

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 316/2023**

**PROMOSSA DA**

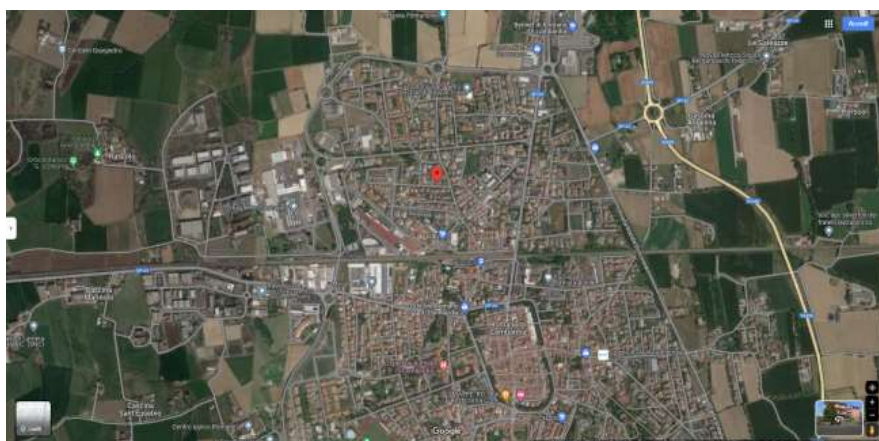
**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott. BRUNO CONCA**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi  
**Codice fiscale:** DNSFBA67D13A794F  
**Studio in:** Via Tonale 250 - 24060 Endine Gaiano  
**Telefono:** 035 825323  
**Fax:** 035 827799  
**Email:** architetto.danesi@gmail.com  
**Pec:** fabio.danesi@archiworldpec.it

---

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Località/Frazione  
via Michelangelo Merisi n.2

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con box e cantina

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-01-2024

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Danesi

**Data nomina:** 31-07-2023

**Data giuramento:** 01-08-2023

**Data sopralluogo:** 30-11-2023

**Cronologia operazioni peritali:** Lo scrivente, ricevuto l'incarico, ha proceduto con l'accesso all'immobile in data 30/11/2023, avendo reperito il contatto dell'affittuario che attualmente risiede nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
via Michelangelo Merisi n.2

## **Lotto: 001 - Appartamento con box e cantina**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Michelangelo Merisi n.2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - quota di proprietà 1/2 OMISSIS, nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSISH - quota di proprietà 1/2, foglio 9, particella 5089, subalterno 3, scheda catastale Prot. n. 23 del 03/01/1978, indirizzo Via Michelangelo Merisi 2, piano rialzato, comune Romano di Lombardia, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, totale escluse aree scoperte 144 mq, rendita € 524,20 €

Derivante da: Atto del 01/04/20211 Pubblico Ufficiale Luosi Elio, sede Caravaggio (BG), Repertorio n. 86115 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 9938.1/2011 Reparto PI di Bergamo in atti dal 06/04/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali

Confini: DELL'APPARTAMENTO: da tre lati cortile comune, da un quarto lato scala comune con interposto pianerottolo comune DELLA CANTINA IN LATO NORD: da due lati enti comuni, da un terzo lato muri perimetrali DEI VANI A USO CANTINA IN LATO SUD: da due lati enti comuni, da un terzo lato terrapieno

Note: L'indirizzo (via e numero civico) riportato sulla scheda catastale non è corretto: l'immobile si trova in via Michelangelo Merisi n.2, mentre la visura catastale riporta Via Cappuccini sn.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSIS - quota di proprietà 1/2 OMISSIS, nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS, c.f. OMISSISH - quota di proprietà 1/2, foglio 9, particella 5089, subalterno 20, scheda catastale Prot. n. 40 del 03/01/1978, indirizzo Via Michelangelo Merisi 2, piano seminterrato, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 37,18 €

Derivante da: Atto del 01/04/20211 Pubblico Ufficiale Luosi Elio, sede Caravaggio (BG), Repertorio n. 86115 - Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 9938.1/2011 Reparto PI di Bergamo in atti dal 06/04/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Le unità immobiliari partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali

**Confini:** DEL BOX: da un lato autorimessa di cui al mappale 5089/21, da un lato cortile comune, da un terzo lato autorimessa di proprietà di terzi, da un quarto lato parti comuni

**Note:** L'indirizzo (via e numero civico) riportato sulla scheda catastale non è corretto: l'immobile si trova in via Michelangelo Merisi n.2, mentre la visura catastale riporta Via Cappuccini sn.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile (condominio Edil Romano A e B) è situato in zona semicentrale, ben servita dalle arterie stradali locali.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista 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: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** scuola primaria (ordinaria), ospedale SS Trinità (ordinaria), scuola dell'infanzia (ordinaria), oratorio e campo sportivo (ordinaria), biblioteca comunale (ordinaria)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio (BG).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco Regionale del Serio.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Defendente, Palazzo Rubini, castello Visconteo, Palazzo della Ragione.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A35 11km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento con cantina e box**

L'unità immobiliare si sviluppa al piano rialzato del condominio Edil Romano A e B, costituito da tre piani fuori terra e uno interrato.

Si accede all'unità immobiliare mediante una scala comune ad altre proprietà. L'unità immobiliare è costituita da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno e due piccoli ripostigli. L'appartamento dispone inoltre di tre balconi esclusivi.

Al piano interrato, comprese nella stessa scheda catastale dell'appartamento, la proprietà si completa con cantine.

Al piano interrato è inoltre presente un box auto esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **177,00**

E' posto al piano: Rialzato - interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres per esterni</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: balconi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina, bagni, ripostiglio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Soggiorno e camere
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente e porzione fissa</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</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 ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	ordinario
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	

<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



esterno



cucina



bagno 1



bagno 2



camera



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 43/74**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/04/1975 al n. di prot. 2610

Abitabilità/agibilità in data 28/12/1977 al n. di prot. 8797

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Michelangelo Merisi n.2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione delle partizioni interne

Regularizzabili mediante: CILA diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da aggiornare: nel sopralluogo si è rilevata la presenza di una parete aggiuntiva nella parte finale del disimpegno, che va a creare un piccolo ripostiglio. Inoltre si è rilevata la differenza di posizione di porzione della parete divisoria tra cucina e antibagno, realizzata per l'alloggiamento della caldaia

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
Pratica edilizia e spese tecniche	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e box.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Michelangelo Merisi n.2**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del consiglio comunale n.65 del 22/12/2022 - Variante 6 al PGT
Ambito:	Zona a prevalente caratterizzazione residenziale pcR1 ad assetto consolidato (ex B1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 3.3.-Tessuti urbani consolidati a prevalente caratterizzazione residenziale Parti del tessuto urbano consolidato a prevalente caratterizzazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate, diverse dal nucleo di antica formazione. Le Tavole PR1 suddividono dette zone nelle seguenti ulteriori zone pcR1 (individuate come zone di recupero ai sensi e per gli effetti del titolo IV della legge n. 457/1978), pcR2, pcR3 e pcR4, 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. 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. Modalità di intervento Diretto per interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Oggetto di permesso di costruire convenzionato per ristrutturazioni e/o ampliamenti con Sup pari o superiore a 500 m2 attraverso il quale venga garantita la cessione al Comune di 1 m2 di Sf per ogni 4

	m2 di Sup per destinazioni residenziali oltre alla cessione di 1 m2 di Sf per ogni m2 di Sup per destinazioni del settore commerciale, terziario e ricettive alberghiere eventualmente ammesse. Sono infine ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica: qualora questi ultimi interventi siano relativi ad una St di almeno m2 5.000 debbono essere disciplinati da piano attuativo convenzionato che potrà prevedere la destinazione residenziale e quelle con essa compatibili ed una Sup incrementata fino al 15% rispetto a quella esistente senza comunque superare la densità territoriale media d'ambito indicata dal precedente art.3. Detta edificazione è però consentita solo se la maggiore Sup realizzabile rispetto a quella esistente - alla data del 31 dicembre 2008- sul terreno oggetto di piano attuativo sia acquisita utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici od a compensazione della cessione di aree soggette a rispetto cimiteriale. La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista, può essere prescritta dal competente organo comunale, ogni qualvolta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi altrimenti non conseguibile.
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:	0,55 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente, 10,50 m per interventi di nuova costruzione o soprizzo.
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 - Appartamento con cantina e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Michelangelo Merisi n.2**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: differenza nella distribuzione delle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da aggiornare: Realizzazione di un ripostiglio nella parte finale del disimpegno, realizzazione di una apertura per alloggiare la caldaia

Oneri di regolarizzazione	
<i>Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, comprese spese tecniche</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Via errata

Regolarizzabili mediante: Istanza per aggiornamento toponomastico

Descrizione delle opere da aggiornare: La via riportata nelle visure catastali è via Cappuccini sn, mentre l'immobile pignorato si trova in via Michelangelo Merisi n.2

Oneri di regolarizzazione
---------------------------

Istanza per aggiornamento toponomastico	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 100,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si sono rilevate delle differenze nella distribuzione delle partizioni interne tra quanto rilevato e quanto riportato nelle schede catastali attualmente presenti nella banca dati. Si è inoltre rilevato che la via riportata sulle visure catastali (e nell'atto di pignoramento), via Cappuccini sn è errata. L'immobile si trova in via Michelangelo Merisi n. 2

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **07/09/2004**. In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/09/2004 al 01/04/2011. 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 01/04/2011 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: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 01/04/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 247500; Importo capitale: € 165000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con cantina e box

## 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 con cantina e box

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Romano Di Lombardia (BG), via Michelangelo Merisi n.2**

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 701,22.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** : 570,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2312,02. Come da dichiarazione dell'amministratore di condominio (allegata alla presente) gli esecutati hanno un debito nei confronti del Condominio (alla data del 31/03/2024) pari a € 5312,02

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Le unità immobiliari partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Per accedere all'immobile, posto al piano rialzato, è necessario salire dei gradini

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non si è rilevata la presenza di particolari vincoli e/o dotazioni condominiali.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Certificazione energetica registrato il 25/03/2011 al prot. n. 16483-000117/11 allegato all'atto di acquisto. Il certificato aveva validità fino al 25/03/2021.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si è rilevata la presenza di vincoli di prelazione dello stato ex D.Lgs. 42/2004

**Avvertenze ulteriori:** Non si è rilevata la presenza di cause in corso, né di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Appartamento con cantina e box

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nella presente sezione sono state inserite le superfici dell'appartamento che si sviluppa al piano rialzato, compresa la porzione di cantine esclusive poste al piano seminterrato (comprese nella stessa scheda catastale dell'appartamento). Il box di proprietà degli esecutati e oggetto della presente procedura esecutiva è stato valorizzato a corpo come accessorio dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano rialzato	sup lorda di pavimento	145,00	1,00	145,00
Balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,33	5,94
Cantine piano seminterrato	sup lorda di pavimento	14,00	0,10	1,40
		<b>177,00</b>		<b>152,34</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 1 - anno 2023

Zona: Romano di Lombardia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**Accessori:**

<p>A - Appartamento con cantina e box 1. Box</p>	<p>Identificato al n. mappale 5089 sub. 20 Posto al piano seminterrato Composto da un vano Sviluppa una superficie complessiva di 14,5 mq Destinazione urbanistica: Garage Valore a corpo: € <b>10000</b></p>
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

L'immobile non risulta comodamente divisibile

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/12/2019 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Chiari il 24/12/2019 ai nn.005065- serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 17/12/2027

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 17/06/2027

Data di rilascio: 24/12/2019

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

Il contratto è stato stipulato e registrato in data antecedente il pignoramento

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Nella valorizzazione dell'immobile sono stati utilizzati i criteri di stima sintetica a vista e di stima sintetica comparativa parametrica semplificata

**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: Comune di Romano di Lombardia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori Omi, anno 2023, semestre 1, comune di Romano di Lombardia, zona centrale/centro storico, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato: minimo 1.000 €/mq, massimo 1.200 €/mq;

Altre fonti di informazione: F.I.M.A.A. Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia, anno 2023, edizione 29: Comune di Romano di Lombardia, appartamenti in periferia, immobili 21-50 anni: valore minimo 500,00 €/mq, valore massimo 800,00 €/mq..

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Appartamento con cantina e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Romano Di Lombardia (BG), via Michelangelo Merisi n.2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.872,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento piano rialzato	145,00	€ 800,00	€ 116.000,00
Balconi	5,94	€ 800,00	€ 4.752,00
Cantine piano seminterrato	1,40	€ 800,00	€ 1.120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 121.872,00
Valore corpo			€ 121.872,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 131.872,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.872,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con cantina e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	152,34	€ 131.872,00	€ 131.872,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.593,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.100,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 123.178,40

Valore diritto e quota € 123.178,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 123.178,40

**Allegati**

- 1\_Visure storiche catastali
- 2\_Schede catastali
- 3\_Atto di acquisto
- 4\_Documentazione Fotografica
- 5\_Spese condominiali
- 6\_Contratto di locazione registrato

18-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Fabio Danesi**