

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 175/2024

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Luciano Vigentini  
**Codice fiscale:** VGNLN59A27G867Z  
**Partita IVA:** 01500560162  
**Studio in:** Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo  
**Telefono:** 0363-88521  
**Email:** vigent01@vigentineluciano.191.it  
**Pec:** luciano.vigentini@geopec.it

**INDICE****Lotto: 001 - appartamento p. 3° con cantina e autorimessa P. S1**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	7
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	7
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	7
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	8
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	8
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	9
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	9
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	10
Corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1 .....	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	10
Criterio di stima .....	10
Fonti d'informazione .....	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita .....	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-10-2024 alle 09:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Luciano Vigentini

**Data nomina:** 22-06-2024

**Data giuramento:** 27-06-2024

**Data sopralluogo:** 29-07-2024

**Cronologia operazioni peritali:** Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 22.06.2024 e successiva accettazione in data 27.06.2024, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di corrispondenza PEC con il nominato custode, programmava il sopralluogo per il giorno 29.07.2024 alle ore 14.00 presso gli immobili in Romano di Lombardia in Via Dante Alighieri civ. 10. In data 29.07.2024 alle ore 14,00 è stato effettuato l'accesso agli immobili pignorati alla presenza dell'Avv. Cesari Edoardo (custode) e dell'affittuario, OMISSIS con la propria famiglia. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha proceduto ad effettuare i rilievi fotografici e le necessarie ricognizioni utili per lo svolgimento dell'incarico giudiziale: a tal proposito ha potuto riscontrare la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 14.05.2024 ai nn. OMISSIS

**Lotto: 001 - appartamento p. 3° con cantina e autorimessa P. S1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri civ. 10****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS nato a Milano il 23.11.1978 cod. fisc. OMISSIS, foglio 10, particella 3709, subalterno 11, indirizzo Via Dante Alighieri civ. 10, interno A, piano 3°, comune Romano di Lombardia (Bg) , categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani , rendita € 374,43**Derivante da:** Trattasi di unità immobiliari così costituitasi con impianto meccanografico del 30.06.1987**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** per l'appartamento 79,215/1000 per la cantina 9,556/1000**Confini:** da nord in senso orario:

per l'appartamento vuoto su corsello condominiale, scala condominiale e altra proprietà, vuoto su enti condominiali per due lati

per la cantina: altra proprietà, enti condominiali, altra proprietà, terrapieno

**Note:****A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE QUESTA UNITA' IMMOBILIARE E' STATA SOPPRESSA GENERANDO LE P.LLE 3709 SUB 701 E SUB 702****Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS nato a Milano il 23.11.1978 cod. fisc. OMISSIS, foglio 10, particella 3709, subalterno 17, indirizzo Via Dante Alighieri civ. 10, interno A, piano S1, comune Romano di Lombardia (Bg) , categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 43,38**Derivante da:** Trattasi di unità immobiliari così costituitasi con impianto meccanografico del 30.06.1987**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 15,005/1000**Confini:** da nord in senso orario: corsello condominiale, altra proprietà per due lati, vano condominiale**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** OMISSIS nato a Milano il 23.11.1978 cod. fisc. OMISSIS, foglio 10, particella 3709, subalterno 701, indirizzo Via Dante Alighieri civ. 10, interno A, piano 3°, comune Romano di Lombardia (Bg) , categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani , superficie 92, rendita € 374,43**Derivante da:**

VARIAZIONE - DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI variazione del 29.08.2024 n. BG0141409

Costituzione con impianto meccanografico del 30.06.1987

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 79,215/1000**Confini:**

da nord in senso orario:

vuoto su corseello condominiale, scala condominiale e altra proprietà, vuoto su enti condominiali per due lati

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a Milano il 23.11.1978 cod. fisc. OMISSIS, foglio 10, particella 3709, subalterno 702, indirizzo Via Dante Alighieri civ. 10, interno A, piano S1, comune Romano di Lombardia (Bg) , categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, superficie 13 mq , rendita € 19,99

**Derivante da:**

Variazione DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI pratica n. BG0141409 del 29.08.2024  
Costituzione con impianto meccanografico del 30.06.1987

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 9,556/1000

**Confini:** da nord in senso orario: altra proprietà, enti condominiali, altra proprietà, terrapieno

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

Si

**2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** semi-periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale - commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** ospedale (2 km), farmacia (2 km), scuola primaria di 1° e 2° grado (1,5 km), scuola secondaria (1,5 km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali-commerciali-artigianali-ricettive-sportive

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio, Bergamo, Crema, Martinengo .

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia 2,5 km, aeroporto 15 km, casello autostradale A/35 5 km. , autobus 1,5 km.

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1**

Gli immobili di cui al presente Lotto Unico sono costituiti da un appartamento al P. 3° con cantina e autorimessa al P. S1, il tutto inserito in un compendio immobiliare denominato "Il Giardino" costituito da due blocchi di fabbrica "A e B" di 11 appartamenti ognuno, oltre alle cantine ed alle autorimesse, il tutto nella zona semi periferica del Comune di Romano di Lombardia e più precisamente in Via Dante Alighieri al civ. 10. L'intero compendio è accessibile direttamente dalla pubblica via e da strada privata a fondo chiuso, risulta recintato, mentre gli accessi sia pedonale che carrabile non sono dotati di cancelli. Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di procedura è denominato corpo "A", è costituito da 4 piani fuori terra oltre ad ulteriore piano seminterrato, è dotato di ingresso e vano scale condominiale senza ascensore, affacci su tutti i lati e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. L'appartamento di cui trattasi è collocato al piano 3°, è accessibile direttamente da ingresso e vano scale condominiale, si affaccia sui lati nord, ovest e sud, risulta così composto: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, due balconi oltre ad una cantina al P. S1.; inoltre lo stesso risulta dotato degli impianti idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento autonomo con caldaia esterna sul balcone e radiatori in ghisa, citofonico, predisposizione di condizionamento solo nella zona soggiorno, telefonico. Nella cantina il solo impianto rilevato è del tipo elettrico sotto traccia. Nell'appartamento i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ed avvolgibili in pvc, quelli interni sono in legno tamburato e/o mdf, la porta di ingresso è in legno dotata di doppia serratura, i pavimenti nella zona ingresso, soggiorno, cucina, ed una camera sono in piccole lastre di marmo posate a correre e di varie essenze tipo "rosso verona, giallo reale, aurisina fiorita, marmo arabescato orobico rosso, marmo grigio carnicco", nel bagno in piastrelle di ceramica, nella camera matrimoniale è stato posato

un pavimento vinilico a listoni effetto legno, mentre sui balconi in gres antigelivo; nella cantina piastrelle di ceramica. L'altezza interna rilevata nell'appartamento è di mt. 2.90 nella cantina è di mt. 2.25.

L'autorimessa al P. S1 è posizionata sottostante al fabbricato sul lato nord, è accessibile da enti condominiali e risulta costituita da unico vano, con basculante in lamiera tintegeeata, oltre ad ulteriore finestrella sul lato ovest, pavimento in battuto di cemento, è dotata di impianto elettrico sotto traccia. L'altezza rilevata è di mt. 2.25.

E' da rilevare che a confine con il corseello, in posizione nord, del predetto compendio condominiale "Il Giardino", è presente un traliccio per l'elettrodotta di alta tensione, i cui cavi corrono parallelamente ai fabbricati, ad una distanza relativamente ravvicinata.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'appartamento con cantina ed autorimessa erano occupati dal [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitazione del tipo 4+4, registrato, meglio descritto nel successivo paragrafo.

Superficie complessiva di circa mq **114,07**

E' posto al piano: 3°- S1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 per l'appartamento, mt. 2.25 per autorimessa e cantina

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:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue e plinti in c.a.</b> materiale: <b>c.a. e muratura</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a. e muratura</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>a battente con singola e doppia anta</b> materiale: <b>in legno con vetrocamera</b> protezione: <b>avvolgibili in p.v.c.</b> Note: Per l'autorimessa basculante, per la cantina il serramento esterno è in ferro con vetro reticolato
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato e/o mdf</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento tintegeeato</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>porfido</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo, ceramica e vinilico</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco civile e/o gesso scaiola</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente con specchiature in vetro</b> materiale: <b>ferro e vetro</b>
Scale	posizione: <b>scale condominiali a rampe parallele</b> rivestimento: <b>materiale lapideo</b>
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b>
Condizionamento	tipologia: <b>solo predisposizione - autonomo</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>radiatori in ghisa</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: Licenza di Costruzione prot. n OMISSIS rilasciata in data 08.09.1965**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/02/1964 al n. di prot.

Rilascio in data 08/09/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 28/04/1967 al n. di prot.

**Numero pratica: Autorizzazione di Abitabilità prot. OMISSIS**

Intestazione: OMISSIS

Abitabilità/agibilità in data 28/04/1967 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri civ. 10**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

è stato chiuso il varco di accesso alla camera matrimoniale per la formazione di un ripostiglio a ridosso del bagno e aperto un nuovo varco nell'ingresso. A seguito della predetta modifica è stata ridotta la superficie della camera matrimoniale che attualmente conta mq. 13,60, nettamente inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Locale di Igiene che prevede la superficie minima di tale locale in mq. 14,00;

è stata aumentata la superficie del bagno (riducendo la seconda camera posta più ad ovest);

nella zona cucina è stata creata una finestra di collegamento con l'adiacente zona giorno.

Regularizzabili mediante:

C.I.L.A. con opere al fine di raggiungere il requisito di abitabilità nella camera matrimoniale con superficie minima di mq. 14.00

Descrizione delle opere da aggiornare:

Per quanto riguarda le difformità della camera matrimoniale è necessario ripristinare la superficie iniziale, riducendo il ripostiglio per poter raggiungere i requisiti igienico sanitari

Oneri di regolarizzazione	
C.I.L.A. tardiva - oneri tecnici e comunali	€ 1.500,00
opere edili per il ripristino della superficie camera matrimoniale	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 2.300,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non è stata riscontrata la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri civ. 10**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	 <p>" pcR 1 ad assetto consolidato (Ex B1)" art. 3.3.1. P.d.R.</p>
Norme tecniche di attuazione:	<p>3.3.1. -Zone pcR1 –ad assetto consolidato- Parti del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificate a medio bassa densità edilizia destinate prevalentemente alla residenza. 3.3.1.1. - Destinazioni d’uso ammesse. E’ ammessa la destinazione residenziale ed il mantenimento delle altre destinazioni insediate alla data del 31 dicembre 2008 ancorché diverse da quelle consentite. Sono inoltre ammesse le destinazioni ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale insediate alla data del 31 dicembre 2008 o da insediare se previste dalla Tavola PS3 del PdS; Tutte le destinazioni principali non indicate sono escluse. 3.3.1.2. - Indici urbanistici ed edilizi <math>I_f = 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2</math> per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di soprizzo. Salve le disposizioni di legge in materia di recupero residenziale dei sottotetti, è comunque consentito, il recupero dei sottotetti esistenti senza modifiche delle falde ed altezze esistenti alla data di adozione del P.G.T. , e per i fabbricati esistenti alla data del 16.12.1991, il recupero residenziale dei sottotetti, a condizione che venga rispettata l’altezza massima di zona e che il sottotetto esistente abbia altezza interna al piano di imposta della copertura non inferiore a m. 0,6 e che il soprizzo non ecceda rispetto alla linea di gronda esistente 1,50 m e conservi la copertura a falde. <math>R_c = 40\%</math> <math>R_p = 30\%</math> <math>H_{\text{max}} = \text{pari all'esistente}</math>, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o soprizzo.</p>

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Dante Alighieri civ. 10**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

è stato modificato l'accesso alla camera matrimoniale;

è stato creato un vano ripostiglio nel disimpegno.

Il sottoscritto esperto stimatore a fronte dell'incarico giudiziale ricevuto ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi mediante redazione di nuovo DOCFA e successiva nuova planimetria. Va inoltre specificato che l'aggiornamento catastale ha generato la formazione di nuovo subalterno sia per l'appartamento che per la cantina, in quanto quest'ultima, non risulta accessibile da scala interna esclusiva ma da scala condominiale, pertanto si è proceduto necessariamente alla redazione di nuova planimetria con rispettivo

subalterno. Alla luce di quanto sopra indicato e a seguito dell'aggiornamento catastale si dichiara la conformità della stessa con lo stato dei luoghi.

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

Note: A fronte dell'aggiornamento catastale si dichiara la conformità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Proprietari precedenti:

OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 08/05/1998. In forza di ante ventennio .

OMISSIS dal 08/05/1998 al 17/12/2007. 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.

OMISSIS dal 17/12/2007 al 22/01/2020. 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.

OMISSIS dal 22/01/2020 al 02/03/2022. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### Proprietario attuale:

OMISSIS dal 02/03/2022 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario della durata di anni 20; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2022 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 10/03/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/03/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 125.250,00; Importo capitale: € 83.500,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: credito residuo € 83.016,70 oltre successivi interessi e spese occorrente; A rogito di OMISSIS in data 02/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1

## 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 P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG), Via Dante Alighieri civ. 10**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.500,00.

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

spese per sistemazione tetto : 329,56 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3.107,26.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** per l'appartamento 79,215/1000 per la cantina 9,556/1000 per l'autorimessa 15,005/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento P. 3° - p.IIa 3709 sub 701	sup lorda di pavimento	88,00	1,00	88,00
balconi - p.IIa 3709 sub 701	sup lorda di pavimento	11,07	0,33	3,65
cantina P.S1 - p.IIa 3709 sub 702	sup lorda di pavimento	15,00	0,40	6,00
Autorimessa P.S1 - p.IIa 3709 sub 17	sup lorda di pavimento	A corpo		A corpo
		<b>114,07</b>		<b>97,65</b>

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, 40% per cantine agibili non abitabili.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'appartamento non risulta comodamente divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 23/08/2021 per l'importo di euro 6.840,00 con cadenza annuale.

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

Nel contratto di locazione al paragrafo 2 viene specificata la rinuncia delle parti alla disdetta alla prima scadenza utile (04/09/2025) ai sensi del disposto dell'art. 2 comma 1 della legge L. 431/98.

Registrato a Treviglio il 24/08/2021 ai nn. omissis

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/09/2029

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 04/03/2029

Data di rilascio: 04/09/2029

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio:

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Il contratto d'affitto si riferisce ad immobile arredato ed in buono stato

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Al fine di determinare il valore della piena proprietà degli immobili sopra descritti, lo scrivente esperto

estimatore ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura degli immobili, del contesto condominiale in cui sono inseriti, dello stato di manutenzione e conservazione rilevato durante il sopralluogo, della presenza di elettrodotto ad alta tensione, delle difformità e/o conformità urbanistiche edilizie e catastali, della quota di comproprietà sugli enti e vani comuni condominiali, del contratto di affitto in essere, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le idonee considerazioni alla norma UNI 10750/2005 (attualmente sostituita dalla UNI EN 15733/2011) nonché all'attuale e particolare attenzione all'andamento reale del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona. Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati come segue:

- appartamento piano 3° comprensivo di cantina al piano S1, la somma di €. 750,00/mq. di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali;

- per l'autorimessa al piano S1 la somma di € 13.000,00 - a corpo

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo  
 Ufficio tecnico di Romano di Lombardia  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del Mercato Immobiliare).

## 12.3 Valutazione corpi:

### A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1. Abitazione di tipo economico [A3] Romano Di Lombardia (BG), Via Dante Alighieri civ. 10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.237,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento P. 3° - p.lla 3709 sub 701	88,00	€ 750,00	€ 66.000,00
balconi - p.lla 3709 sub 701	3,65	€ 750,00	€ 2.737,50
cantina P.S1 - p.lla 3709 sub 702	6,00	€ 750,00	€ 4.500,00
Autorimessa P.S1 - p.lla 3709 sub 17	A corpo	€ 13.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.237,50
Valore corpo			€ 86.237,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.237,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.237,50

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A appartamento P. 3° con cantina ed autorimessa P.S1	Abitazione di tipo economico [A3]	97,65 + autorimessa	€ 86.237,50	€ 86.237,50



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata nella misura del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.311,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.300,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 79.625,63

Valore diritto e quota € 79.625,63



**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 79.625,62



**12.6 Regime fiscale della vendita**

La vendita è soggetta a tassazione di registro.



11-09-2024

L'Esperto alla stima  
**Luciano Vigentini**





# Rilievo fotografico



Esecuzione Immobiliare N. OMISSIS  
OMISSIS  
Beni in Romano di Lombardia (Bg) – Lotto **Unico**



Compendio immobiliare "Il Giardino" fabbricato A e B



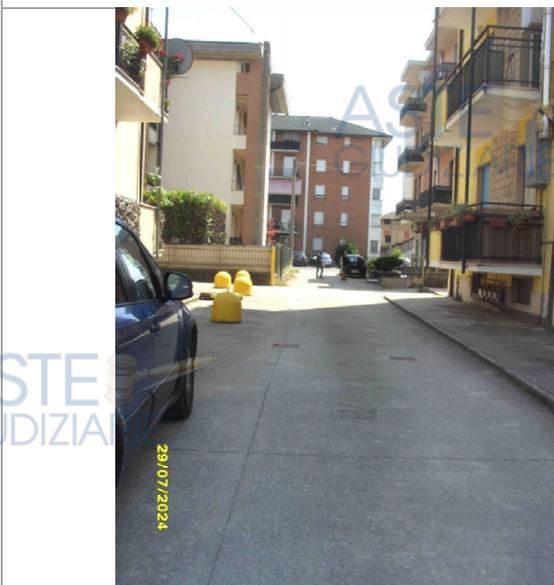
Compendio immobiliare "Il Giardino" fabbricato A –  
Appartamento P. 3° - fg, 10 p.la 3709 sub 701 ex sub  
11– prospetto sud



Appartamento P. 3° - Prospetto Nord –  
Fg. 10 p.la 3709 sub 701 ex sub 11



Appartamento P. 3° - Prospetto Ovest



Strada di accesso a fondo chiuso e ente condominiale



Ente condominiale – vano scale



Ingresso appartamento P. 3°



Ingresso - disimpegno



Disimpegno



Cucina



Soggiorno



Soggiorno



Camera



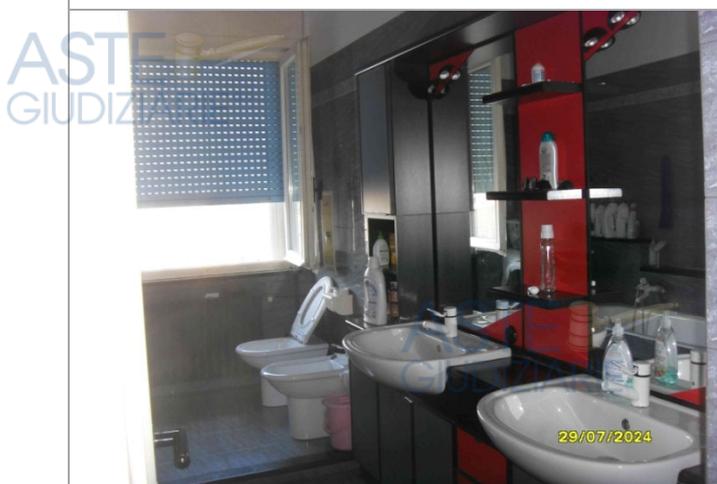
Camera



Camera



Bagno



Bagno

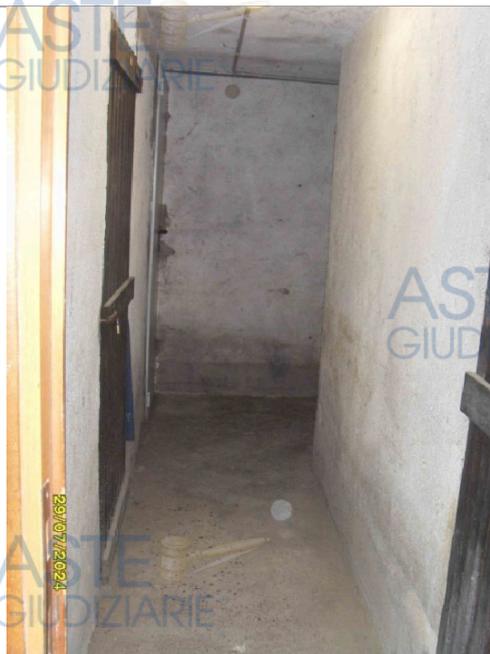


Balcone prospetto Nord





Balcone – prospetto Ovest



Accesso cantina –piano S1 –



Cantina P. S1 – fg. 10, p.Ila 3709 sub 702



Corsello condominiale accesso autorimessa



Autorimessa P. S1-  
Fg. 10 p.Ila 3709 sub 17



Elettrodotto presente su area condominiale

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di Romano Di Lombardia  
Viale Dante Alighieri \_\_\_\_\_ civ. 10

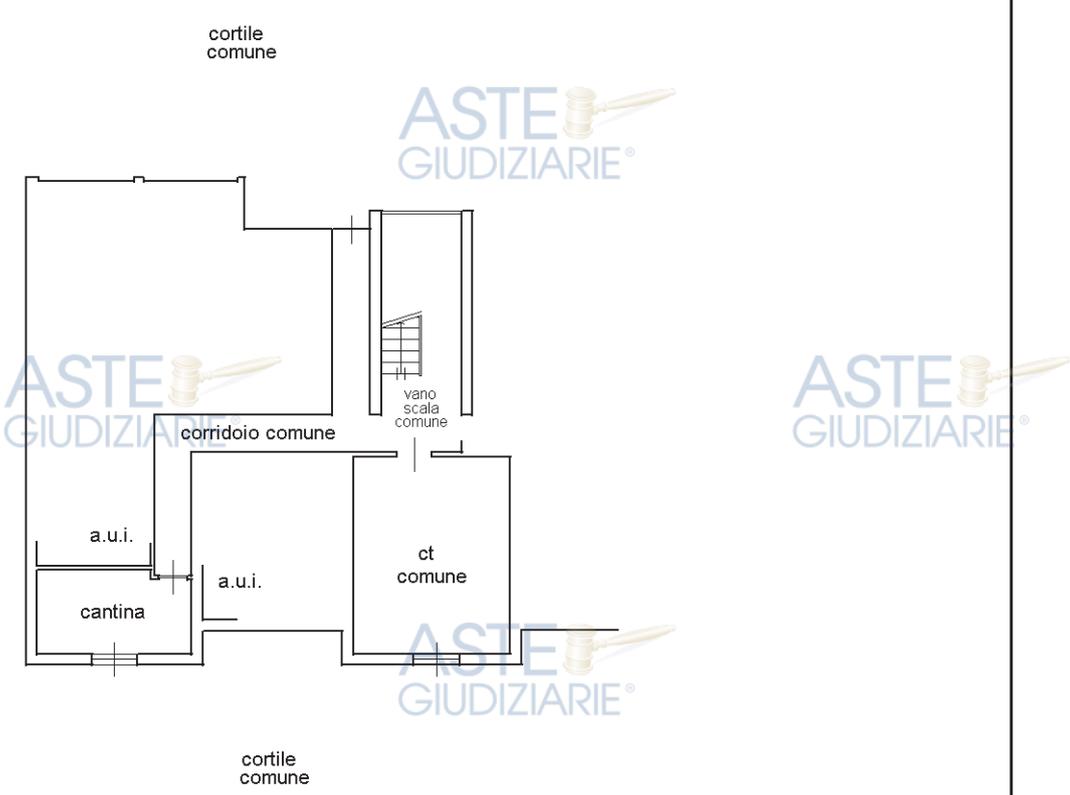
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 3709 Subalterno: 701	Compilata da: Vigentini Luciano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo	N. 1036
--	---	---------

Planimetria  
Schema n. 1      Scala 1:200

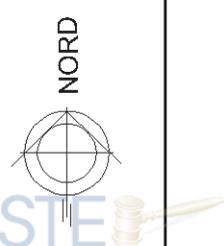


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Romano Di Lombardia	
Viale Dante Alighieri _____	civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10	Compilata da: Vigentini Luciano
Particella: 3709	Iscritto all'albo: Architetti
Subalterno: 702	Prov. Bergamo N. 1036

Planimetria
Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA  
 (SEMINTERRATO)  
 H = 2,25 m





MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

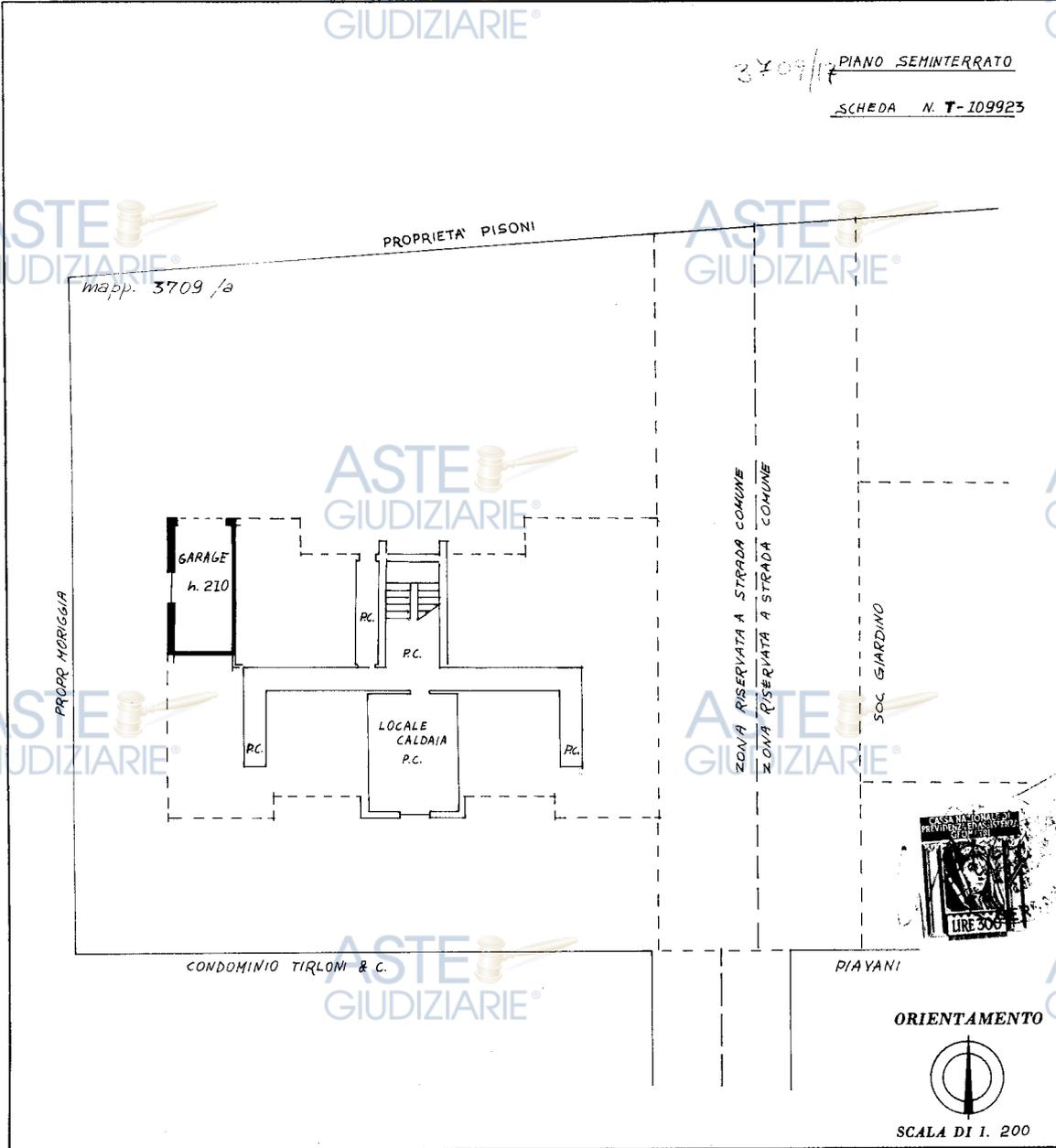
Lire 20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMANO di L. Via DANTE ALIGHIERI

Ditta S. S. S. GIARDINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
 PROT. N°: \_\_\_\_\_

Compilata dal GEOM. G. LUIGI ALIANTI  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
 della Provincia di BERGAMO

DATA 20 MAG 1967

Firma: \_\_\_\_\_

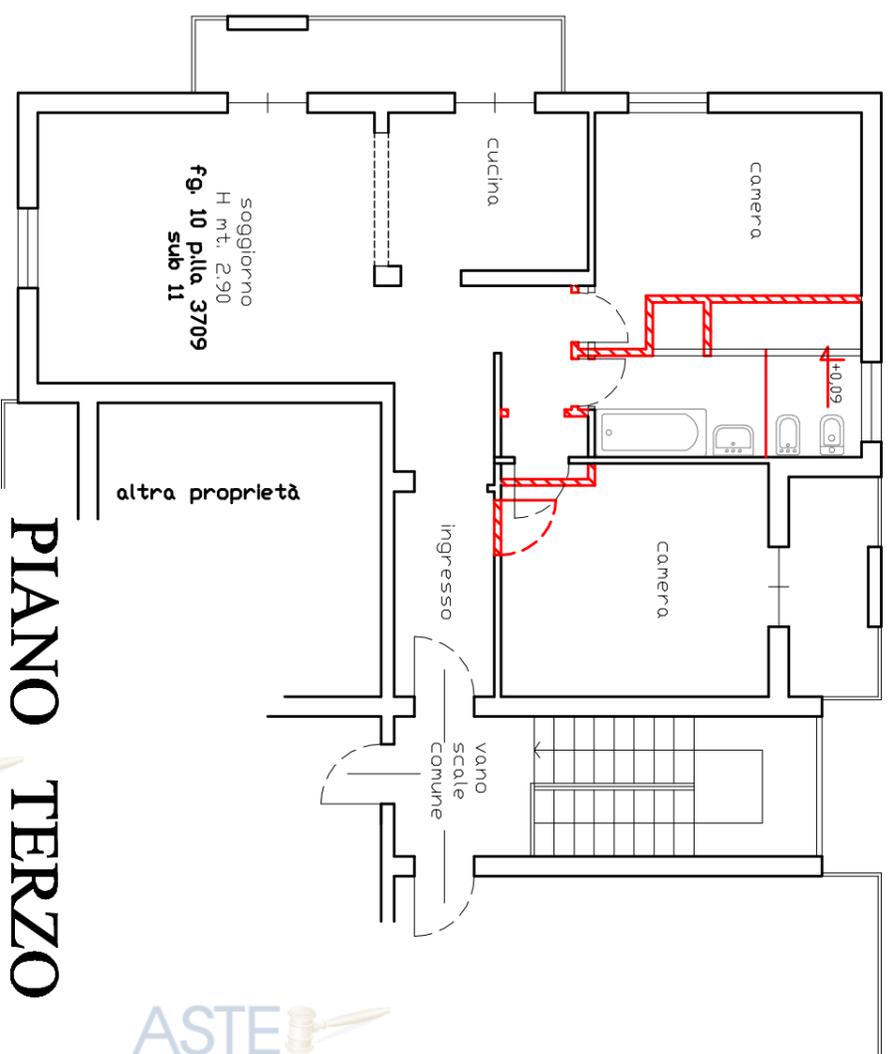
151-PI-10 POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2024 - Comune di ROMANO DI LOMBARDA (H509) - < Foglio 10 - Particella 3709 - Subalterno 17 >  
VIALE DANTE ALIGHIERI n. SN Piano S1

Ultima planimetria in atti

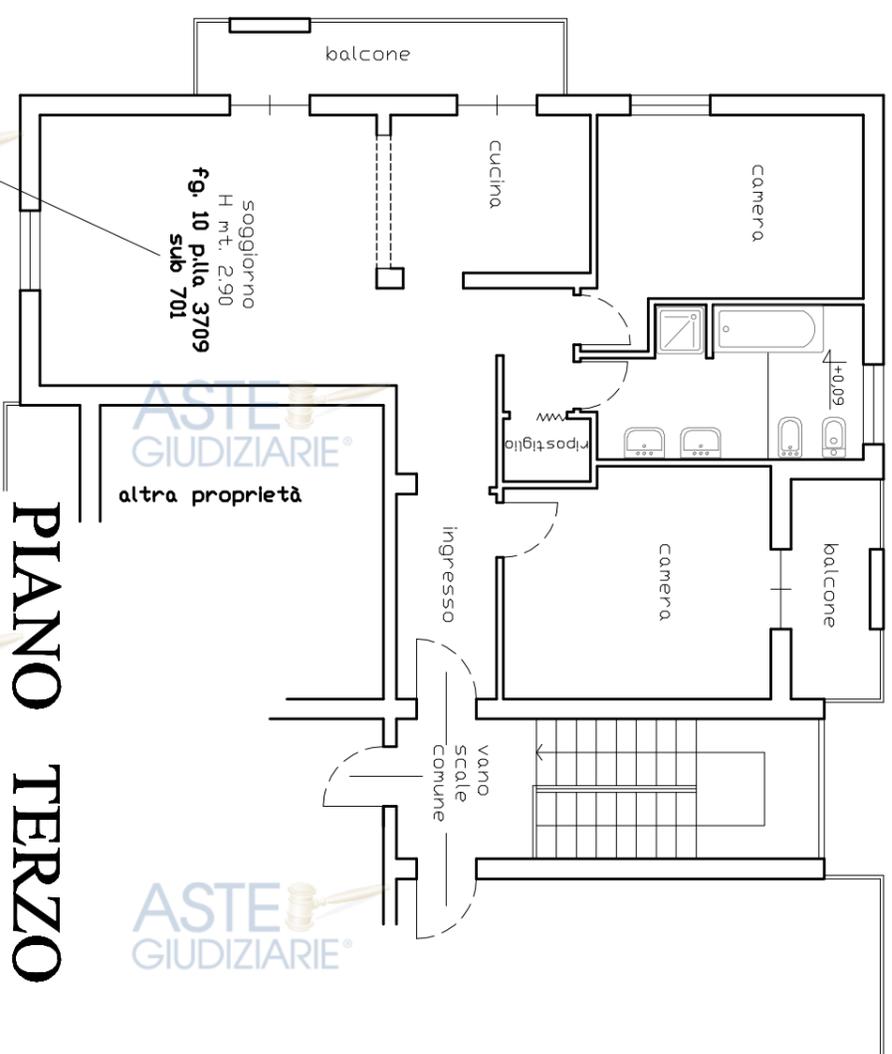
Luciano  
Vigentini  
Architetto

Via Cesare Battisti civ. 8  
24040 Pontirolo Nuovo (Bg)  
Tel. 0363/88.521  
E-mail: luvigen@tin.it



## PIANO TERZO

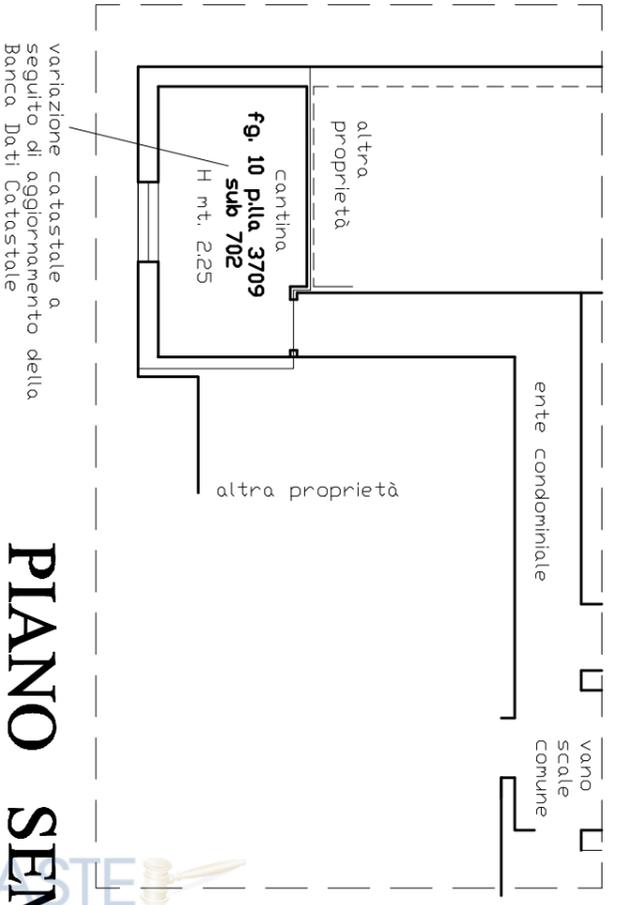
 opere difformi rispetto alla  
Licenza di /Costruzione  
prot. 01792/1964



## PIANO TERZO

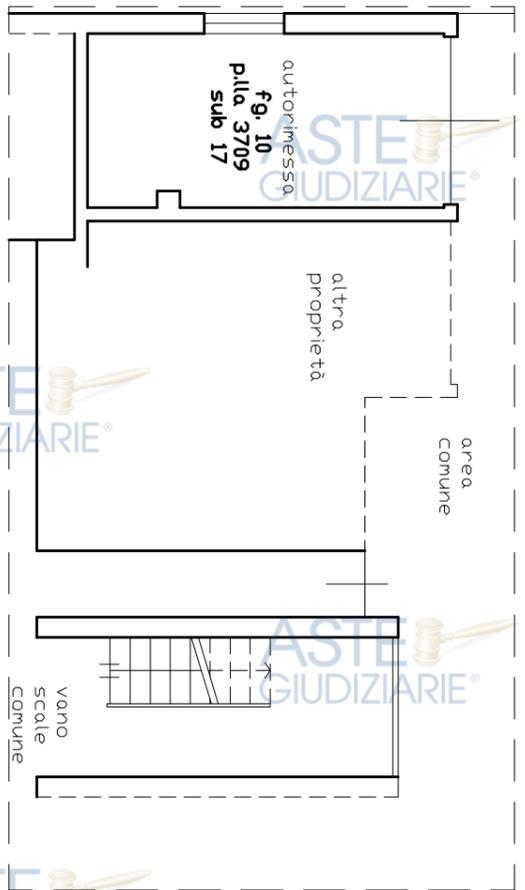
variazione catastale a  
seguito di aggiornamento  
della Banca Dati  
Catastale

## LOTTO UNICO



## PIANO SEMINTERRATO

variazione catastale a  
seguito di aggiornamento della  
Banca Dati Catastale



TRIBUNALE DI BERGAMO  
Causa  
Promossa dai  
contro:  
G.I. Dott.ssa Maria Magri  
Esperto Estimatore Arch. Luciano Vigentini  
Comune di Romano di Lombardia

ROMANO DI LOMBARDIA (Bg)  
LOTTO UNICO

Appartamento P. 3° Viale Dante Alighieri civ. 10

Foglio **10**

particella **3709** sub **701**

categoria **A/3,**

classe **2,**

consistenza **5 vani,**

superficie catastale **92 mq**

rendita **€ 374,43**

Cantina P. S1 Viale Dante Alighieri civ. 10

Foglio **10**

particella **3709** sub **702**

categoria **C/2,**

classe **2,**

consistenza **9 mq,**

superficie catastale **12 mq**

rendita **€ 19,99**



Autorimessa P. S1 Viale Dante Alighieri civ. 10



Foglio **10**

particella **3709** sub **17**

categoria **C/6,**



classe **2,**

consistenza **14 mq,**



superficie catastale **17 mq**



rendita **€ 43,38**

