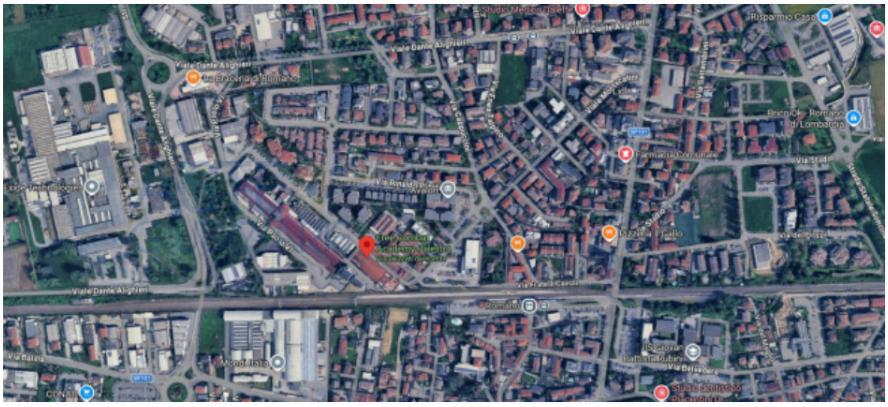
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 497/2025

PROMOSSA DA
omissis

CONTRO
omissis

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
omissis



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: *omissis*
Codice fiscale: *omissis*
Studio in: *omissis*
Telefono: *omissis*
Fax: *omissis*
Email: *omissis*
Pec: *omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
Località/Frazione
VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

INDICE

Lotto: 001 - Deposito al piano primo

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *omissis*
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: *omissis*
Creditore Procedente: *omissis*
Esecutato: *omissis*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *omissis*
Data nomina: 19-12-2025
Data giuramento: 19-12-2025
Data sopralluogo: 07-01-2026
Cronologia operazioni peritali:
22-12-2025: reperimento documentazione catastale completa
07-01-2026: sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento
10-01-2026: richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Romano di Lombardia
14-01-2026: richiesta Agenzia delle Entrate per verifica registrazioni contratto di locazione
03-02-2026: risposta interrogazione Agenzia delle entrate - Ufficio di Romano di Lombardia
20-02-2026: deposito richiesta di proroga al GE *omissis*
23-02-2026: concessa proroga alla consegna della perizia fino al 30 marzo 2026
25-02-2026: colloquio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia per verifica degli atti reperiti
27-02-2026: ricevimento atti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia
03-03-2026: deposito istanza generica al GE *omissis*
09-03-2026: richiesta e recepimento estratto dell'atto di matrimonio del debitore
10-03-2026: udienza per dichiarazione inefficacia pignoramento relativamente al bene di cui al *omissis*
17-03-2026: colloquio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Romano di Lombardia per verifica difformità e procedure di sanatoria
19-03-2026: variazione catastale
25-03-2026: ricevimento documentazione spese condominiali dall'amministratore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**
VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

Lotto: 001 - Deposito al piano primo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Deposito al piano primo.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

Quota e tipologia del diritto
1/1 di *omissis* **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: *omissis* - Residenza: via *omissis* - *omissis* - omissis

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
omissis, proprieta' 1000/1000 omissis
omissis, scheda catastale *omissis*, indirizzo VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37, piano 1, comune ROMANO DI LOMBARDIA, categoria C/2, classe 2, consistenza 205 mq, superficie 221 mq, rendita € 455,26
Derivante da: VARIAZIONE del 19/03/2026 Pratica n. *omissis* DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA *omissis*
Confini: da nord in senso orario: via Giovanni Paolo II, *omissis*, via Giovanni Paolo II, *omissis*

Espropriazione per pubblica utilità
Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto si trova nella periferia di Romano di Lombardia, in area prossima alla ferrovia, ed occupa una porzione dell'originario complesso produttivo della Montecatini. Il lotto è parte di un più ampio fabbricato in linea, su tre livelli, con doppio affaccio su via Giovanni Paolo II. L'accesso carrale al complesso avviene da via Montecatini: è possibile avvicinarsi con l'auto fino all'ingresso dell'immobile al quale si accede pedonalmente dal lato nord di via Giovanni Paolo II. Il complesso presenta sufficienti possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: Stazione FS Romano di Lombardia (550 m - 8 minuti a piedi), Fermata autobus (550 m - 8 minuti a piedi)
Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali
Importanti centri limitrofi: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Deposito al piano primo**

Si tratta di un deposito posto al piano primo di un più ampio complesso artigianale e di un edificio in linea destinato a svariate attività artigianali/direzionali/commerciali.
Il deposito ha forma regolare rettangolare, con affaccio sia a nord sia a sud su via Giovanni Paolo II. Vi si accede da un vano scala che da via Giovanni Paolo II distribuisce diverse attività al piano primo e al piano secondo.
Ha una superficie lorda complessiva di circa 220 mq: sul lato sud si trova un terrazzino che costituiva uscita di sicurezza comune dotata di scaletta a chiocciola.
Nell'intorno dell'immobile c'è sufficiente possibilità di parcheggio

Superficie complessiva di circa mq **220,00**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: fine '800/inizio '900
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981 e 1997
ha un'altezza utile interna di circa m. 3
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Esternamente l'immobile si presenta in condizioni abbastanza scarse, internamente il vano scala è in discrete condizioni e il deposito attualmente utilizzato come palestra anche, a meno delle infiltrazioni provenienti dai terrazzi a pozzo soprastanti e agli ammaloramenti dovuti all'umidità presente negli spogliatoi, in particolar modo nella zona delle docce che richiede un intervento di manutenzione e revisione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **scarse**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **linoleum** condizioni: **sufficienti**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** accessori: **senza maniglione antipanico**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	condizioni: **sufficienti**
Scale	posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**
Impianti	
Elettrico	tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **ventilconvettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **da verificare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Ad aria
Potenza nominale	27,70 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2016
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1 - CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO Reg. Costruzioni n. *omissis*
Intestazione: *omissis*
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: di ristrutturazione del capannone artigianale (ex stabilimento Montedison)
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data *omissis*
Rilascio in data *omissis*
NOTE: Agibilità non presente agli atti

Numero pratica: 2 - CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO - VARIANTE - Reg. Costr. *omissis*
Intestazione: *omissis*
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante alle opere autorizzate con concessione edilizia prot. *omissis*
Oggetto: variante
Presentazione in data *omissis*
Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: 3 - CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO - VARIANTE - Reg. Costr. *omissis*
Intestazione: *omissis*
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Variante in corso d'opera ristrutturazione capannone artigianale di cui alla concessione edilizia *omissis*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Oggetto: variante
Presentazione in data *omissis*
Rilascio in data *omissis*

Numero pratica: 04 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. *omissis*
Intestazione: *omissis*
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (art. 2 comma 60.7 lettera a della Legge 23/12/1996 n. 662)
Per lavori: di rifacimento servizi igienici e opere interne
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data *omissis*

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Deposito al piano primo.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Diversa distribuzione interna e diversa funzione d'uso da ufficio a spogliatoi; diversa altezza interna; diversa misura delle bucature esterne

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: distribuzione interna, altezza, bucature perimetrali

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in Sanatoria	€ 2.000,00
Oblazione da riconoscere al comune	€ 1.032,00
	Totale oneri: € 3.032,00

Note: Da verificare eventuale richiesta di deposito agibilità in fase di deposito della sanatoria

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che l'immobile è attualmente occupato da una palestra ma senza titolo, pertanto la sua destinazione continua ad essere deposito: ogni altra attività che non sia configurabile con un deposito e con una attività di carattere artigianale, va specificamente verificata in base alle possibilità di cambio di destinazione d'uso che dovrà essere regolarmente autorizzata e comporterà il pagamento degli oneri previsti per il cambio di destinazione d'uso. Si raccomanda la verifica delle attività ammesse con l'ufficio tecnico del comune di Romano di Lombardia. L'insediamento di una palestra sarebbe prevedibile e ammissibile previo cambio di destinazione d'uso oneroso. Il perpetuarsi di una attività ammessa ma non urbanisticamente autorizzata comporta una sanatoria del cambio di destinazione d'uso con oblazione pari al doppio degli oneri previsti. Si precisa inoltre che qualunque attività si insedierà nell'immobile dovrà verificare le condizioni di sicurezza legate alle uscite di emergenza, qualora necessarie.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Deposito al piano primo.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 13 del 22/04/2024
Zona omogenea:	DI RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO - art. 22 PR
Norme tecniche di attuazione:	Art.22 Ambito di rigenerazione puntuale | r1 1. Definizione e obiettivi Gli ambiti di "rigenerazione puntuale r1" sono ambiti del tessuto urbano consolidato individuati in corrispondenza di aree ed edifici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

produttivi dismessi e aree produttive già oggetto di riusi parziali. Al loro interno il PGT oltre alla riqualificazione e completamento edilizio persegue l'obiettivo di realizzare nuovi spazi pubblici in connessione con quelli esistenti all'esterno degli ambiti.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso non ammesse sono dettagliate nella specifica scheda d'ambito di cui all'allegato alle presenti norme.

3. Indici urbanistici ed edilizi

Gli indici urbanistici ed edilizi sono dettagliati nella specifica scheda d'ambito di cui all'allegato alle presenti norme. La SP "Superficie permeabile" indicata nelle schede si intende riferita alla ST "Superficie territoriale".

4. Modalità di intervento

a) L'attuazione degli Ambiti di rigenerazione puntuale r1 è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (PA). E' consentito l'uso di più strumenti attuativi del medesimo ambito a condizione che:

- l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero ambito (desumibile dalla rispettiva scheda) né posizioni specifiche di singoli proprietari, con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante, si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo piano parziale;
- il progetto preliminare, come diversamente nominato dalla normativa vigente, delle opere di urbanizzazione deve essere esteso all'intero ambito è dovrà garantire quanto sopra; tale elaborato deve essere sottoscritto da tutti i proprietari interessati dall'ambito indipendentemente dal sub-comparto oggetto di PA, qualora tale assetto non coincida con quello riportato nella specifica scheda;
- i proprietari delle aree non oggetto del piano attuativo parziale, ma ricompresi all'interno dell'ambito siano invitati a partecipare al procedimento.

b) I PA debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree a servizi individuate dalla rispettiva scheda d'ambito per le quali non è ammessa monetizzazione. Queste non possono comunque essere inferiori alle dotazioni richieste dalla disciplina del PS.

c) Per i fabbricati esistenti per i quali la proposta di PA ne prevede il mantenimento anche attraverso interventi di ristrutturazione, la relativa SL viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

d) In assenza di PA gli interventi ammessi negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia non comportante mutamento di destinazione d'uso.

Art.7 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Il PR individua, negli elaborati cartografici Tav. PR.01 - (a/b) "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole" gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti, fatte salve le esclusioni per ragioni di compatibilità previste e disciplinate nei singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, di cui al Titolo II.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del DP, nel rispetto delle destinazioni ammesse come principali e delle destinazioni indicate come escluse nelle relative schede normative delle Norme di Attuazione.

3. Il mutamento di destinazione d'uso senza o con opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PS. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.

4. All' interno degli ambiti del TUC a prevalente destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	residenziale, non sono ammessi il nuovo insediamento di industrie insalubri di prima e di seconda classe o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento delle suddette industrie, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative, salumifici senza macellazione e vetrerie artistiche. 5. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con le discipline degli ambiti del TUC, in attesa di un loro adeguamento, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. 6. La destinazione funzionale e il suo mutamento sono verificate rispetto alla coerenza con il Piano di classificazione acustica comunale. 7. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso. 8. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali, si rimanda alle disposizioni del Capo V delle presenti norme. 9. In tutti gli ambiti del PR sono fatte salve le volumetrie in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, anche oltre l'indice fondiario (IF) di riferimento. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito di riferimento. PR | ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE r1 E DI COMPLETAMENTO r1* r1_13, r1_14 | Via Montecatini ovest Descrizione Gli ambiti ad ovest della via Montecatini sono caratterizzati da tessuti produttivi di antica formazione al cui interno sono ospitate funzioni prevalentemente terziarie, commerciali e artigianali. Obiettivi Sostenere la riqualificazione di un comparto urbano significativo per memoria e attrattività della città a nord della ferrovia incentivando l'insediamento di funzioni legate al lavoro, al commercio, ai servizi di interesse collettivo e alle residenze con esse compatibili nonché valorizzando il sistema di percorsi e spazi aperti tra gli edifici. Tutelare i caratteri originari strutturali e morfologici degli edifici industriali di matrice storica. Parametri - STr1_13 = 10.328 mq - STr1_14 = 26.308 mq - IF = SL esistente - H max = esistente - IC ≤ esistente - SP ≥ esistente Destinazioni d'uso Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.6: b. produttiva d. commerciale – limitatamente a GSV e. rurale Modalità di attuazione Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono regolati dall'Art.7 del PR e sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato. Tutti gli altri interventi sono attuabili tramite intervento edilizio diretto. Negli immobili con destinazione d'uso non ammesse sono consentiti esclusivamente interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	SL esistente
Rapporto di copertura:	esistente o maggiore dell'esistente
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	nessuna
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Deposito al piano primo.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

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

Note: Il perito stimatore, verificata la diversa distribuzione interna, la diversa altezza interna, l'incompletezza dell'elaborato planimetrico nonchè la mancata corrispondenza toponomastica, ha provveduto all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e della planimetria catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:
omissis, proprietà 1000/1000 omissis **dal 10/06/1981 ad oggi (attuale/i proprietario/i).**
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio *omissis*

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di *omissis* contro *omissis*;
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo *omissis* iscritto/trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bergamo *omissis*.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Deposito al piano primo

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 - Deposito al piano primo
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Romano Di Lombardia (BG), VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37
I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1.400,00.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Rifacimento terrazza ad uso esclusivo: 9.000,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa € 400,00 relatici a saldo gestione 2024 e acconto 2025

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): dedotto dal consuntivo spese condominiali: 125,639
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Consulenza tecnica preventiva *omissis*

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Deposito al piano primo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	220,00	1,00	220,00
		220,00		**220,00**

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per la sua configurazione tipologica e le sue caratteristiche, l'immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da *omissis* senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO
Il contratto di locazione non è più stato regolarmente registrato pertanto non è opponibile al pignoramento

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso..
La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici lorde o nette rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto 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 similari a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso. Calcolati così i valori medi di complessi similari si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona artigianale prossima alle attività industriali e adiacente alla ferrovia, il contesto artigianale/industriale in cui

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

è sito il bene piuttosto disordinato e poco valorizzato, la tipologia dell'immobile originariamente industriale e convertito in artigianale, la condizione di conservazione e manutenzione piuttosto scarsa dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico-costruttive, la sua altezza interna, la sua collocazione al piano primo raggiungibile solo con scale, le necessità di manutenzione emerse durante il sopralluogo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di ROMANO DI LOMBARDIA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Ufficio tecnico di ROMANO DI LOMBARDIA;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: ROMANO DI LOMBARDIA.

12.3 Valutazione corpi:

A - Deposito al piano primo. Magazzini e locali di deposito [C2]
Romano Di Lombardia (BG), VIA GIOVANNI PAOLO II n. 37

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Deposito	220,00	€ 400,00	€ 88.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.000,00
Valore Finale			**€ 88.000,00**
Valore corpo			€ 88.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Deposito al piano primo	Magazzini e locali di deposito [C2]	220,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.032,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 71.768,00
Valore diritto e quota	€ 71.768,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **71.768,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati
omissis

28-03-2026

L'Esperto alla stima
omissis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009