



**Tribunale di Bergamo**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 23/2024**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA**



**PERIZIA DI STIMA**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Ferri  
**Codice fiscale:** FRRFNC71E42H509M  
**Studio in:** VIA DELLE AZALEE 258 - 24059  
**Telefono:** 0354819155

**Email:** [ferristudio71@gmail.com](mailto:ferristudio71@gmail.com)  
**Pec:** [francesca.ferri@archiworldpec.it](mailto:francesca.ferri@archiworldpec.it)

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Via Cantalodi, 15 (ex via Colombera)

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>4</b>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>4</u>
<b>2. DESCRIZIONE.....</b>	<b>4</b>
<u>DESCRIZIONE GENERALE.....</u>	<u>4</u>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>5</u>
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>7</b>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>7</u>
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>8</b>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>8</u>
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>	<b>8</b>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>8</u>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>8</b>
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>8</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</b>	<b>9</b>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>9</u>
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>9</b>
<u>Corpo: Appartamento.....</u>	<u>9</u>
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....</b>	<b>10</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>10</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....</b>	<b>10</b>
<u>Criterio di stima.....</u>	<u>10</u>
<u>Fonti d'informazione.....</u>	<u>11</u>
<u>Valutazione corpi.....</u>	<u>11</u>
<u>Adeguamenti e correzioni della stima.....</u>	<u>11</u>
<u>Prezzo base d'asta del lotto.....</u>	<u>15</u>

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 25-09-2024 alle 09:00

**Esecutato:** xxxxxxxxxxxxxxxx

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Ferri

**Data nomina:** 28-03-2024

**Data giuramento:** 12-04-2024

**Data sopralluogo:** 08-05-2024

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Via Cantalodi, 15

## Lotto: 001 - Appartamento

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058 Via Cantalodi, 15**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**2/10 di xxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**8/10 di xxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxx- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 10852, subalterno 10, indirizzo Via Colombera, scala /, interno /, piano S1-2, comune Romano di Lombardia, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 110 mq, rendita € 582,31

#### **Confini:**

Abitazione: l'unità confina a nord co il sub 9, a sud, est e ovest con il vuoto sopra le parti comuni (giardino, ingresso, corsello)

Cantina: confina a nord con il sub 1, a sud con il sub 8, a st con il sub 15 e a ovest con il sub 1 (corridoio di accesso alle cantine)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 15, particella 10852, subalterno 15, indirizzo Via Colombera, scala /, interno /, piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 32 mq, superficie 35 mq, rendita € 99,16

#### **Confini:**

L'autorimessa confina a nord con il vano di accesso comune e con il sub 14, a sud con il sub 10, a est con il sub 2 (corsello) e a ovest con il sub 1

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

Corrispondono

### 2. DESCRIZIONE

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

Il quartiere esclusivamente residenziale si trova nella zona periferica a est del comune di Romano di Lombardia, al di là della strada statale soncinese rispetto al centro abitato. Si tratta di un quartiere di realizzazione abbastanza recente, caratterizzato per lo più da villette a schiera o piccoli condomini. Il quartiere confina con la zona agricola. Si presenta molto tranquilla, con strade interne scorrevoli, un buon numero di parcheggi pubblici e collegata alle principali arterie viabilistiche da via Colombera. I servizi commerciali di

prima necessità non sono nelle immediate vicinanze, anche se facilmente raggiungibili in auto. I mezzi pubblici sono tutti in direzione del centro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuno.

**Attrazioni storiche:** nessuno.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada statale soncinesecon accesso da via Colombera

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento si trova all'ultimo piano mansardato di un fabbricato denominato "condominio Irene" che conta n.8 abitazioni : si accede all'unità a mezzo di scala condominiale o ascensore.

L'ingresso si apre sul soggiorno e sulla cucina, dotata di ampio terrazzo: entrambi sono dotati di grandi portefinestre che rendono il locale giorno molto luminoso. Dal disimpegno si accede al reparto notte composto da n.3 camere da letto, il bagno padronale, un secondo bagno che funge da lavanderia e due ampi balconi. L'appartamento è ben tenuto: presenta finiture di pregio tra cui parquet nel reparto notte, split per l'aria condizionata, serramenti in legno con vetrocamera isolante, zanzariere, tende frangisole.

Superficie complessiva di circa mq **137,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. piano mansardato\_H media mt.3.00

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	
Infissi esterni	
Infissi interni	
Manto di copertura	

	coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>Mattonelle in grès</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>Parquet+piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipánico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b>
----------------	----------------------------



	alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
--	---

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>
<i>Esiste impianto elettrico</i>
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>
<b>Riscaldamento:</b>
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>
<i>Tipologia di impianto</i>
<i>Stato impianto</i>
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>
<b>Impianto antincendio:</b>
<i>Esiste impianto antincendio</i>
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>
<i>Esistenza carri ponte</i>
<b>Scarichi:</b>
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 3/2006

Intestazione: Nord Immobiliare srl  
 Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Realizzazione edificio  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 13/03/2006 al n. di prot. 6732

#### Numero pratica: 177/07

Intestazione: Nord Immobiliare srl  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: Realizzazione edificio  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 19/10/2007 al n. di prot. 26666  
 Abitabilità/agibilità in data 07/12/2007

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cantalodi, 15**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cantalodi, 15**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Tessuto urbano consolidato _ Pc R 1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Romano Di Lombardia (BG) CAP: 24058, Via Cantalodi, 15**

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

*\* Da segnalare la presenza di una parete divisoria di h.2.40 tra il soggiorno e la cucina, dotata di doppia anta scorrevole: la presente modifica non compare sulle schede catastali, ma non costituisce elemento che può alterare la rendita castale e vista l'esiguità del manufatto potrebbe essere catalogato come internto accessorio assimilabile all'arredo fisso.*

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Attuali proprietari dal 28.03.2008:**

xxxxxxx nato a Romano di Lombardia il 21.10.1968 per la ½ di piena proprietà

xxxxxxx nata a Milano il 15.12.1980 per per la ½ di piena proprietà

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Altra limitazione:**

Atto di compravendita a rogito di Notaio Elio Luosi in data 28/03/2008 ai nn. 73987/34941; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2008 ai nn. 13501; Atto di compravendita a favore di xxxxxxxx nato a Romano di Lombardia il 21.10.1968 per la quota di 1/2 di piena proprietà e xxxxxxxx nata a Milano il 15.12.1980 per la quota di 1/2 di piena proprietà, contro x x x x x x x x x x con sede a Romano di Lombardia c.f. xxxxxxxxxx.

**- Altra limitazione:**

Atto di compravendita a rogito di Notaio Elio Luosi in data 01/12/2005 ai nn. 63439/27221; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/12/2005 ai nn. 46808; Atto a favore di xxxxxxxxxx con sede a Romano di Lombardia c.f. xxxxxxxx 2 per 1/1 di piena proprietà contro xxxxxxxxx nato a Romano di Lombardia il 16.07.1940 per 1/2 di piena proprietà e xxxxxxxxx nata a Cologno al Serio il 18.06.1944 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

**- Altra limitazione:**

Atto di compravendita a rogito di Notaio Furlani Vittorio in data 26/02/1983 ai nn. 8159; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/1983 ai nn. 4652; Atto di compravendita a favore di xxxxxx nato a Romano di Lombardia il 16.07.1940 per la quota di 1/2 di piena proprietà e xxxxxxxxxx nata a Cologno al Serio il 18.06.1944 per la quota di 1/2 di piena proprietà contro xxxxxxxxa nata a Covo il 13.01.1920 per la quota di 1/2 di usufrutto, xxxxxx nato a Covo il 17.08.1947 per la quota di 1/ 2 di nuda proprietà e 1/4 di usufrutto, xxxxxxxx nato a Bergamo il 15.06.1949 per la quota di 1/2 di nuda proprietà e 1/4 di usufrutto.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata contro xxxxxxxxxxxx ; Derivante da: Atto di compravendita; a rogito di Notaio Elio Luosi in data 28/03/2008 ai nn. 73988/34942; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2008 ai nn. 4192; Importo ipoteca: € 314.500; Importo capitale: € 185.000;  
Ipoteca volontaria n a favore di xxxxxxxxxxxx con sede a Brescia contro xxxxxxxxxxxx.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata contro [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/09/2016 ai nn. 6852; Importo ipoteca: € 79.474,46; Importo capitale: € 39.737,23;  
Ipoteca legale a favore di Equitalia Servizi Riscossione spa con sede a Roma controxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata contro xxxxxxxxxxxx ; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2016 ai nn. 8244; Importo ipoteca: € 103.237,52; Importo capitale: € 51.618,76;  
Ipoteca legale a favore di Equitalia Servizi riscossione spa con sede a Roma contro xxxxxxxxxxxxxxxx.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2024 ai nn. 10185/7295;  
Pignoramento Immobiliare a favore di xxxxxxxxx con sede a Conegliano c.f. 05256490268 contro xxxxxxxxxxxxxxxx

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Cantalodi, 15**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.000-1.200.

**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:** Risulta scaduta la rata di maggio pari a € 292,60

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Come comunicato dall'amministratore di condominio i millesimi dell'unità sono pari a 121,11

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** No

**Avvertenze ulteriori:** Nessuna

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	27,00	0,30	8,10
		<b>137,00</b>		<b>118,10</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il semestre 2024

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Palazzina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2000

#### Accessori:

Appartamento 1. Box	Posto al piano seminterrato Composto da posto doppio Sviluppa una superficie complessiva di 32 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>20000</b>
Appartamento 2. Cantina	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 8.70 mq Destinazione urbanistica: Residenziale Valore a corpo: € <b>9000</b>

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità non è divisibile: il box viene venduto accorpato all'appartamento e alla cantina così come nell'atto originario e analogamente alle altre unità del condominio

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da debitore esecutato

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

La stima in oggetto, volta alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza, è stata effettuata con il criterio sintetico.

**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: Romano di Lombardia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

valore min € 1.700

valore max € 2.000;

Altre fonti di informazione: Imprese edili operanti nella zona di mia personale fiducia ..

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cantina Romano Di Lombardia (BG), Via Cantalodi, 15**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.028,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	110,00	€ 1.880,00	€ 206.800,00
Terrazzi	8,10	€ 1.880,00	€ 15.228,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 222.028,00
Valore corpo			€ 222.028,00
Valore accessori			€ 29.000,00
Valore complessivo intero			€ 251.028,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 251.028,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Cantina	118,10	€ 251.028,00	€ 251.028,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 37.654,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 251.028,00

Valore diritto e quota € 251.028,00

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

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

**€ 213.374,00**

**Allegati**

All.01\_Schede e visura catastale

All.02\_Planimetria appartamento

All.03\_Documentazione fotografica

11-08-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Ferri**