



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 17/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

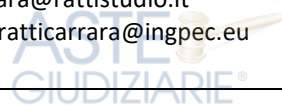
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara
Codice fiscale: RTTBRR73P60A246J
Studio in: via XXIV Maggio 37 - 24128 Bergamo
Email: ing.barbara@rattistudio.it
Pec: barbara.ratticarrara@ingpec.eu





Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
via Trieste n. 14



INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina esclusiva



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	11
11. STATO DI POSSESSO	11
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi	12
Adegamenti e correzioni della stima	13
Prezzo base d'asta del lotto	13
Regime fiscale della vendita	13



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRÌ

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Barbara Ratti Carrara



Beni in **Martinengo (BG)**
via Trieste n. 14



Lotto: 001 - Appartamento con cantina esclusiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste n. 14

Note: La cantina esclusiva è priva di specifico subalterno, come ordinario per l'epoca di accatastamento.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: regime patrimoniale derivato da atto

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS), nata in OMISSIS (EE) il OMISSIS; 2. OMISSIS (CF OMISSIS), nato in OMISSIS (EE) il OMISSIS; foglio 28, particella 359, subalterno 33, scheda catastale prot. 1855/33 del 26-01-1995 allegata, indirizzo via TRIESTE n. 14, piano 3-S1, comune E987, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie Totale: 85 mq; Totale escluse aree scoperte: 82 mq, rendita € € 237,57

Derivante da: Variazione del 23/06/1997 in atti dal 23/06/1997 CONVALIDA DENUNCIA 1855/95 (n. E02720.1/1997)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Quota proporzionale non meglio specificata in atto. Millesimi di proprietà tabella condominiale 35,30.

Confini: Dell'appartamento al piano terzo, da nord in senso orario: prospetto edificio su via Torino, a.u.i. (appartamento), vano scala comune, a.u.i. (appartamento) e prospetto edificio su via Trieste. Della cantina al piano seminterrato: a.u.i. (cantina), scala comune, a.u.i. (cantina) e corridoio comune.

Note: La scheda rappresenta anche lo spazio comune di sottotetto destinato a stenditoio, la cui proprietà indivisa è partecipata per quota condominiale.

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

Corrispondenza verificata, niente da segnalare.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento è posto al piano terzo, di un fabbricato residenziale di non recente edificazione, con piano terra destinato a esercizi commerciali e piano seminterrato ad accessori. L'immediato interno è a destinazione prevalentemente residenziale, con affaccio sulla Via Trieste corrispondente alla SS 498 di collegamento primario lungo l'asse Romano di Lombardia-Bergamo. Dirimpetto il fabbricato il centro commerciale locale e, a breve distanza, sul retro il centro storico e i servizi, anche sportivi.



Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (Discreto), Municipio (Discreto), Servizi commerciali (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Serio.

Attrazioni storiche: portici centro storico; Castello di Malpaga.

Principali collegamenti pubblici: Autolinea provinciale 800 ml

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 3)**

Appartamento posto al terzo piano catastale, quarto fuori terra, di un fabbricato di non recente edificazione in generali sufficienti condizioni manutentive esterne. Il taglio è di ampio quadrilocale e gli ambienti interni si distribuiscono in: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina separata, disimpegno notte, bagno e una camera da letto. Gli ambienti giorno di ovest hanno accesso al balcone in affaccio sulla via Trieste. Le condizioni manutentive generali sono pessime, così come da mantenere è tutta l'impiantistica. Le vedute presentano aperta panoramicità. La cantina esclusiva è al piano seminterrato e ha ordinarie dimensioni; lo stato manutentive è in analogia.

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

E' posto al piano: 3 catastale (4 fuori terra)

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A33; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 (4+sottotetto) e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive delle facciate sono sufficienti, così come quelle degli spazi seminterrati, mentre la copertura del fabbricato è stata oggetto di lavori recenti al manto esistente, come rilevato dalle informazioni ricevute (non si è avuto accesso al cielo per verifica diretta durante il sopralluogo).

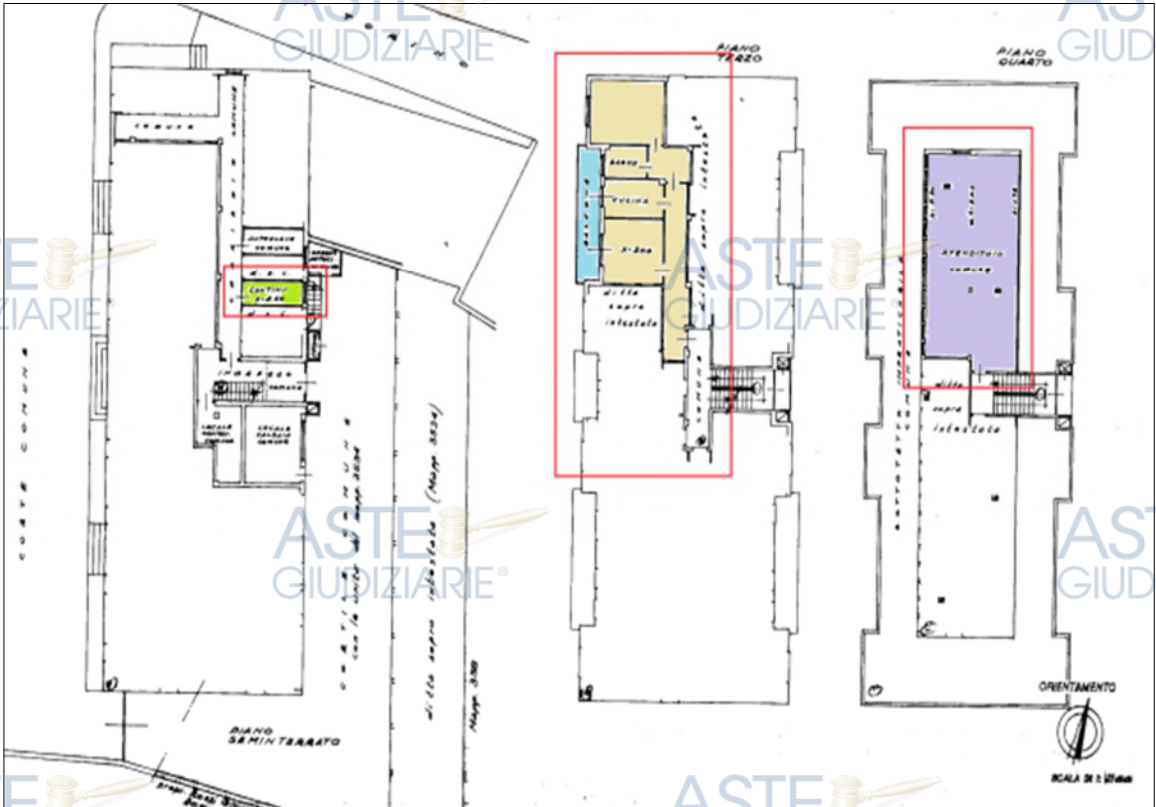
Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: pessime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: pessime
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime

Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: pessime conformità: non a norma

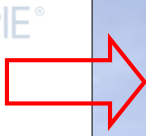
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1967
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Necessarie manutenzioni
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a radiatori
Stato impianto	inservibile
Potenza nominale	non determinabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	1967
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	presenza in loco di stufa a bombola non utilizzabile nel soggiorno e bollitore a.c.s. inservibile nel bagno



Appartamento, cantina e sottotetto comune

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto Via Trieste

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Bagno

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 33/1967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia (successiva Variante prot. 916 del 16/03/1968)

Per lavori: Costruzione casa ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/06/1967 al n. di prot. 640

Rilascio in data 14/07/1967 al n. di prot. 33/1967

Abitabilità/agibilità in data 09/12/1969 al n. di prot. 33/67

Numero pratica: 8606

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Installazione nuove canne fumarie esterne in acciaio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/06/2006 al n. di prot. 8606

Numero pratica: 72/2014

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia Libera

Per lavori: Rifacimento frontalini e sotto balconi, rifacimento pavimentazione balconi e parti di facciata ammalorate

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/06/2014 al n. di prot. 13172

Numero pratica: 20736/E

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria manto di copertura

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/11/2023 al n. di prot. 20736/E

NOTE: Non è stata rinvenuta in archivio UTC la relativa Comunicazione di ultimazione lavori

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste n. 14

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste n. 14

Strumento urbanistico Vigente:	P.G.T.
In forza della delibera:	C.C. n. 41 del 12/10/2024
Ambito:	R - ambito prevalente residenziale
Norme tecniche di attuazione:	art. 23
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 e cantina (part. 359 sub. 33).
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trieste n. 14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio 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.

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; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritta a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 70.000,00.

Note: nei confronti OMISSIS per quota di OMISSIS.

Ipoteca rinnovata con iscrizione a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. OMISSIS è succeduta a OMISSIS per acquisto pro-soluto dei crediti aventi le caratteristiche indicate negli atti di cessione descritti alla Sezione D della Nota di iscrizione allegata cui si rimanda.

- Rinnovazione di ipoteca:

Descrizione onere: rinnovazione iscrizione ipotecaria; Iscritta a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Rinnovazione iscrizione ipotecaria ut supra, nei confronti OMISSIS per quota di OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale pignoramento; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; nei confronti dei OMISSIS per quota di OMISSIS.

NOTA IMPORTANTE: Alla data di ispezione ipotecaria (OMISSIS) sulla unità immobiliare in valutazione risultava ancora attiva la formalità corrispondente al OMISSIS n. OMISSIS del OMISSIS trascritto in data OMISSIS R. Gen. OMISSIS R. Part. OMISSIS in favore OMISSIS e contro OMISSIS in ragione di OMISSIS. Si segnala che già in data OMISSIS (OMISSIS) il GE aveva dato atto della declaratoria di estinzione ex art. OMISSIS CPC della procedura OMISSIS con contestuale ordine di cancellazione della trascrizione del OMISSIS nn. OMISSIS alla origine procedurale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)

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 e cantina (part. 359 sub. 33)

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Trieste n. 14

Verifica eseguita, niente da segnalare.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 900,00 €.

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: circa 1.700,00 €.

Nota importante: il totale insoluto di 1.731,22 € (arrotondato per comodità di calcolo ai fini vendita pari a 1.700,00 €) è quello solo corrispondente ai due ultimi esercizi disponibili 22/23 e 23/24. Residua una ulteriore somma alla data di apertura dell'esercizio 2022-2023 (12/03/2022) per il pregresso oltre il biennio, da cui discende che il complessivo debito verso il Condominio ammonta a € 15.345,56 alla data del 11/03/2024. Bilancio di esercizio in corso non fornito.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 35,30 (da tabella condominiale)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: piano sottotetto destinato a stenditoio comune

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non disponibile

Note Indice di prestazione energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: niente da segnalare

Avvertenze ulteriori: niente da segnalare.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

consistenza sostanziale verificata a campione in fase di sopralluogo con puntatore laser

Destinazione	Parametro	S.E.L.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	superficie esterna lorda	80,00	1,00	80,00
balcone	superficie esterna lorda	6,00	0,33	1,98
cantina	superficie esterna lorda	6,00	0,50	3,00
		92,00		84,98

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: 2-2024

Zona: Martinengo – B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.000,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Confronto al mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Territorio di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: mercato-immobiliare/lombardia/martinengo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da ristrutturare 384,00 € - 500,00 €;

Altre fonti di informazione: Database atti notarili collegati AdE; portali telematici principali operatori immobiliari di zona.

12.3 Valutazione corpi:**A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33). Abitazione di tipo economico [A3]
Martinengo (BG), via Trieste n. 14**

Altro Metodo di Valorizzazione: comparazione al mercato – MCA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	80,00	€ 419,13	€ 33.530,40
balcone	1,98	€ 419,13	€ 829,88
cantina	3,00	€ 419,13	€ 1.257,39
Valore corpo arrotondato			€ 35.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 35.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda Equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento e cantina (part. 359 sub. 33)	Abitazione di tipo economico [A3]	84,98	€ 35.000,00	€ 35.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 32.600,00
Valore diritto e quota	€ 32.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 32.600,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privati (imposta registro 9%, imposta ipotecaria 50,00 € e catastale 50,00 €)

06-05-2025

L'Esperto alla stima
Ing. Barbara Ratti Carrara

Elenco allegati in accompagnamento al deposito.