



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 358/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035681317
Email: studiorapizza@gmail.com
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it



INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Scuola e laboratorio.....	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Scuola e laboratorio.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: Scuola e laboratorio.....	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	10
Corpo: Scuola e laboratorio.....	10
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Scuola e laboratorio.....	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:.....	11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Scuola e laboratorio.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: Scuola e laboratorio.....	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi.....	14
Adegamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2026 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Data nomina: 29-06-2025
Data giuramento: 01-10-2025
Data sopralluogo: 08-11-2025

Cronologia operazioni peritali: Si riporta di seguito cronologia delle operazioni peritali svolte a seguito dell'accettazione dell'incarico: 02/10/2025 – Richiesta al catasto della planimetria dell'edificio e dell'elaborato planimetrico, effettuate alla Agenzia del territorio di Bergamo. 20/10/2025 – Richiesta di accesso agli atti comune di Romano di Lombardia, trasmessa tramite portale SUEDI 07/11/2025 – Trasmissione sollecito al Comune di Romano di Lombardia per accesso agli atti 08/11/2025 – Inizio operazioni peritali, sopralluogo presso l'immobile, effettuato congiuntamente al Custode 05/08/2025 - Trasmissione di richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie al Comune di Bergamo. 26/11/2025 – Sopralluogo presso Ufficio Tecnico di Romano di Lombardia per sollecito accesso agli atti 28/11/2025 e 01/12/2025 – Ricezione copia delle pratiche edilizie comunali

Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Scuola e laboratorio.****Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Viale Lombardia 720****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà****Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione** [REDACTED] oglio 20, particella 11790, subalterno 2, indirizzo Viale Lombardia 720, piano T - S1, comune H509, categoria B/5, classe 1, consistenza 610 mc, superficie 218, rendita € 270,93**Derivante da:** Costituzione del 03/08/2011, Pratica BG0384992**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Nell'atto di provenienza non vengono definiti i millesimi di proprietà delle parti comuni**Confini:** Scuola al piano terra confina a nord con strada comunale; a est con area privata censita al mapp. 11790 sub 4, e con i mappali 11592 e 11669; a sud con il mappale 11668, a ovest con il mappale 11841. Il locale cantina al piano interrato confina a nord e est con a est con il mapp. 11790 sub 1 bene comune non censibile, mentre sui lati sud e ovest su terrapieno.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

I dati catastali riportati corrispondono a quanto dichiarato nell'atto di pignoramento

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

L'immobile è situato nel Comune di Romano di Lombardia, in provincia di Bergamo, a un'altitudine di circa 120 m s.l.m. ed è distante circa 30 km dal capoluogo Bergamo. La popolazione residente, nell'anno corrente, è pari a circa 21.000 abitanti. Il territorio comunale risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di diverse vie di collegamento, tra cui l'autostrada A35, la linea ferroviaria Milano-Brescia e le strade provinciali che collegano il Comune con la città di Bergamo. L'immobile è collocato al confine sud del territorio urbanizzato comunale, all'interno di un quartiere di recente costruzione a prevalente destinazione residenziale. L'edificio è costituito da due piani fuori terra e da un piano interrato. Il piano interrato, con superficie inferiore rispetto ai piani fuori terra, è adibito a deposito e locale impianti; il piano terra, è destinato ad asilo nido; al piano primo sono presenti due unità abitative di altra proprietà.

Caratteristiche zona: di espansione Buone**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non esistono particolari dotazioni a servizio dell'immobile.**Servizi offerti dalla zona:** Istruzione primaria, secondaria e universitaria (Buona), Strutture commerciali (Buona), Ospedali e sanità (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: oltre al comune di Romano di Lombardia, Treviglio e Caravaggio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale del fiume Serio.

Attrazioni storiche: Centro storico di Romano di Lombardia.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autolinee 1,1 Km, Stazione Ferroviaria Romano di Lombardia 1,7 Km, Autostrada A35 4 Km, Aeroporto il Caravaggio - Orio al Serio 27 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Scuole e laboratori scientifici [B5]** di cui al corpo **Scuola e laboratorio**

L'immobile, situato alla periferia del centro abitato, è collocato in una zona di recente edificazione, precisamente in fregio a Viale Lombardia, in prossimità della Strada Statale SS 498.

Esso è costituito da una porzione di edificio posta al piano terra, con una superficie lorda complessiva di mq 210,00, da un locale ripostiglio al piano interrato con superficie lorda di mq 17,00, nonché da porticati e da un giardino pertinenziale disposto sui tre lati dell'edificio, per una superficie complessiva di circa mq 290,00.

L'edificio è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 18/2009 del 04/03/2010, successivamente modificato da una prima variante DIA del 26/11/2010 e da una seconda variante DIA del 20/06/2011. L'immobile è stato reso agibile a seguito di richiesta di agibilità presentata in data 29/08/2011.

L'accesso avviene dalla strada comunale di Viale Lombardia, al civico 720, mediante un cancello pedonale condominiale e un cancello carrabile privato. L'unità immobiliare con destinazione scuola dell'infanzia è composta da un locale di ingresso, una sala centrale polivalente, due stanze attualmente adibite a sala riposo e sala lattanti, un locale destinato alla cottura e al porzionamento dei pasti, un ufficio ad uso segreteria e due servizi igienici, rispettivamente attrezzati come WC per disabili e WC per bambini.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, copertura piana in laterocemento, con gronde in cemento armato a vista. Le pareti perimetrali sono costituite da elementi in laterizio coibentato con cappotto termico esterno.

La superficie esterna di proprietà è costituita da un giardino, in parte rivestito in erba artificiale e attrezzato per il gioco dei bambini e in parte a prato naturale. Lungo tutto il perimetro dell'edificio e sotto i porticati è presente un marciapiede pavimentato con piastrelle.

Considerate le dimensioni e la distribuzione dei locali interni, progettati per garantire la funzionalità prevista, si consiglia di mantenere l'unità immobiliare come unico lotto, evitando la realizzazione di onerose opere murarie e impiantistiche. Tuttavia, l'attuale destinazione d'uso ad asilo limita significativamente la commerciabilità dell'immobile; pertanto, si può realisticamente ipotizzare un cambio di destinazione d'uso, limitando gli interventi alla sola sostituzione dell'attuale bagno per bambini con un nuovo bagno per adulti.

Superficie complessiva di circa mq **515,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è stato ultimato nell'anno 2011 e non presenta evidenti difetti di costruzione. Le murature, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti e gli impianti si trovano in ottimo stato di conservazione.

Le principali finiture che caratterizzano l'edificio sono le seguenti: serramenti interni in legno tamburato; serramenti esterni in PVC con vetrocamera; assenza di tapparelle o di altri sistemi di oscuramento esterno. I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in ceramica, fatta eccezione per due locali interni, attualmente adibiti a sala riposo e sala lattanti, che risultano pavimentati in parquet. Le pareti e i soffitti sono intonacati con finitura civile e tinteggiati.

L'edificio è dotato di diversi impianti, tra cui: impianto di riscaldamento radiante a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria alimentati da impianto geotermico; impianto di trattamento dell'aria con cana-

lizzazioni interne; impianto di climatizzazione a pompa di calore, con unità installata nel salone principale. Per la produzione di acqua calda sanitaria dei servizi igienici è presente un bollitore elettrico. Ai fini della prevenzione incendi, oltre agli estintori, è installato un idrante ubicato nel locale di ingresso dell'edificio. Sono inoltre presenti l'impianto elettrico e citofonico, nonché un impianto di allarme dotato di sensori interni di tipo radar.

Si segnala che l'impianto geotermico è comune a tutte le unità immobiliari e originariamente serviva l'intero edificio. In una prima fase, un appartamento posto al piano primo si è dotato di caldaia autonoma, scollegandosi dall'impianto comune; recentemente, risulta che anche il secondo appartamento al piano primo stia avviando le procedure per il distacco dallo stesso impianto.

È inoltre presente un ascensore che collega il piano terra al piano primo, con accesso diretto all'interno dell'asilo; tuttavia, pur essendo di uso comune tra le proprietà, tale impianto risulta attualmente di limitata utilità per l'immobile oggetto di perizia.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezioni: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: Piastrelle in gres condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Presente in due stanze
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in grès condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antincendio</i>	tipologia: anello interno accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone
<i>Citofonico</i>	tipologia: video condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Tra la documentazione fornita dal comune a seguito nella richiesta di accesso agli atti, non è stata visionata copia della conformità degli impianti; gli stessi si presentano in buone condizioni, e all'apparenza risultano conformi alla normativa vigente; si può realisticamente presupporre che all'epoca della costruzione sia stata rilasciata regolare certificato di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto radiante a pavimento alimentato da centrale geotermica condivisa con le altre proprietà
Stato impianto	buono
Potenza nominale	/
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Tra la documentazione fornita dal comune a seguito nella richiesta di accesso agli atti, non è stata visionata copia della conformità degli impianti; gli stessi si presentano in buone condizioni, e all'apparenza risultano conformi alla normativa vigente; si può realisticamente presupporre che all'epoca della costruzione sia stata rilasciata regolare certificato di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Tra la documentazione fornita dal comune a seguito nella richiesta di accesso agli atti, non è stata visionata copia della conformità degli impianti; gli stessi si presentano in buone condizioni, e all'apparenza risultano conformi alla normativa vigente; si può realisticamente presupporre che all'epoca della costruzione sia stata rilasciata regolare certificato di conformità
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Note	ai fini della prevenzione antincendio è presente un idrante antincendio posizionato nella stanza di ingresso all'edificio; non ha l'evidenza che esista un certificato di prevenzione incendi.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 8
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Permesso di costruire n. 18/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/08/2009 al n. di prot. 22470

Abitabilità/agibilità in data 25/08/2011 al n. di prot. 21728

Numero pratica: Denuncia Inizio Attività prot. 32014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Prima variante in corso d'opera, formazione di asilo nido

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/11/2010 al n. di prot. 32014

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 21728

Numero pratica: Denuncia di inizio attività del 20/06/2011

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 9
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Seconda variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/06/2011 al n. di prot. 16297

Abitabilità/agibilità in data 26/08/2011 al n. di prot. 21728

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Scuola e laboratorio.

Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Viale Lombardia 720

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

Note: Il progetto depositato in comune, risulta conforme allo stato di fatto.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Scuola e laboratorio.

Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Viale Lombardia 720

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22/04/2024
Zona omogenea:	Ambito ad assetto compiuto a1
Norme tecniche di attuazione:	1. Definizione e obiettivi Ambiti del tessuto urbano contraddistinti da un assetto urbano compiuto e da un consolidato rapporto tra spazi privati e spazi pubblici. Al loro interno il PGT persegue l'obiettivo del rinnovamento del patrimonio edilizio esistente senza modificare l'assetto urbano pur consentendo interventi di completamento dei tessuti edilizi esistenti. b. Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui al precedente art.6: b. produttiva; d. commerciale – limitatamente a MSV e GSV e. rurale c. Indici urbanistici ed edilizi $IF \leq 0,6$ mq/mq H massima = 11,00 m IC ≤ 40 % SP ≥ 30 % d. Modalità di intervento a) Intervento edilizio diretto. b) Negli interventi di ristrutturazione comportanti mutamento della destinazione d'uso è ammesso il recupero della SL esistente alla data di adozione del presente PGT anche qualora eccedente gli indici di cui al comma 3 salvo il rispetto della SP prescritta ed il reperimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale definita dal PS. Gli interventi sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. c) Fatta salva la disciplina di cui al Capo V delle presenti norme, gli interventi di nuova costruzione e gli interventi di ristrutturazione edilizia con SL pari o superiore a 500 mq sono attuabili attraverso Permesso di Costruire convenzionato e comportano il reperimento di una quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale come definita dal PS pari a 1 mq per ogni 4 mq di SL per destinazioni residenziali e di 1 mq per ogni mq di SL per destinazioni del settore terziario e ricettive alberghiere. Tale quota è monetizzabile ed impegnata dall'AC nella realizzazione di interventi di riqualificazione di spazi pubblici da eseguirsi all'interno dello stesso ambito o negli ambiti limitrofi. Ne fanno eccezione gli interventi di nuova costruzione all'interno di lotti inediti compresi all'interno di piani di lottizzazione con Comune di Romano di Lombardia - PGT Piano delle Regole – NTA - Approvato 17 convenzione scaduta catastalmente individuati alla data di adozione del prese PR per i quali il reperimento di cui sopra non è richiesto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	11 m
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico vigente

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Scuola e laboratorio.

Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Viale Lombardia 720

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

Note: L'attuale scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 26/06/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Proprietario per la quota di 1/2 delle particelle 689, 2145; ora 11790

Titolare/Proprietario: OMISSIS al 26/06/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Proprietarie complessivamente per le quote di 9/18 delle particelle 10370, 10398, 10399; ora 11790

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/06/2006 al 13/12/2012. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/12/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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 Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 702000; Importo capitale: € 390000; Note: A margine dell'iscrizione esistono le seguenti annotamenti: In data 25-08-2021 ai nn. 50254/7787 restrizione dei beni fg. 4, mapp. 2221, sub. 4 e 10.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS registrato a Ufficio giudiziario di Bergamo in data 14/07/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/08/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Scuola e laboratorio

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: Scuola e laboratorio

Scuole e laboratori scientifici [B5] sito in , Viale Lombardia 720

L'immobile oggetto di asta non risulta gravato da censo, livello o uso civico .

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: L'immobile risulta costituito da tre unità abitative che condividono l'accesso pedonale, l'impianto citofonico e la caldaia geotermica posta al piano interrato; tuttavia, non risulta formalmente costituito un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non vengono citati millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile risulta accessibile a disabili e dotato di servizi igienici attrezzati

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio è dotato di una caldaia geotermica posta al piano interrato, la stessa originariamente serviva le tre unità immobiliari che compongono l'edificio, attualmente viene utilizzata solo da due unità.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: la precedente certificazione energetica che risultava valida sino al 01/09/2021, identificava l'immobile in classe energetica B

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'appartamento non è soggetto a vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Non si ha l'evidenza di cause in corso o atti ablativi

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Scuola e laboratorio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. È stato inoltre preso in considerazione l'attuale contesto economico, che ha ridotto la domanda di acquisto di immobili analoghi nella zona, nonché la necessità di realizzare opere edilizie per l'eventuale riconversione dell'immobile ad altra destinazione d'uso, fattori che comportano una riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la posizione e l'orientamento dell'immobile, i servizi offerti dal Comune ed i servizi presenti nel territorio Comunale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali adibiti ad attività educative	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
Locale deposito interrato	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
Portici	sup lorda di pavimento	22,00	0,33	7,26

Giardino e passaggi esterni scoperti di proprietà esclusiva	sup lorda di pavimento	266,00	0,10	26,60
		515,00		252,36

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

Data la conformazione dell'immobile il lotto non risulta divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/09/2017 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 18/09/2028

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Alla data del sopralluogo non vi erano cause per il rilascio dell'immobile in corso

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

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso agenzie immobiliari abilitate, nonché dalla visione del listino prezzi degli immobili anno 2024: (osservatorio FIMAA, ASCOM, CONFEDILIZIA APPE) e dall'analisi delle quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Territorio. Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla diversa vetustà riferita ad ogni intervento di ampliamento del fabbricato, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi, all'edificio di cui fanno parte e alla zona in cui sono ubicati.

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: zona Romano di Lombardia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo minimo 550 €/mq, prezzo massimo 1100 €/mq;

Altre fonti di informazione: Listino prezzi immobiliari FIMAA della provincia di Bergamo, anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

**Scuola e laboratorio. Scuole e laboratori scientifici [B5]
Romano Di Lombardia (BG), Viale Lombardia 720**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 277.596,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali adibiti ad attività educative	210,00	€ 1.100,00	€ 231.000,00
Locale deposito interrato	8,50	€ 1.100,00	€ 9.350,00
Portici	7,26	€ 1.100,00	€ 7.986,00
Giardino e passaggi esterni scoperti di proprietà esclusiva	26,60	€ 1.100,00	€ 29.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 277.596,00
Valore Finale			€ 277.596,00
Valore corpo			€ 277.596,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 277.596,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 277.596,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Scuola e laboratorio	Scuole e laboratori scientifici [B5]	252,36	€ 277.596,00	€ 277.596,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.879,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Riduzione del valore per la scarsa commerciabilità dovuta alla destinazione d'uso dell'immobile (si applica una riduzione del 5%)	€ -13.879,80
Arrotondamenti	€ -36,40
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 249.800,00
Valore diritto e quota	€ 249.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 249.800,00
---	---------------------



Allegati

- 1 – Rilievo Fotografico
- 2 – Planimetria dell'immobile
- 3 – Estratto Ortofoto
- 4 – Estratto PGT e NTA
- 5 – Estratto mappa catastale
- 6 – Scheda Catastale
- 7 – Visura catastale dall'immobile
- 8 – Copia pratiche edilizie ed elaborati
- 9 – Copia atto di provenienza

15-12-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza

