Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 404/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Codice fiscale: RVIRRT69D08G856F
Studio in: Via Monte Grappa 21 - 24040 Boltiere
Telefono: 035-881927

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

INDICE

Lotto: 001 - Foglio 26 Particella 1880 Subalterno 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 4
2. DESCRIZIONE 4
DESCRIZIONE GENERALE 4
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 5
3. PRATICHE EDILIZIE 8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 8
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 9
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 9
5. CONFORMITÀ CATASTALE 9
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 10
Corpo: 10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 11
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 11
Corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1 11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 12
11. STATO DI POSSESSO 12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12
Criterio di stima 12
Fonti d'informazione 12
Valutazione corpi 13
Adeguamenti e correzioni della stima 13
Prezzo base d'asta del lotto 14
Regime fiscale della vendita 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026 alle 10.30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: ARCH Roberto Riva
Data nomina: 29-09-2025
Data giuramento: 30-09-2025
Data sopralluogo: 17-12-2025
Cronologia operazioni peritali: ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI 02-10-2025 ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI MARTINENGO 03-02-2025 ATTO DI PROVENIENZA ALL'ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO 16-01-2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in **Martinengo (BG)**
VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

Lotto: 001 - Foglio 26 Particella 1880 Subalterno 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: DIVORZIATO - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: DIVORZIATA - Regime Patrimoniale: COMUNIONE DEI BENI

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 26, particella 1880, subalterno 1, indirizzo VIA MARCANTONIO CUCCHI n. 5 , piano Piano T-1 - 2, comune MARTINENGO, categoria A/3, classe 2, consistenza VANI 5, rendita € Euro 348,61 L. 675.000
Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381619 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13194.1/2001)
Confini: Partendo da nord in senso orario: - Piano terra: a nord su cortile interno, ad est su passaggio comune, a sud su Via Marcantonio Cucchi ed ad ovest con altro subalterno. - Piano primo: a nord vuoto su cortile interno, ad est con altro subalterno, a sud vuoto su Via Mar-cantonio Cucchi ed ad ovest con altro subalterno. - Piano secondo: a nord vuoto su cortile interno, ad est con altro subalterno, a sud vuoto su Via Mar-cantonio Cucchi ed ad ovest con altro subalterno.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
IN NUMERO CIVICO DELL'IMMOBILE NON È IL N.5, MA IL N.17.

Note generali: LA SCHEDA CATASTALE DELL'IMMOBILE , PRESENTE NELL'ARCHIVIO DELL'AGENZIE ENTRATE DI BERGAMO, PRESENTA SCRITTE RELATIVE AI LOCALI ED ALTEZZE NON LEGGIBILI.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

immobile ubicato nel centro storico del Comune di Martinengo

Caratteristiche zona: centrale degradata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: Non specificato
Servizi offerti dalla zona: NEGOZI DI VICINATO (NORMALE), CENTRO COMMERCIALE (NORMALE)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: COMUNE DI COLOGNO AL SERIO.
Attrazioni paesaggistiche: BORGO FORTIFICATO.
Attrazioni storiche: PORTICI MEDIOEVALI.
Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 200 M

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO**

Porzione di fabbricato ubicato nel centro storico del Comune di Martinengo, prospiciente Via Marcantonio Cucchi, edificato probabilmente ad inizio secolo . L'accesso carrale avviene da un androne comune, utilizzato anche da altri utenti residenti nella corte interna. L'immobile risulta soggetto ad una ristrutturazione, priva di autorizzazione edilizia che ha comportato la demolizione di solai e pareti interne e la ricostruzione ancora in fase di completamento. Pertanto, si presenta a tutti gli effetti come un cantiere in evoluzione, ove i lavori sono stati sospesi nella fase intermedia. Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra. A piano terra, un locale uso sgombero, con accesso dal porticato d'ingresso comune. Due locali ad uso ripostiglio, ove è stato demolito un muro interno, costituendone un unico vano.In corrispondenza dell'accesso dalla porta finestra posta a nord, è presente una piccola striscia di proprieta' esclusiva. Una scala ad uso comune, ubicata nella corte, conduce al piano primo. Dal ballatoio ad uso esclusivo, si accede ad un piccolo ingresso, un ampio vano ad uso cucina/soggiorno, due piccoli locali destinati a bagno ed antibagno. Risulta eseguita una parziale demolizione del solaio a piano primo, in corrispondenza dell'ingresso, per collegare il piano terra al primo, escludendo l'uso della scala comune. Tale scala non è ancora stata eseguita. Il solaio sottotetto è stato completamente demolito e risulta in fase di ricostruzione con putrelle in ferro. Non è presente la scala di collegamento tra il piano primo ed il solaio sottotetto. Il tetto dell'edificio risulta completamente sostituito a nuovo.

Superficie complessiva di circa mq **194,46**
E' posto al piano: TERRA, PRIMO, SOLAIO SOTTOTETTO
L'edificio è stato costruito nel: NON VI SONO INFORMAZIONI, PROBABILMENTE INIZIO SECOLO
L'edificio è stato ristrutturato nel: IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 001; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 A PIANO TERRA, HM 3,02 E 2,85 A PIANO PRIMO - HM 2.56 A PIANO SOTTOTETTO
L'intero fabbricato è composto da n. PIANI N.3 piani complessivi di cui fuori terra n. N.3 PIANI e di cui interrati n. NESSUNO

Stato di manutenzione generale: scarso
Condizioni generali dell'immobile: Risulta in corso una ristrutturazione completa dell'edificio, pertanto le condizioni generali sono scarse.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone** Note: Il tetto in legno sembra di recente realizzazione
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Infissi interni	Note: inesistenti
Manto di copertura	materiale: **COPPI A CANALE** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **pietra e mattoni** condizioni: **scarse**
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**
Impianti	
Antenna collettiva	Note: inesistente
Citofonico	Note: inesistente
Elettrico	conformità: **da collaudare** Note: inesistente
Gas	conformità: **da collaudare** Note: Esiste solo la tubazione a piano terra fino alla cassetta il ferro, ubicata sotto il porticato, in cui verra' posto il contatore.
Idrico	Note: inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Fronte su Via Cucchi



Fronte interno



Ripostiglio piano terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piano primo e sottotetto



Disimpegno piano primo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: DIA 81/2002
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: RIFACIMENTO SOLAIO E MANTO DI COPERTURA
Oggetto: DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'
Presentazione in data 10/08/2002 al n. di prot. 10383
NOTE: FINE LAVORI 16/09/2002 CON COLLAUDO FINALE DEI LAVORI IN DATA 17/09/2002 PROT. 11480

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intero immobile risulta soggetto ad un intervento di ristruttura-zione interna, priva di autorizzazione edilizia, che hanno comportato: - la demolizione del solaio sottotetto ed il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suo ripristino parziale costituito da un sistema strutturale di travi in ferro CHE PARE DIFFORME DAL PRECEDENTE; - demolizione parziale del solaio primo per la probabile realizzazione di una scala di collegamento; - demolizione di alcune pareti a piano sottotetto, piano primo e piano terra; - realizzazione di alcune pareti divisorie interne.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA
Descrizione delle opere da aggiornare: PRATICA IN SANATORIA CHE TENGA CONTO DI UN PROGETTO COMPLESSIVO .

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA

Note generali: NON POTENDO RICOSTRUIRE CON CERTEZZA LA DATA DELL'ABUSO, NON RISULTA AGEVOLE INQUADRARE LA CORRETTA FATTISPECIE DI SANATORIA (CHE, APPURATA LA DATA, NON E' ESCLUSO POSSA IN EFFETTI ESSERE RICONDOTTA ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 36, T.U. EDILIZIA.
NON RISULTANO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE NELL' ARCHIVIO COMUNALE, SALVO UNA D.I.A PER IL TETTO RISALENTE AL 2002. LA PROCEDURA DI SANATORIA , ATTRAVERSO IL PAGAMENTO, POTREBBE INCIDERE PER CIRCA IL 10%-20% DEL VALORE DELL'IMMOBILE. A CIO' DOVRANNO AGGIUNGERSI I COSTI DELL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, COSTITUITO DA ONERI PRIMARI, SECONDARI PER CIRCA € 7,00/MC E COSTO DI COSTRUZIONE, DA CALCOLARE IN BASE A TABELLA MINISTERIALE. L' IMPORTO POTREBBE ESSERE ALL'INCIRCA PARI A QUELLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. N.26 DEL 09-04-2014
Zona omogenea:	NS1 - NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Art. 21 - SCHEDE IDENTIFICATIVE N.18 E N.37 - CENTRO STORICO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	ESISTENTE
Rapporto di copertura:	ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'intero immobile risulta soggetto ad un intervento di ristrutturazione interna, priva di autorizzazione edilizia, che hanno comportato: - la demolizione del solaio sottotetto ed il suo ripristino parziale costituito da un sistema strutturale di travi in ferro; - demolizione parziale del solaio primo per la probabile realizzazione di una scala di collegamento; - demolizione di alcune pareti a piano sottotetto, piano primo e piano terra; - realizzazione di alcune pareti divisorie interne.
Regolarizzabili mediante: SANATORIA E SUCCESSIVO ACCATASTAMENTO A FINE LAVORI
Descrizione delle opere da aggiornare: PRATICA IN SANATORIA CHE TENGA CONTO DI UN PROGETTO COMPLESSIVO.

Oneri di regolarizzazione	
nuova scheda catastale	€ 300,00
	Totale oneri: € 300,00

Note: NON POTENDO RICOSTRUIRE CON CERTEZZA LA DATA DELL'ABUSO, NON RISULTA AGEVOLE INQUADRARE LA CORRETTA FATTISPECIE DI SANATORIA (CHE, APPURATA LA DATA, NON E' ESCLUSO POSSA IN EFFETTI ESSERE RICONDOTTA ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 36, T.U. EDILIZIA. A CIO' DOVRANNO AGGIUNGERSI I COSTI DELLA 'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE COSTITUITO DA ONERI PRIMARI, SECONDARI PER CIRCA € 7,00/MC E COSTO DI COSTRUZIONE DA CALCOLARE IN BASE A TABELLA MINISTERIALE.L' IMPORTO POTREBBE ESSERE ALL'INCIRCA PARI A QUELLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **03/07/1975**. In forza di SUCCESSIONE; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/12/1975 al 11/06/2002. In forza di SUCCESSIONE - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 11/06/2002 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 annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 25/06/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 29/05/2013 ai nn. OMISSIS.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/02/2020 ai nn. OMISSIS.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca AMMINISTRATIVA attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA; Iscritto/trascritto a BERGAMO ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a BERGAMO in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 22/09/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1

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: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG), VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17
I BENI PIGNORATI NON RISULTANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VI SONO SPESE ORDINARIE PER GESTIONE IMMOBILE - NON RISULTA COSTITUITO IL CONDOMINIO.
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: NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI SCADUTE.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON RISULTA PRESENTE L'ATTRIBUZIONE DI MILLESIMI
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''IMMOBILE NON RISULTA ACCESSIBILE DA SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NON VI SONO PARTICOLARI VINCOLI O DOTAZIONI CONDOMINIALI
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: NON E' PRESENTE IL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON RISULTANO PRESENTI VINCOLI DI PRELAZIONE DELLO STATO
Avvertenze ulteriori: NON RISULTANO PRESENTI ALTRE CAUSE O ATTI ABLATIVI DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
NEL CALCOLO DELLA CONSISTENZA IL SOLAIO SOTTOTETTO E' STATO VALUTATO PARI AL 20% DEL VALORE UNITARIO, IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE ATTUALMENTE ESISTE UNICAMENTE LA STRUTTURA IN FERRO DEL SOLAIO.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	77,70	1,00	77,70
BALLATOIO PIANO PRIMO	sup reale netta	9,00	0,33	2,97
SOLAIO SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	55,40	0,20	11,08
AREA PROPRIETA' ESCLUSIVA PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	2,36	0,10	0,24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		194,46		**141,99**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1-2025

Zona: MARTINENGO (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: UNITA'' IMMOBILIARE

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
NON DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: L'IMMOBILE RISULTA LIBERO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La stima degli immobili in esame è una risultante ottenuta attraverso la comparazione di immobili simili, sulla base dei valori medi risultanti da transazioni note attraverso Banca dati Agenzia delle Entrate, oltre che da valori di riferimento pubblicati attraverso diverse riviste specialistiche come il “Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024” e "Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024”.
Per giungere al valore di mercato più probabile degli immobili in esame si è fatto riferimento ai coefficienti quali: superficie, pertinenze, livello del piano, vetusta’, qualità e stato di manutenzione.
Oltre a cio’, sono state prese in considerazione:

- localizzazione urbanistica degli immobili rispetto al Centro urbano;
- l’accessibilità del complesso, disponibilità di parcheggi e di sosta;
- l’impiantistica, la tipologia edilizia, qualità delle finiture, la presenza di servizi e di mezzi di trasporto pubblici;
- la presenza e l’uso delle parti comuni Condominiali;
- l’adeguamento o meno dell’immobile alle Normative Vigenti sul Contenimento Consumo Energetico previste dalla Regione Lombardia;
- la presenza di contratti di locazione o sub locazione.

12.2 Fonti di informazione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Martinengo (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino dei prezzi (F.I.M.A.A.) degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali da ristrutturare (interno-esterno) - (minimo € 100/mq - massimo € 300/mq);
Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali da ristrutturare - (minimo € 400/mq - massimo € 500/mq).;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino dei prezzi (F.I.M.A.A.) degli immobili di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali da ristrutturare (interno-esterno) - (valore medio € 200/mq);
Listino Case e Terreni di Bergamo e Provincia Anno 2024 - Valori per immobili residenziali da ristrutturare - (valore medio € 450/mq);;

Altre fonti di informazione: Banca dati Agenzia delle Entrate - Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo NORMALE (minimo € 760/mq - massimo € 1000/mq).

12.3 Valutazione corpi:

FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1. Abitazione di tipo economico [A3] Martinengo (BG), VIA MARCANTONIO CUCCHI N.17

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.995,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
PIANO TERRA	50,00	€ 500,00	€ 25.000,00
PIANO PRIMO	77,70	€ 500,00	€ 38.850,00
BALLATOIO PIANO PRIMO	2,97	€ 500,00	€ 1.485,00
SOLAIO SOTTOTETTO	11,08	€ 500,00	€ 5.540,00
AREA PROPRIETA' ESCLUSIVA PIANO TERRA	0,24	€ 500,00	€ 120,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.995,00
Valore Finale			**€ 70.995,00**
Valore corpo			€ 70.995,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.995,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.995,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
FOGLIO 6 PARTICELLA 1880 SUBALTERNO 1	Abitazione di tipo economico [A3]	141,99	€ 70.995,00	€ 70.995,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.649,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
ARROTONDAMENTO	€ -45,75

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 60.000,00
Valore diritto e quota	€ 60.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **60.000,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

IVA ESENTE

03-02-2026

L'Esperto alla stima
ARCH Roberto Riva

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009