



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 129/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Codice fiscale: FMNLRT60P03A794N

Studio in: Via Giovannino De Grassi 39 - 24126 Bergamo

Telefono: 035 4124046

Email: arch.a.fiumana@awn.it

Pec: alberto.fiumana@archiworldpec.it





Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione **Bradalesco**
Via della Malpensata n. 14



INDICE



Lotto: 001



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
Corpo: A	14
Corpo: B	14



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi	15
Adegamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	16
Regime fiscale della vendita	16

Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Corpo: A	17
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: A	17
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: A	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi	22
Adegamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	22
Regime fiscale della vendita	22



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2025 alle 11:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alberto Fiumana

Data nomina: 08-05-2025

Data giuramento: 09-05-2025

Data sopralluogo: 22-05-2025

Cronologia operazioni peritali: In data 22/05/2025, ore 15:25 veniva svolto il sopralluogo presso i beni pignorati alla presenza, oltre allo scrivente esperto stimatore, della custode, dott.ssa Moira Gabrielli, nonché del legale rappresentante della società esecutata, OMISSIS.





Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione **Bradalesco**
Via della Malpensata n. 14

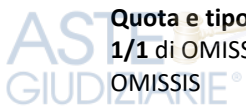


Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Appartamento con locale accessorio e area scoperta esclusiva [A] sito in Romano di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14



Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS



Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 21, **particella 8769, subalterno 4**, scheda catastale n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999, indirizzo via Fosso Bergamasco s.n., piano T- S1, comune Romano di Lombardia (codice H509), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 57 mq. - Totale escluse aree scoperte: 51 mq., rendita € Euro 262,10

Confini: Confini dell'appartamento con area esclusiva da nord in senso orario:

- piano interrato: - box auto di cui al mapp. 8769 sub. 12 e sub. 13, altra unità immobiliare di cui al mapp. 8769 sub. 7, intercapedine comune di cui al mapp. 8769 sub. 2, altra unità immobiliare di cui al mapp. 8769 sub. 8;

- piano terra: - altre unità immobiliari di cui al mapp. 7645 e mapp. 8769 sub. 5, strada pubblica detta via della Malpensata, altra unità immobiliare di cui al mapp. 8769 sub. 3;

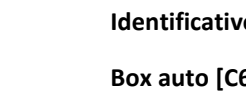


Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Box auto [C6] sito in Romano di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14



Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 21, **particella 8769, subalterno 13**, scheda catastale n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999, indirizzo via Fosso Bergamasco s.n., piano S1, comune Romano di Lombardia (codice H509), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie Totale: 14 mq., rendita € Euro 43,38



Confini: Confini del box auto da nord in senso orario: - corsello comune di cui al mapp. 8769 sub. 1, box auto di cui al mapp. 8769 sub. 14, cantina di cui al mapp. 8769 sub. 4, box auto di cui al mapp. 8769 sub. 12;

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (primo fuori terra) di un complesso condominiale elevantesi a tre piani fuori terra più piano seminterrato, con locale accessori al piano seminterrato, area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a cortile-giardino.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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 agricole / residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Appartamento con locale accessorio e area scoperta esclusiva [A]** di cui al corpo A

Appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato (primo fuori terra) di un complesso condominiale elevantesi a tre piani fuori terra più piano seminterrato, con locale accessorio al piano seminterrato e area scoperta di pertinenza esclusiva adibita a cortile-giardino.

L'appartamento è costituito, al piano rialzato, da ingresso-soggiorno-angolo cottura in unico locale, una camera da letto, un bagno e disimpegno.

Al piano seminterrato è ubicato un locale cantina avente superficie lorda di circa mq. 15,50

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento a piano rialzato, esiste patio coperto di ingresso avente superficie complessiva di circa mq. 8,70, nonché area libera adibita a cortile-giardino, divisa in due porzioni rispettivamente poste sul fronte nord e sul fronte sud dell'immobile, interamente cintata, avente superficie lorda complessiva di circa mq. 58,00.

Il collegamento tra i piani è assicurato da scala a chiocciola interna all'appartamento, collegante la cantina al piano seminterrato con l'ingresso-soggiorno-angolo cottura al piano rialzato.

L'accesso principale all'immobile avviene direttamente dalla via pubblica tramite cancello pedonale posto nella porzione di cortile-giardino posta a sud e antistante il patio coperto, mentre al piano seminterrato esiste porta di ingresso di servizio comunicante con il box auto pertinenziale di cui al mapp. 8769 sub. 13 e di cui al corpo B del presente Lotto 1.

L'appartamento al piano rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 45,50,

Superficie complessiva di circa mq **127,70**

E' posto al piano: seminterrato e rialzato

L'edificio è stato costruito nell'anno 1999

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 al piano rialzato e m. 2,40 al piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione, ad eccezione di lievi risalite umide sulle murature perimetrali.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a terrazzo e a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovescie e/o platea materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: acciaio ubicazione: interna condizioni: discrete
Solai	tipologia: solaio a lastre predalles completato in opera al piano terra e solai misti in latero-cemento con tra condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: anta doppia o singola a battente con vetro-camera materiale: PVC protezione: persiane materiale protezione: metallo condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: discrete
Pareti esterne	materiale: muratura in laterizio a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento e/o piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: di sicurezza rivestito in legno condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: gomma condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro e/o rame condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: discrete conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia alimentata a metano
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	La caldaia è posta nel patio esterno, in nicchia dedicata.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **B**

Box auto posto al piano seminterrato di un complesso condominiale elevantesi a tre piani fuori terra più piano seminterrato.

Il box auto, composto da un unico locale, è pertinenziale dell'appartamento di cui al corpo A della presente relazione e comunica direttamente con il piano seminterrato del suddetto appartamento tramite porta pedonale.

L'accesso al box auto avviene direttamente dal corsello comune condominiale comunicante con la via pubblica tramite rampa e cancello carrale.

Il box auto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,00.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nell'anno 1999

Ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovescie e/o platea materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio a lastre predalles completato in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: ferro condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/11/1997 al n. di prot. 18318 gen., n. 8461 ant. - n. 55/1996

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**Numero pratica: 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante n. 1 a C.E. 55/1996

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/06/1999 al n. di prot. 10411 Gen., n. 4255 ant.

La richiesta di Abitabilità/agibilità è stata presentata in data 19/07/1999 al n. di prot. 12574.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Appartamento con locale accessorio e area scoperta esclusiva [A] sito Romano di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14**

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

Identificativo corpo: B.**Box auto [C6] sito in Romano di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativi corpi: A e B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 13 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Ambito ad assetto compiuto (art. 15 PR)
Norme tecniche di attuazione:	In tali ambiti il PGT persegue l'obiettivo del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente senza modificare l'assetto urbano pur consentendo interventi di completamento dei tessuti edilizi esistenti. Non sono ammesse destinazioni d'uso produttive, commerciali (limitatamente a MSV e GSV) e rurali. Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto o convenzionato. Per le specifiche di dettaglio si rimanda all'art. 15 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole di cui all'Allegato n. 8 alla presente relazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	atto in data 13/07/1984 n. 9569 di repertorio dott. Vittorio Mario Forlani, notaio, registrato a Romano di Lombardia (BG) in data 19/07/1984 al n. 1014 Vol. II e trascritto a Bergamo in data 27/07/1984, ai nn. 20413/17253
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:	IF: minore o uguale a 0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	minore o uguale al 40%
Altezza massima ammessa:	m. 11,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: A.**

Appartamento con locale accessorio e area scoperta esclusiva [A] sito Romano di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

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

Identificativo corpo: B.

Box auto [C6] sito in Romano di Lombardia, frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione di Lottizzazione a rogito di dott. Vittorio Mario Forlani, notaio in data 13/07/1984 ai nn. 9569, registrato a Romano di Lombardia in data 19/07/1984 al n. 1014 Vol. II, iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/1984 ai nn. 20413/17253;

- Trascrizione pregiudizievole:

Servitù di Elettrodotto a favore di Enel, a rogito di dott. Alberto Pezzoli, notaio in data 25 e 28/10/1988 ai nn. 35105 e 35170, registrato a Treviglio in data 20/11/1988 al n. 1017 Serie 2V, iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/1988 ai nn. 31360/22227.

- Trascrizione pregiudizievole:

Patti Speciali a rogito di dott. Elio Luosi, notaio, in data 29/07/1994 ai nn. 1339/218, registrato a Treviglio in data 09/08/1994 ai nn. 1177 Serie 2, iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/1994 ai nn. 25356/18639.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: A

Appartamento con locale accessorio e area scoperta esclusiva [A] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Nessuno

Identificativo corpo: B

Box auto [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Appartamento con locale accessorio e area scoperta esclusiva [A] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione

Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 500,00.

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: Nessuna

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

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: Nessuno.

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

Identificativo corpo: B

Box auto [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco Via della Malpensata n. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 50,00.

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: Nessuna

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura: 50% per i locali di pertinenza dell'abitazione posti al piano seminterrato, 30% per il patio d'ingresso coperto, 10% per il cortile-giardino sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare, 2% per la restante superficie del cortile-giardino.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- Appartamento al piano rialzato	sup lorda di pavimento	45,50	1,00	45,50
- Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	15,50	0,50	7,75
- Patio coperto al piano rialzato	sup lorda di pavimento	8,70	0,33	2,87
- Cortile-giardino (sup. tot. unità imm.)	sup lorda di pavimento	45,50	0,10	4,55
- Cortile-giardino (restante sup.)	sup lorda di pavimento	12,50	0,02	0,25
		127,70		60,92

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- box auto al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento con le sue pertinenze e il box auto, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali e commerciali, non sono divisibili.

Pertanto l'appartamento con relative pertinenze ed il box auto costituiscono un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Appartamento con locale accessorio e area scoperta [A] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Occupato dalla debitrice.

Identificativo corpo: B

Box auto [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Occupato dalla debitrice.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, corsello carrale, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutata, la vetustà del fabbricato, edificato nell'anno 1999, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive quali altezza di piano, orientamento ed esposizione, fruibilità e disposizione degli spazi, aerilluminazione, qualità delle finiture interne ed esterne, ecc., nonché il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente ad eccezione di lievi risalite umide alla base delle murature perimetrali.



12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Comune di Romano di Lombardia;
 Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



12.3 Valutazione corpi:

A. Appartamento con locale accessorio e area scoperta [A] Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.012,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Appartamento al piano rialzato	45,50	€ 1.100,00	€ 50.050,00
- Cantina al piano seminterrato	7,75	€ 1.100,00	€ 8.525,00
- Patio coperto al piano rialzato	2,87	€ 1.100,00	€ 3.157,00
- Cortile-giardino (sup. tot. unità imm.)	4,55	€ 1.100,00	€ 5.005,00
- Cortile-giardino (restante sup.)	0,25	€ 1.100,00	€ 275,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.012,00
Valore Finale			€ 67.012,00
Valore corpo			€ 67.012,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.012,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.012,00

B. Box auto [C6] Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- box auto al piano seminterrato	15,00		€ 15.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00



Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento [A]	60,92	€ 67.012,00	€ 67.012,00
B	Box auto [C6]	15,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.701,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 87.310,80
Valore diritto e quota	€ 87.310,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento:	<u>€ 87.000,00</u>
--	---------------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad imposta di registro.



Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Box auto [C6] sito in Romano di Lombardia, frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: - OMISSIS;

- foglio 21, **particella 8769, subalterno 12**, scheda catastale n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999, indirizzo via Fosso Bergamasco s.n., piano S1, comune Romano di Lombardia (codice H509), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq., superficie Totale: 14 mq., rendita € Euro 43,38

Confini: Confini del box auto da nord in senso orario: - corsello comune di cui al mapp. 8769 sub. 1, box auto di cui al mapp. 8769 sub. 13, cantina di cui al mapp. 8769 sub. 4, altra unità immobiliare di cui al mapp. 8769 sub. 8, box auto di cui al mapp. 8769 sub. 11.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Box auto posto al piano seminterrato di un complesso condominiale elevantesi a tre piani fuori terra più piano seminterrato.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista agricola / residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Caratteristiche zone limitrofe:** miste agricole / residenziali

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Box auto [C6]** di cui al corpo **A**

Box auto posto al piano seminterrato di un complesso condominiale elevantesi a tre piani fuori terra più piano seminterrato

L'accesso al box auto avviene direttamente dal corsello comune condominiale, comunicante con la via pubblica tramite rampa e cancello carrale.

Il box auto, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 15,00.

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nell'anno 1999

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: continue e/o travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio a lastre predalles completato in opera condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: ferro condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1999
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Ascensori montacarichi:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/11/1997 al n. di prot. 18318 gen., n. 8461 ant. - n. 55/1996

Numero pratica: 2

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante n. 1 a C.E. 55/1996

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/06/1999 al n. di prot. 10411 Gen., n. 4255 ant.

La richiesta di Abitabilità/agibilità è stata presentata in data 19/07/1999 al n. di prot. 12574.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A.****Box auto [C6] sito in Romano di Lombardia, frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 13 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Ambito ad assetto compiuto (art. 15 PR)
Norme tecniche di attuazione:	In tali ambiti il PGT persegue l'obiettivo del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente senza modificare l'assetto urbano pur consentendo interventi di completamento dei tessuti edilizi esistenti. Non sono ammesse destinazioni d'uso produttive, commerciali (limitatamente a MSV e GSV) e rurali. Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto o convenzionato. Per le specifiche di dettaglio si rimanda all'art. 15 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole di cui all'Allegato n. 6 alla presente relazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	atto in data 13-07-1984 n. 9569 di repertorio dott. Vittorio Mario Forlani, notaio, registrato a Romano di Lombardia (BG) in data 19/07/1984 al n. 1014 Vol. II e trascritto a Bergamo in data 27/07/1984, ai nn. 20413/17253
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:	IF: minore o uguale a 0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	minore o uguale al 40%
Altezza massima ammessa:	m. 11,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Box auto [C6] sito in Romano di Lombardia, frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

- Iscrizione di ipoteca:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzione di Lottizzazione a rogito di dott. Vittorio Mario Forlani, notaio in data 13/07/1984 ai nn. 9569, registrato a Romano di Lombardia in data 19/07/1984 al n. 1014 Vol. II, iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/1984 ai nn. 20413/17253;

- Trascrizione pregiudizievole:

Servitù di Elettrodotto a favore di Enel, a rogito di dott. Alberto Pezzoli, notaio in data 25 e 28/10/1988 ai nn. 35105 e 35170, registrato a Treviglio in data 20/11/1988 al n. 1017 Serie 2V, iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/11/1988 ai nn. 31360/22227.

- Trascrizione pregiudizievole:

Patti Speciali a rogito di dott. Elio Luosi, notaio, in data 29/07/1994 ai nn. 1339/218, registrato a Treviglio in data 09/08/1994 ai nn. 1177 Serie 2, iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/08/1994 ai nn. 25356/18639.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Box auto [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 50,00.

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: Nessuna

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non soggetto

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
- box auto al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il box auto, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali, non è divisibile.

Pertanto il box auto costituiscono un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Box auto [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Occupato dalla debitrice.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, corsello carrale, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in rela-

zione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lo stato di occupazione dell'immobile, che risulta occupato dall'esecutata, la vetustà del fabbricato, edificato nell'anno 1999, la sua ubicazione, posto in zona periferica, e la relativa accessibilità, le sue caratteristiche funzionali e tecnico-costruttive, nonché il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato sufficiente.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Comune di Romano di Lombardia;
Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Box auto [C6]

Romano Di Lombardia (BG), frazione Bradalesco, Via della Malpensata n. 14

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- box auto al piano seminterrato	15,00		€ 15.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Box auto [C6]	15,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 1.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 13.500,00

Valore diritto e quota

€ 13.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 13.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad imposta di registro.



Allegati

Lotto 1: (- appartamento: mapp. 8769 sub. 4; - box auto: mapp. 8769 sub. 13)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T161088 del 15/05/2025;
- Allegato N. 3: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni - n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale appartamento mapp. 8769 sub. 4 - prot. n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999;
- Allegato N. 5: Scheda planimetrica catastale box auto mapp. 8769 sub. 13 - n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999;
- Allegato N. 6: OMISSIS
- Allegato N. 7: OMISSIS
- Allegato N. 8: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T., art. 15.

Lotto 2: (- box auto: mapp. 8769 sub. 12)

- Allegato N. 1: Documentazione fotografica;
- Allegato N. 2: Estratto mappa catastale prot. T161088 del 15/05/2025;
- Allegato N. 3: Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni - n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999;
- Allegato N. 4: Scheda planimetrica catastale box auto mapp. 8769 sub. 12 - n. E00044.1/1999 in data 17/07/1999;
- Allegato N. 5: OMISSIS
- Allegato N. 6: Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T., art. 15.

18-08-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Alberto Fiumana

