



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 284/2025

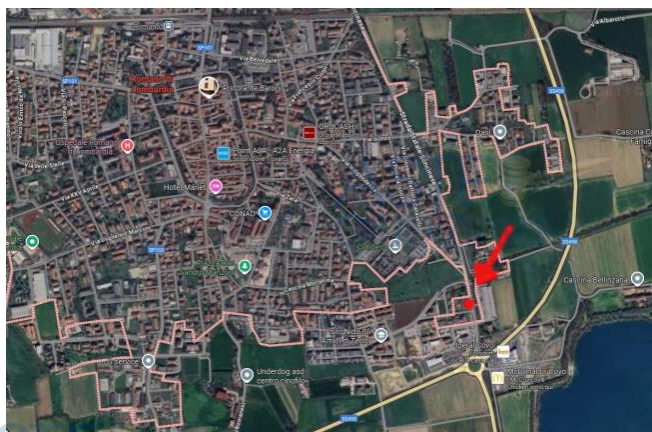


PROMOSSA DA
OMISS

CONTRO
OMISS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani
Codice fiscale: PGNBRN59A20H5090
OMISS OMISS
OMISS OMISS
OMISS OMISS
OMISS OMISS





Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
via Soncinese, 70

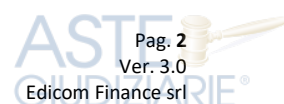


INDICE

Lotto: 001 - appartamento e posto auto scoperto



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



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

Criterio di stima 13

Fonti d'informazione 13

Valutazione corpi..... 13

Adeguamenti e correzioni della stima..... 14

Prezzo base d'asta del lotto..... 14



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2025 alle 9:30
Creditore Procedente OMISS
Legale Creditore Procedente: OMISS
Esecutato: OMISS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Bruno Pagani
Data nomina: 30-07-2025
Data giuramento: 31-07-2025
Data sopralluogo: 05-09-2025

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
via Soncinese, 70

Lotto: 001 - appartamento e posto auto scoperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Soncinese, 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISS - Residenza: OMISS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISS, foglio 15, particella 10661, subalterno 6, indirizzo via Soncinese SNC, piano terra, comune Romano di Lombardia, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 57, rendita € 317,62

Derivante da: Atto del 28/10/2008 OMISS con sede in Bergamo(BG) repertorio 70159 - Compravendita - Nota presentata con modello unico N.41884.1/2008 Reparto P.I. di Bergamo in atti dal 24/11/2008

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

Confini: Appartamento : 10661 sub.6- confinante con parti comuni ed unità immobiliari di cui alle particelle 10661 sub.7 e 10661 sub.5 Posto Auto: 10661 sub.28 - confinante con parti comuni e unità immobiliari di cui alle particelle 10661 sub.7 e 10661 sub.5

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

Verificata la corretta corrispondenza tra i dati catastali e i dati inseriti nell'atto di Pignoramento

Identificativo corpo: B-Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Soncinese, 70

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISS, foglio 15, particella 10661, subalterno 28, indirizzo via Soncinese SNC, piano T, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 1, consistenza 13, superficie 13, rendita € 34,24

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non rilevati da Atto

Confini: confinante con parti comuni, ed unità immobiliari (altre aree scoperte) di cui alle particelle 10661 sub.27 e 10661 sub.29.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di due unità immobiliari ubicate in un complesso immobiliare composto da 20 appartamenti, circa ventidue autorimesse e 7 posti auto, in posizione periferica, di recente edificazione, in zona trafficata, in zona mista, residenziale- vicina a complessi commerciali di grande distribuzione

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Presenza di attività o centri commerciali

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo a distanza 25 Km..

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: presenza di stazione ferroviaria e autolinee 2 Km, Casello BRE-BE-MI. 2 Km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A- Appartamento**

Appartamento al piano terra, bilocale, composto da un ambiente (sala-cucina), un disimpegno, un bagno e una camera da letto matrimoniale. Tutti gli ambienti sono corredati da impianto elettrico, sottotraccia, con apposito salvavita e impianto citofonico, impianto idrico sanitario con elementi igienico sanitari quali lavello, Water, bidet e vasca con angolo doccia, di riscaldamento con caldaia murale (Mod. Beretta) posta al di fuori dell'appartamento, sotto il balcone della proprietà soprastante. Gli elementi riscaldanti interni sono a piastra in alluminio. Le pavimentazioni sono in monocottura ceramica, come pure i rivestimenti del bagno. E' presente un angolo in sala rivestito con finta pietra ricomposta. I serramenti sono in legno con doppio vetro e avvolgibili in p.v.c. La proprietà è dotata di un piccola porzione di area destinata a giardino.

Superficie complessiva di circa mq **115,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 mt.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buono stato di manutenzione. Necessiterebbe di una riqualificazione generale con una sua coibentazione, in linea con le recenti normative.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	termoautonomo
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	

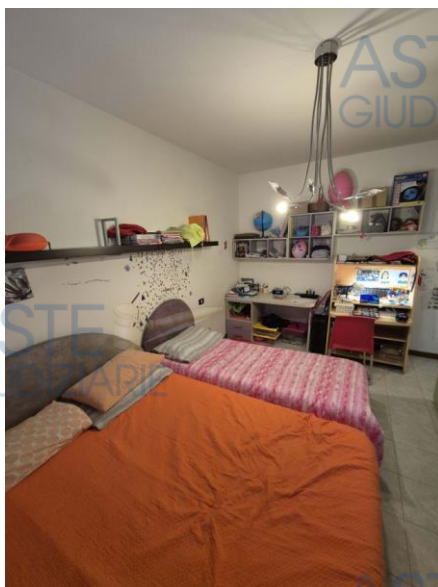
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Monosplit- con generatore in giardino, addossato al fabbricato e un'unica macchina posizionata in sala-cucina



SOGGIORNO



CLIMATIZZATORE



CAMERA



BAGNO



GIARDINO

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo B-Posto auto

Trattasi di posto auto di mq. 12.5 ubicato in apposito piazzale prospiciente il fabbricato ad appartamenti e raggiungibile dalla via Soncinese al N. civico 70

Superficie complessiva di circa mq **12,50**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: posto auto esterno in zona asfaltata ben identificato.



3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Soncinese, 70****Numero pratica: 105/2004**

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: EDIFICAZIONE DI NUOVO FABBRICATO previa demolizione del vecchio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/12/2004 al n. di prot. 5999

Rilascio in data 15/03/2005 al n. di prot. 5999

Abitabilità/agibilità in data 17/07/2007 al n. di prot. 18080 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La richiesta di agibilità è stata presentata e a oggi (trascorsi i 90 giorni per il silenzio assenso) assentita.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento e B-Posto auto**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Soncinese, 70****Numero pratica: 26-2007**

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE AL PDC 105-2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/02/2007 al n. di prot. 4772

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento e B-Posto auto**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A- Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Soncinese, 70**

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

Identificativo corpo: B-Posto auto.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Soncinese, 70**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A- Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Soncinese, 70**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	consiglio comunale N.8 dello 03.04.2023
Zona omogenea:	A1 assetto consolidato

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

Identificativo corpo: B-Posto auto.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Soncinese, 70**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	consiglio comunale N.8 dello 03.04.2023
Zona omogenea:	A1 assetto consolidato

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A- Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Soncinese, 70

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

Identificativo corpo: B-Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Soncinese, 70

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISS proprietario/i ante ventennio al 28/10/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISS, in data 31/12/2004, ai nn. 58508/24527; trascritto a Bergamo, in data 07/01/2005, ai nn. 1120/762.

Titolare/Proprietario: OMISS dal 28/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISS, in data 28/10/2008, ai nn. 70159/14203; trascritto a Bergamo, in data 24/11/2008, ai nn. 72709/41884.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento e B-Posto auto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: atto giudiziario per UNEP Tribunale di Bergamo N. 4540 del 17-06-2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/07/2025 ai nn. 38777/27849.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: atto di mutuo bancario; A rogito di OMISS in data 28/10/2008 ai nn. 70160/14204; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/11/2008 ai nn. 72710/14243; Importo ipoteca: € 157.500,00; Importo capitale: € 105.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Appartamento e B-Posto auto

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A- Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70
non risultano ulteriori gravami

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Non risultano ulteriori gravami

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A- Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 620 €.

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: 4.430,04 €

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 28,561 Amministrazione e Ordinarie 37,76 Scala (Millesimi ricavati dalle spese Condominiali)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: APE scaduto il 26-11-2021

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non rilevate

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 5 €.

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: € 19,31.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 0,484 (Millesimi ricavati dalle spese Condominiali)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A- Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	51,00	1,00	51,00
giardino	sup lorda di pavimento	64,50	0,10	6,45
		115,50		57,45

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.

Identificativo corpo: B-Posto auto

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	12,50	1,00	12,50
		12,50		12,50

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 già di due unità immobiliari funzionalmente autonomi.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B-Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparative

12.2 Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. di Bergamo e Provincia.

12.3 Valutazione corpi:

A- Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.665,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	51,00	€ 1.700,00	€ 86.700,00
giardino	6,45	€ 1.700,00	€ 10.965,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.665,00
Valore Finale			€ 97.665,00
Valore corpo			€ 97.665,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 97.665,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.665,00

B-Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Romano Di Lombardia (BG), via Soncinese, 70

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
posto auto scoperto	12,50	€ 900,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.250,00
Valore Finale			€ 11.250,00
Valore corpo			€ 11.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A- Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	57,45	€ 97.665,00	€ 97.665,00
B-Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	12,50	€ 11.250,00	€ 11.250,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.891,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 176,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 97.000,00
Valore diritto e quota	€ 97.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.000,00
---	--------------------

Allegati

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

29-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Bruno Pagani