



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 295/2024



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Codice fiscale:** FRRFBA70H02A794N  
**Studio in:** via Brignoli 12 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 231085  
**Fax:** 035 231085  
**Email:** fb2arch@alice.it  
**Pec:** fabio.ferrari@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in **Martinengo (BG)**Località/Frazione  
via Castello 14**INDICE**

<b>Lotto: 001 - abitazione</b>	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: A.....	18
2. DESCRIZIONE.....	18
DESCRIZIONE GENERALE.....	18
Corpo: A.....	18
3. PRATICHE EDILIZIE.....	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	20
Corpo: A.....	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	20
Corpo: A.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	21
Corpo: A.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	22
11. STATO DI POSSESSO.....	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	22
Criterio di stima.....	22
Fonti d'informazione.....	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita.....	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	24

Corpo: B.....	24
2. DESCRIZIONE.....	24
DESCRIZIONE GENERALE.....	24
Corpo: B.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	25
Corpo: B.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	26
Corpo: B.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
Corpo: B.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	26
Corpo:.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	27
Corpo: B.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	27
11. STATO DI POSSESSO.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	28
Criterio di stima.....	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita.....	29
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	29
Corpo: C.....	29
2. DESCRIZIONE.....	30
DESCRIZIONE GENERALE.....	30
Corpo: C.....	30
3. PRATICHE EDILIZIE.....	33
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: C.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34

Corpo: C.....	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: C.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	37
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: C.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: C.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	39
11. STATO DI POSSESSO.....	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	39
Criterio di stima.....	39
Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
Regime fiscale della vendita.....	41
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	41
Corpo: D.....	41
2. DESCRIZIONE.....	42
DESCRIZIONE GENERALE.....	42
Corpo: D.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE.....	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	43
Corpo: D.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	44
Corpo: D.....	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	44
Corpo: D.....	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	44
Corpo:.....	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	44
Corpo: D.....	44

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	45
Corpo: D.....	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	45
11. STATO DI POSSESSO.....	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	45
Criterio di stima.....	45
Fonti d'informazione.....	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46
Regime fiscale della vendita.....	46

Beni in **Martinengo (BG)**  
Località/Frazione  
via Cucchi 17/19

**INDICE**

**Lotto: 002 - abitazione**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: A.....	18
2. DESCRIZIONE.....	18
DESCRIZIONE GENERALE.....	18
Corpo: A.....	18
3. PRATICHE EDILIZIE.....	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	20
Corpo: A.....	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	20
Corpo: A.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	21

Corpo: A.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	22
11. STATO DI POSSESSO.....	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	22
Criterio di stima.....	22
Fonti d'informazione.....	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita.....	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	24
Corpo: B.....	24
2. DESCRIZIONE.....	24
DESCRIZIONE GENERALE.....	24
Corpo: B.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	25
Corpo: B.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	26
Corpo: B.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
Corpo: B.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	26
Corpo:.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	27
Corpo: B.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	27
11. STATO DI POSSESSO.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	28
Criterio di stima.....	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29

Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita.....	29
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	29
Corpo: C.....	29
2. DESCRIZIONE.....	30
DESCRIZIONE GENERALE.....	30
Corpo: C.....	30
3. PRATICHE EDILIZIE.....	33
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: C.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34
Corpo: C.....	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: C.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	37
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: C.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: C.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	39
11. STATO DI POSSESSO.....	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	39
Criterio di stima.....	39
Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
Regime fiscale della vendita.....	41
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	41
Corpo: D.....	41
2. DESCRIZIONE.....	42
DESCRIZIONE GENERALE.....	42
Corpo: D.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE.....	43

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	43
Corpo: D.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	44
Corpo: D.....	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	44
Corpo: D.....	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	44
Corpo:.....	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	44
Corpo: D.....	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	45
Corpo: D.....	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	45
11. STATO DI POSSESSO.....	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	45
Criterio di stima.....	45
Fonti d'informazione.....	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46
Regime fiscale della vendita.....	46

Beni in **Martinengo (BG)**  
Località/Frazione  
via Vallere 49

## INDICE

### Lotto: 003 - albergo in costruzione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: A.....	18
2. DESCRIZIONE.....	18
DESCRIZIONE GENERALE.....	18
Corpo: A.....	18
3. PRATICHE EDILIZIE.....	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	20

Corpo: A.....	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	20
Corpo: A.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	21
Corpo: A.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	22
11. STATO DI POSSESSO.....	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	22
Criterio di stima.....	22
Fonti d'informazione.....	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita.....	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	24
Corpo: B.....	24
2. DESCRIZIONE.....	24
DESCRIZIONE GENERALE.....	24
Corpo: B.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	25
Corpo: B.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	26
Corpo: B.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
Corpo: B.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	26
Corpo:.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	26

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	27
Corpo: B.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	27
11. STATO DI POSSESSO.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	28
Criterio di stima.....	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita.....	29
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	29
Corpo: C.....	29
2. DESCRIZIONE.....	30
DESCRIZIONE GENERALE.....	30
Corpo: C.....	30
3. PRATICHE EDILIZIE.....	33
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: C.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34
Corpo: C.....	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36
Corpo: C.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	37
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: C.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: C.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	39
11. STATO DI POSSESSO.....	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	39
Criterio di stima.....	39

Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
Regime fiscale della vendita.....	41
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	41
Corpo: D.....	41
2. DESCRIZIONE.....	42
DESCRIZIONE GENERALE.....	42
Corpo: D.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE.....	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	43
Corpo: D.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	44
Corpo: D.....	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	44
Corpo: D.....	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	44
Corpo:.....	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	44
Corpo: D.....	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	45
Corpo: D.....	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	45
11. STATO DI POSSESSO.....	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	45
Criterio di stima.....	45
Fonti d'informazione.....	46
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46
Regime fiscale della vendita.....	46

Beni in **Martinengo (BG)**Località/Frazione  
via Vallere 35

### Lotto: 004 - strada privata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	18
Corpo: A.....	18
2. DESCRIZIONE.....	18
DESCRIZIONE GENERALE.....	18
Corpo: A.....	18
3. PRATICHE EDILIZIE.....	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	20
Corpo: A.....	20
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	20
Corpo: A.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	20
Corpo:.....	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	21
Corpo: A.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	22
11. STATO DI POSSESSO.....	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	22
Criterio di stima.....	22
Fonti d'informazione.....	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita.....	23
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	24
Corpo: B.....	24
2. DESCRIZIONE.....	24

DESCRIZIONE GENERALE.....	24
Corpo: B.....	24
3. PRATICHE EDILIZIE.....	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	25
Corpo: B.....	26
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	26
Corpo: B.....	26
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
Corpo: B.....	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	26
Corpo:.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	26
Corpo: B.....	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	27
Corpo: B.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	27
11. STATO DI POSSESSO.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	28
Criterio di stima.....	28
Fonti d'informazione.....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita.....	29
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	29
Corpo: C.....	29
2. DESCRIZIONE.....	30
DESCRIZIONE GENERALE.....	30
Corpo: C.....	30
3. PRATICHE EDILIZIE.....	33
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	33
Corpo: C.....	33
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34
Corpo: C.....	34
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	36

Corpo: C.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	37
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	37
Corpo: C.....	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	37
Corpo: C.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	39
11. STATO DI POSSESSO.....	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	39
Criterio di stima.....	39
Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi.....	40
Adegamenti e correzioni della stima.....	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41
Regime fiscale della vendita.....	41
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	41
Corpo: D.....	41
2. DESCRIZIONE.....	42
DESCRIZIONE GENERALE.....	42
Corpo: D.....	42
3. PRATICHE EDILIZIE.....	43
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	43
Corpo: D.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	44
Corpo: D.....	44
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	44
Corpo: D.....	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	44
Corpo:.....	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	44
Corpo: D.....	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	45
Corpo: D.....	45

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	45
11. STATO DI POSSESSO.....	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	45
Criterio di stima.....	45
Fonti d'informazione.....	46
Valutazione corpi.....	46
Adegamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46
Regime fiscale della vendita.....	46



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07-01-2025 alle 09:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabio Ferrari  
**Data nomina:** 23-07-2024  
**Data giuramento:** 26-07-2024  
**Data sopralluogo:** 19-09-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 03-09-2024, 20-09-2024, 08-10-2024 30-10-2024 catasto e conservatoria, 19-09-2024, 29-10-2024, 13-11-2024 sopralluoghi congiunti con custode Martinengo, 21-10-2024, 29-11-2024 accesso atti comune di Martinengo.



Beni in **Martinengo (BG)**  
via Castello 14

## Lotto: 001 - abitazione

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello 14**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 27, particella 1986, subalterno 703, indirizzo via Castello 14, piano 1, comune Martinengo, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 150 mq (143), rendita € 537,12

Confini: a nord e ad est con proprietà di terzi e parziale con scala condominiale, a sud affaccio su cortile comune e via pubblica e parziale con scala condominiale, ad ovest affaccio su piazza e parziale con scala condominiale

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

### 2. DESCRIZIONE

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

L'immobile è sito in via Castello n. 14 a Martinengo all'interno di una palazzina di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, con al piano terra attività commerciale, in centro storico del paese, nelle immediate vicinanze di piazza Maggiore, su cui affaccia parzialmente. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde con struttura in legno. L'unità immobiliare residenziale è accessibile dalla via comunale tramite cortiletto e vano scale condominiale.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

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

**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:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affacci ad est, ad ovest e a sud, al piano primo in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

ampio soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone.

I pavimenti sono in parquet nei vari ambienti e in piastrelle nei bagni e in cucina.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinte nei locali principali e con rivestimento in piastrelle e mosaico nei bagni e zona cottura.

I serramenti dell'abitazione sono in pvc o alluminio con vetrocamera, muniti di persiane in legno e in parte con inferriate.

L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono tamburate in legno.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica a terra e nel principale con vasca e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **152,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: antica formazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,80 a m. 2,90

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

**Stato di manutenzione generale:** molto buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione molto buono.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a pavimento
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 63/1970 e successive varianti.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sistemazione locali e facciata

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 20/11/1970 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/07/1975 al n. di prot.

NOTE: variante 1 rilascio in data 18-03-1972

#### Numero pratica: 85/2000

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: opere interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/11/2000 al n. di prot.

#### Numero pratica: 44/2002

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria facciate e copertura  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Rilascio in data 08/11/2002 al n. di prot.

**Numero pratica: 15/2004**

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
 Per lavori: condono edilizio per ampliamento balcone  
 Oggetto: ampliamento  
 Rilascio in data 28/09/2005 al n. di prot.

**Numero pratica: 38/2007**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
 Note tipo pratica: dia spontaneamente presentata in corso di esecuzione  
 Per lavori: per interventi eseguiti o in corso  
 Oggetto: completamento lavori  
 Presentazione in data 06/03/2007 al n. di prot.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello 14**

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

Note: La distribuzione planimetrica è sostanzialmente confermata ad eccezione delle tramezzature di arredo a disimpegno tra soggiorno e cucina, non presenti.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti storici da tramandare - NS1 - Nuclei storici di antica formazione
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: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Castello 14**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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 giudiziale attiva contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/06/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 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

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

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 insolte alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
balcone	superf. esterna lorda	22,00	0,33	7,26
		<b>152,00</b>		<b>137,26</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:



#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

bene non divisibile

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/06/2022 per l'importo di euro 5.400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il più probabile valore medio di mercato del canone di locazione per il bene pignorato con metodo combinato comparativo dai valori di rendimento e di locazione di mercato: - rendita catastale x coeff. categoria x coeff. rivalutazione x valore min. locazione 10% = € 537,12 x 126 x 10% = € 6.767,00 canone annuo; - valore medio locazione di mercato Agenzia Entrate x sup. immobile x 12 mesi = € 4,50 x mq. 143,00 x 12 = € 7.722,00 canone annuo. Per arrotondamento, il più probabile valore medio del canone di locazione dell'immobile pignorato, è di: = € 7.244,00 canone annuo. Canone minimo non inferiore di più di un terzo, ovvero: € 7.244,00 x 2/3 = € 4.829,00 < € 5.826,00. Si evince che il canone di locazione annuo stipulato e aggiornato di € 5.826,00 risulta congruo.. Registrato a Bergamo il 08/06/2022 ai nn.002103-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/05/2026 **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### **Opponibilità ai terzi: SI**

Note: aggiornamento ISTAT canone aggiornato dal 01-06-2023 a € 5.826,60

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Martinengo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare faip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.000,00 / 1.500,00; Altre fonti di

informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate -OMI.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo economico [A3]

**Martinengo (BG), via Castello 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.575,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento piano primo	130,00	€ 1.250,00	€ 162.500,00
balcone	7,26	€ 1.250,00	€ 9.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 171.575,00
Valore corpo			€ 171.575,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.575,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.575,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	137,26	€ 171.575,00	€ 171.575,00

### 12.4

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.578,75

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 162.996,25

Valore diritto e quota € 162.996,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 162.996,25

### 12.6 Regime fiscale della vendita

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

Beni in **Martinengo (BG)**  
via Cucchi 17/19



## Lotto: 002 - abitazione

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

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cucchi 17/19**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 26, particella 1880, subalterno 4, indirizzo via Cucchi 17/19, piano T-1-2, comune Martinengo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 116 mq (113), rendita € 383,47

**Confini:** a corpo a nord e ad ovest con proprietà di terzi, ad est al piano terra con androne comune, poi con proprietà di terzi, a sud affaccio su via pubblica. in corpo a parte, il portico a nord, a sud e ad est con proprietà di terzi, a ovest con cortile comune

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

### 2. DESCRIZIONE

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

L'immobile è sito in via Cucchi n. 17/19 a Martinengo in porzione terra-cielo di una palazzina di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, all'interno di una corte, in centro storico del paese. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati ad intonaco. La copertura è a falde con struttura in legno. L'unità immobiliare residenziale è accessibile direttamente dalla via comunale tramite androne comune.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**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:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo B**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale con affaccio unico a sud, ai piani terra, primo e secondo in una porzione terra-cielo di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra.

Il piano terra ha ingresso dall'androne comune e sulla strada è presente un portone con ingresso diretto, attualmente inutilizzato; il piano primo è accessibile direttamente con scala interna dal piano terra, oltre che accesso esterno; il piano secondo è accessibile tramite scala esterna condominiale.



Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, scala al piano superiore; in corpo separato area coperta di pertinenza esclusiva;

piano primo: scala, disimpegno, guardaroba, camera, bagno;

piano secondo: ampia soffitta.

I pavimenti al piano terra sono in piastrelle, al piano primo sono in parquet e in piastrelle in bagno, al piano secondo sono in cotto.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei locali principali e con rivestimento in piastrelle in bagno e zona cottura.

I soffitti sono parzialmente con struttura e travi in legno a vista su tutti i piani.

I serramenti dell'abitazione sono in legno con vetro semplice, muniti di persiane in legno o scuri e al piano terra parziale inferriata.

L'ingresso dell'abitazione è con porta in legno e vetro; le porte interne sono in legno.

Il bagno è attrezzato con lavandino, sanitari in ceramica a terra e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **165,00**

E' posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: antica formazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17/19; ha un'altezza utile interna di circa m. piano terra e

primo m. 3,00; piano secondo variabile da m. 1,70 a m. 4,00

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione molto scarso, necessitante di ristrutturazione.

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	di tipo comune sottotraccia
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaietta e termosifoni
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

### **3. PRATICHE EDILIZIE**

**Numero pratica: 15/1985**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Rilascio in data 10/12/1985 al n. di prot.

**Numero pratica: 81/2002**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: rifacimento copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/08/2002 al n. di prot.

#### **3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cucchi 17/19**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cucchi 17/19**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	Ambiti storici da tramandare - NS1 - Nuclei storici di antica formazione
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: B.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Cucchi 17/19**

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

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di denuncia di successione; 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 giudiziale attiva contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 14/10/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/12/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva contro ; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 04/06/2014; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

#### 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: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), via Cucchi 17/19

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento piano terra e primo	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00
portico	superf. esterna lorda	21,00	0,50	10,50
soffitta piano secondo	sup lorda di pavimento	48,00	0,50	24,00
		<b>165,00</b>		<b>130,50</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:

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

bene non divisibile

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2022 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il più probabile valore medio di mercato del canone di locazione per il bene pignorato con metodo combinato comparativo dai valori di rendimento e di locazione di mercato: - rendita catastale x coeff. categoria x coeff. rivalutazione x valore min. locazione 10% = € 383,47 x 126 x 10% = € 4.831,00 canone annuo; - valore medio locazione di mercato Agenzia Entrate x sup. immobile x 12 mesi = € 4,00 x mq. 113,00 x 12 = € 5.424,00 canone annuo. Per arrotondamento, il più probabile valore medio del canone di locazione dell'immobile pignorato, è di: = € 5.127,00 canone annuo. Canone minimo non inferiore di più di un terzo, ovvero: € 5.127,00 x 2/3 = € 3.418,00 < € 4.800,00. Si evince che il canone di locazione annuo stipulato e aggiornato di € 5.826,00 risulta congruo.. Registrato a Bergamo il 03/10/2022 ai nn.003563-serie 3T Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2026 **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi: SI**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Martinengo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 / 1.100,00; Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMI.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### B. Abitazione di tipo economico [A3]

##### Martinengo (BG), via Cucchi 17/19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 123.975,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento piano terra e primo portico	96,00	€ 950,00	€ 91.200,00
soffitta piano secondo	10,50	€ 950,00	€ 9.975,00
	24,00	€ 950,00	€ 22.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.975,00
Valore corpo			€ 123.975,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 123.975,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 123.975,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Abitazione di tipo economico [A3]	130,50	€ 123.975,00	€ 123.975,00

**12.4****Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.198,75

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 117.776,25

Valore diritto e quota € 117.776,25

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.776,25

**12.6 Regime fiscale della vendita**

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

Beni in **Martinengo (BG)**  
via Vallere 49

**Lotto: 003 - albergo in costruzione****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: C.****Albergo e pensione [AP] sito in via Vallere 49**

Note: area di cantiere con fabbricato in costruzione con relative aree di pertinenza accessorie di parcheggio e strada d'accesso

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 8342, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 1760 mq

Confini: a nord e ad est con proprietà di terzi, ad ovest con mapp. 8349, a sud con mapp. 8344

Note: costruendo albergo

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 8344, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 235 mq

Confini: a nord con mapp. 8344 e 8349, ad est e ad ovest con proprietà di terzi, a sud con mapp. 8350

Note: costruendo parcheggio

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 8349, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 285 mq

Confini: a nord e ad ovest con proprietà di terzi, ad est con mapp. 8342 e a sud con mapp. 8344

Note: costruenda strada

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 8350, indirizzo via Vallere, piano TE, comune Martinengo, categoria F/1, superficie 1210 mq

Confini: a nord con mapp. 8344, ad est e ad ovest con proprietà di terzi, a sud sede stradale

Note: costruendo parcheggio

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

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

Il complesso immobiliare in oggetto è sito in via Vallere a Martinengo in area periferica al confine comunale del paese. l'area è accessibile direttamente dalla via comunale tramite cancello di cantiere temporaneo. Le aree urbane su cui insiste il complesso immobiliare sono così individuabili: sul mapp. 8342 insiste un edificio in costruzione con destinazione ricettivo alberghiera a tipologia albergo/motel; sui mapp. 8344 e 8350 è presente un ampio parcheggio a servizio; sul mapp. 8349 è presente una strada di proprietà con servitù di passaggio per altra area residenziale prevista; tali opere edilizie e di urbanizzazione, ricomprese nell'ambito ATv16 – P.I.I. EDIL GIGRI, avente destinazione d'uso a servizio, come da progetto di piano attuativo approvato con Del.C.C. n. 88 del 28/12/2006, sono state autorizzate con i rispettivi procedimenti edilizi.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale-agricola a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Albergo e pensione [AP]** di cui al corpo C

Sull'area in oggetto è in costruzione un edificio a destinazione ricettivo alberghiera tipo albergo/motel.

L'edificio è composto da due piani fuori terra destinati alla funzione ricettiva (camere, guardiola, corridoi e

bagni) e da due piani interrati destinati a locali di servizio (magazzini, ripostigli e posti auto).

Nelle aree esterne costituiscono pertinenza accessoria alla proprietà le aree a parcheggio, distribuzione e strada passante.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione così si compone:

- Piano terra: 15 camere con distribuzione da un corridoio centrale, da nord a sud dell'edificio, oltre un locale di ricevimento, con una scala ed un ascensore che si collegano al locale di ricevimento al piano primo interrato, una guardiola e un bagno con antibagno per il personale. Alle camere si accede attraverso il corridoio di distribuzione che si collega al piazzale ad uso esclusivo tramite due aperture. Dai progetti depositati presso l'UTC di Martinengo le camere saranno costituite da ingresso, bagno e camera; quattro camere avranno accesso diretto dal piano primo interrato tramite scale interne indipendenti, mentre le altre camere saranno servite da ascensori interni indipendenti che le collegano ai piani interrati.

- Piano primo: 11 camere con distribuzione da un corridoio centrale, da nord a sud dell'edificio. Alle camere si accede attraverso il corridoio di distribuzione che si collega a nord e a sud alle scale metalliche esterne oltre che attraverso l'ascensore comune che collega al locale di ricevimento al piano terra e al locale di servizio e accoglienza posto al piano primo interrato. Inoltre ognuna delle camere è dotata di un ascensore esclusivo che le collega ai posti auto dei piani interrati. Dai progetti depositati presso l'UTC di Martinengo le camere saranno costituite da ingresso, bagno e camera; tre camere sono fornite di un terrazzo esclusivo, mentre un'altra camera ha un balcone esterno.

- Piano primo interrato: 13 posti auto, di cui quattro con ripostigli connessi a scale indipendenti che consentono l'accesso diretto alle camere del piano primo, mentre gli altri posti auto sono collegati da un locale di filtro ad ascensori indipendenti che conducono direttamente alle camere. A questo piano trovano spazio anche i locali di servizio comuni: i locali caldaia e impianto aria, il servizio accoglienza munito di ascensore e filtro, il locale elettrico ed un ripostiglio, oltre i vari corselli di manovra e di distribuzione carrale. Al piano primo interrato si accede per mezzo delle scale esterne a nordest e a sudovest, che si collegano direttamente con il piazzale ad uso esclusivo posto al piano terra, mentre l'accesso al locale caldaia e impianto aria avviene tramite una scala esterna a sudest. L'accesso carrale avviene per mezzo di due rampe, a sudest e a sudovest, dal piazzale ad uso esclusivo posto al piano terra. La viabilità di questo piano si collega con il secondo piano interrato con due ulteriori rampe, a nordovest e a nord.

- Piano secondo interrato: 17 posti auto, forniti di un locale di filtro collegato ad ascensori indipendenti che conducono direttamente alle camere dei piani superiori. A questo piano trovano spazio anche locali di servizio comuni: un locale biancheria ed tre depositi ed un vano collegato ad un ripostiglio e all'ascensore comune che collega tutti i piani. Dal progetto depositato presso l'UTC di Martinengo risulta che a est verrà adibita un'area di sosta autoveicoli e motocicli, nonché era prevista un'area destinata a parcheggio per gli addetti con una capacità per 7 veicoli. Di fatto l'area a parcheggio per gli addetti è stata trasformata in una intercapedine munita di vasca raccolta acque e sistema di pompaggio e la formazione di un locale a nord, probabilmente da destinare a posto auto. La viabilità di questo piano si collega con il primo piano interrato con due ulteriori rampe, a nordovest e a nord.

Superficie complessiva di circa mq **3.350,00**

E' posto al piano: terra, primo, primo interrato, secondo interrato

L'edificio è stato costruito nel: in corso di costruzione

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intero complesso immobiliare è in uno stato di cantiere fermo, in fase di costruzione e non ancora ultimato, in uno stato al rustico.

Lo stato di conservazione si può considerare buono per la conservazione dei luoghi.

Lo stato di avanzamento dei lavori è il seguente:

L'edificio ha la struttura portante in c.a. con murature e solai pieni gettati in opera ai piani interrati, mentre ai piani fuori terra le strutture sono in pilastri e setti in c.a. e i solai in laterocemento. Le opere strutturali sono quasi completate, anche se necessitano di opere di pulizia e manutenzione dipendenti dallo stato di disuso della struttura, soprattutto per le scale esterne ed i solai contro terra ai piani interrati.

Ai piani interrati i serramenti che dividono i posti auto dai locali di filtro o ripostiglio sono di tipo REI.

I serramenti esterni del motel sono già installati ma necessitano di opere di assistenza muraria per il completamento dei nodi con le murature; internamente non sono presenti i serramenti interni. Ai piani interrati è presente l'impianto elettrico con canaline a vista e terminali di illuminazione.

In tutto l'edificio al piano primo e secondo e nei locali a ripostiglio ai piani interrati, mancano completamente le pavimentazioni interne e relativo supporto.

La pavimentazione dei piani interrati è in battuto di cemento industriale e mostra alcune parti scrostate con

parti scarificate in attesa del getto di ripristino e in molti punti sono presenti segni di efflorescenze di probabili infiltrazioni di acqua.

Per la raccolta delle acque, nelle pavimentazioni dei piani interrati, sono presenti delle canaline di raccolta da completarsi.

Le pareti dell'edificio, a tutti i piani, ed i solai in laterocemento, sono al rustico e non presentano il rinzafo e gli intonaci e in alcuni punti necessitano di riprese per opere di servizio non ultimate.

Le scale interne non presentano ancora il rivestimento e le opere di finitura di pareti, parapetti e corrimani, mentre le scale esterne mancano degli elementi di finitura.

Nei piani fuori terra mancano gli elementi di distribuzione ed i terminali degli impianti all'interno delle camere e dei locali di servizio e quindi non sono state realizzate anche le schermature degli impianti stessi.

Al piano terra e al piano primo mancano i divisori interni che definiscono l'interno delle varie camere, quindi con assenza degli impianti dei bagni, degli impianti elettrici e delle canalizzazioni. Le pareti che dividono le camere dai corridoi presentano dei vani tecnici di servizio da ultimare.

Nel piazzale ad uso esclusivo al piano terra è stata realizzata la pavimentazione ed i marciapiedi, ma manca la parte a verde che circonda l'edificio. Le recinzioni sono state realizzate sui lati a nord, a sud e ad ovest, da completarsi con la verniciatura finale, come per le scale esterne metalliche di accesso al piano primo, che necessitano di opere di manutenzione e di completamento. Non sono installati i cancelli d'ingresso al piazzale.

Le facciate sono state ultimate per la porzione del piano primo, mentre per la parte di zoccolatura al piano terra, sono al rustico.

Alcuni pluviali al piano terra devono essere sostituiti con quelli definitivi.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	lavori parziali
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto allo stato attuale risulta incompleto. La maggior parte dei componenti sono ancora da installare.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Centralizzato con locale caldaia al piano primo interrato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	lavori parziali
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto allo stato attuale risulta incompleto e mancante delle parti essenziali. Attualmente sono presenti solo le canalizzazioni principali.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto allo stato attuale risulta incompleto e mancante delle parti essenziali. Attualmente sono presenti solo le canalizzazioni principali.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Con il procedimento di completamento in variante delle opere, sarà necessario presentare una nuova richiesta di Parere di conformità antincendio, tenendo conto delle misure di prevenzione incendi attualmente approvate e delle ultime modifiche per il collaudo ed il rilascio delle dichiarazioni di conformità e CPI.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Sono presenti 15 ascensori ad uso esclusivo delle camere, che collegano i posti auto ai piani interrati con le camere ai piani fuoriterra, ed un ascensore comune. Non è stato possibile verificare lo stato di installazione e manutenzione degli ascensori e dei dispositivi collegati, non funzionanti.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**Numero pratica: 189/2007**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
 Per lavori: Opere di urbanizzazione del P.I.I. Edil Gigri  
 Oggetto: demolizione  
 Presentazione in data 06/11/2007 al n. di prot. 12947

**Numero pratica: 190/2007**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
 Per lavori: Opere di urbanizzazione del P.I.I. Edil Gigri  
 Oggetto: Opere urbanizzazione  
 Presentazione in data 06/11/2007 al n. di prot. 12948  
 NOTE: allo stato attuale i lavori risultano incompleti e sospesi.

**Numero pratica: 221/2008**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Nuovo edificio ad uso ricettivo  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 03/12/2008 al n. di prot. 14848  
 Rilascio in data 30/05/2009 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: allo stato attuale i lavori risultano incompleti e sospesi.

**Numero pratica: 3/2009**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Variante alla DIA 190/07 del 06/11/2007 per opere urbanizzazione  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/01/2009 al n. di prot. 833  
 Rilascio in data 24/03/2009 al n. di prot.  
 NOTE: allo stato attuale i lavori risultano incompleti e sospesi.

**Numero pratica: 114/2011**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
 Per lavori: Nuovo edificio ad uso ricettivo  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 30/07/2011 al n. di prot. 15209  
 Rilascio in data 02/12/2011 al n. di prot.  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: allo stato attuale i lavori risultano incompleti e sospesi.

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: C.****Albergo e pensione [AP] sito in via Vallere 49****Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I lavori di costruzione in corso d'opera attualmente fermi, dovranno essere completati con presentazione di nuovo procedimento edilizio in variante in sanatoria, in quanto i termini delle precedenti autorizzazioni sono scaduti. Si riscontrano delle modifiche in corso d'opera; tali difformità interessano la distribuzione interna, principalmente ai piani interrati e agli impianti dell'edificio. Le opere, una volta completate, dovranno essere collaudate e provviste di tutti i certificati necessari e relativa agibilità edilizia.

Regolarizzabili mediante: nuovo procedimento edilizio per completamento lavori, variante in sanatoria, relativi

oneri e agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: completamento lavori in variante in sanatoria, relazione ai sensi della ex L10/19, relazioni per requisiti acustici, richiesta di CPI Vigili del Fuoco, DL e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, fine lavori, collaudo, verifica delle prestazioni ed APE, richiesta agibilità

Oneri di regolarizzazione	
<i>Sanzioni, oneri e bolli, presentazione nuovo procedimento di completamento con variante in sanatoria, oneri tecnici per la redazione di variante, rilievi necessari, elaborati tecnici, progettazione antincendio, elaborati di aggiornamento, relazione per il rispetto dei requisiti acustici, relazione per il rispetto dei requisiti energetici, aggiornamento del PSC, oneri tecnici per l'esecuzione, l'ultimazione, il collaudo e la richiesta di agibilità dell'immobile, DL, collaudo e prove, coordinamento della sicurezza in esecuzione, Attestato di prestazione energetica</i>	€ 100.000,00
<b>Totale oneri: € 100.000,00</b>	

Note: Salvo dettaglio, le modifiche che si rilevano sono relative a: Piano secondo interrato: - lo spazio per il parcheggio degli addetti è stato trasformato in una intercapedine con la presenza di una vasca di raccolta delle acque ed un sistema di pompaggio per isolare l'edificio da eventuali accumuli di acque di risalita e/o piovane; - una porzione di corsello è stata trasformata in un ulteriore posto auto; - aggiunta di un magazzino posto sotto la rampa di accesso di nordest; - opere minori interne o incomplete e mancata realizzazione di alcune pareti, impianti, sistemi in relazione al stato di avanzamento costruttivo dell'opera. Piano primo interrato: - nella zona a sud del corsello di manovra principale era indicato, nei disegni di PdC, un locale elettrico, non presente; - nella porzione sotto la rampa di accesso posta a sud-ovest dell'edificio sono stati ricavati due nuovi locali destinati a magazzino/locale elettrico; - i locali a sud ovest destinati a locale caldaia e locale impianto ad aria sono suscettibili di modifiche interne in relazione alla scelta di adottare un sistema di climatizzazione diverso da quello riportato nel progetto depositato presso UTC di Martinengo, che non prevede più l'UTA in copertura e quindi che deve essere collocata in tali ambienti; - opere minori interne o incomplete e mancata realizzazione di alcune pareti, impianti, sistemi in relazione al stato di avanzamento costruttivo dell'opera. Piano terra: - modifiche di piccola entità quali la variazione delle canalizzazioni degli impianti di climatizzazione, correlate alle variazioni interne apportate o la mancata realizzazione di alcune pareti, impianti, sistemi in relazione al stato di avanzamento costruttivo dell'opera. Piano Primo: - diversa forma e superficie del terrazzo posto a sud-est dell'edificio; - nella porzione nord manca parte della scala metallica esterna al terrazzo a pozzo posto in copertura e che accoglieva l'UTA, il relazione alla scelta di adottare un sistema di climatizzazione diverso da quello riportato nel progetto depositato presso UTC di Martinengo. Copertura: - manca il terrazzo a pozzo posto in copertura e che accoglieva l'UTA, il relazione alla scelta di adottare un sistema di climatizzazione diverso da quello riportato nel progetto depositato presso UTC di Martinengo; - i pannelli solari posti in copertura presentano una superficie ed una distribuzione diversa da quella indicata nelle tavole di progetto. Facciate: - Le facciate riportano la parte dello zoccolo in basso non ancora ultimata con porzioni di muratura incompleta e con la mancanza dei rivestimenti; - Nel prospetto a nord manca la porzione di scala che conduce dal piano primo al piano di copertura ed il sistema di schermatura decorativo; - Nel prospetto sud manca il sistema di schermatura decorativo. Sistemazioni esterne: i piazzali e le zone a verde esterne all'edificio non sono realizzate, così come le opere di finitura e segnaletica della strada non sono state approntate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Le opere per la costruzione dell'edificio a destinazione ricettiva albergo/motel sono state regolarmente autorizzate dall' UTC del Comune di Martinengo. Le opere risultano attualmente incomplete e parzialmente difformi da quanto autorizzato, oltre che con procedimenti edilizi scaduti e non più validi, pertanto necessitano di un'istanza per completamento lavori in variante in sanatoria per opere difformi.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: C.**

**Albergo e pensione [AP] sito in via Vallere 49**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

Zona omogenea:	AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali e ATv 16 Ambiti di trasformazione vigenti - S2 servizi pubblici o di uso pubblico
Norme tecniche di attuazione:	art. 24 AR1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	ATTO DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO "EDIL GIGRI"
Estremi delle convenzioni:	n rep. 2101 registrata Romano di Lombardia il 09/07/2007 al n. 353 serie 1
Obblighi derivanti:	<p>- Art. 4 - L'attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a gravame di servitù pubblica a favore del Comune le aree indicate nell'elaborato grafico n° 6 del programma per una superficie complessiva di mq. 1270,02 di cui: - sup. destinata a parcheggio pubblico, spazi di manovra e verde per mq. 1066.26; - sup. destinata a viabilità mq. 203.76. Inoltre l'attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a cedere a titolo gratuito l'area adibita a pista ciclo pedonale. - Art. 6 - L'attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché opere ed allacciamenti a servizio delle unità da realizzare, indicati nel programma integrato di intervento, entro 36 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione in atto pubblico. La realizzazione di dette opere il cui costo complessivo è stato stimato dalla relazione del P.I.I. in €87605.05, è a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria vigenti, definiti dall'Amministrazione Comunale nella misura di €3,50 al mc. - Art 9 - Per le opere previste dalla presente convenzione ed eseguite direttamente dall'attuatore, lo stesso si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo: a) ad iniziare i lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 8 entro 6 mesi da oggi ed a ultimarli entro 18 mesi dal loro inizio; b) a presentare i progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione interne al P.I.I. a firma dei tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione dei competenti organi comunali ai cui dettami l'attuatore dovrà sottostare; fermo restando che per le opere da eseguire afferenti allo standard di qualità sarà cura del Comune predisporre i relativi progetti esecutivi, i lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati e il collaudo in corso d'opera degli stessi è riservato all'esclusiva dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale a spese dell'Attuatore e sarà fatto entro tre mesi dalla data di ultimazione delle opere; i collaudi potranno essere eseguiti per opere parziali o per stralci funzionali in modo tale che le opere non subiscano alterazioni a causa del proseguo delle OO.UU. di completamento senza attendere l'ultimazione dell'intera opera; c) a tracciare a propria cura e spese la strada, il parcheggio, il verde e quanto altro attiene al progetto di urbanizzazione. - Art 10 - Le opere direttamente eseguite dall'Attuatore, afferenti lo standard di qualità, passeranno in carico al Comune quando ne sia stata accertata, con collaudo o con il certificato di regolare esecuzione del direttore lavori, la loro esecuzione a regola d'arte. Con detto passaggio, viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avvenga sarà obbligo dell'Attuatore di curarne l'ordinaria e la tempestiva manutenzione. - Art. 11 - L'attuatore si impegna a costituire un consorzio o altra forma associativa e/o condominiale per la manutenzione ordinaria e straordinaria, la gestione d'uso e la relativa sicurezza di tutti gli spazi che verranno assoggettati ad uso pubblico (strade, parcheggi, verde). Tale manutenzione si estende alle opere ed alle reti tecnologiche in esse realizzate. - Art. 12 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere tale da garantire sempre i servizi agli edifici da costruire. Il rilascio dei Permessi di Costruire e/o Denunce di Inizio Attività è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici. - Art. 13 - Il presente PII avrà validità per</p>

	10 anni dalla data di definitiva approvazione.
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:	If = 1,50 m3/m2
Rapporto di copertura:	Rc = 40%
Altezza massima ammessa:	H = m 10,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Le opere di urbanizzazione debbono essere ultimate in base agli obblighi stabiliti ai sensi della Convenzione urbanistica, entro la validità della stessa sull'attuatore e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

**Conformità urbanistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La Convenzione urbanistica approvata il 28-12-2006 con validità di 10 anni e prorogata con il Decreto del Fare fino al 27-12-2019, attualmente risulta scaduta. Le opere di urbanizzazione attualmente risultano solo parzialmente compiute e devono essere ultimate in base agli obblighi stabiliti dalla Convenzione urbanistica; i termini dei relativi procedimenti edilizi per l'esecuzione dei lavori sono scaduti e andranno rinnovati con nuovo procedimento per Completamento lavori delle opere di urbanizzazione, previa ridefinizione della Convenzione urbanistica del 28-12-2006.

Regolarizzabili mediante: Ridefinizione della Convenzione Urbanistica e nuovi procedimenti edilizi per ultimazione delle opere di urbanizzazione con collaudo finale

Descrizione delle opere da aggiornare: Le opere di urbanizzazione, poste sui mapp 8350 e 8344, attualmente risultano parzialmente compiute, mancando il tappetino di usura, la segnaletica orizzontale e verticale, la realizzazione di un'ulteriore area a verde privato/parcheggio ad uso pubblico; relativa fine dei lavori e collaudo finale delle opere.

Oneri di regolarizzazione	
Completamento, fine dei lavori e collaudo finale delle opere di urbanizzazione.	€ 25.000,00
<b>Totale oneri: € 25.000,00</b>	

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

Note: Le opere di urbanizzazione debbono essere ultimate in base agli obblighi stabiliti ai sensi della Convenzione urbanistica, entro la validità della stessa sull'attuatore e i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: C.****Albergo e pensione [AP] sito in via Vallere 49****Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sull'area in oggetto è in costruzione un edificio a destinazione ricettivo alberghiera del tipo albergo/motel. Attualmente i terreni su cui insiste l'intervento risultano correttamente censiti come Enti Urbani. Ad opere ed iter amministrativi conclusi, sarà necessario procedere all'accatastamento del nuovo immobile e pertinenze tramite procedura DOCFA.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA per nuova costruzione albergo/motel con aree di pertinenza, strada a servizio e piazzale a parcheggio

Descrizione delle opere da aggiornare: ad opere ed iter amministrativi conclusi, sarà necessario procedere all'accatastamento del nuovo immobile e pertinenze

Oneri di regolarizzazione	
Denuncia al Catasto Fabbricati: - rilievi - elaborato	€ 10.000,00

planimetrico - planimetria catastale delle nuove u.i. -  
definizione dei poligoni - modelli in procedura DOcFA -  
attribuzione rendita catastale - supporto informatico -  
presentazione e ritiro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale oneri: € 10.000,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Al termine delle opere di costruzione e dell'iter amministrativo comunale si potrà procedere al nuovo accatastamento dei beni che compongono il lotto

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS 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 contro ; Derivante da: garanzia mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/06/2009 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/01/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C

## 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:** C

**Albergo e pensione [AP] sito in Martinengo (BG), via Vallere 49**  
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 insolite alla data della perizia:**

**Altre informazioni:**

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

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

**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: C

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della superficie commerciale si sono presi i valori riportati nelle tavole approvate con correzioni relative allo stato di fatto. Per i criteri estimativi OMI, laddove non ci siano dei valori consolidati di mercato per beni simili, si fa riferimento al più probabile valore di surrogazione facendo riferimento la mercato di beni che presentino la stessa utilità. Tale scelta tiene conto anche del fatto che l'attività ricettiva è peculiarmente associata al reddito derivante dalla singola camera, ma nel caso specifico ci si trova di fronte ad un immobile in fase di costruzione per il quale non si può assegnare a prescindere un reddito camera. Inoltre lo stato qualitativo delle opere da compiere non è attualmente valutabile in una situazione nella quale l'immobile è parzialmente diverso da quello autorizzato e potenzialmente suscettibile di un miglioramento qualitativo dell'immobile ultimato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali di servizio piani primo e secondo interrato	sup lorda di pavimento	220,00	0,50	110,00
terrazzi piano primo	superf. esterna lorda	140,00	0,25	35,00
struttura ricettiva piano terra	sup lorda di pavimento	640,00	1,00	640,00
struttura ricettiva piano primo	sup lorda di pavimento	460,00	1,00	460,00
autorimessa piano primo interrato	sup lorda di pavimento	250,00	0,50	125,00
autorimessa piano secondo interrato	sup lorda di pavimento	700,00	0,50	350,00
aree esterne piano terra	superf. esterna lorda	940,00	0,10	94,00
		<b>3.350,00</b>		<b>1.814,00</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: Commerciale

Sottocategoria:

**Accessori:**

C1. strada di servizio	Identificato al n. al mapp. 8349 Posto al piano terra Composto da strada di servizio al residenziale per servitù di passo alle future abitazioni Sviluppa una superficie complessiva di 285,00 mq mq Destinazione urbanistica: strada passante a servizio del residenziale Valore a corpo: € <b>15000</b> Note: Nell'ultima planimetria di progetto si individua la strada, censita al mapp. 8349, come "Strada a servizio del residenziale (proprietà dell'albergo/motel) - servitù di passaggio per abitazioni -"
C2. Parcheggio	Identificato al n. ai mapp. 8344 e 8350 Posto al piano terra Composto da piazzale di proprietà a parcheggio pubblico Sviluppa una superficie complessiva di 1.445,00 mq



mqDestinazione urbanistica: piazzale a parcheggio pubblico  
 Valore a corpo: € **80000**  
 Note: Nell'ultima planimetria di progetto si individua il parcheggio, censito ai mapp. 8344 e 8350.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

il lotto è composto dagli Enti Urbani catastali identificati al mapp. 8342 con un edificio in costruzione, al mapp. 8349 con una strada passante a servizio, ai mapp. 8344 e 8350 con un parcheggio al pubblico. Le particelle non sono divisibili poiché concorrono alla formazione del comparto edilizio ricettivo alberghiero.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: in fase di cantiere di costruzione del fabbricato e aree accessorie.



## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi. La valutazione dell'immobile in oggetto è peculiare per via della destinazione ricettiva e in quanto allo stato attuale l'edificio non è ancora ultimato e parzialmente variato rispetto ai progetti autorizzati dall'UTC, da cui detrarre al valore di mercato gli oneri tecnici ed amministrativi necessari per la sanatoria e l'esecuzione dei lavori mancanti. Per la determinazione del valore di un immobile alberghiero non esistente o in corso d'opera, viene di norma utilizzato il metodo della trasformazione: la valutazione deve tenere conto di tutti i costi di trasformazione necessari alla realizzazione dell'albergo e del ricavo derivante dalla vendita dello stesso. Nella letteratura tecnica il criterio del più probabile valore di trasformazione concerne unicamente beni suscettibili di essere trasformati e si determina come differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione stessa. Il criterio del valore di trasformazione è utilizzato per stimare fabbricati da ultimare e quando la destinazione economica del fabbricato non sia da considerarsi ordinaria.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo; Uffici del registro di Bergamo; Ufficio tecnico di Martinengo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.300,00 / 1.800,00; Altre fonti di informazione: Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - OMIPreziario delle opere edili Costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici - CRESME.



## 12.3 Valutazione corpi:

**C. Albergo e pensione [AP] con annesso strada di servizio, con annesso Parcheggio Martinengo (BG), via Vallere 49**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.670.812,00.

Il valore dell'immobile ad opere complete è stato stimato con metodo sintetico comparativo parametrico. I costi di costruzione per la realizzazione dell'immobile, vengono stimati e desunti dai costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici. Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi al caso specifico. I fattori correttivi si differenziano in due tipologie: - fattori correttivi endogeni che riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici, sia in termini qualitativi - fattori correttivi esogeni che riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica ed ai costi della manodopera in edilizia, zona climatica in cui ricade il comune, livello di sismicità, sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione. Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico tipo CRESME. Stima dei Costi di Costruzione, con riferimento ai costi correnti di mercato per costruzione e ristrutturazione di edifici aggiornati all'attualità. Valore di costruzione per abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche, case di cura: si adotta un valore aggiornato all'attualità di 500,00 €/mc; per la porzione interrata per servizi, locali tecnici e posti auto con un livello più basso di finiture si adotta un valore di costruzione medio di 150,00 €/mc. Calcolo del volume destinato ad albergo/motel: SLP piano terra = 640,00 mq SLP piano primo = 460,00 mq SLP totale = 1.100,00 mq Altezza lorda = 3,20 m Volume lordo edificabile albergo/motel = 3.520 mc circa. Calcolo del volume accessorio ai piani interrati (interi compatti): SL piano primo interrato = 1.720,00 mq SL piano secondo interrato = 1.720,00 mq SL piani interrati = 3.440,00 mq Altezza lorda = 2,80 m Volume lordo edificabile piani interrati = 9.632 mc circa. Costo di costruzione dell'intera opera = 3.520 \* 500,00 + 9.632 \* 150,00 = 3.204.800,00 €. Poiché le opere sono parzialmente ultimate, si può stimare l'incidenza dei costi in base alle lavorazioni che compongono l'edificio: Opere edili = 50 % dell'opera, di cui attualmente da completare/adeguare 70% Costo di costruzione residuo per opere edili = 3.204.800,00 \* 0,50 \* 0,70 = 1.121.680,00 €. Opere strutturali = 35 % dell'opera, di cui attualmente da completare/adeguare 10% Costo di costruzione residuo per opere strutturali = 3.204.800,00 \* 0,35 \* 0,10 = 112.168,00 €. Opere impiantistiche = 15 % dell'opera di cui attualmente da completare/adeguare 75% Costo di costruzione residuo per opere impiantistiche = 3.204.800,00 \* 0,15 \* 0,75 = 360.540,00 €. Stima del costo di costruzione per ultimare i lavori = 1.121.680,00 + 112.168,00 + 360.540,00 = 1.594.388,00 €

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali di servizio piani primo e secondo interrato	110,00	€ 1.800,00	€ 198.000,00
terrazzi piano primo	35,00	€ 1.800,00	€ 63.000,00
struttura ricettiva piano terra	640,00	€ 1.800,00	€ 1.152.000,00
struttura ricettiva piano primo	460,00	€ 1.800,00	€ 828.000,00
autorimessa piano primo interrato	125,00	€ 1.800,00	€ 225.000,00
autorimessa piano secondo interrato	350,00	€ 1.800,00	€ 630.000,00
aree esterne piano terra	94,00	€ 1.800,00	€ 169.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.265.200,00
costo di costruzione detrazione di € 1594388.00			€ -1.594.388,00
Valore corpo			€ 1.670.812,00
Valore accessori			€ 95.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.765.812,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.765.812,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Albergo e pensione [AP] con annesso strada di servizio, con annesso Parcheggio	1.814,00	€ 1.765.812,00	€ 1.765.812,00

## 12.4

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 88.290,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 135.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.542.521,40

Valore diritto e quota € 1.542.521,40

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.542.521,40

## 12.6 Regime fiscale della vendita

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

Beni in **Martinengo (BG)**  
via Vallere 35

**Lotto: 004 - strada privata**

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

**Identificativo corpo: D.**

sito in via Vallere 35

Note: porzioni di strada privata e pista ciclopedonale

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non esegutati:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 3, particella 8060, subalterno 26, indirizzo via Vallere 35, piano T, comune Martinengo, categoria F/1, consistenza 116 mq

**Confini:** a nord con proprietà di terzi, ad est con altra porzione di strada privata, a sud con strada comunale, ad ovest con proprietà di terzi

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, foglio 3, particella 9209, indirizzo via Vallere 35, piano T, comune Martinengo, categoria F/1, consistenza 125 mq

**Confini:** a nord con proprietà di terzi, ad est e ad ovest con altra porzione di pista ciclopedonale, a sud con strada comunale

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

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area in oggetto è sita in via Vallere a Martinengo in zona periferica ed è accessibile direttamente dalla via comunale, prospiciente una palazzina residenziale, da cui derivava. Le aree urbane sono così individuabili: sul mapp. 88060 sub. 26 insiste una porzione di strada privata; sul mapp. 9202 è presente una porzione di pista ciclo pedonale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

**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:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **D**

I beni consistono in una porzione di sedime di strada privata carrale ad uso degli edifici residenziali serviti e in una porzione di pista ciclopedonale destinata all'uso pubblico.

La porzione di strada privata è senza soluzione di continuità con rimanente porzione, che nell'insieme definiscono la carreggiata sterrata, delimitata da muro di recinzione verso la palazzina residenziale da cui all'origine della proprietà.

La porzione di pista ciclopedonale in asfalto, corre parallela alla strada comunale da cui è protetta con guard rail.

Superficie complessiva di circa mq **241,00**  
il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'intera area è in uno stato di manutenzione e conservazione buono.



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 63/2006 e successive varianti.**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: nuovo edificio residenziale  
Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 08/08/2006 al n. di prot.

**Numero pratica: 65/2006**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: demolizione edificio preesistente  
Oggetto: demolizione  
Rilascio in data 31/05/2006 al n. di prot.

**Numero pratica: 180/2006**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante 1 a PdC 63/06  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 16/11/2006 al n. di prot.

**Numero pratica: 23/2007**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante 2 a PdC 63/06  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 07/06/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: 78/2007**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: rifacimento recinzione  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 21/04/2007 al n. di prot.

**Numero pratica: 5/2008**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante 3 a PdC 63/06  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 29/03/2008 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: D.  
sito in via Vallere 35**

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

Note generali: Le porzioni di area urbana in oggetto sono derivate dai procedimenti edilizi relativi alla costruzione di un edificio residenziale prospiciente.



**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: D.**  
**sito in via Vallere 35**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: D.**  
**sito in via Vallere 35**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di permuta immobile - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. 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:**

**- Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/06/2024 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: D**

**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: D**  
**sito in Martinengo (BG), via Vallere 35**  
 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:**

**Altre informazioni:**

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

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

**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: D

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
porzione di strada privata	superf. esterna lorda	116,00	1,00	116,00
porzione di pista ciclopedonale	superf. esterna lorda	125,00	0,50	62,50
		<b>241,00</b>		<b>178,50</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.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

### 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### Opponibilità ai terzi: SI

Note: la porzione di strada è privata ad uso di edifici residenziali; la porzione di pista ciclopedonale è di uso pubblico, con possibile cessione al comune non ancora in atto o formalizzata.

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti: a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.; b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene; c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro. Il tutto ha

portato all' individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;Uffici del registro di Bergamo;Ufficio tecnico di Martinengo;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate -OMI.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### D.

#### Martinengo (BG), via Vallere 35

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.925,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
porzione di strada privata	116,00	€ 50,00	€ 5.800,00
porzione di pista ciclopedonale	62,50	€ 50,00	€ 3.125,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.925,00
Valore corpo			€ 8.925,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.925,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D		178,50	€ 8.925,00	€ 8.925,00

### 12.4

#### Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 8.925,00

Valore diritto e quota € 8.925,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.925,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

la vendita potrà essere assoggettata a regime IVA o in esenzione a seconda dell'opzione esercitata dalle parti all'atto di trasferimento del bene.

**Allegati**

- allegato a1: autorizzazioni edilizie lotto 1- allegato a2: autorizzazioni edilizie lotto 2- allegato a3: autorizzazioni edilizie lotto 3- allegato a3c: convenzione urbanistica lotto 3- allegato a4: autorizzazioni edilizie lotto 4- allegato b1: pgt lotto 1- allegato b2: pgt lotto 2- allegato b3: pgt lotto 3- allegato b4: pgt lotto 4- allegato c1: visure e schede planimetriche catastali lotto 1- allegato c2: visure e schede planimetriche catastali lotto 2- allegato c3: visure e schede planimetriche catastali lotto 3- allegato c4: visure e schede planimetriche catastali lotto 4- allegato d1: planimetria lotto 1- allegato d2: planimetria lotto 2- allegato d3: planimetria lotto 3- allegato d4: planimetria lotto 4- allegato e1: locazione lotto 1- allegato e2: locazione lotto 2- allegato f1: documentazione fotografica lotto 1- allegato f2: documentazione fotografica lotto 2- allegato f3: documentazione fotografica lotto 3- allegato f4: documentazione fotografica lotto 4

02-12-2024

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