con i mezzi d'opera e di trasporto, nei modi e termini necessari per costruire, esercire, sorvegliare e mantenere le condutture elettriche ed i suoi accessori. si obbligano in caso di vendita, gia' anche in fase preliminare, di rendere nota a qualsiasi acquirente od avente causa la servitu' qui costituita e di farla assumere".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di testa fabbricato commerciale

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Porzione di testa fabbricato commerciale

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in , via Balilla, 66**

Non risultano gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 3.500 ca. (in proporzione ai millesimi di proprietà).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Ca. 8.000 in totale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** circa 216/1000 (intera proprietà esecutato 580/1000)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Piena accessibilità dell'area di vendita (aperta al pubblico) e della zona uffici.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dotazioni condominiali: possibilità di parcheggio nell'area comune condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

Nota:

[REDACTED]

Nota: vincolo tracciato ferroviario (l'area scoperta a nord dell'edificio rientra nella fascia di rispetto).

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Porzione di testa fabbricato commerciale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

in conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la consistenza dell'unità immobiliare (superficie commerciale) adibita a esercizio commerciale è data dalla somma di: a) vani principali, sup. coperta calpestabile computata al lordo delle murature esterne e dei divisori interni; b) vani accessori comunicanti: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e dei divisori interni, calcolata al 50%; c) vani accessori non comunicanti: superficie coperta computata al lordo delle murature esterne e dei divisori interni, calcolata al 25%; c) aree scoperte pertinenziali di uso esclusivo: computate nella misura del 10% della superficie reale.

| Destinazione        | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | 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                 |
|                     |                        | <b>640,00</b> |              | <b>430,50</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: medio-piccola struttura di vendita

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 640

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La porzione di immobile inserita nel lotto di vendita rappresenta così com'è un nucleo funzionale ed organizzato per lo svolgimento di un'attività commerciale e non è utilmente suddivisibile in unità più piccole senza che si renda necessario apportare modifiche di rilievo.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da soc. [REDACTED] e per essa, subentrata nel godimento quale affittuaria del ramo d'azienda, soc. [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2007 per l'importo di euro 49.500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Canone originario di Euro 70.000 + iva annui, ridotto dal 01-01-2012 ad Euro 49.500 + iva annui per riduzione dell'immobile locato a complessivi mq 642 (Euro 6,42/mq mensili)..

Registrato a [REDACTED] il 03/08/2007 [REDACTED]

Tipologia contratto: 6+6

**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).

Note: L'immobile è sede di attività commerciale.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati in base all'esperienza, ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione rispetto ai principali assi viari, la percorribilità dei collegamenti stradali, la dotazione di servizi, la possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti, il taglio dell'immobile, l'accesso, le pertinenze).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2025;  
 OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2025;  
 www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Commerciale 650 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);  
 www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);  
 www.formaps.it (Stimatrix).

**12.3 Valutazione corpi:**

**Porzione di testa fabbricato commerciale. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]  
 Romano Di Lombardia (BG), via Balilla, 66**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 279.825,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per edifici commerciali in normale stato di manutenzione compresi nella zona abitata, tra i 470 e i 640 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore medio).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 700 e gli 800 Euro al metro quadro per i capannoni, senza distinguere per età e stato di manutenzione (si assume il valore medio).

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili (n. 3, prezzo medio richiesto Euro 580 al metro quadro) confermano la sostanziale validità dei valori assunti.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 652 al metro quadro; il valore parametrico assunto per il capannone è arrotondato per difetto a Euro 650 al metro quadro.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| principali vendita                                | 113,00                        | € 650,00               | € 73.450,00               |
| principali uffici                                 | 108,00                        | € 650,00               | € 70.200,00               |
| accessori servizi                                 | 16,00                         | € 650,00               | € 10.400,00               |
| accessori magazzino                               | 193,50                        | € 650,00               | € 125.775,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 279.825,00              |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 279.825,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 279.825,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 279.825,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 279.825,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                                | <i>Immobile</i>                                    | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Porzione di testa fabbricato commerciale | Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] | 430,50                  | € 279.825,00                         | € 279.825,00                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |              |
|---|--------------|
| 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       |
| <b>Valore di stima:</b>   |              |
| Valore intero medio ponderale   | € 237.851,25 |
| Valore diritto e quota  | € 237.851,25 |

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 237.851,25</b> |
|---|---------------------|

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In prima istanza, si evidenzia qui che il debitore esecutato è una società; che tale società non si occupa di costruzioni e ristrutturazioni; che sono trascorsi più di cinque anni dalla costruzione e/o ristrutturazione. Trattandosi di immobili non abitativi, ma locati a terzi, gli stessi non hanno natura di bene strumentale. Pertanto si dovrebbe rientrare nel caso generale di una vendita in regime di esenzione IVA, con applicazione della tassa di registro. Nel campo specifico, in ogni caso, le competenze appartengono al delegato alla vendita, alle cui decisioni inevitabilmente ed opportunamente si rimanda.

**Lotto: 002 - Ambulatorio medico-infermieristico****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** Ambulatorio medico-infermieristico.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \*\*\* omissis \*\*\*. DI \*\*\* omissis \*\*\* & C.- Piena proprietà Cod. [REDACTED]

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[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

**Derivante da:** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/06/2021 Pratica n. BG0091862 in atti dal 21/06/2021 COMMERCIALEUFFICIO - STUDIO PRIVATO (n. 41755.1/2021); già sub 713, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2016 Pratica n. BG0043023 in atti dal 07/04/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10980.1/2016); VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. BG0189197 in atti dal 31/07/2015 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 110429.1/2015); già sub 709, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2008 Pratica n. BG0406306 in atti dal 28/11/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26958.1/2008); VARIAZIONE del 20/12/2007 Pratica n. BG0427508 in atti dal 20/12/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 27204.1/2007); già sub 704, VARIAZIONE del 18/10/2007 Pratica n. BG0336389 in atti dal 18/10/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 21635.1/2007); già sub 703, VARIAZIONE del 27/02/2007 Pratica n. BG0054600 in atti dal 27/02/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4238.1/2007); già sub 4, COSTITUZIONE del 15/05/2006 Pratica n. BG0105845 in atti dal 15/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1531.1/2006) Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 622,477/1000 complessivi (sommatoria di tutte le u.i.u. intestate al debitore executato).

**Confini:** a nord sub 714, a est sub 1 (parti comuni); a sud in parte subb 1 e 8 (parti comuni) e in parte sub 3 (altrproprietà); a ovest sub 1.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

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

L'area è situata ai margini di un edificato residenziale alquanto compatto, ancorché non intensivo, limitrofa ad un insediamento artigianale/servizi di piccole dimensioni. E' servita da strade a medio volume di traffico ed è facilmente raggiungibile sia dal centro di Romano di Lombardia che dalle località adiacenti, così come è ben connesso alla viabilità generale. L'edificato all'intorno è relativamente recente ed è complessivamente in buono stato di conservazione; i manufatti stradali e i loro annessi sono ugualmente mantenuti in efficienza e non vi sono in zona situazioni di degrado manifesto. La raggiungibilità dell'area è pressoché limitata all'utilizzo di un mezzo privato, in quanto i trasporti pubblici (autobus e treni) fermano a una ventina di minuti a piedi e la presenza di un sottopasso veicolare al sedime ferroviario nonché di un'ampia rotonda stradale disincentiva in qualche modo l'accesso pedonale; per contro, la presenza di una pista ciclabile e la disponibilità di parcheggi (in zona è presente anche un supermercato) favorisce senz'altro la raggiungibilità

con veicolo privato. L'area in generale è ben visibile e riconoscibile, quantunque la presenza dell'edificio in questione non sia immediatamente avvertibile per chi proviene dal sottopasso a causa della percorrenza a quota inferiore e quindi della presenza dei relativi muri di sostegno; tale limitazione comunque è relativa e vale solo in un senso di marcia. La presenza di punti di riferimento e la stessa forma inusuale dell'edificio rendono il luogo facilmente memorizzabile e comunicabile.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG), Caravaggio (BG), Martinengo (BG), Chiari (BS).

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** centro storico Romano di Lombardia.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale 1,2 km, stazione ferroviaria (Romano di Lombardia) 1,3 km, casello autostradale A35 BREBEMI (Bariano) 4,3 km, strada statale SS498 Bergamo-Cremona (Soncinese) 3 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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).

Superficie complessiva di circa mq **346,00**

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

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**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.

### Caratteristiche descrittive

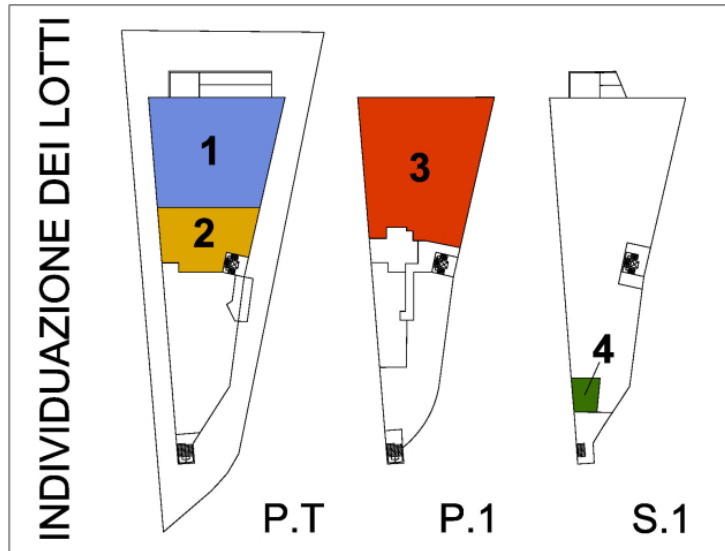
| Caratteristiche strutturali |   |
|-----------------------------|---|
| Copertura                   | tipologia: <b>piana</b><br>materiale: <b>c.c.a.p.</b><br>condizioni: <b>buone</b>       |
| Solai                       | tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre precomprese</b><br>condizioni: <b>buone</b> |

|  |   |
|--|---|
| <i>Strutture verticali</i>               | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Travi</i>                             | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive</b> |   |
| <i>Manto di copertura</i>                | materiale: <b>lamiere zincate</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: su sottostruttura leggera per formare falde in lieve pendenza.   |
| <i>Pareti esterne</i>                    | materiale: <b>lastre prefabbricate</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>tinta</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>                    | materiale: <b>interamente piastrellato in klinker</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti</b>                          |   |
| <i>Elettrico</i>                         | tipologia: <b>in canaline esterne</b><br>tensione: <b>220V-380V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <i>Idrico</i>                            | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>            |
| <i>Termico</i>                           | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b><br>diffusori: <b>termoconvettori</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

### Impianti (conformità e certificazioni)

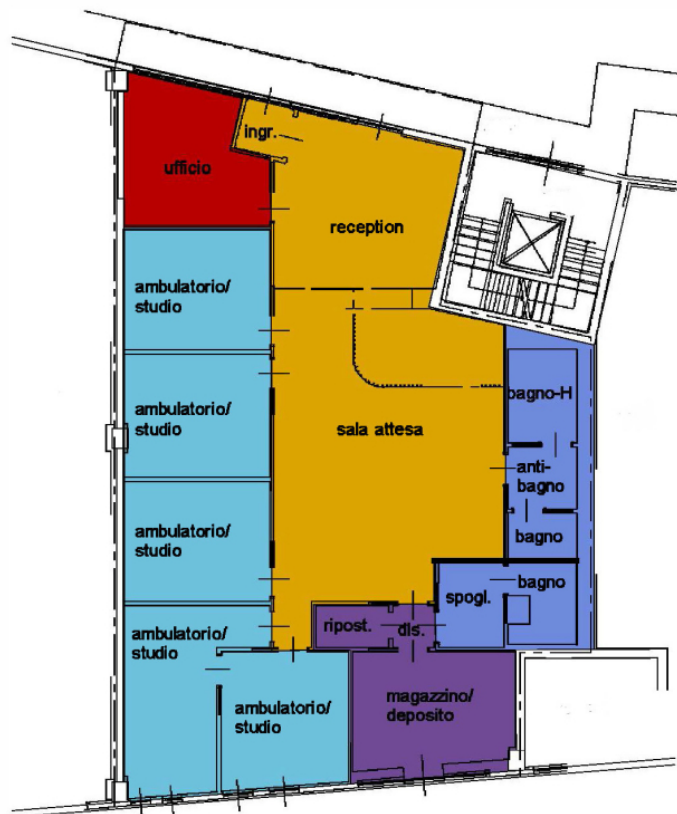
|  |  |
|--|--|
| <b>Impianto elettrico:</b>   |  |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI                                     |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 2006/2021                              |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI                                     |
| <b>Riscaldamento:</b>  |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI                                     |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | pompa di calore + scaldacqua elettrico |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>                          | 2021                                   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | SI                                     |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |  |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | SI                                     |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI                                     |
| <i>Note</i>  | Pompa di calore                        |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |  |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | SI                                     |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |  |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | SI                                     |
| <i>Collaudo ISPEL</i>  | n.d.                                   |
| <i>Autocertificazione</i>  | n.d.                                   |
| <i>Contratto manutenzione</i>                                      | in essere                              |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Note ascensori montacarichi | condominiale |
| Esistenza carri ponte       | NO           |



**INDIVIDUAZIONE LOTTO 2**

**PIANO TERRA H =2.95m**



**PLANIMETRIA LOTTO 2**



DISIMPEGNO E ATTESA



AMBULATORIO



UFFICIO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 5-2005**

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione capannone ad uso artigianale/commerciale/direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2005 al n. di prot. 2209

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2006 al n. di prot. 74932

**Numero pratica: 181-2007**

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Modifica apertura in prospetto, modifiche interne all'unità immobiliare

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/11/2007 al n. di prot. 27433

**Numero pratica: 78-2015**

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\*

e C. Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

asseverata Per lavori: Manutenzione straordinaria

opere interne Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/07/2015 al n. di prot. 18350

NOTE: Per divisione sub 709 in 714 e 713, con opere.

**Numero pratica: 12-2021**

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere interne, cambio di destinazione d'uso da commerciale a studio, adeguamento impianti, apposizione pensilina in facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/02/2021 al n. di prot. 3420

NOTE: Cambio uso con opere

**Numero pratica: 130-2021**

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere interne e piccole modifiche facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/06/2021 al n. di prot. 19362

Abitabilità/agibilità in data 05/08/2021 al n. di prot. 25638

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

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.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Ambulatorio medico-infermieristico.****Uffici e studi privati [A10] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | Piano Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:  | Del. Consiglio Comunale n. 13 del 22.04.2024 (variante parziale; l'ultima variante generale risale al 2014, ma le previsioni del PR e le relative NTA risultano superate).  |
| Ambito:   | Ambiti residenziali a tessuto saturo (art. 10 NTA)  |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 20 – Ambiti per attività economiche. 1. Definizione e obiettivi Ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali e prossimi ad ambiti urbani definiti da altre funzioni urbane. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo di rafforzare il legame con gli ambiti urbani circostanti sostenendo l'indifferenza tra le funzioni del settore economico. 2. Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente art.6: a. residenziale ad eccezione dei casi di cui al comma 4. d. commerciale – limitatamente a GSV e rurale 3. Indici urbanistici ed edilizi IF $\leq 1$ mq/mq H massima = 11,00 m IC $\leq 60$ % SP $\geq 15$ % 4. Modalità di intervento a) Intervento edilizio diretto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione "d. commercio" si applica il Capo V "Insediamento di attività di commercio" delle presenti norme. b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. Gli interventi sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. c) Fatta salva la disciplina di cui al Capo V delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione con SL pari o superiore a 500 mq sono attuabili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e comportano il reperimento di una quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale come definita dal PS pari a 1 mq per ogni mq di SL. Tale quota è monetizzabile ed impegnata dall'AC nella realizzazione di interventi di riqualificazione di spazi pubblici da eseguirsi all'interno dello stesso ambito o negli ambiti limitrofi. Ne fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione all'interno di lotti ineditati compresi all'interno di piani di lottizzazione con convenzione scaduta catastalmente individuati alla data di adozione del prese PR per i quali il reperimento di cui sopra non è richiesto. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mq/mq   |
| Rapporto di copertura:  | < 60%   |
| Altezza massima ammessa:  | < 11 m  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Altro:  | L'uso in essere è compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti..  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |
| Note:   | Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.  |

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.



**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale 9401/8 superficie (mq) . A rogito di notaio dott. Alberto Pezzoli rogante in Treviglio in data 13/07/2007 ai nn. 245435/16994 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2007 ai nn. 53535/30909; Servitù prediale a favore di Enel Distribuzione srl gravante sull'area e in particolare sul sub 8. L'estratto dell'atto così riporta: "l'Enel ha necessita', per distribuire l'energia elettrica nelle aree situate nei dintorni della cabina di trasformazione, di allacciare alla propria rete di media tensione il fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione, nel seguito denominato cabina, individuato con tinta di colore rosa, sul disegno allegato al titolo e che deve installarvi appropriate apparecchiature elettriche ed accessorie. i concedenti accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche di cui alle premesse che in qualsiasi momento fossero dall'Enel ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonche' il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. inoltre accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire, le condutture elettriche aeree ed in cavosotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle reti a media e bassa tensione dell'Enel ed agli impianti di eventuali altri utenti. i concedenti hanno gia' provveduto, a proprie cure e spese, alla denuncia a termini di legge dell'immobile da adibire a cabina elettrica al n.c.e.u. ed hanno inviato all'Enel copia della denuncia contenente gli estremi dell'avvenuta registrazione. la cabina ha dimensioni interne (muri esclusi) di metri 5,20 per metri 4,00 altezza interna metri 3,00. le opere murarie, l'eventuale recinzione e quant'altro richiesto dalle norme di buona tecnica riguardanti l'immobile adibito a cabina, costruito a cura e spese dei concedenti, secondo le indicazioni fornite dall'Enel, restano di esclusiva proprieta' dei concedenti stessi cui spettera' l'onere della manutenzione straordinaria e delle riparazioni o modifiche dovute a difetti o errori di progettazione o costruzione, restando comunque inteso che le eventuali manutenzioni che l'Enel decidesse di effettuare a propria cura e spese dovranno essere preventivamente concordate con i concedenti. i concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'Enel, costantemente in tensione anche qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica necessita' od altri motivi, riservandosi l'Enel la facolta' di ridare tensione in qualsiasi istante senza alcun preavviso. l'accesso alla cabina sia pedonale che mediante mezzi d'opera, avviene dalla via Balilla quindi attraverso l'accesso carrabile alla nuova zona artigianale - direzionale - commerciale. l'accesso all'interno della cabina e' riservato e consentito in qualsiasi momento esclusivamente al personale dell'Enel. i concedenti si impegnano a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitu' o renderla piu' incomoda oppure comportare la rimozione e lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche installate nella cabina. la servitu' costituita col presente atto durera' per tutto il tempo in cui l'Enel, o chi per esso, avra' necessita' di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituira' titolo di decadenza della servitu' la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. la cabina ritornera' nella piena disponibilita' dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitu'. servitu' di elettrodotto: i concedenti accordano all'Enel Distribuzione s.p.a. servitu' di elettrodotto a carico del mappale n. 9401 foglio n. 9 del comune amministrativo e censuario di Romano di Lombardia (BG) ed a favore del fabbricato cabina concesso in servitu'. tale servitu' e' costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kv, per una percorrenza di metri 60. la zona asservita dall'elettrodotto e' larga metri 0,50 per ciascun lato dell'asse della condotta, individuata con riga tratteggiata in rosso, sul disegno allegato al titolo. i concedenti, in deroga a quanto stabilito dall'art. 122 del t.u. di legge dell'11.12.1933 n. 1775, riconoscono il carattere permanente del tracciato esecutivo e non potranno fare sullo stesso cosa alcuna che possa comportare la rimozione ed il diverso collocamento delle condutture elettriche, diminuire l'uso della servitu' e renderla piu' incomoda. i concedenti accordano all'Enel il libero accesso e passaggio della restante proprieta', con i mezzi d'opera e di trasporto, nei modi e termini necessari per costruire, esercire, sorvegliare e mantenere le condutture elettriche ed i suoi accessori. si obbligano in caso di vendita, gia' anche in fase preliminare, di rendere nota a qualsiasi acquirente od avente causa la servitu' qui costituita e di farla assumere".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ambulatorio medico-infermieristico

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Ambulatorio medico-infermieristico

**Uffici e studi privati [A10]** sito in , via Balilla, 66

Non risultano gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.430 ca. (in proporzione ai millesimi di proprietà).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Ca. 8.000 in totale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** circa 89/1000 (intera proprietà esecutato 580/1000)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Piena accessibilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dotazioni condominiali: possibilità di parcheggio nell'area comune condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 163,43 kWh/mq anno (cl. D).

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato valido fino al 27/07/2031.

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

**Avvertenze ulteriori:**

Nota:

Nota: vincolo tracciato ferroviario (l'area scoperta a nord dell'edificio rientra nella fascia di rispetto).

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Ambulatorio medico-infermieristico

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

n conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la consistenza dell'unità immobiliare (uffici e studi) adibita a poliambulatorio è data dalla somma di: a) vani principali e servizi, sup. lorda, calcolata al 100%; b) vani accessori comunicanti: superficie lorda, calcolata al 50%; c) vani accessori non comunicanti: superficie lorda, calcolata al 25%; c) aree scoperte pertinenziali di uso esclusivo: computate nella misura del 10% della superficie reale fino alla concorrenza della superficie dell'u.i.u., 2% parte eccedente.

| Destinazione              | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | 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                  |
|                           |                        | <b>346,00</b> |              | <b>292,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La porzione di immobile inserita nel lotto di vendita rappresenta così com'è un nucleo funzionale ed organizzato per lo svolgimento di un'attività di servizi e non è utilmente suddivisibile in unità più piccole senza che si renda necessario apportare modifiche di rilievo.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 19/03/2021 per l'importo di euro 21.600,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Canone originario di Euro 1.600 + iva mensili fino a marzo 2023; a seguire Euro 1.800,00 mensili; immobile locato complessivi mq 263 (da Euro 6,08/mq mensili a Euro 6,84/mq mensili)..

Trascritto a Bergamo il 19/03/2021 [REDACTED]

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 12/03/2030

**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).

Note: L'immobile è sede di attività sociosanitaria.

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

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati in base all'esperienza, ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione rispetto ai principali assi viari, la percorribilità dei collegamenti stradali, la dotazione di servizi, la possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti, il taglio dell'immobile, l'accesso, le pertinenze).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2025;  
OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2025;  
[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (Tecnoborsa).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Terziario/servizi 700 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info) (rilevazione statistica annunci immobiliari);  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (collazione annunci immobiliari);  
[www.formaps.it](http://www.formaps.it) (Stimatrix).

**12.3 Valutazione corpi:****Ambulatorio medico-infermieristico. Uffici e studi privati [A10]****Romano Di Lombardia (BG), via Balilla, 66**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 350.400,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per immobili destinati a terziario e servizi in normale stato di manutenzione compresi nella zona abitata, tra i 900 e i 1.400 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore medio per l'ottimo stato di conservazione interno, ma in edificio complessivamente più datato).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 1.400 e i 1.500 Euro al metro quadro per gli uffici, senza distinguere per età e stato di manutenzione (si assume il valore minimo).

Gli annunci immobiliari relativi ad immobili comparabili (n. 2, prezzo medio richiesto Euro 700 al metro quadro) sono troppo pochi perché siano significativi.

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 1.275 al metro quadro; il valore parametrico assunto per l'ambulatorio è assunto in Euro 1.200 al metro quadro.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| vani principali e servizi                         | 238,00                        | € 1.200,00             | € 285.600,00              |
| vani accessori (deposito)                         | 54,00                         | € 1.200,00             | € 64.800,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 350.400,00              |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 350.400,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 350.400,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 350.400,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 350.400,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>                          | <i>Immobile</i>              | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ambulatorio medico-infermieristico | Uffici e studi privati [A10] | 292,00                  | € 350.400,00                         | € 350.400,00                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 di stima:**

Valore intero medio ponderale € 297.840,00

Valore diritto e quota € 297.840,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **297.840,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In prima istanza, si evidenzia qui che il debitore esecutato è una società; che tale società non si occupa di

costruzioni e ristrutturazioni; che sono trascorsi più di cinque anni dalla costruzione e/o ristrutturazione. Trattandosi di immobili non abitativi, ma locati a terzi, gli stessi non hanno natura di bene strumentale. Pertanto si dovrebbe rientrare nel caso generale di una vendita in regime di esenzione IVA, con applicazione della tassa di registro. Nel campo specifico, in ogni caso, le competenze appartengono al delegato alla vendita, alle cui decisioni inevitabilmente ed opportunamente si rimanda.

**Lotto: 003 - Palestra****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Palestra.**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66****Quota e tipologia del diritto****1/1 di \* \* \* omissis \* \* \*. DI \* \* \* omissis \* \* \* & C.- Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]****Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED]

[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

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/10/2016 Pratica n. BG0120669 in atti dal 06/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9694.1/2016); DIVISIONE del 03/02/2016 Pratica n. BG0013237 in atti dal 03/02/2016 DIVISIONE (n. 3334.1/2016); già 715, DIVISIONE del 16/10/2015 Pratica n. BG0255384 in atti dal 16/10/2015 DIVISIONE (n. 148858.1/2015); già 712, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2011 Pratica n. BG0525720 in atti dal 07/11/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 238649.1/2011); VARIAZIONE del 24/11/2010 Pratica n. BG0356166 in atti dal 24/11/2010 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 28842.1/2010).Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 622,477/1000 complessivi (sommatoria di tutte le u.i.u. intestate al debitore esecutato).Confini: a nord e a est prospetto su parti comuni; a sud in parte parti comuni, in parte proprietà di terzi (sub 718); a ovest prospetto su parti comuni.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

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

L'area è situata ai margini di un edificato residenziale alquanto compatto, ancorché non intensivo, limitrofa ad un insediamento artigianale/servizi di piccole dimensioni. E' servita da strade a medio volume di traffico ed è facilmente raggiungibile sia dal centro di Romano di Lombardia che dalle località adiacenti, così come è ben connesso alla viabilità generale. L'edificato all'intorno è relativamente recente ed è complessivamente in buono stato di conservazione; i manufatti stradali e i loro annessi sono ugualmente mantenuti in efficienza e non vi sono in zona situazioni di degrado manifesto. La raggiungibilità dell'area è pressoché limitata all'utilizzo di un mezzo privato, in quanto i trasporti pubblici (autobus e treni) fermano a una ventina di minuti a piedi e la presenza di un sottopasso veicolare al sedime ferroviario nonché di un'ampia rotonda stradale disincentiva in qualche modo l'accesso pedonale; per contro, la presenza di una pista ciclabile e la disponibilità di parcheggi (in zona è presente anche un supermercato) favorisce senz'altro la raggiungibilità con veicolo privato. L'area in generale è ben visibile e riconoscibile, quantunque la presenza dell'edificio in questione non sia immediatamente avvertibile per chi proviene dal sottopasso a causa della percorrenza a quota inferiore e quindi della presenza dei relativi muri di sostegno; tale limitazione comunque è relativa e vale solo in un senso di marcia. La presenza di punti di riferimento e la stessa forma inusuale dell'edificio

rendono il luogo facilmente memorizzabile e comunicabile.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG), Caravaggio (BG), Martinengo (BG), Chiari (BS).

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** centro storico Romano di Lombardia.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale 1,2 km, stazione ferroviaria (Romano di Lombardia) 1,3 km, casello autostradale A35 BREBEMI (Bariano) 4,3 km, strada statale SS498 Bergamo-Cremona (Soncinese) 3 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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).

Superficie complessiva di circa mq **685,00**

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**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.

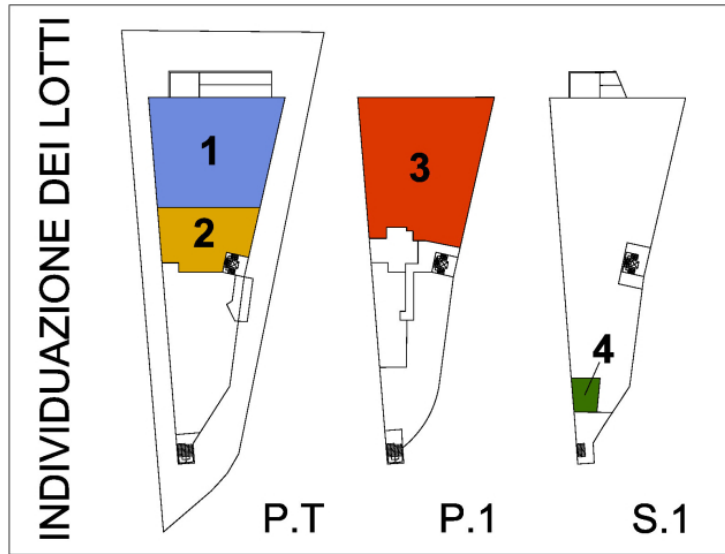
### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali |   |
|-----------------------------|---|
| Copertura                   | tipologia: <b>piana</b><br>materiale: <b>c.c.a.p.</b><br>condizioni: <b>buone</b>         |
| Solai                       | tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre precomprese</b><br>condizioni: <b>buone</b> |
| Strutture verticali         | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Travi                       | materiale: <b>c.a.</b>  |

|  |   |
|--|---|
|  | condizioni: <b>buone</b>  |
| <b>Componenti edilizie e costruttive</b> |   |
| <i>Manto di copertura</i>                | materiale: <b>lamiere zincate</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: su sottostruttura leggera per formare falde in lieve pendenza.   |
| <i>Pareti esterne</i>                    | materiale: <b>lastre prefabbricate</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>tinta</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>                    | materiale: <b>interamente piastrellato in klinker</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <b>Impianti</b>                          |   |
| <i>Elettrico</i>                         | tipologia: <b>in canaline esterne</b><br>tensione: <b>220V-380V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <i>Idrico</i>                            | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>            |
| <i>Termico</i>                           | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b><br>diffusori: <b>termoconvettori</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

**Impianti (conformità e certificazioni)**

|  |  |
|--|--|
| <b>Impianto elettrico:</b>   |  |
| <i>Esiste impianto elettrico</i>                                   | SI                                     |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | 2006/2021                              |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI                                     |
| <b>Riscaldamento:</b>  |  |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i>                            | SI                                     |
| <i>Tipologia di impianto</i>                                       | pompa di calore + caldaia gas          |
| <i>Stato impianto</i>  | recentemente sottoposta a manutenzione |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>                          | 2021                                   |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>                       | SI                                     |
| <b>Condizionamento e climatizzazione:</b>                          |  |
| <i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>        | SI                                     |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI                                     |
| <i>Note</i>  | Pompa di calore                        |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                       |  |
| <i>Esiste impianto antincendio</i>                                 | SI                                     |
| <b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>                       |  |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>              | SI                                     |
| <i>Collaudo ISPEL</i>  | n.d.                                   |
| <i>Autocertificazione</i>  | n.d.                                   |
| <i>Contratto manutenzione</i>                                      | in essere                              |
| <i>Note ascensori montacarichi</i>                                 | condominiale                           |
| <i>Esistenza carri ponte</i>                                       | NO                                     |



INDIVIDUAZIONE LOTTO 3

PRIMO PIANO H = 2.94 M



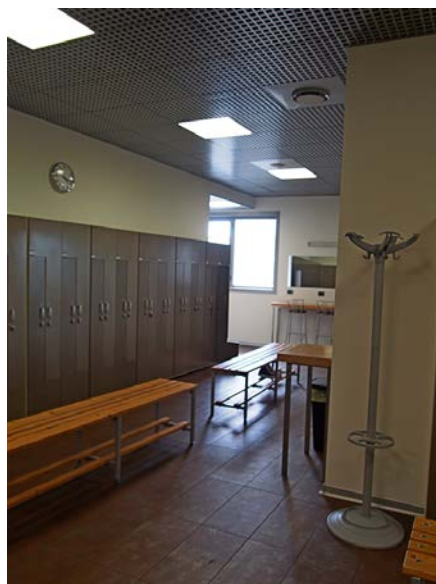
PLANIMETRIA LOTTO 3



SALA ACCOGLIENZA



SALA ATTREZZI



SPOGLIATOIO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 5-2005

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione capannone ad uso artigianale/commerciale/direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2005 al n. di prot. 2209

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2006 al n. di prot. 74932

#### Numero pratica: 130-2021

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere interne e piccole modifiche facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/06/2021 al n. di prot. 19362

Abitabilità/agibilità in data 05/08/2021 al n. di prot. 25638

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: Palestra.

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

##### 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.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: Palestra.

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:       | Del. Consiglio Comunale n. 13 del 22.04.2024 (variante parziale; l'ultima variante generale risale al 2014, ma le previsioni del PR e le relative NTA risultano superate).   |
| Ambito:                        | Ambiti residenziali a tessuto saturo (art. 10 NTA)   |
| Norme tecniche di attuazione:  | Art. 20 – Ambiti per attività economiche. 1. Definizione e obiettivi Ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali e prossimi ad ambiti urbani definiti da altre funzioni urbane. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo di rafforzare il legame con gli ambiti urbani circostanti sostenendo l'indifferenza tra le funzioni del settore economico. 2. Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente art.6: a. residenziale ad eccezione dei casi di cui al comma 4. d. commerciale – limitatamente a GSV e rurale 3. Indici urbanistici ed edilizi IF ≤ 1 mq/mq H massima = 11,00 m IC ≤ 60 % SP ≥ 15 % 4. Modalità di intervento a) Intervento edilizio diretto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione "d. commercio" si applica il Capo V "Insediamento di attività di commercio" delle presenti norme. b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente |

|   |   |
|---|---|
|   | PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. Gli interventi sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. c) Fatta salva la disciplina di cui al Capo V delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione con SL pari o superiore a 500 mq sono attuabili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e comportano il reperimento di una quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale come definita dal PS pari a 1 mq per ogni mq di SL. Tale quota è monetizzabile ed impegnata dall'AC nella realizzazione di interventi di riqualificazione di spazi pubblici da eseguirsi all'interno dello stesso ambito o negli ambiti limitrofi. Ne fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione all'interno di lotti inediti compresi all'interno di piani di lottizzazione con convenzione scaduta catastalmente individuati alla data di adozione del prese PR per i quali il reperimento di cui sopra non è richiesto. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mq/mq   |
| Rapporto di copertura:  | < 60%   |
| Altezza massima ammessa:  | < 11 m  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO  |
| Altro:  | L'uso in essere è compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti..  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI  |
| Note:   | Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.  |

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Palestra.**

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

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.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** \* \* \* omissis \* \* \*. di \* \* \* omissis \* \* \* e C. con sede in Romano di Lombardia, c.f. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Elio Luosi rogante in Caravaggio, in data 04/03/2005, ai nn. 59529/24964; trascritto a Bergamo, in data 09/03/2005, ai nn. 11955/8089.

Note: Acquisto del terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili oggetto di procedura (C.T. c.c. Romano di Lombardia, f. 9, part. 9401) da [REDACTED]

[REDACTED]

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

### - Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

### - Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]

### - Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED]

### - Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale 9401/8 superficie (mq) . A rogito di notaio dott. Alberto Pezzoli rogante in Treviglio in data 13/07/2007 ai nn. 245435/16994 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2007 ai nn. 53535/30909; Servitù prediale a favore di Enel Distribuzione srl gravante sull'area e in particolare sul sub 8. L'estratto dell'atto così riporta: "l'Enel ha necessita', per distribuire l'energia elettrica nelle aree situate nei dintorni della cabina di trasformazione, di allacciare alla propria rete di media tensione il fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione, nel seguito denominato cabina, individuato con tinta di colore rosa, sul disegno allegato al titolo e che deve installarvi appropriate apparecchiature elettriche ed accessorie. i concedenti accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche di cui alle premesse che in qualsiasi momento fossero dall'Enel ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonche' il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. inoltre accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire, le condutture elettriche aeree ed in cavosotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle reti a media e bassa tensione dell'Enel ed agli impianti di eventuali altri utenti. i concedenti hanno gia' provveduto, a proprie cure e spese, alla denuncia a termini di legge dell'immobile da adibire a cabina elettrica al n.c.e.u. ed hanno inviato all'Enel copia della denuncia contenente gli estremi dell'avvenuta registrazione. la cabina ha dimensioni interne (muri esclusi) di metri 5,20 per metri 4,00 altezza interna metri 3,00. le opere murarie, l'eventuale recinzione e quant'altro richiesto dalle norme di buona tecnica riguardanti l'immobile adibito a cabina, costruito a cura e spese dei concedenti, secondo le indicazioni fornite dall'Enel, restano di esclusiva proprieta' dei concedenti stessi cui spettera' l'onere della manutenzione straordinaria e delle riparazioni o modifiche dovute a difetti o errori di progettazione o costruzione, restando comunque inteso che le eventuali manutenzioni che l'Enel decidesse di effettuare a propria cura e spese dovranno essere preventivamente concordate con i concedenti. i concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'Enel, costantemente in tensione anche qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica necessita' od

altri motivi,riservandosi l'enele la facoltà di ridare tensione in qualsiasi istante senza alcun preavviso. l'accesso alla cabina sia pedonale che mediante mezzi d'opera, avviene dalla via balilla quindi attraverso l'accesso carrabile alla nuova zona artigianale - direzionale - commerciale. l'accesso all'interno della cabina e' riservato e consentito in qualsiasi momento esclusivamente al personale dell'enele. i concedenti si impegnano a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitu' o renderla piu' incomoda oppure comportare la rimozione e lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche installate nella cabina. la servitu' costituita col presente atto durera' per tutto il tempo in cui l'enele, o chi per esso, avra' necessita' di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituirà titolo di decadenza della servitu' la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. la cabina ritornera' nella piena disponibilita' dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitu'. servitu' di elettrodotto: i concedenti accordano all'enele distribuzione s.p.a. servitu' di elettrodotto a carico del mappale n. 9401 foglio n. 9 del comune amministrativo e censuario di romano di lombardia (bg) ed a favore del fabbricato cabina concessa in servitu'. tale servitu' e' costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kv, per una percorrenza di metri 60. la zona asservita dall'elettrodotto e' larga metri 0,50 per ciascun lato dell'asse della conduttura, individuata con riga tratteggiata in rosso, sul disegno allegato al titolo. i concedenti, in deroga a quanto stabilito dall'art. 122 del t.u. di legge dell'11.12.1933 n. 1775, riconoscono il carattere permanente del tracciato esecutivo e non potranno fare sullo stesso cosa alcuna che possa comportare la rimozione ed il diverso collocamento delle condutture elettriche, diminuire l'uso della servitu' e renderla piu' incomoda. i concedenti accordano all'enele il libero accesso e passaggio della restante proprieta', con i mezzi d'opera e di trasporto, nei modi e termini necessari per costruire, esercire, sorvegliare e mantenere le condutture elettriche ed i suoi accessori. si obbligano in caso di vendita, gia' anche in fase preliminare, di rendere nota a qualsiasi acquirente od avente causa la servitu' qui costituita e di farla assumere".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Palestra

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Palestra

**Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] sito in , via Balilla, 66**

Non risultano gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 4.250 ca. (in proporzione ai millesimi di proprietà).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Ca. 8.000 in totale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** circa 265/1000 (intera proprietà esecutata 580/1000)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Piena accessibilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dotazioni condominiali: possibilità di parcheggio nell'area comune condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 349,89 kWh/mq anno (cl. C).

**Note indice di prestazione energetica:** Certificato valido fino al 16/03/2032

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

**Avvertenze ulteriori:**

Nota:

Nota: vincolo tracciato ferroviario (l'area scoperta a nord dell'edificio rientra nella fascia di rispetto).

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

n conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la consistenza dell'unità immobiliare (palestra, assimilata a studiosi) è data dalla somma di: a) vani principali e servizi, sup. lorda, calcolata al 100%; b) vani accessori comunicanti: superficie lorda, calcolata al 50%; c) vani accessori non comunicanti: superficie lorda, calcolata al 25%; c) aree scoperte pertinenziali di uso esclusivo: computate nella misura del 10% della superficie reale fino alla concorrenza della superficie dell'u.i.u., 2% parte eccedente.

| Destinazione    | Parametro              | S.L.P.        | Coefficiente | 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                 |
|                 |                        | <b>685,00</b> |              | <b>685,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La porzione di immobile inserita nel lotto di vendita rappresenta così com'è un nucleo funzionale ed organizzato per lo svolgimento di un'attività di servizi e non è utilmente suddivisibile in unità più piccole senza che si renda necessario apportare modifiche di rilievo.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da [REDACTED], c.f. [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 24/06/2024 per l'importo di euro 26.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Canone di Euro 2.200 + iva mensili; immobile locato complessivi mq 786 (Euro 2,76/mq mensili).. Registrato a [REDACTED] il 27/06/2024 ai nn.n. [REDACTED] Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2030

**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).

Note: L'immobile è sede di attività sportiva dilettantistica.

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

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monoparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati in base all'esperienza, ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione rispetto ai principali assi viari, la percorribilità dei collegamenti stradali, la dotazione di servizi, la possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti, il taglio dell'immobile, l'accesso, le pertinenze).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2025;  
 OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2025;  
 www.borsinoimmobiliare.it (Tecnoborsa).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Terziario/servizi 700 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: www.mercato-immobiliare.info (rilevazione statistica annunci immobiliari);  
 www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliari);  
 www.formaps.it (Stimatrix).

**12.3 Valutazione corpi:****Palestra. Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6]**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 832.800,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per immobili destinati a terziario e servizi in normale stato di manutenzione compresi nella zona abitata, tra i 900 e i 1.400 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume un valore prossimo all'estremo superiore, Euro 1.300). Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi tra i 1.400 e i 1.500 Euro al metro quadro per gli uffici, senza distinguere per età e stato di manutenzione (si assume il valore minimo).

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 1.350 al metro quadro; il valore parametrico assunto per la palestra è assunto in Euro 1.300 al metro quadro.

| <b>Destinazione</b>                               | <b>Superficie Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| vani principali                                   | 577,00                        | € 1.200,00             | € 692.400,00              |
| servizi   | 108,00                        | € 1.300,00             | € 140.400,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 832.800,00              |
| detrazione di € 0.00                              |                               |                        | € 0,00                    |
| detrazione di € 0.00                              |                               |                        | € 0,00                    |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 832.800,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 832.800,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 832.800,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 832.800,00              |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>                                    | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Palestra  | Fabbricati, locali sportivi con fini di lucro [D6] | 685,00                  | € 832.800,00                         | € 832.800,00                  |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |              |
|---|--------------|
| 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 |
| <b>Valore di stima:</b>   |              |
| Valore intero medio ponderale   | € 695.880,00 |
| Valore diritto e quota  | € 695.880,00 |

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 695.880,00</b> |
|---|---------------------|

**12.6 Regime fiscale della vendita**

In prima istanza, si evidenzia qui che il debitore esecutato è una società; che tale società non si occupa di costruzioni e ristrutturazioni; che sono trascorsi più di cinque anni dalla costruzione e/o ristrutturazione. Trattandosi di immobili non abitativi, ma locati a terzi, gli stessi non hanno natura di bene strumentale. Pertanto si dovrebbe rientrare nel caso generale di una vendita in regime di esenzione IVA, con applicazione della tassa di registro. Nel campo specifico, in ogni caso, le competenze appartengono al delegato alla vendita, alle cui decisioni inevitabilmente ed opportunamente si rimanda.

## Lotto: 004 - Box doppio

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo:** Box doppio.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di \*\*\* omissis \*\*\*. DI \*\*\* omissis \*\*\* & C.- Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[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

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 19/03/2008 Pratica n. BG0101838 in atti dal 19/03/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6574.1/2008); già 708, VARIAZIONE del 20/12/2007 Pratica n. BG0427508 in atti dal 20/12/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 27204.1/2007); già 704, VARIAZIONE del 18/10/2007 Pratica n. BG0336389 in atti dal 18/10/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 21635.1/2007); già 703, VARIAZIONE del 27/02/2007 Pratica n. BG0054600 in atti dal 27/02/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4238.1/2007); già 4, COSTITUZIONE del 15/05/2006 Pratica n. BG0105845 in atti dal 15/05/2006 COSTITUZIONE (n. 1531.1/2006).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 622,477/1000 complessivi (sommatoria di tutte le u.i.u. intestate al debitore esecutato).

Confini: a nord sub 1 (parti comuni); a est terrapieno; a sud e a ovest sub 7 (parti condominiali, in comproprietà indivisa, per quote diseguali).

**Note:** Si sottolinea, come evidenziato anche altrove, che l'accesso al sub 710 può avvenire 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.

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze degli atti catastali.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area è situata ai margini di un edificato residenziale alquanto compatto, ancorché non intensivo, limitrofa ad un insediamento artigianale/servizi di piccole dimensioni. E' servita da strade a medio volume di traffico ed è facilmente raggiungibile sia dal centro di Romano di Lombardia che dalle località adiacenti, così come è ben connesso alla viabilità generale. L'edificato all'intorno è relativamente recente ed è complessivamente in buono stato di conservazione; i manufatti stradali e i loro annessi sono ugualmente mantenuti in efficienza e non vi sono in zona situazioni di degrado manifesto. La raggiungibilità dell'area è pressoché limitata all'utilizzo di un mezzo privato, in quanto i trasporti pubblici (autobus e treni) fermano a una ventina di minuti a piedi e la presenza di un sottopasso veicolare al sedime ferroviario nonché di un'ampia rotonda stradale disincentiva in qualche modo l'accesso pedonale; per contro, la presenza di una pista ciclabile e la disponibilità di parcheggi (in zona è presente anche un supermercato) favorisce senz'altro la raggiungibilità con veicolo privato.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/servizi a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG), Caravaggio (BG), Martinengo (BG), Chiari (BS).

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Serio.

**Attrazioni storiche:** centro storico Romano di Lombardia.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus di linea ambito provinciale 1,2 km, stazione ferroviaria (Romano di Lombardia) 1,3 km, casello autostradale A35 BREBEMI (Bariano) 4,3 km, strada statale SS498 Bergamo-Cremona (Soncinese) 3 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Box al piano interrato, con accesso carrale indiretto, attraverso scivolo e autorimessa condominiale (sub 7). Dotato di impiantistica di base (elettrico, illuminazione, idrico, scarico). Dotato di aeroilluminazione 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.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**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.

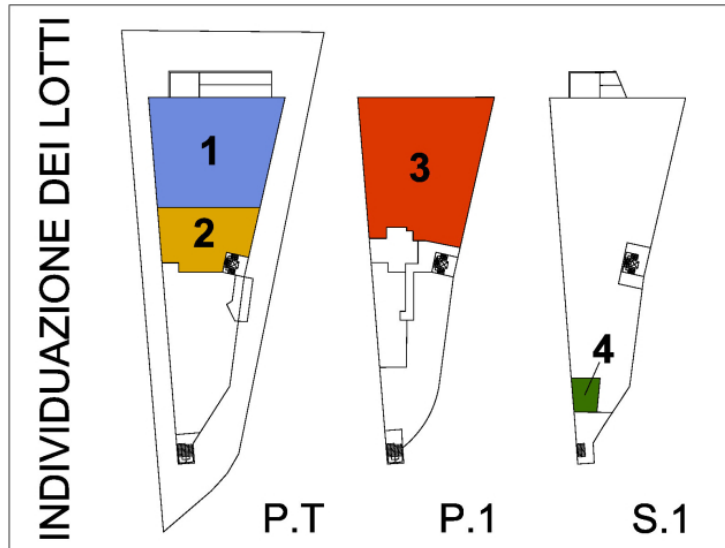
### Caratteristiche descrittive

| Caratteristiche strutturali       |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Copertura</i>                  | tipologia: <b>piana</b><br>materiale: <b>c.c.a.p.</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Solai</i>                      | tipologia: <b>solai prefabbricati a lastre precomprese</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Strutture verticali</i>        | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| <i>Travi</i>                      | materiale: <b>c.a.</b><br>condizioni: <b>buone</b>  |
| Componenti edilizie e costruttive |   |
| <i>Manto di copertura</i>         | materiale: <b>lamiera zincata</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>Note: su sottostruttura leggera per formare falde in lieve pendenza.   |
| <i>Pareti esterne</i>             | materiale: <b>lastre prefabbricate</b><br>coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>tinta</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| <i>Pavim. Interna</i>             | materiale: <b>interamente piastrellato in klinker</b><br>condizioni: <b>buone</b>   |
| Impianti                          |   |
| <i>Elettrico</i>                  | tipologia: <b>in canaline esterne</b><br>tensione: <b>220V-380V</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>  |
| <i>Idrico</i>                     | tipologia: <b>sottotraccia</b><br>alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b><br>rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>            |
| <i>Termico</i>                    | tipologia: <b>autonomo</b><br>alimentazione: <b>metano</b><br>rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b><br>diffusori: <b>termoconvettori</b><br>condizioni: <b>buone</b><br>conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> |

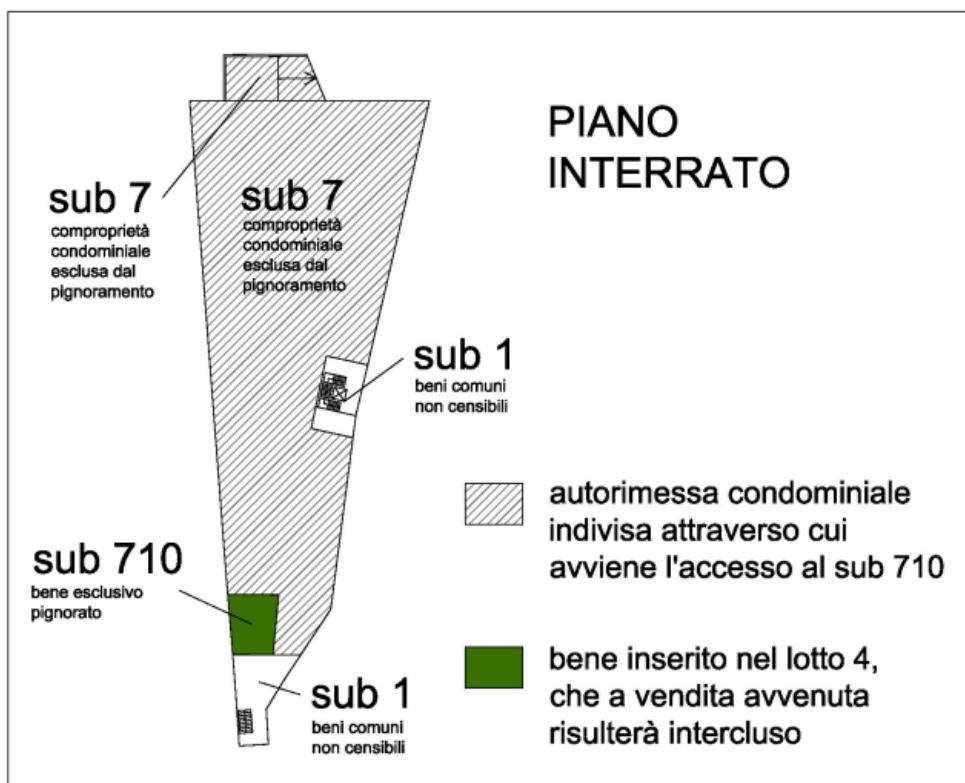
### Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico:                       |      |
|---|------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i>          | SI   |
| <i>Epoca di realizzazione/adequamento</i> | 2008 |

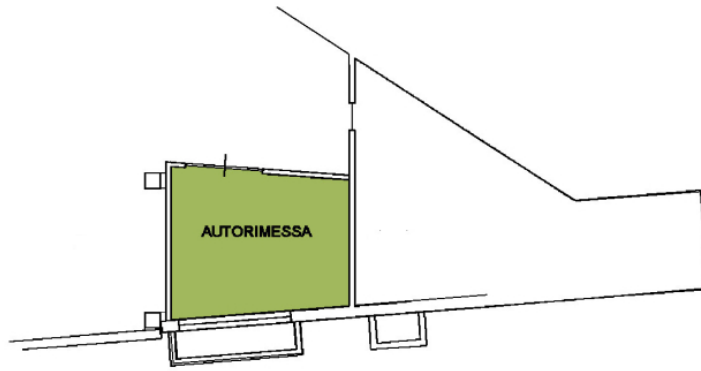
|   |            |
|---|------------|
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI         |
| <b>Impianto antincendio:</b>                                |            |
| Esiste impianto antincendio                                 | SI         |
| Esiste certificato prevenzione incendi                      | SI         |
| Data di rilascio  | 0000-00-00 |
| Scadenza  | 0000-00-00 |
| Note  | n.d.       |



INDIVIDUAZIONE LOTTO 4



SCHEMA ESPLICATIVO



**PIANO INTERRATO H=2.45**

**PLANIMETRIA LOTTO**



**BOX DOPPIO**



**AUTORIMESSA CONDOMINIALE DA CUI ORA AVVIENE L'ACCESSO**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 5-2005

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e C.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione capannone ad uso artigianale/commerciale/direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/01/2005 al n. di prot. 2209

Abitabilità/agibilità in data 19/10/2006 al n. di prot. 74932

#### Numero pratica: 33-2008

Intestazione: \*\*\* omissis \*\*\*. di \*\*\* omissis \*\*\* e

C.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Modifiche varie

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/02/2008 al n. di prot. 4963

NOTE: Formazione box doppio di cui al sub 708, poi 710.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Identificativo corpo: Box doppio.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

##### 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.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: Box doppio.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Vigente: | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:       | Del. Consiglio Comunale n. 13 del 22.04.2024 (variante parziale; l'ultima variante generale risale al 2014, ma le previsioni del PR e le relative NTA risultano superate).   |
| Ambito:                        | Ambiti residenziali a tessuto saturo (art. 10 NTA)   |
| Norme tecniche di attuazione:  | Art. 20 – Ambiti per attività economiche. 1. Definizione e obiettivi Ambiti del tessuto urbano consolidato caratterizzati dalla compresenza di funzioni produttive, artigianali e commerciali e prossimi ad ambiti urbani definiti da altre funzioni urbane. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo di rafforzare il legame con gli ambiti urbani circostanti sostenendo l'indifferenza tra le funzioni del settore economico. 2. Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente art.6: a. residenziale ad eccezione dei casi di cui al comma 4. d. commerciale – limitatamente a GSV e rurale 3. Indici urbanistici ed edilizi $IF \leq 1$ mq/mq H massima = 11,00 m $IC \leq 60$ % $SP \geq 15$ % 4. Modalità di intervento a) Intervento edilizio diretto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione "d. commercio" si applica il Capo V "Insediamento di attività di commercio" delle presenti norme. b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data |

|   |  |
|---|--|
|   | di adozione del presente PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. Gli interventi sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. c) Fatta salva la disciplina di cui al Capo V delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione con SL pari o superiore a 500 mq sono attuabili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e comportano il reperimento di una quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale come definita dal PS pari a 1 mq per ogni mq di SL. Tale quota è monetizzabile ed impegnata dall'AC nella realizzazione di interventi di riqualificazione di spazi pubblici da eseguirsi all'interno dello stesso ambito o negli ambiti limitrofi. Ne fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione all'interno di lotti ineditati compresi all'interno di piani di lottizzazione con convenzione scaduta catastalmente individuati alla data di adozione del prese PR per i quali il reperimento di cui sopra non è richiesto. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO   |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO   |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO   |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 1 mq/mq  |
| Rapporto di copertura:  | < 60%  |
| Altezza massima ammessa:  | < 11 m   |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | NO   |
| Altro:  | L'uso in essere è compatibile con le previsioni urbanistiche vigenti..   |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |
| Note:   | Nulla osta alla dichiarazione di conformità urbanistica.   |

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

Note: Normativa di riferimento: L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Box doppio.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, via Balilla, 66**

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.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: \* \* \* omissis \* \* \*. di \* \* \* omissis \* \* \* e C. con sede in Romano di Lombardia, c.f.**

**██████████ proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Elio Luosi rogante in Caravaggio, in data 04/03/2005, ai nn. 59529/24964; trascritto a Bergamo, in data 09/03/2005, ai nn. 11955/8089.

Note: Acquisto del terreno sul quale sono stati costruiti gli immobili oggetto di procedura (C.T. c.c. Romano di Lombardia, f. 9, part. 9401) da \* \* \*

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

### - Iscrizione di ipoteca:

### - Iscrizione di ipoteca:

### - Trascrizione pregiudizievole:

### - Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale 9401/8 superficie (mq) . A rogito di notaio dott. Alberto Pezzoli rogante in Treviglio in data 13/07/2007 ai nn. 245435/16994 iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/08/2007 ai nn. 53535/30909; Servitù prediale a favore di Enel Distribuzione srl gravante sull'area e in particolare sul sub 8. L'estratto dell'atto così riporta: "l'Enel ha necessita', per distribuire l'energia elettrica nelle aree situate nei dintorni della cabina di trasformazione, di allacciare alla propria rete di media tensione il fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione, nel seguito denominato cabina, individuato con tinta di colore rosa, sul disegno allegato al titolo e che deve installarvi appropriate apparecchiature elettriche ed accessorie. i concedenti accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire nella cabina le apparecchiature elettriche di cui alle premesse che in qualsiasi momento fossero dall'Enel ritenute necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, nonche' il diritto di infiggere nel terreno dispersori per la realizzazione dell'impianto di messa a terra della cabina, secondo le norme vigenti. inoltre accordano all'Enel il diritto di collocare, mantenere ed esercire, le condutture elettriche aeree ed in cava sotterraneo necessarie per realizzare un idoneo collegamento degli impianti elettrici della cabina alle reti a media e bassa tensione dell'Enel ed agli impianti di eventuali altri utenti. i concedenti hanno già provveduto, a proprie cure e spese, alla denuncia a termini di legge dell'immobile da adibire a cabina elettrica al n.c.e.u. ed hanno inviato all'Enel copia della denuncia contenente gli estremi dell'avvenuta registrazione. la cabina ha dimensioni interne (muri esclusi) di metri 5,20 per metri 4,00 altezza interna metri 3,00. le opere murarie, l'eventuale recinzione e quant'altro richiesto dalle norme di buona tecnica riguardanti l'immobile adibito a cabina, costruito a cura e spese dei concedenti, secondo le indicazioni fornite dall'Enel, restano di esclusiva proprietà dei concedenti stessi cui spetterà l'onere della manutenzione straordinaria e delle riparazioni o modifiche dovute a difetti o errori di progettazione o costruzione, restando comunque inteso che le eventuali manutenzioni che l'Enel

decidesse di effettuare a propria cura e spese dovranno essere preventivamente concordate con i concedenti. i concedenti si impegnano a considerare la cabina, salvo contraria comunicazione scritta dell'eneI, costantemente in tensione anche qualora la tensione sia stata tolta temporaneamente per disservizi, lavori, pubblica necessita' od altri motivi,riservandosi l'eneI la facolta' di ridare tensione in qualsiasi istante senza alcun preavviso. l'accesso alla cabina sia pedonale che mediante mezzi d'opera, avviene dalla via balilla quindi attraverso l'accesso carrale alla nuova zona artigianale - direzionale - commerciale. l'accesso all'interno della cabina e' riservato e consentito in qualsiasi momento esclusivamente al personale dell'eneI. i concedenti si impegnano a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitu' o renderla piu' incomoda oppure comportare la rimozione e lo spostamento delle apparecchiature e delle condutture elettriche installate nella cabina. la servitu' costituita col presente atto durera' per tutto il tempo in cui l'eneI, o chi per esso, avra' necessita' di esercire le apparecchiature installate nella cabina; non costituira' titolo di decadenza della servitu' la cessazione o la sospensione della fornitura di energia elettrica ai concedenti. la cabina ritornera' nella piena disponibilita' dei concedenti od aventi causa, solo al cessare dell'uso per il quale si costituisce la presente servitu'. servitu' di elettrodotto: i concedenti accordano all'eneI distribuzione s.p.a. servitu' di elettrodotto a carico del mappale n. 9401 foglio n. 9 del comune amministrativo e censuario di romano di lombardia (bg) ed a favore del fabbricato cabina concessoin servitu'. tale servitu' e' costituita dal passaggio della linea elettrica formata da cavi interrati a 15 kv, per una percorrenza di metri 60. la zona asservita dall'elettrodotto e' larga metri 0,50 per ciascun lato dell'asse della conduttura, individuata con riga tratteggiata in rosso, sul disegno allegato al titolo. i concedenti, in deroga a quanto stabilito dall'art. 122 del t.u. di legge dell'11.12.1933 n. 1775, riconoscono il carattere permanente deltracciato esecutivo e non potranno fare sullo stesso cosa alcuna che possa comportare la rimozione ed il diverso collocamento delle condutture elettriche, diminuire l'uso della servitu' e renderla piu' incomoda. i concedenti accordano all'eneI il libero accesso e passaggio della restante proprieta', con i mezzi d'opera e di trasporto, nei modi e termini necessari per costruire, esercire, sorvegliare e mantenere le condutture elettriche ed i suoi accessori.si obbligano in caso di vendita, gia' anche in fase preliminare, di rendere nota a qualsiasi acquirente od avente causa la servitu' qui costituita e di farla assumere".

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box doppio

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Box doppio

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Balilla, 66**

Non risultano gravami.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 164 ca. (in proporzione ai millesimi di proprieta').

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Ca. 8.000 in totale

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprieta' (riferimento atto notarile):** circa 10/1000 (intera proprieta' esecutato 580/1000)

**Accessibilita' dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Non verificato.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Dotazioni condominiali: possibilita' di parcheggio nell'area comune condominiale.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:**

Nota:

Nota: vincolo tracciato ferroviario (l'area scoperta a nord dell'edificio rientra nella fascia di rispetto).

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Box doppio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

n conformità ai criteri utilizzati dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), la consistenza dell'unità immobiliare (autorimesse) adibita a box è data dalla sup. lorda, calcolata al 100%.

| Destinazione | Parametro              | S.L.P.       | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| box doppio   | sup lorda di pavimento | 32,00        | 1,00         | 32,00                  |
|              |                        | <b>32,00</b> |              | <b>32,00</b>           |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La porzione di immobile inserita nel lotto di vendita rappresenta così com'è un nucleo funzionale ed organizzato per lo svolgimento della funzione individuata.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

La stima del più probabile valore di mercato è stata effettuata secondo il metodo comparativo monparametrico a partire da valori medi al metro quadro forniti dalle fonti di informazione sotto specificate, rivisti e adattati in base all'esperienza, ponderando attentamente fattori estrinseci (quali la localizzazione rispetto ai principali assi viari, la percorribilità dei collegamenti stradali, la dotazione di servizi, la possibilità di parcheggio) e fattori intrinseci (quali lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello delle finiture e l'efficienza degli impianti, il taglio dell'immobile, l'accesso, le pertinenze).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2025;  
OMI - Agenzia delle Entrate: rilevazione primo semestre 2025;  
[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) (Tecnoborsa).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Box 770 Euro/mq;

Altre fonti di informazione: [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info) (rilevazione statistica annunci immobiliari);  
[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (collazione annunci immobiliari);  
[www.formaps.it](http://www.formaps.it) (Stimatrix).

**12.3 Valutazione corpi:****Box doppio. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Romano Di Lombardia (BG), via Balilla, 66**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.800,00.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'AdE (OMI) fornisce valori ordinari medi, per immobili destinati a box in normale stato di manutenzione compresi nella zona abitata, tra i 680 e i 770 Euro al metro quadro, senza distinguere per età (si assume il valore massimo per l'ampiezza e la possibilità parziale di aerilluminazione naturale).

Il bollettino APPE restituisce valori ordinari medi, a corpo, tra i 14.000 e i 16.000 Euro, corrispondenti a circa 1070 al metro quadro per i box, senza distinguere per età e stato di manutenzione (si assume il valore medio).

Il valore medio risultante (media aritmetica) è di Euro 920 al metro quadro; il valore parametrico assunto per l'ambulatorio è assunto in Euro 900 al metro quadro.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| box doppioli                                      | 32,00                         | € 900,00               | € 28.800,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 28.800,00               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 28.800,00</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 28.800,00               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 28.800,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 28.800,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>  | <i>Immobile</i>                             | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Box doppio | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 32,00                   | € 28.800,00                          | € 28.800,00                   |

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

|   |             |
|---|-------------|
| 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 |
| <b>Valore di stima:</b>   |             |
| Valore intero medio ponderale   | € 19.480,00 |
| Valore diritto e quota  | € 19.480,00 |

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 19.480,00</b> |
|---|--------------------|

### 12.6 Regime fiscale della vendita

In prima istanza, si evidenzia qui che il debitore esecutato è una società; che tale società non si occupa di costruzioni e ristrutturazioni; che sono trascorsi più di cinque anni dalla costruzione e/o ristrutturazione. Trattandosi di immobili non abitativi, gli stessi dovrebbero avere natura di bene strumentale. Nel campo specifico, in ogni caso, le competenze appartengono al delegato alla vendita, alle cui decisioni inevitabilmente ed opportunamente si rimanda.

#### **Allegati**

Allegato 1 - documentazione fotografica

Allegato 2 - planimetrie

Allegato 3 - documentazione ipocatastale

Allegato 4 - documentazione amministrativa

Allegato 5 - documentazione procedurale

12-01-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesco Rampinelli**