



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 221/2025



PROMOSSA DA

OMISS



CONTRO

OMISS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani

Codice fiscale: PGNBRN59A20H5090

Studio in: via Indipendenza 38 - 24058 Romano di Lombardia

Telefono: 0363901819

Email: architettopagani@studiopaganibruno.it

Pec: bruno.pagani@geopec.it





Beni in Romano Di Lombardia (BG)

Località/Frazione
Via Stadio, 9**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento**

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



INFORMAZIONI PROCEDURA



Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-10-2025 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISS

Legale Creditore Procedente: OMISS

Esecutato: OMISS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE



Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani

Data nomina: 25-06-2025

Data giuramento: 26-06-2025

Data sopralluogo: 01-08-2025





Beni in Romano Di Lombardia (BG)
Via Stadio, 9



Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Stadio, 9

Quota e tipologia del diritto 1/2 di OMISS - Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISS

Quota e tipologia del diritto 1/2 di OMISS - Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISS

Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISS,

foglio 1, particella 7318, subalterno 706, indirizzo Via Stadio, 9, piano Primo, comune Romano di Lombardia, categoria A/3, classe 3, consistenza 2.5 vani, superficie 50 mq, rendita € 219.49

Derivante da: Atto del 25/02/2008 Pubblico ufficiale OMISS Repertorio n. 73596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8991.1/2008 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 28/02/2008

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): la porzione immobiliare in oggetto partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive anche del mapp. 7318/704, bene comune non censibile, fatta precisa avvertenza che le spese relative al contatore Enel posto a servizio del vano scale e le spese per la pulizia delle scale sono così ripartite tra le unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale: centesimi 5 per il sub.705, centesimi 20 per il sub.706, centesimi 22 per il sub.707, centesimi 25 per il sub.708 e centesimi 28 per il sub.709.

Confini: da un lato vano scala comune; da un secondo lato vuoto sul mappale 7319; da un terzo lato vuoto sul mappale 7318/6.

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un appartamento al piano primo, inserito in un complesso residenziale composto da due palazzine con corsello carrale in comune. Il fabbricato composto da 11 appartamenti, 6 autorimesse e 2 locali di deposito, e è posto in un area residenziale caratterizzata da edifici plurifamiliari di 2/3 piani fuori terra, poco distante dal centro comunale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Attività commerciali di media e piccola vendita.

Servizi offerti dalla zona: Istituto scolastico superiore e Scuola primaria Comunale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a circa 20 Km

Attrazioni paesaggistiche: Parco Fiume Serio

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Milano-Venezia a circa 500 metri – Casello Bre-Be-Mi a circa 4 km



2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo A

Trattasi di una unità immobiliare residenziale facente parte di un piccolo condominio composto da cinque appartamenti.

L'appartamento in oggetto è un bilocale, posto al piano primo, raggiungibile con scala interna condominiale. L'unità ha una superficie commerciale di 46.20 mq lordi ed è composta da soggiorno/cucina, disimpegno, camera e bagno ed è servita da un balcone di circa 10.00 mq.

L'immobile ha finiture di buona qualità con pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, impianto di riscaldamento termoautonomo, con caldaia murale esterna ed elementi riscaldanti a piastra in alluminio. Il bagno è completo di tutti gli accessori: lavello, water, bidet, doccia e attacco lavatrice. L'impianto elettrico è provvisto di quadro salvavita. I serramenti sono in legno con doppiovetro e ante oscuranti sempre in legno.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto citofonico e impianto d'allarme.

Superficie complessiva di circa mq **56,20**

E' posto al piano: primo

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75 mt

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare così come tutto l'immobile nel suo complesso si presenta in condizione di manutenzione discreta, fatta eccezione degli scuri esterni ammalorati e in condizioni di scarsa manutenzione.

Tuttavia l'appartamento così come il condominio necessiterebbero di un intervento di riqualificazione generale atto ad adeguarlo agli standard energetici e qualitativi attuali.

Inoltre l'appartamento risulta abbandonato da circa tre anni, scollegato dalle reti impiantistiche (enel, gas, ecc), quindi non è possibile verificare lo stato di funzionamento degli impianti presenti.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Appartamento attualmente senza energia elettrica. Il contatore è presente ma disattivato dal fornitore.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termoautonomo
Stato impianto	non verificabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----



Zona giorno



Disimpegno



Bagno





Camera



Balcone



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 86/2001

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione con sopralzo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 10/09/2001 al n. di prot. 17046

Rilascio in data 15/11/2001 al n. di prot. 21988

Abitabilità/agibilità in data 18/06/2002 al n. di prot. 11257



Numero pratica: 82/2002

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Variante alla CE 86/2001

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2002 al n. di prot. 9534



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A. Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Stadio, 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento dei tavolati interi: il tavolato di separazione tra la zona giorno e la zona notte è stato traslato a vantaggio della zona giorno di circa 20 cm. Ampliamento della superficie calpestabile del balcone con riduzione del tettuccio e modifica dei parapetti realizzati ciechi agli estremi.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Spese tecniche e oblazione	Oneri di regolarizzazione	Totale oneri: € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Stadio, 9

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n.8 del 03/04/2023
Zona omogenea:	a1 - Ambito ad assetto consolidato

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Stadio, 9

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISS proprietario/i ante ventennio al 25/02/2008. In forza di atto - a rogito di Notaio OMISS, in data 06/07/2002, ai nn. 44278/16603; trascritto a Bergamo, in data 16/07/2002, ai nn. 22635/31330.

Titolare/Proprietario: OMISS dal 25/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto - a rogito di Notaio OMISS, in data 25/02/2008, ai nn. 73596/34637; trascritto a Bergamo, in data 28/02/2008, ai nn. 8991/14402.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: Atto di mutuo Notaio OMISS nn. 73597/34638 del 25/02/2008; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/02/2008 ai nn. 14866/2645; Importo ipoteca: € 168000; Importo capitale: € 112000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare rep.3542 del 29-05-2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2025 ai nn. 288981/20628.

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

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Stadio, 9

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 250,00 €uro.

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: Trattasi di un mini condominio senza amministratore autogestito in autonomia dai condomini che dichiarano insoluti per gli anni dal 2022 al 2024 per totali euro 742.31, spese non certificabili se non da una certificazione pervenuta dai condomini in data 01/09/2025 dove si elencano le spese sostenute insolute.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): la porzione immobiliare in oggetto partecipa alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e comprensive anche del mapp. 7318/704, bene comune non censibile, fatta precisa avvertenza che le spese relative al contatore Enel posto a servizio del vano scale e le spese per la pulizia delle scale sono così ripartite tra le unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale: centesimi 20 per il sub.706

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile al piano primo privo di ascensore

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: SERVITU': l'accesso, solo pedonale, avverrà dalla via Stadio, posta a sud, indi in servitù attiva, tramite una striscia di area nuda destinata a strada privata, censita al Catasto Fabbricati, foglio 1, con il mappale N.7318/702 via Stadio n.9 (bene comune censibile), servitù costituita con la sopraccitata scrittura privata 31.7.2001 N.98.206 di rep. notaio OMISS, registrata a Romano di Lombardia il 9.8.2001 al n. 448 S.2V e trascritta a Bergamo addì 9.8.2001 ai nn. 33532/24584.

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 rilevati

Avvertenze ulteriori: Non rilevate

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	46,20	1,00	46,20
Balcone	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
		56,20		49,50

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità immobiliare non divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Stima sintetica comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo .

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]****Romano Di Lombardia (BG), Via Stadio, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	46,20	€ 1.650,00	€ 76.230,00
Balcone	3,30	€ 1.650,00	€ 5.445,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 81.675,00
arrotondamento detrazione di € 675,00			€ -675,00
Valore Finale			€ 81.000,00
Valore corpo			€ 81.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 81.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 81.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	49,50	€ 81.000,00	€ 81.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.100,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
arrotondamenti	€ 100,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 70.000,00
Valore diritto e quota	€ 70.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 70.000,00

Allegati

- Allegato 1: disegno descrittivo;
- Allegato 2: visura catastale;
- Allegato 3: scheda catastale;
- Allegato 4: pratiche edilizie.
- Allegato 5: spese condominiali.

05-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Pagani