



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 263/2025



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone
Codice fiscale: SCHMCL72M29F052F
Partita IVA: 01178640775
Studio in: VIA ISSER 11 - 24047 Treviglio
Telefono: 328-8936606
Email: ing.schiavone@yahoo.it
Pec: marcello.schiavone@ingpec.eu



Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
Via Goffredo Mameli, 9



INDICE

Lotto: 1 - Appartamento su due livelli



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	8
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi	15
Adegamenti e correzioni della stima	15
Prezzo base d'asta del lotto	16
Regime fiscale della vendita	16



Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**

Località/Frazione

Via Montecatini n.15

INDICE**Lotto: 2 - Negozio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	16
Corpo: Locale Commerciale	16
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: Locale Commerciale	17
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: Locale Commerciale	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Locale Commerciale	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: Locale Commerciale	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: Locale Commerciale	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: Locale Commerciale	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
Criterio di stima	23
Fonti d'informazione	23
Valutazione corpi	23
Adeguamenti e correzioni della stima	24
Prezzo base d'asta del lotto	24

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
Via Francesco Balicco n.7

INDICE

Lotto: 3 - Appartamento al Piano Terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	24
Corpo: Appartamento al Piano Terra	24
2. DESCRIZIONE	25
DESCRIZIONE GENERALE	25
Corpo: Appartamento al Piano Terra	25
3. PRATICHE EDILIZIE	27
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	28
Corpo: Appartamento al Piano Terra	28
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	29
Corpo: Appartamento al Piano Terra	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE	29
Corpo: Appartamento al Piano Terra	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	29
Corpo:	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	30
Corpo: Appartamento al Piano Terra	30
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	31
Corpo: Appartamento al Piano Terra	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima	32
Fonti d'informazione	32
Valutazione corpi	32
Adeguamenti e correzioni della stima	33
Prezzo base d'asta del lotto	33
Regime fiscale della vendita	33

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2025 alle 9:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Marcello Schiavone

Data nomina: 01-07-2025

Data giuramento: 21-07-2025

Data sopralluogo: 22-07-2025

Cronologia operazioni peritali: 07-09-2025: inviavo Raccomandate agli esecutati (non ritirate) per comunicare l'inizio delle attività peritali, ovvero l'accesso ai lotti pignorati;

22-07-2025: effettuavo sopralluoghi accompagnato dalla sig.ra OMISSIS e dal custode;

26-07-2025: Inviavo richiesta di accesso agli atti al comune di Martinengo;

05-09-2025: mi recavo presso l'ufficio tecnico del comune di Martinengo per consultare ed acquisire gli atti autorizzativi del cespite pignorato;

11-09-2025: inviavo mail all'amministratore condominiale del condominio di cui fa parte il locale commerciale di Martinengo per acquisire le informazioni riguardanti le spese condominiali ascrivibili al cespite;

16-09-2025: Ricevevo via mail risposta ai quesiti di cui al punto precedente; 16-09-2025:

Richiedevo al comune di Romano di Lombardia il certificato di matrimonio degli esecutati.

Avendo raccolto tutti gli elementi necessari, continuavo le attività peritali nel mio studio rispondendo nel presente elaborato, ai quesiti posti dal giudice.

Lotto: 1 - Appartamento su due livelli**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T..**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Goffredo Mameli n.9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La sig.ra OMISSIS risulta essere coniugata in data 18/07/2003 con il sig. OMISSIS nato a OMISSIS (Si faccia riferimento all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio riportato in allegato n. 4)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Si faccia riferimento alle visure catastali allegati n.ri 6-7

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS (OMISSIS) nata a OMISSIS, foglio 26, particella 1347, subalterno 14, scheda catastale 10848/2 del 20/09/1991 Allegato n.13, indirizzo Via Goffredo Mameli n.9, piano 1°, comune Romano di Lombardia , categoria A/4, classe 2, consistenza 2, superficie 33 mq, rendita € 92,96**Derivante da:** Scrittura privata di Compravendita autenticata dal Notaio OMISSIS del 9 ottobre 1991 (Rep. n.OMISSISregistrata a Romano di Lombardia il 29 ottobre 1991) - Allegato n. 10**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Non ci sono millesimi nell'atto notarile**Confini:** Coerenze del corridoio di accesso, del vano scala al piano terra: "a nord con il mappale 1347/9, ad est con proprietà OMISSIS, indi per salto rientrante , gabinetto di proprietà OMISSIS, a sud con androne di accesso comune a varie proprietà, ad ovest con negozio e retro di proprietà OMISSIS al mappale 1347/13" Coerenze dei vani al primo piano: "a nord con proprietà Longhi al mappale 1347/9, ad est con proprietà OMISSIS, a sud con vuoto su androne carrale di accesso, ad ovest con Via Mazzini" Quanto riportato è estratto dalla Scrittura privata di Compravendita autenticata dal Notaio OMISSIS del 9 ottobre 1991 (Rep. n.OMISSIS registrata a Romano di Lombardia il 29 ottobre 1991)**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS (OMISSIS) nata a OMISSIS, foglio 26, particella 1347, subalterno 15, scheda catastale prot. 10848/3 del 20/09/1991 (Allegato n.14), indirizzo Via Goffredo Mameli n.9, piano 2°, comune Romano di Lombardia , categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie 80 mq, rendita € 135,57**Derivante da:** Scrittura privata di Compravendita autenticata dal Notaio OMISSIS del 9 ottobre 1991 (Rep. n.OMISSISregistrata a Romano di Lombardia il 29 ottobre 1991) - Allegato n. 10**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Non ci sono millesimi riportati nell'atto notarile**Confini:** Coerenze dei vani al secondo piano: "a nord con il mappale 2257, ad est con la proprietà OMISSIS, a sud con vuoto su androne carrale di accesso, ad ovest con via Mameli" Quanto riportato è estratto dalla Scrittura privata di Compravendita autenticata dal Notaio OMISSIS del 9 ottobre 1991 (Rep. n.OMISSIS registrata a Romano di Lombardia il 29 ottobre 1991)

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

I dati catastali reperiti a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate relative al Foglio 26, P.I. 1347, Sub. 14 (Richiesta n. T141289 del 02/07/2025) e Foglio 26, P.I. 1347, Sub. 15 (Richiesta n. T142328 del 02/07/2025) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento pur essendo difformi rispetto allo stato rilevato.

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato CONAD (Buona), Ospedale (Buona), Stadio comunale (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale Soncinese 870 mt, Stazione Ferroviaria di Romano di Lombardia 1000 mt, Strada Statale 498 1150 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.**

Il cespite è inserito in un piccolo fabbricato ove solo il piano terra è di altra proprietà. Si sviluppa su tre livelli, ovvero un piano terra ove c'è il portone con il corridoio di accesso, un primo piano con un solo vano ed un bagno ed un secondo piano strutturato in due camere da letto, un soggiorno, una cucina, una cabina armadio (ripostiglio), una lavanderia (cucina) ed un vano bagno.

L'immobile è in Via Goffredo Mameli al civico 9 nella zona definita dei "Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale" ovvero zona pcR1 – ad assetto consolidato di cui all'art. 3.3 del Piano delle Regole del comune di Romano di Lombardia.

Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Superficie complessiva di circa mq **164,06**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.14+Sub.15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

P.1 e 257 (Altezza media) P.2

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento con ingresso al piano terra al civico 9 di Via Goffredo Mameli e sviluppo al primo e secondo piano. Il corridoio di accesso al piano terra è "gravato da servitù di transito pedonale a favore di terzi" come riportato nell'atto di compravendita riposto in allegato n.20. Il portone di ingresso è al piano strada ed è arretrato rispetto al prospetto su via Goffredo Mameli; l'uscio è delimitato da un portoncino in legno laccato verde in buono stato di conservazione. Sulla parete laterale della nicchia che ospita l'ingresso principale, sono presenti sia il videocitofono che la cassetta delle lettere. Varcata la soglia si accede ad un corridoio di forma rettangolare esteso in direzione nord-sud, che consente l'accesso al primo piano mediante una rampa di scala a forma di "L" con il lato più lungo poggiante sulla parete più allungata, ovvero quella ad est. Il corridoio al piano terra è pavimentato con piastrelle di forma quadrata (15x15) cm marrone chiaro mentre le alzate e le pedate della rampa di scale hanno pavimentazione della stessa tonalità ma di diverso formato (quadrangolari ma di dimensioni mag-

giori). I bordi anteriori delle pedate sono stondati per salvaguardare la sicurezza dei passanti. La ringhiera è in ferro laccato grigio scuro con listelli verticali e passamano tubolare. Le pareti laterali ed il soffitto sono ricoperti di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema. La suddetta scala è coperta, dal lato appartamento dalla soletta del loggiato del piano primo e dall'altro lato da una pensilina in plexiglass con struttura metallica ancorata alla soletta del balcone del piano primo. La scala termina al piano primo su un loggiato (10,91 mq) che si estende per tutto il prospetto est dell'immobile avente le stesse finiture del corridoio del piano terra. Sul loggiato si aprono una porta finestra (90x220) cm ed una finestra adiacente (90x120) cm spostate verso sud ed una porta finestra (95x220) sulla stessa parete ma spostata verso la parte nord. Quest'ultima funge da porta di ingresso tant'è che ha sia la serratura che il citofono immediatamente adiacente. Il piano primo consta di un unico vano, ovvero un soggiorno (20,94 mq) ed un bagno (4,04 mq) quest'ultimo con affaccio ad ovest mediante finestra (70x110) cm. La pavimentazione del piano primo è uniforme ed è realizzata con piastrelle quadrate (33x33) cm marrone scuro con posa diagonale. Le pareti perimetrali sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema in soggiorno e verde in bagno per la rimanente quota non rivestita da piastrelle. Il vano bagno è completo di sanitari in ceramica bianca di tipo tradizionale (poggianti a terra e distanziati dal muro), piatto doccia e relativo box; tutti i sanitari sono completi di miscelatori monocomando. Il solaio di copertura del primo piano che funge da pavimento per il piano secondo, è posizionato ad una quota di 2,70 m dal piano di calpestio ed è costituito da travi e travetti in legno.

Dal piano primo, mediante una scala con struttura in ferro a doppia rampa (una lungo la parete nord e l'altra lungo quella est) con pedate e alzate in legno, si accede al piano secondo. Detta scala non ha parapetto su ambo le rampe ma soltanto passamano in ferro ancorato alle pareti laterali. La ringhiera, dalle caratteristiche costruttive del tutto simili alle altre descritte, è invece presente al piano secondo a delimitare il vano scala. La copertura del suddetto piano è a doppia falda per cui ha altezza di colmo pari a 3,00 m e altezza laterale pari a 2,40 m. La scala si apre su un ampio soggiorno (16,64 mq) avente affaccio a sud mediante finestra (90x110) cm e ad est mediante porta-finestra (200x215) cm che si affaccia sul balcone (9,14 mq) che corre lungo il prospetto est. L'intero piano consta di un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una cabina armadio ed un locale lavanderia attualmente adibito a cucina. La pavimentazione del soggiorno è in listelli di legno posti a correre nella direzione nord-sud. In corrispondenza della parte di ringhiera posta in direzione est-ovest, a continuare nella stessa direzione è presente un'alzata (gradino) che delimita un piccolo disimpegno rispetto al soggiorno. Le pareti laterali del suddetto vano sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura color crema, il soffitto è invece a doppia falda in legno. Oltre il disimpegno, si apre un corridoio che si sviluppa in direzione nord-sud; sulle pareti laterali ci sono le porte di accesso agli altri vani mentre la parete terminale accoglie la porta di accesso alla camera da letto matrimoniale. La pavimentazione di tutto il piano secondo è uniforme ed è esattamente come quella del piano primo. È presente però nel corridoio un piccolo gradino, appena prima della porta del bagno che porta così a 12 cm più in basso, la quota di calpestio della rimanente parte dell'appartamento. Percorrendo il corridoio a sinistra (sulla parete ovest) si apre la porta che consente di accedere alla prima camera da letto (12,50 mq) avente forma rettangolare e affaccio ad ovest mediante finestra (110x145). L'altezza del suddetto vano varia da 3,00 m in corrispondenza dell'ingresso scendendo a 2,15 m in corrispondenza della parete perimetrale in funzione della falda di copertura in legno sovrastante. Le pareti perimetrali sono ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura. A seguire, sullo stesso versante, si apre la porta dell'unico vano bagno (4,78 mq) del piano avente forma rettangolare ed affaccio ad ovest mediante finestra (80x110) cm. Le altezze del suddetto vano rispecchiano quelle della camera che lo precede, le pareti laterali sono foderate con piastrelle chiare di forma quadrata fino ad una quota di 2,00 m, mentre la restante parte è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura arancione. La pavimentazione è anch'essa realizzata con piastrelle chiare posate in diagonale. La dotazione del vano è completa comprendendo sanitari tradizionali in ceramica bianca, vasca e miscelatori. Il corridoio si chiude con la porta della camera da letto matrimoniale (14,35 mq) che ha due pareti esterne (nord ed ovest), una parete confinante con il vano bagno (a sud) e l'altra confinante invece con la cabina armadio. Ha un unico affaccio esterno ad ovest mediante finestra (150x150) cm, altezza variabile da un minimo di 2,15 m in corrispondenza della finestra ad aumentare in quanto costituita da due falde, l'una inclinata verso ovest e l'altra verso nord. Le pareti perimetrali sono ricoperte di intonaco e rifinite con idropittura color glicine per quelle laterali e crema chiaro con effetto spugnato per quella della testata del letto. Dalla parte opposta alla camera da letto rispetto al corridoio è presente la cabina armadio (10,25 mq) utilizzata come ripostiglio fondamentale. L'illuminazione e l'aerazione del suddetto vano avviene mediante una finestra a soffitto (velux) a singola anta. L'ultimo vano presente al secondo piano è il locale lavanderia (8,38 mq) adibito a cucina avente affaccio a sud sul balcone mediante porta-finestra (90x210) cm che consente l'accesso ad un piccolo loggiato, delimitato da un parapetto in mattoncini; al loggiato è ancorata una scala esterna in ferro che

collega direttamente il suddetto piano al balcone al piano primo.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno tamburato, marrone scuro, alcuni a battente ed altri scorrevoli a scomparsa; sono lisci, tradizionali, privi di decorazioni ed in ottimo stato di conservazione. Gli infissi esterni hanno telaio in legno con vetrocamera completi di persiane in legno a listelli orizzontali fissi e davanzi anch'essi in legno, il tutto in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete nere o ottonate e frutti in plastica nera con quadro elettrico all'ingresso posto nel soggiorno di fianco alla porta finestra posta sulla parete est ma spostata verso sud. È dotato di impianto citofonico di tipo tradizionale al piano primo e videocitofono al piano secondo. Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia pensile posta in cucina al piano secondo che serve entrambi i piani. Completano l'impianto i termosifoni in ghisa. È presente inoltre un impianto di climatizzazione estiva, ovvero una pompa di calore posta sul terrazzino della cucina al secondo piano completa di split sia in soggiorno che in camera da letto. Completano la dotazione degli accessori dell'immobile, due tende da sole color crema scuro a protezione delle aperture del balcone est del secondo piano. L'intero cespite è caratterizzato da buone finiture ed è in buono stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Note</i>	Nessun documento è stato reperito
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia pensile autonoma con terminali di erogazione costituiti da termosifoni in ghisa
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	27 kwh
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Note</i>	Nessun documento è stato reperito
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: riguardanti il recupero del sottotetto esistente

Oggetto: recupero sottotetto

Presentazione in data 26/01/2004 al n. di prot. 10304

Rilascio in data 05/05/2004 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.23

Numero pratica: Permesso di Costruire

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: riguardanti il recupero del sottotetto esistente

Oggetto: recupero sottotetto

Presentazione in data 26/01/2004 al n. di prot. 10304

Rilascio in data 05/05/2004 al n. di prot.

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: riguardanti il recupero del sottotetto esistente

Oggetto: recupero sottotetto

Presentazione in data 15/11/2004 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.23

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Goffredo Mameli n.9

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Goffredo Mameli n.9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 35 del 11 dicembre 2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) il 30 ottobre 2019, diventando efficace con questa pubblicazione.
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale - Zona pcR1 ad assetto Urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Si faccia riferimento alle tavole PR.02.1 e PR.02.2 che stabiliscono le regole per gli interventi realizzabili
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:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si faccia riferimento a quanto riportato nell'allegato n.17

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

Note: L'immobile risulta conforme (urbanisticamente) rispetto a quanto riportato negli allegati progettuali riportati nel permesso di costruire n.5/2004 e successiva variante D.I.A. del 16/11/2004 ma non conforme catastalmente.(Si faccia riferimento agli atti autorizzativi riportati in allegato n.23)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T..

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Goffredo Mameli n.9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Facendo seguito al permesso di costruire n.5/2004 (prot. Gen. n.10304 e Prot. Ant. n.1775) del 05/05/2004 e successiva DIA in variante del 16/11/2004 che hanno avuto ad oggetto la ristrutturazione degli immobili al primo e secondo piano con recupero sottotetto ai fini abitativi ricadenti in via Mameli 9 identificati in Catasto al Foglio 26, P.lla 1347, subb. 14-15, non è stata fatta alcuna variazione catastale che, oltre ad adeguare le aperture esterne ed i tramezzi interni allo stato progettato ed eseguito, avrebbe dovuto comportare anche la fusione dei due immobili che in effetti sono collegati da una scala interna costituendo quindi un unico appartamento (quindi un unico subalterno) come in effetti risulta essere.

Regularizzabili mediante: presentazione nuovo DOCFA

Oneri di regolarizzazione	
<i>Presentazione di un nuovo DOCFA che preveda al soppressione dei due subalterni presenti (14-15) e la creazione di un nuovo unico subalterno (fusione)</i>	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il bagno al piano primo è difforme rispetto a quanto progettato negli allegati progettuali in quanto sono state eliminate le due "spallette" che delimitavano l'antibagno dal bagno. Inoltre il vano del piano secondo definito progettualmente "lavanderia" in effetti attualmente ospita la cucina.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 09/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si faccia riferimento all'atto di compravendita rimesso in allegato n.10

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000; Note: Mutuo concesso al sig. OMISSIS a carico dei Mappali 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS e mappali 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del Comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS (terzo datore).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000; Note: Mutuo concesso al sig. OMISSIS a carico dei Mappali 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS e mappali 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del Comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS (terzo datore).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento immobiliare a carico dei Mappali 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS e 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del Comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.

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: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in , Via Goffredo Mameli n.9

Nulla di quanto esposto grava sui beni pignorati

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: Non ci sono spese condominiali insolute in quanto l'immobile non è inserito in un contesto condominiale

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è accessibile ai diversamente abili in quanto l'accesso è al primo piano ed è raggiungibile soltanto mediante rampe di scale. Anche il secondo piano è collegato al primo piano mediante due rampe di scale interne

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 presenti

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento al piano primo e secondo con ingresso dal corridoio al piano terra mediante un pontone che si apre su via Goffredo Mameli n.9. Sul corridoio al piano terra grava una servitù di passaggio. Il cespite non è inserito in un contesto condominiale in quanto il fabbricato, che si sviluppa di tre livelli, ha soltanto la parte del piano terra, adiacente al corridoio, appartenente ad altra proprietà per cui non ha spese condominiali. L'appartamento, oltre al piano terra, si articola sui due piani superiori: al primo piano vi è soltanto un unico vano (soggiorno) con un bagno mentre al secondo piano ci sono due camere da letto, un altro soggiorno, un bagno, un locale lavanderia adibito a cucina ed una ripostiglio/cabina armadio. Completano la proprietà un balcone/loggiato al piano primo accessibile dal soggiorno e dalla scala di collegamento del piano terra al primo piano, un ulteriore balcone al piano secondo con accesso dal soggiorno dello stesso piano, una piccola loggia accessibile dalla lavanderia (cucina) del piano secondo ove è ancorata una scala esterna in ferro che consente l'accesso direttamente dal loggiato del piano primo. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento A/4 (P.1)	sup lorda di pavimento	36,94	1,00	36,94
Appartamento (A/4) P.2	sup lorda di pavimento	106,00	1,00	106,00

Balcone al P.1	sup lorda di pavimento	11,05	0,33	3,65
Balcone al P.2	sup lorda di pavimento	10,07	0,33	3,32
		164,06		149,91

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2024

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/4

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: L'appartamento è abitato dalla sig.ra OMISSIS senza alcun titolo

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

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 quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2024.

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 e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori di partenza sono quelli dell'OMI del secondo semestre 2024 riferiti al compravenduto con caratteristiche simili al cespite in oggetto, adeguati poi al prezzo reale di mercato ottenuto dal confronto con agenzie immobiliari del luogo ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI oscillano da un minimo di € 800,00/mq ad un massimo di € 1.100/mq. Per le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo tenutosi, per il cespite in oggetto si è stabilito un valore pari ad € 1.100/mq. Detti valori sono stati ricavati dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate nell'ultimo anno dividendo il prezzo di acquisto di vari immobili di pari categoria (A/4) per i rispettivi mq. .

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.. Abitazione di tipo popolare [A4]
Romano Di Lombardia (BG), Via Goffredo Mameli, 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.901,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento A/4 (P.1)	36,94	€ 1.100,00	€ 40.634,00
Appartamento (A/4) P.2	106,00	€ 1.100,00	€ 116.600,00
Balcone al P.1	3,65	€ 1.100,00	€ 4.015,00
Balcone al P.2	3,32	€ 1.100,00	€ 3.652,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.901,00
Valore Finale			€ 164.901,00
Valore corpo			€ 164.901,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.901,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.901,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento su due livelli (P.1-2) oltre ingresso al P.T.	Abitazione di tipo popolare [A4]	149,91	€ 164.901,00	€ 164.901,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 24.735,15

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

€ 139.665,85

€ 139.665,85

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 139.665,85

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetta ad IVA

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**

Via Montecatini n.15

Lotto: 2 - Negozio**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Locale Commerciale.****Negozi, botteghe [C1] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Montecatini n.15****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. OMISSIS risulta essere coniugato in data 18/07/2003 con la sig.ra OMISSIS (Si faccia riferimento all'estratto per ri-assunto dell'atto di matrimonio riportato in allegato n. 4)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Si faccia riferimento alla visura catastale riportata in allegato n.8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) nato a OMISSIS, foglio 9, particella 3176, subalterno 2, scheda catastale presentata il 20-11-1996, indirizzo Via Montecatini n.15, piano S1-T, comune Roma-no di Lombardia , categoria C/1, classe 4, consistenza 40 mq, superficie 36 mq, rendita € 640,41 Derivante da: atto di compravendita del 19-12-1996 al n. 22.353 di Repertorio del notaio OMISSIS, tras-critto a Bergamo in data 07-01-1997 ai n.ri 589/480.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dall'atto di compravendita a rogito del Notaio dott. OMISSIS (Via T. Tasso n.31 - Bergamo) OMISSIS del 19-12-1996 Registra-to a Bergamo il 30-12-1996 al n. 6628, Serie 2V e Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 07-01-1997 al n. 589 d'ordine e al n. 480 particolare (Allegato n.11) i millesimi di proprietà sono 30/1000. Da quanto trasmesso a mezzo mail dall'amministratore condominiale in data 16-09-2025, i millesimi di proprietà sono pari a 32,3 (Si faccia riferimento all'allegato n. 26)

Confini: Negozio: da un primo lato con Viale Montecatini, da un secondo lato con proprietà OMISSIS e/o Aveni causa, da un terzo lato in parte con OMISSIS e/o aveni causa, in parte con cortile comune ed in parte con vano scala. Cantina: da due lati con terrapieno, da un terzo in parte con vano d'accesso co-

mune ed in parte con proprietà OMISSIS e/o aventi causa.

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reperiti a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bergamo - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali (Si faccia riferimento alla visura attuale per immobile riportata in allegato n.8)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un locale commerciale C/1 (negozi e botteghe) costituito da un unico ambiente con antistante retrobottega e relativo bagno. Completa la proprietà una cantina la piano interrato. Il cespite è inserito in un complesso condominiale costituito da appartamenti e negozi distribuiti su 4 piani in elevazione oltre sottotetto ed un piano interrato. I piani primo, secondo e terzo sono esclusivamente residenziali, il piano terra esclusivamente commerciale e il piano seminterrato ospita soltanto cantine. È posizionato in una zona centrale dell'abitato di Romano di Lombardia, nell'ambito dei Tessuti Urbani Consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale (Zona pcR1 - ad assetto consolidato).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato Lidl (Buona), Stadio comunale (Buona), Brico ok (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SP101 250 m, Stazione ferroviaria 450 m, Strada Statale Soncinese 670 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Locale Commerciale**

Il cespite è inserito in un complesso immobiliare definito condominio Cassinelli 1 posto avente due accessi differenti ovvero ai civici 5 e 7 di Via Montecatini. Il civico 5 si articola in 3 scale mentre il civico 7 in una sola. Il complesso immobiliare è strutturato su 4 piani in elevazione oltre ad un sottotetto ed un piano interrato per un totale di n.30 (n.24 appartamenti e n.6 negozi al piano terra) oltre cantine al piano interrato, alcuni box al piano terra ed altri al piano interrato. Il fabbricato risulta essere in ottimo stato di conservazione essendo stato soggetto ad un intervento di manutenzione straordinaria (Superbonus 110% - Efficiamento Energetico) che però non ha coinvolto le attività commerciali al Piano Terra.

Superficie complessiva di circa mq **55,61**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub.2; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Ottimo

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un locale commerciale posto fronte strada (Via Montecatini) inserito in un complesso condominiale costituito da 4 piani in elevazione oltre al locale sottotetto e al piano seminterrato adibito a box e cantine ristrutturato integralmente nel 2022 in seguito ad intervento di Superbonus che non ha coinvolto i locali commerciali al piano terra in quanto privi di requisiti per accedere all'agevolazione. Il cespite si articola in due parti: una anteriore prospiciente su via Montecatini (nord) ed una posteriore sul cortile condominiale interno. Il locale principale aperto al pubblico, ovvero il vero e proprio negozio (attualmente pizzeria da asporto) è quello anteriore che ha tre chiusure opache (murature) ed

una trasparente (vetrata principale a tutt'altezza) insistente su Via Montecatini. La vetrata principale che interessa l'intero prospetto, ha due ante fisse ed una apribile che funge da ingresso principale; ha telaio in alluminio di colore verde con le tre finestre vetrate superiori, corrispondenti alle singole ante, con apertura vasistas. Il vano principale (32,21 mq) ha forma rettangolare con le dimensioni maggiori in direzione nord-sud. La pavimentazione è uniformemente realizzata con grosse piastrelle di forma quadrata di marmo botticino con fondo rossastro di vecchia fattura ma in sufficiente stato di conservazione completa di zoccolino perimetrale in legno marrone. Ha una notevole altezza interna (3,45 m), pareti laterali e soffitto ricoperte di intonaco civile e rifinite con idropittura bianca il soffitto, ed elementi decorativi romboidali su fondo rosa per le pareti laterali in corrispondenza della parte aperta al pubblico e piastrelle bianche quadrate per la parte adibita a laboratorio per la preparazione degli alimenti. Sulla parete posteriore del vano principale, vi è un'apertura priva di porta (è presente soltanto lo stipite in legno laccato bianco di vecchia fattura) che consente l'accesso al vano secondario (9,82 mq) utilizzato fondamentalmente come deposito avente una forma ad "L" ed una sola apertura esterna mediante una vecchia porta-finestra con telaio in legno laccato bianco e specchiatura centrale costituita da una vetrata singola, completa di persiana avvolgibile risalente probabilmente agli anni di realizzazione del complesso immobiliare. Detta porta consente di accedere al cortile esterno condominiale. La pavimentazione del vano "deposito" è di vecchia fattura ed è in marmette di graniglia con fondo rossastro. Le pareti alterali sono foderate con piastrelle bianche di forma quadrata fino ad una quota di 2,00 m mentre la rimanente parte è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura bianca come il soffitto. Sulla parete est è presente una porta in legno tamburato marrone completa di maniglia ottonata risalente sicuramente ad epoche più recenti, che consente l'accesso al vano bano (superficie totale 2,24 mq) articolato in un antibagno completo di lavandino con azionamento del flusso dell'acqua sia dal pedalino che dal miscelatore separato mediante una porta a soffietto dal vero e proprio vano bagno completo di water e boiler elettrico per la produzione di acqua calda. Le caratteristiche costruttive e le finiture del bagno e dell'antibagno sono uguali, ovvero pavimentazione e rivestimento (fino ad una quota di 2,00 m.) realizzata con piastrelle quadrate bianche mentre la rimanente quota è ricoperta di intonaco civile e rifinita con idropittura gialla come pure il soffitto. Non ha affacci esterni per cui l'areazione e la luminosità sono piuttosto limitate. L'intero cespite ha la parte impiantistica perlopiù caratterizzata da canaline a vista. Il quadro elettrico generale è nel vano deposito in corrispondenza della porta tra i due vani: da tal punto si diramano tutte le canaline esterne che costituiscono l'impianto elettrico del cespite. L'illuminazione artificiale avviene mediante un neon a parete nel deposito e luci a soffitto nel locale pizzeria ove è presente anche una ventola per la movimentazione dell'aria. Il locale non ha impianto di riscaldamento o di raffrescamento ma soltanto impianto elettrico oltre ad essere collegato alle urbanizzazioni principali. Le caratteristiche costruttive e le finiture del cespite sono piuttosto modeste e vetuste.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 21

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/1962 al n. di prot.

NOTE: Inizio lavori del 20-03-1962; Fine lavori del 04-09-1963.

Numero pratica: -

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione al sindaco

Oggetto: Realizzazione di opere interne

Presentazione in data 22/04/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 102/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Per lavori: riqualificazione energetica

Oggetto: efficientamento Energetico

Presentazione in data 29/04/2022 al n. di prot. 15574

NOTE: Detto intervento di riqualificazione energetica non ha coinvolto il cespite in oggetto ma soltanto i piani superiori del fabbricato

Numero pratica: 160/2022

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILAS

Oggetto: efficientamento Energetico

Presentazione in data 10/07/2022 al n. di prot. 25158

NOTE: Detto intervento di riqualificazione energetica non ha coinvolto il cespite in oggetto ma soltanto i piani superiori del fabbricato

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Locale Commerciale.****Negozi, botteghe [C1] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Montecatini n.15**

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

Note: Si faccia riferimento agli atti autorizzativi riportati in allegato n.24

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Locale Commerciale.****Negozi, botteghe [C1] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Montecatini n.15**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 35 del 11 dicembre 2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) il 30 ottobre 2019, diventando efficace con questa pubblicazione.
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale - Zona pcR1 ad assetto Urbano consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Si faccia riferimento alle tavole PR.02.1 e PR.02.2 che stabiliscono le regole per gli interventi realizzabili
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	SI

particolari?	
Se sì, quali?	Oneri di servitù attive e passive di qualsiasi specie, ed in particolare con i patti speciali di cui all'atto in data 29-12-1966 n.9314/5088 di repertorio dott. Felice Bulla registrato a Bergamo il 16-01-1967 al n.178 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 25-01-1967 ai n.ri 1812/1584. (Si faccia riferimento a quanto riportato a pag.2 dell'atto di compravendita riportato in allegato n.21).
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si faccia riferimento a quanto riportato nell'allegato n.17

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Locale Commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Montecatini n.15

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Si faccio riferimento alla visura prot. T505765/2025 del 09-07-2025 riportata in allegato n. 8

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000; Note: Mutuo concesso al sig. OMISSIS a carico dei Mappali 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS e mappali 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del Comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS (terzo datore).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.0000; Note: Mutuo concesso al sig. OMISSIS a carico dei Mappali 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS e mappali 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del Comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS (terzo datore).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di

OMISSIS in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 27/05/2025 ai nn. OMISSIS; Pignoramento immobiliare a carico dei Mappali 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS e 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del Comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Locale 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: Locale Commerciale

Negozi, botteghe [C1] sito in , Via Montecatini n.15

Nulla di quanto esposto grava sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 350,31.

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

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

Non ci sono spese straordinarie deliberate in quanto l'intero fabbricato è stato recentemente oggetto di intervento di riqualificazione energetica: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 627,61. Dal 01-05-2024 al 30-04-2025 pari ad € 277,30 dal 01-05-2025 al 30-04-2026 pari ad € 350,31

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Dall'atto notarile riportato in allegato n.21 risulta che i millesimi di proprietà siano 30/1000 Dalle informazioni avute dall'amministratore condominiale riportate in allegato n. 26, risulta invece che i millesimi di proprietà siano 32,3

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Dalla parte anteriore, ovvero su via Montecatini non è accessibile in quanto la porta di ingresso è ad una quota superiore rispetto al marciapiede (c'è un gradino); dalla parte posteriore invece è accessibile in quanto la soglia della porta è alla stessa quota del cortile condominiale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

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 ci sono vincoli di prelazione

Avvertenze ulteriori: Non ci sono cause in corso

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Locale Commerciale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un locale commerciale (Cat. C/1 ovvero negozi e botteghe) con affaccio e ingresso principale con relativa vetrata, su viale Montecatini al civico 15 e affaccio secondario sul cortile interno mediante una porta vetrata con persiana avvolgibile. Non ha altri affacci esterni in quanto confina ad est ed ovest con altre proprietà. Consta di due vani: quello di dimensioni maggiori ha affaccio sulla strada principale, mentre quello più piccolo, ove è presente anche un bagno, ha unico affaccio sul cortile antistante. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Locale commerciale (C/1)	sup lorda di pavimento	55,61	1,00	55,61
		55,61		55,61

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2024

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: C/1 Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 1000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00

Accessori:

Locale Commerciale
1. Cantina

Identificato al n. Sub.2 ovvero è nella stessa scheda catastale del negozio

Posto al piano S1

Composto da 1 vano

Sviluppa una superficie complessiva di 9,37 Sup utile mq

Destinazione urbanistica: Cantina di pertinenza del locale commerciale

Valore a corpo: € **1000**

Note: Trattasi di un unico vano a rustico. La pavimentazione è in battuto di cemento, il soffitto presenta solaio in tavelle a vista, le pareti perimetrali sono anch'esse a rustico ricoperte di idropittura bianca. La porta di ingresso è legno realizzata con listelli verticali ancorati a tre listelli di dimensioni più importanti, disposti trasversalmente. La chiusura è assicurata da un catenaccio chiuso con un lucchetto. Date le caratteristiche descritte, detta cantina risulta versare in condizioni piuttosto degradate

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 21/03/2016 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Con scrittura privata datata 31/03/2022 e registrata all'Agenzia delle Entrate (Servizio Telematico Entratel) in data 23-07-2025 (acquisita con protocollo 25072318112123857) le parti si accordavano per una riduzione del canone di locazione da € 500/mese

ad € 450/mese a far data dal 01-04-2022 fino al 31-03-2028 ovvero alla scadenza del contratto di locazione. (Si faccia riferimento all'allegato n. 27).

Registrato a Ufficio Territoriale di Treviglio il 22/03/2016 ai nn.001464- serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/03/2028

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2028

Data di rilascio: 30/09/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

Il contratto di locazione è stato stipulato e registrato in data antecedente la notifica del pignoramento immobiliare; soltanto la riduzione del canone di locazione è stata concordata prima della notifica dello stesso pignoramento ma registrata in data successiva.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima.

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 quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2024.

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: I valori di partenza sono quelli dell'OMI del secondo semestre 2024 riferiti al compravenduto con caratteristiche simili al cespite in oggetto, adeguati poi al prezzo reale di mercato ottenuto dal confronto con agenzie immobiliari del luogo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI riguardanti immobili commerciali (Negozi) posti in zone semicentrali, oscillano da un minimo di € 1000,00/mq ad un massimo di € 1500/mq. Per le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo tenutosi, per il cespite in oggetto si è stabilito un valore pari ad € 1.000/mq. Detti valori sono stati ricavati dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate nell'ultimo anno dividendo il prezzo di acquisto di vari immobili di pari categoria (C/1) per i rispettivi mq..

12.3 Valutazione corpi:

Locale Commerciale. Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina Romano Di Lombardia (BG), Via Montecatini n.15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.610,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale commerciale (C/1)	55,61	€ 1.000,00	€ 55.610,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.610,00
Valore Finale	€ 55.610,00
Valore corpo	€ 55.610,00
Valore accessori	€ 1.000,00
Valore complessivo intero	€ 56.610,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.610,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Locale Commerciale	Negozi, botteghe [C1] con annesso Cantina	55,61	€ 56.610,00	€ 56.610,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.491,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 627,61
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 47.490,89
Valore diritto e quota	€ 47.490,89

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 47.490,89
---	--------------------

Beni in **Martinengo (BG)**
Via Francesco Balicco n.7

Lotto: 3 - Appartamento al Piano Terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: Appartamento al Piano Terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Francesco Balicco n.7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Il sig. OMISSIS risulta essere coniugato in data 18/07/2003

con la sig.ra OMISSIS (Si faccia riferimento all'estratto per ri-assunto dell'atto di matrimonio riportato in allegato n. 4)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: Si faccia riferimento alla visura catastale riportata in allegato n.9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (OMISSIS) (Si faccia riferimento alla visura per immobile riportata in allegato n. 12), foglio 28, particella 431, subalterno 1, scheda catastale planimetria catastale datata 13-11-2000 rimessa in allegato n. 16, indirizzo Via Francesco Balicco n.7, piano Terra, comune Martinengo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 160 mq, rendita € € 386,05 **Derivante da:** Atto di compravendita del notaio OMISSIS datato 17-04-2002 Rep. n. 100774 registrato a Romano di Lombardia in data 02-05-2002 al n. 252 s.2V e trascritto a Bergamo in data 30-05-2002 al n. 18733 R.G. e n.13770 R.P.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non presenti.

Confini: a nord con androne dal quale si esercitano l'accesso e lo scarico; ad est cortile comune; ad ovest via Balicco (estratto dall'atto di compravendita rimesso in allegato n.12)

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

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli reperiti a mezzo del sistema telematico Sister dell'Agenzia del Territorio.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Supermercato PENNY (Buona), Chiesa di Santa Maria Incoronata (Buona), Centro Sportivo Comunale IL TIRO (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia .

Attrazioni paesaggistiche: Laghetti Smeraldo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: S.S. 498 (collegamento con Ghisalba e Romano di Lo 200 m, Via Milano 120 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento al Piano Terra**

Il cespite è nella zona periferica dell'abitato di Martinengo, ovvero nella zona NS2- Nuclei storici esterni al Vallo Colleonesco di cui all'art. 22 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del PGT del comune di Martinengo. Il prospetto principale è su Via Francesco Balicco n.7 (prospetto nord/ovest) mentre il prospetto opposto (sud/est) è sul cortile interno chiuso sul quale prospettano una serie di abitazioni di diverse tipologie costruttive non costituenti alcun condominio. I prospetti laterali più corti (nord/est e sud/ovest) si affacciano su due diversi androni condominiali carrabili (precisamente quello a sud/est soltanto in parte confina con l'androne) che consentono l'accesso veicolare nella corte interna. L'androne a nord/est è generalmente usato per l'accesso pedonale: è infatti sempre chiuso da un portone in legno di vecchia fattura colore grigio con l'anta centrale con apertura a battente. Il civico 7 corrisponde esattamente alla suddetta entrata caratterizzata altresì da un serie di cassette lettere ancorate al portone. Detto androne risulta pavimentato con piastrelle cementizie di forma rettangolare posate a correre dall'esterno verso l'interno: è proprio in tale androne che si apre una delle due porte di ingresso dell'appartamento che

consente di accedere al lungo disimpegno. L'altro ingresso dell'appartamento è in prossimità dell'androne opposto ma sul prospetto interno (quello insistente sul cortile). Detto uscio dovrebbe aprirsi su un locale disimpegno che in effetti attualmente è utilizzato come locale lavanderia. L'androne al civico 9 viene utilizzato per l'accesso veicolare ed è delimitato da un cancello in ferro laccato grigio con apertura automatizzata. Oltre detto varco si apre un cortile comune brecciato adibito a parcheggio per uso interno.

Superficie complessiva di circa mq **161,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente negli anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011 (ripristino di intonaco eterno pericolante)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub.1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 (altezza media)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di un appartamento con ingresso al piano terra al civico 7 di Via Francesco Balicco in all'interno dell'androne pedonale. Il portone è sulla sinistra percorrendo l'androne dall'esterno verso l'interno ed è delimitato da un infisso in legno massello lavorato in buono stato di conservazione. In realtà detto ingresso non viene utilizzato in quanto internamente, in corrispondenza dello stesso, è posizionato un armadio che ne impedisce l'utilizzo. Ciononostante, oltre detto ingresso si apre un corridoio (13,39 mq), esteso in lunghezza in direzione nord/est – sud/ovest, che consente di accedere alle camere da letto e al bagno. L'intero cespite si sviluppa parallelamente alla via Balicco ovvero in direzione nord/est – sud/ovest ed è virtualmente suddiviso in una zona giorno a sud/ovest, parzialmente adiacente all'androne carrabile ed una zona notte nell'ala nord/est adiacente all'androne pedonale. Gli occupanti immobile, sono soliti entrare da una porta vetrata che delimita la cucina con affaccio sul cortile interno. L'ingresso reale invece, sempre sul cortile interno, è delimitato da un portone in legno massello di vecchia fattura a doppia anta laccato marrone, privo di citofono e/o campanello, che consente l'accesso al disimpegno (7,88 mq) avente affaccio a sud/ovest mediante finestra (115 x 90) cm attualmente utilizzato come locale lavanderia tant'è che in prossimità della porta di accesso al successivo vano, è stato installato un piatto doccia. Dal disimpegno, mediante una porta a battente si accede al soggiorno (41,33 mq) di dimensioni molto generose avente affaccio a nord/ovest (Via Balicco) mediante due finestre (155x120) cm. Dalla parte opposta rispetto alle finestre si apre la porta di accesso al vano cucina (13,33 mq) che ha affaccio a sud/est sul cortile mediante una vetrata a 4 ante apribili a tutt'altezza avente telaio in alluminio laccato marrone. La pavimentazione del suddetto vano è ad una quota superiore di circa 10 cm rispetto al piano di calpestio dell'appartamento ed è realizzato con listelli di parquet marrone scuro posati a correre. Le pareti laterali ed il soffitto orizzontale sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Allineate alla vetrata, sono visibili due colonne a sezione circolare che inizialmente delimitavano un portico esterno che successivamente è stato chiuso e legittimato con sanatoria rimessa in allegato n.25. Dalla parete nord/est del soggiorno, in prossimità della porta della cucina, vi è l'un'apertura di collegamento con il corridoio (13,39 mq) che consente l'accesso alle 3 camere da letto ed al bagno. Percorrendolo, dal soggiorno (sud/ovest) verso la porta d'ingresso sull'androne (nord/ovest), sulla destra si apre la porta del bagno (6,61 mq) completo di vasca, bidet, water e lavandino in ceramica bianca di tipo tradizionale poggiati a terra. La rubinetteria è di tipo tradizionale ovvero con comandi distinti per acqua calda ed acqua fredda. La pavimentazione è in piastrelle quadrate con tonalità dal verde al grigio con relative venature. Le pareti perimetrali sono foderate fino ad una quota di 2,00 m con quadrotti di dimensioni molto più piccole rispetto a quelle del pavimento ma riportanti le stesse tonalità mentre, la rimanente quota ed i soffitti piani, sono ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Continuando nel corridoio, adiacente al bagno, c'è la camera da letto matrimoniale (13,46 mq) avente un unico affaccio sul cortile mediante finestra (140x125) cm, pareti perimetrali e soffitto piano ricoperti di intonaco civile e rifiniti con idropittura bianca. Specularmente alla camera matrimoniale rispetto al corridoio, si apre la porta per accedere alla prima camera da letto (15,26 mq) avente affaccio a nord/ovest (Via Balicco) mediante finestra (135x120) cm; ha forma rettangolare allungata verso la finestra ed è rifinita con intonaco civile ed idropittura bianca al soffitto e rosa scuro sulle pareti perimetrali. Adiacente la suddetta camera, si trova la terza ed ultima camera da letto del tutto identica per dimensioni e finiture a quella appena descritta: l'unica differenza è che le pareti sono ricoperte di idropittura verde acqua. La pavimentazione di tutto l'appartamento, tranne quanto specificato per il bagno e per la cucina, è uniforme ovvero realizzata con piastrelle bianche di forme quadrangolari (quadrate e rettangolari) con posa diagonale. Caratteristica dell'appartamento è sicuramente la non uniformità della copertura: la parte prospiciente sul cortile interno (disimpegno all'ingresso, cucina,

bagno, camera da letto matrimoniale) ha solaio piano mentre la restante parte (corridoio, due camere da letto, soggiorno) ha volte a crociera.

Gli infissi interni di tutto l'appartamento sono in legno tamburato laccato bianco con relative finestre circolari vetrate nella parte superiore per consentire l'illuminazione naturale del corridoio. Gli infissi esterni sono in pvc bianco con vetrocamera e persiana a battenti esterni in pvc marrone per quelle insistenti sul cortile e veneziane interne per le aperture insistenti su Via Balicco protette altresì da barre anti intrusione esterne. Infissi interni ed esterni sono in ottimo stato di conservazione tranne le due porte esterne e la vetrata della cucina che risultano essere piuttosto vecchie pur se in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è completo di placche a parete nere e frutti in plastica nera. Il riscaldamento e la produzione di ACS sono garantiti da una caldaia pensile: completano l'impianto i termosifoni in acciaio con elementi tubolari e cronotermostato nel corridoio. È presente inoltre un impianto di climatizzazione estiva, con un solo split in cucina. L'intero cespite, pur se caratterizzato da finiture non di pregio, è in buono stato di conservazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Note</i>	Non è stato reperito alcun documento attestante la conformità dell'impianto termico
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia pensile e termosifoni completo di cronotermostato
<i>Stato impianto</i>	Buono
<i>Potenza nominale</i>	27 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1985
<i>Note</i>	Non è stato reperito alcun documento attestante la conformità dell'impianto termico
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Pompa di calore esterna con split interno vano cucina
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 16

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Richiesta di Licenza per Opere Edilizie

Per lavori: riguardanti l'allargamento delle finestra

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 03/04/1963 al n. di prot. 16

Rilascio in data 22/04/1963 al n. di prot.

NOTE: Si faccia riferimento all'allegato n.25

Numero pratica: prot. n. 6295 e progressivo 0770244510

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: riguardanti la chiusura porticato e opere interne

Oggetto: Concessione in Sanatoria

Presentazione in data 23/12/1986 al n. di prot. 6295

Numero pratica: 565

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Oggetto: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Presentazione in data 11/08/1988 al n. di prot. 565

NOTE: Richiesta di integrazione della domanda di sanatoria prot. n. 6295 del 23-12-1986

Numero pratica: 326/1/C

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Sollecito richiesta integrazione

Per lavori: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Oggetto: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Presentazione in data 06/02/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 326/1/C

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Puntualizzazioni in seguito alla richiesta di sanatoria

Per lavori: chiusura portico ed altre varianti interne

Oggetto: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Presentazione in data 07/03/1990 al n. di prot.

NOTE: La dichiarante sosteneva che i termini per la formazione del silenzio assenso siano già maturati alla data del 04-06-1989 e che pertanto sia da respingere la affermazione secondo cui la mancata presentazione della documentazione, richiesta con la lettera del 06-02-1990, comporti la applicazione di quanto previsto al capo 1 della legge 47/85. In altre parole, la concessione edilizia in sanatoria si deve considerare come già acquisita ed eventualmente da perfezionare per quanto riguarda la comunicazione dei versamenti per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione se applicabili (Si faccia riferimento a quanto riportato nell'allegato n.25)

Numero pratica: -

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Dichiarazione di inizio e fine lavori

Per lavori: consistenti della chiusura del portico e sottoportico ed opere interne

Oggetto: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Presentazione in data 10/05/1990 al n. di prot.

Numero pratica: 326/1/C

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Rilascio di autorizzazione in sanatoria

Per lavori: riguardanti la chiusura porticato e opere interne

Oggetto: riguardanti la realizzazione di abusi edilizi di cui alla richiesta prot. n. 6295 del 23-12-1986

Presentazione in data 13/06/1990 al n. di prot.

NOTE: Il sindaco dichiarava il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria riguardante la richiesta prot. 326/1/C (Si faccia riferimento all'allegato n. 25)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento al Piano Terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Francesco Balicco n.7

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel disimpegno (attuale lavanderia) sono stati eliminati due tramezzi che delimitavano il ripostiglio. Attualmente tale superficie è occupata da un piatto doccia con relativo

box doccia.

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: aggiornare la planimetria in base allo stato rilevato

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione da riconoscere la comune di Martinengo per abuso edilizio	€ 1.000,00
Aggiornamento DOCFA	€ 350,00
Spese tecniche	€ 1.500,00
Totale oneri: € 2.850,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento al Piano Terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Francesco Balicco n.7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvate con Del C.C. n. 43 del 19-08-2012 e variante 1 approvata con del. n.6 del 07-02-2014
Norme tecniche di attuazione:	Disposizioni attuative del Piano delle Regole.
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:	Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.19
Rapporto di copertura:	Si faccia riferimento all'estratto delle NTA riportato in allegato n.19
Altezza massima ammessa:	10,00 m
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: Appartamento al Piano Terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Francesco Balicco n.7

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: L'immobile è difforme catastalmente in quanto il disimpegno (attualmente locale lavanderia) posto in corrispondenza dell'ingresso dal cortile interno, da progetto aveva un piccolo locale ripostiglio delimitato da due tramezzi che attualmente non ci sono più. (Si confronti la planimetria catastale riposta in allegato n.16 con il rilievo metrico riportato in allegato n.30.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione tacita di eredità.

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



7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 10/11/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000; Note: a carico dei seguenti cespiti: - 3176 sub.2 del comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del comune di Martinengo contro OMISSIS; - 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS (Terzo datore) .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 27/03/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000; Note: a carico dei seguenti cespiti: - 3176 sub.2 del comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del comune di Martinengo contro OMISSIS; - 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS (Terzo datore).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/07/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 227.240,00; Importo capitale: € 102.949,39; Note: derivante da atto di mutuo originario in data 17-04-2002 al n.100775 di repertorio del notaio OMISSIS con ipoteca iscritta a Bergamo in data 30-04-2002 ai nn. 18734/4769 con annotazione surroga in data 13-03-2009 al n.4183, in forza di atto di mutuo con surrogazione del 25-02-2009 a rogito del notaio OMISSIS n.110063/3843 Rep., con il quale alla Banca finanziatrice originaria è subentrata la BCC di Calcio e Covo, e cancellata per errore con le modalità del "Decreto Bersani" in data 30-03-2009 a carico del mappale 431, sub.1 del Comune di Martinengo, contro OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di OMISSIS in data 27/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria R.R.I.I. - Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 11/06/2025 ai nn. OMISSIS; a carico dei mappali seguenti: - 3176 sub.2 del Comune di Romano di Lombardia e 431 sub.1 del Comune di Martinengo contro OMISSIS; - 1347 sub.14 e 1347 sub.15 del comune di Romano di Lombardia contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al Piano Terra

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: Appartamento al Piano Terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Francesco Balicco n.7

nulla di quanto esposto grava sul cespite

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non ci sono millesimi di proprietà riportati nell'atto di compravendita

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Trattasi di appartamento al piano terra per cui è accessibile ai diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
 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 presenti
 Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento al Piano Terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Trattasi di un appartamento al piano terra in via Francesco Balicco n. 7 a Martinengo. L'ingresso principale è nell'androne che collega via Balicco con il cortile interno. Il cespite in effetti si estende da un androne all'altro, entrambi con ingresso da via Balicco. L'ingresso secondario è sul cortile interno: si apre direttamente in quello che attualmente viene adibito a locale lavanderia tant'è che è poco utilizzato; generalmente i signori accedono direttamente dalla porta finestra facente parte della vetrata di chiusura della cucina. L'appartamento si articola in un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, un locale lavanderia, un bagno e tre camere da letto. Il calcolo della consistenza, fa riferimento alla superficie commerciale, ovvero alla superficie lorda dei locali e del lotto corretta dei rispettivi coefficienti.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento al Piano Terra (A/3)	sup lorda di pavimento	161,00	1,00	161,00
		161,00		161,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: secondo - 2024

Zona: Martinengo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 930,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: L'immobile risulta essere occupato da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Atteso che il motivo per cui è redatta la presente relazione di stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che verrà espresso è compreso il solo valore delle unità immobiliari nonché il valore di qualsiasi altro bene pertinenziale che risulta immobilizzato con esse. La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate degli immobili, nonché sulla base del valore venale unitario corrente all'epoca della stima. 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 quelli oggetto di stima ed in particolare aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso nonché consultando valori rilevati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni immobiliari dello stesso comune nel Secondo Semestre 2024.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: I valori di partenza sono quelli dell'OMI del secondo semestre 2024 riferiti al compravenduto con caratteristiche simili al cespite in oggetto, adeguati poi al prezzo reale di mercato ottenuto dal confronto con agenzie immobiliari del luogo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori OMI riguardanti immobili residenziali (A/3) posti in zone non centrali, oscillano da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 930,00/mq. Per le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo tenutosi, per il cespite in oggetto si è stabilito un valore pari ad € 930,00/mq. Detti valori sono stati ricavati dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati all'Agenzia delle Entrate nell'ultimo anno dividendo il prezzo di acquisto di vari immobili di pari categoria(A/3) per i rispettivi mq..

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento al Piano Terra. Abitazione di tipo economico [A3]
Martinengo (BG), Via Francesco Balicco n.7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.730,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al Piano Terra (A/3)	161,00	€ 930,00	€ 149.730,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 149.730,00

Valore Finale	€ 149.730,00
Valore corpo	€ 149.730,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 149.730,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 149.730,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al Piano Terra	Abitazione di tipo economico [A3]	161,00	€ 149.730,00	€ 149.730,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 22.459,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.850,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 124.420,50

Valore diritto e quota € 124.420,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 124.420,50

12.6 Regime fiscale della vendita

Non soggetto ad IVA



L'Esperto alla stima
Ing. Marcello Schiavone

