

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 1/2024**

**PROMOSSA DA**  
XXXXXXX

**CONTRO**  
XXXXX  
XXXXXXXXXXXX

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco  
**Codice fiscale:** SPRLNE72E50A794J  
**Partita IVA:** 02640360166  
**Studio in:** Via Broseta 81 - 24122 Bergamo  
**Email:** sparacoelena@gmail.com  
**Pec:** sparaco.22227@oamilano.it

---

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Località/Frazione  
Via Gianandrea Gavazzeni143

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appartamento e Autorimessa**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

**Creditore Procedente:** XXXXXXX

**Esecutato:** XXXXXX - XXXXXXXXXXXXX)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Sparaco

Beni in **Romano Di Lombardia (BG)**  
Via Gianandrea Gavazzeni143

## **Lotto: 001 - Appartamento e Autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gianandrea Gavazzeni143**

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

**1/2 di XXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXX - Residenza: Romano di Lombardia (Bg) - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

**1/2 di XXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXX - Residenza: Romano di Lombardia (Bg) - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

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

Intestazione: XXXXXXXXXX, foglio 19, particella 10278, subalterno 8, scheda catastale sì, indirizzo Via Monsignor Don Giacomo Maggioni n. snc, piano 1, comune Romano di Lombardia, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 82,00 mq, rendita € € 476,43

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Comproprietà parti comuni rif Atto notarile notaio XXX rep. 63858/27942 del 21.12.2005

Confini: Appartamento: da due lati prospetto su area mappale 10278 sub 5, da un terzo lato prospetto su area mappale 10278 sub 5 e sub 2

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

Intestazione: XXXXXXXXXX, foglio 19, particella 10278, subalterno 23, scheda catastale sì, indirizzo Via Monsignor Don Giacomo Maggioni n. snc, piano S1, comune Romano di Lombardia, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € € 46,48

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Comproprietà parti comuni rif Atto notarile notaio XXXXXXXXXX rep. 63858/27942 del 21.12.2005

Confini: Autorimessa: da un lato mappale 10278 sub 22 e sub 1, da un secondo lato 10278 sub 1, da un terzo lato mappale 10278 sub 2

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

Sì

*Note generali: Si precisa che l'indirizzo indicato catastalmente non esiste più. L'indirizzo aggiornato è via Gianandrea Gavazzeni n. 143*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le due unità immobiliari sono localizzate in una zona tranquilla e panoramica, immersa nel verde, lontano dal caos della città, ma allo stesso tempo caratterizzata da tutti i servizi necessari, nelle vicinanze. Le tipologie edilizie prevalenti sono piccoli condomini di 2/3 piani o villette singole/bifamiliari

**Caratteristiche zona:** di espansione 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Il Parco del Serio è un'area naturale protetta in Lombardia, che costeggia il fiume Serio fino alla sua foce nell'Adda, per circa 45 km. Il territorio del parco attraversa 26 comuni tra la provincia di.

**Attrazioni storiche:** Castello Visconteo, Palazzo della Regione, Palazzo Rubini.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento e Autorimessa**

Appartamento, trilocale con terrazzo, localizzato al primo piano, all'interno dell' "Edificio 8", facente parte di un complesso edilizio residenziale, edificato agli inizi degli anni Duemila, composto da otto edifici.

L'appartamento, avente accesso da un percorso pedonale comune, è così costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazzo.

Il terrazzo allo stato attuale, individua, di fatto, una veranda costituita da serramenti scorrevoli e a battente, trasparenti e amovibili. L'installazione, visto le caratteristiche descritte ed il mantenimento in essere della funzione originaria della superficie accessoria, ai sensi della legge n. 142/2022 di conversione del Decreto Legge n. 115/2022 (Decreto Aiuti-bis), non necessita di autorizzazioni comunali.

Autorimessa singola al piano seminterrato, raggiungibile dal corsello comune e, pedonalmente, da scala interna ed ascensore condominiali.

Superficie complessiva di circa mq **89,77**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 appartamento; 2.40 autorimessa

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

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola e doppia a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente e scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Pareti Finiture esterne</b>

	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> Riferito limitatamente a: n. 1 split in soggiorno e n.1 split nel disimpegno
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>radiatori</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a radiatori
<i>Stato impianto</i>	buono
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Locali: Soggiorno e disimpegno
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<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

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 259/04**

Intestazione XXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione edifici residenziale: Edificio 7 e Edificio 8

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/12/2004 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gianandrea Gavazzeni143**

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gianandrea Gavazzeni143**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 24 del 20.04.2009
Zona omogenea:	TUC-Tessuto Urbano Consolidato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	URBANISTICA per attuazione Piano di Lottizzazione- Stipulata con il Comune d Romano di Lombardia, con atto in data 6.7.2004 n.55345 di reg. notaio XXXXXX, reg. a Treviglio il 14.7.2004 al n. 1389 S.1 e trascritta a Bergamo il 9.7.2004 ai nn. 36007/24322
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Gianandrea Gavazzeni143**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti in Romano di Lombardia, fg 19, mappale 10278, sub 8 e sub 23, pervenutagli per atto di compravendita del 21.12.2005, n. rep 63858/27492, Notaio XXXXXXXXXXX, sede Caravaggio (Bg), trascritto il 28.12.2005 nn.82228/50010 per acquisto da XXXXXXXX, sede Bergamo, CF XXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXX, intera proprietà degli originari terreni siti in Romano di Lombardia, fg 9, mappali 9284, 9288, 9819 sui quali insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, pervenuti per atto di compravendita del 6.11.2004, n. rep. 57324/23825, Notaio XXXXX, sede Caravaggio (Bg), trascritto il 12.11.2004 nn. 61099/40654 per acquisto da XXXXXXXX, nato il XXXXXX a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, XXXXXXXX, nata il XXXXXXXX, a XXXXXXXX CF XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato il XXXXX, CF XXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXX, quota di 1/2 di piena proprietà dei suddetti terreni, pervenuta in forza di atto di donazione del 1.6.1989 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX., sede XXXXXXXX, rep.n. 89991 trascritto in data 20.06.1989 ai nn. 16969/12419 da parte di XXXXXXXX, nata a Romano di Lombardia il 11.05.1929.

- XXXXXXXXXXXX, quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà dei suddetti terreni, pervenuta:

- quanto alla quota pari a 1/6 ciascuno, per successione, in morte di XXXXXXXX, nato XXXXXXXX il XXXXXX e deceduto il XXXXXXXX, registrata il 22.02.1982 al n. rep. 33 vol. 1982, trascritta il 20.08.1982 ai nn. 20007/16858, devoluta per legge.

Si precisa che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità

- per essersi attribuiti la definitiva quota di 1/4 ciascuno, in forza di atto di divisione del 1.6.1989 Pubblico Ufficiale XXXXXXXX sede Bergamo, rep. 89991, trascritto in data 20.06.1989 ai nn.116969/12419, da comproprietà con XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, XXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- XXXXXXXXXXXX DEL XXXXXXXXXXXX-IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.07.2008 n. rep. 37915/8843, Notaio XXXXXXX sede Bergamo a favore di XXXXXXXX sede Milano, CF XXXXXXXX (Domicilio Ipotecario letto Milano, XXXXXXXXXXXX), contro XXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXX, CF XXXXXXXX, XXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX), CF XXXXXXXX, Capitale € 185.0000,00, totale € 277.500,00, Durata 30 anni. Grava sugli immobili pignorati.
- **TRASCRIZIONE** nn XXXXXXX del 09.01.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 5.12.2023 numero rep. 10175 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo, sede Bergamo a favore di XXXXXXXX sede Milano CF XXXXXXXX , via XXXXXXXX Milano contro XXXXXXX, nata il 8.2.1982 a XXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX e XXXXXXX, nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX,
- **CONVENZIONE URBANISTICA** per attuazione Piano di Lottizzazione- Stipulata con il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto in data 6.7.2004 n.55345 di reg. notaio XXXXXXX, reg. a Treviglio il 14.7.2004 al n. 1389 S.1 e trascritta a Bergamo il 9.7.2004 ai nn. 36007/24322

**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:**no

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** In merito si rimanda alla comunicazione e-mail allegata dell'amministratore

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

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

**Identificativo corpo:** Appartamento e Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	10,77	0,33	3,55
		<b>89,77</b>		<b>82,55</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.

**Accessori:**

Appartamento e Autorimessa 1. Box singolo	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di netta 15 mq, lorda 18 mq mq Valore a corpo: € <b>12500</b>
--	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Stante l'aspetto planimetrico, le unità immobiliari non possono essere diversamente divise.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Nella valutazione sono stati considerati aspetti, quali: il contesto (tra cui, in particolare, la posizione a ridosso della ferrovia), la tipologia, la superficie, la vetustà del complesso, l'esposizione, il livello di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, oltre al momento non propriamente favorevole del mercato. La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale.

Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati pertanto effettuati rilievi metrici.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Romano di Lombardia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Romano di Lombardia;

Uffici del registro di Romano di Lombardia;

Ufficio tecnico di Romano di Lombardia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito; osservatorio del mercato immobiliare di Romano di Lombardia; Quotazioni Agenzia Entrate ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.275,00.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento e Autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo Romano Di Lombardia (BG), Via Gianandrea Gavazzeni143**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.251,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	79,00	€ 1.275,00	€ 100.725,00
Terrazzo	3,55	€ 1.275,00	€ 4.526,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 105.251,25
Valore corpo			€ 105.251,25
Valore accessori			€ 12.500,00
Valore complessivo intero			€ 117.751,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.751,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e Autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	82,55	€ 117.751,25	€ 117.751,25

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.662,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 100.088,56
Valore diritto e quota	€ 100.088,56

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 100.088,56</b>
---	---------------------

09-05-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Elena Sparaco**

**Allegati**

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
- 4.-----
5. -----
- 6 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA