

Dott. LUCA FUZIO



**Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini  
**Codice fiscale:** SPNNNA74H44A794K  
**Studio in:** via la Torretta 2 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035 943637  
**Fax:** 338 5973697  
**Email:** anna@studiospiniforesti.it  
**Pec:** anna.spini@ingpec.eu

Beni in **Martinengo (BG)**

Località/Frazione

Via Pradocco n. 4

**INDICE****Lotto: 001 - Lotto unico**

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-06-2026 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Creditore Intervenuto:** AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE - AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Anna Spini

**Data nomina:** 09-02-2026

**Data giuramento:** 11-02-2026

**Data sopralluogo:** 16-03-2026

**Cronologia operazioni peritali:** In data 11-02-2026 la sottoscritta Anna Spini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, prestava giuramento previsto dall'art.569 c.p.c. mediante sottoscrizione autografa del modello "accettazione dell'incarico e giuramento esperto" trasmettendolo a mezzo pec alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. Acquisiti in via telematica i quesiti del G.E., procedeva ad esaminare i fascicoli di causa e con l'ausilio della check list verificava con il Custode effettuando i principali controlli sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. Procedeva quindi ad integrare la documentazione mediante accesso agli atti tramite il portale telematico dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo ed il conseguente accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale, oltre che a svolgere ricerca documentale dal portale dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare. In data 16-03-2026 la scrivente CTU effettuava accesso presso l'immobile esecutato, raccolta copia delle planimetrie catastali e delle pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martinengo, completando l'ispezione dei luoghi, esaminando l'appartamento con giardino ed autorimessa, eseguendo le verifiche e le riprese fotografiche documentanti lo stato di fatto. Infine, dopo attente valutazioni delle caratteristiche della zona e del suo mercato immobiliare, sulla base anche delle quotazioni disponibili in pubbliche banche dati, la scrivente provvedeva a redigere la perizia di stima secondo apposito modello di perizia condiviso dai Giudici della II Sezione Civile del Tribunale di Bergamo e recepito in un programma informatico di redazione e trasmissione telematica.

Beni in **Martinengo (BG)**  
Via Pradocco n. 4

## **Lotto: 001 - Lotto unico**

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

**Identificativo corpo: Porzione di villetta bifamiliare.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Pradocco n. 4**

Note: Porzione di villetta bifamiliare con giardino ed autorimessa interrata.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separato

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: separata

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. 1/4 OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. 1/2 OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS,, propr. 1/4, foglio 23, particella 6220, subalterno 1, indirizzo Via Delle Seradine sn, piano S1-T-1, comune Martinengo, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5, superficie 194, rendita € 735,95

**Derivante da:** Costituzione protocollo C02188 del 06/08/1998

**Confini:** Confini a Piano Terreno intera unità (fabbricato e giardino): a Nord via Pradocco - mapp.6219, ad Est altra unità (sub.3), a Sud e ad Ovest via Pradocco - mapp.6219. Confini al Primo Piano: a Nord vuoto su area esclusiva, ad Est altra unità (sub.3), a Sud e ad Ovest vuoto su area esclusiva. Confini al Piano Interrato: a Nord terrapieno, ad Est altra unità (sub.3), a Sud terrapieno, ad Ovest altra unità sub.2 ed area esclusiva (corsello-scivolo).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. 1/4 OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS, propr. 1/2 OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, OMISSIS,, propr. 1/4, foglio 23, particella 6220, subalterno 2, indirizzo Via Delle Seradine sn, piano S1, comune Martinengo, categoria C/6, classe 4, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 56,81

**Derivante da:** Dichiarazione protocollo n. BG0119730 del 30/05/2006

**Confini:** Confini a Piano Interrato: a Nord area esclusiva sub.1 (corsello), ad Est altra unità sub.1 e terrapieno, a Sud e ad Ovest terrapieno.

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

SI

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Porzione di villetta bifamiliare

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**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 in villini [A7]** di cui al corpo **Porzione di villetta bifamiliare**

Porzione di villetta bifamiliare costruita nel 1999. L'unità residenziale è composta da un'abitazione distribuita su due piani fuori terra, pertinenze accessorie al piano interrato, un'area esclusiva su tre lati con giardino e piscina prefabbricata esterna. L'abitazione al piano terreno è articolata in un ampio vano soggiorno-pranzo e cucina, un piccolo disimpegno ed un bagno-wc di servizio, per una superficie lorda pari a circa mq. 69,50; sui fronti nord ed ovest si trovano tre porzioni a portico di complessivi mq. 10,05. Dalla scala interna si accede al primo piano ove si trovano un disimpegno, due camere, un vano ripostiglio ed un bagno di servizio, per una superficie lorda di circa mq. 70,20, oltre un piccolo balcone di mq. 1,60. Al piano interrato, accessibile dalla scala interna, sono posti un disimpegno centrale, due vani di sgombero, un secondo disimpegno con un vano lavanderia-wc, per una superficie lorda di circa mq. 77,40; sui tre lati esterni si trovano tre vani d'intercapedine per complessivi mq. 21,90; dal disimpegno centrale si accede ad una porzione coperta del corsello carrale, per una superficie di mq. 22,20 e quindi all'autorimessa, della superficie lorda di mq. 30,45. Il terreno di proprietà esclusiva si estende su tre lati, con una superficie di circa mq. 284,50, comprendendo giardino, piscina esterna, percorsi e scivolo di accesso carrale, compreso un corpo esterno a veranda di circa 25 mq coperti, illegittimo e non sanabile, soggetto a disfacimento.

La struttura portante è in calcestruzzo armato, con solette miste in laterocemento, murature di tamponamento perimetrale parte in laterizio intonacato e parte in mattoni a vista, tetto di copertura a due falde con timpano e gronde in calcestruzzo a vista. Le finestrature sono in legno con doppi vetri, le ante d'oscuro in legno a pacchetto, portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno tamburato. Le pavimentazioni interne sono in legno ai due piani d'abitazione, in gres ceramico al piano interrato e nell'autorimessa, bagni e lavanderia con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Gli impianti, elettrico, idraulico e di riscaldamento, con produzione acqua calda, sono di tipologia corrente.

Superficie complessiva di circa mq **587,80**

E' posto al piano: Terreno - Primo - Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 / 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Nel complesso la villetta, correntemente abitata, risulta essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| Impianto elettrico:              |    |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico        | SI |
| Riscaldamento:                   |    |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 56/97

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO BIFAMILIARE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1997 al n. di prot. 7515

Abitabilità/agibilità in data 12/09/2003 al n. di prot. 11230 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: VARIANTE DIA N. EDI/1998/00017 - PROT. 6685 DEL 24/09/1998 VARIANTE DIA N. EDI/1998/00021 - PROT. 5386 DEL 06/05/1999 PRESENTAZIONE DOCUMENTAZIONE E RICHIESTA CERTIFICATO ABITABILITÀ/AGIBILITÀ PROT. 11230 DEL 12/09/2003 CON SILENZIO ASSENSO

#### Numero pratica: DIA 7460/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: FORMAZIONE RECINZIONI

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/07/1998 al n. di prot. 7460

NOTE: VARIANTE DIA PROT. 2650 DEL 03/03/1999

#### Numero pratica: DIA 34/2001

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: REALIZZAZIONE PISCINA PREFABBRICATA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/2001 al n. di prot. 4575

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Porzione di villetta bifamiliare.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Pradocco n. 4**

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di veranda chiusa in ampliamento al piano terreno, volume non regolarizzabile

Regolarizzabili mediante: disfacimento

Descrizione delle opere da aggiornare: opere di completo disfacimento veranda

| Oneri di regolarizzazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Opere di completo disfacimento di veranda della superficie coperta di circa mq 25, con struttura di copertura in legno e tegole, pilastrature in legno, vetrate perimetrali, impianti e pavimentazione. Oneri comprensivi di raccolta e smaltimento dei materiali di risulta, pulizia e sistemazione dell'area esterna liberata, spese tecnico-professionali per le pratiche edilizie connesse. Si valuta un'incidenza di costo pari ad €. 400,00 per mq di superficie coperta, per cui: $(25,00 \times 400,00) = \text{€} 10.000,00$ | € 10.000,00 |
| <b>Totale oneri: € 10.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Porzione di villetta bifamiliare.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Pradocco n. 4**

|                                                                 |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano Governo del Territorio                                                                           |
| In forza della delibera:                                        | Nuovo PGT approvato con Delibera di C.C. n° 41 del 12/10/2024 - pubblicazione BURL n° 9 del 26/02/2015 |
| Zona omogenea:                                                  | Ambito prevalentemente residenziale                                                                    |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | art. PdR 23 - R - Ambiti a carattere prevalentemente Residenziale                                      |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | NO                                                                                                     |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                     |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                     |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI                                                                                                     |

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Porzione di villetta bifamiliare.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Via Pradocco n. 4**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Le planimetrie catastali in atti corrispondono allo stato dell'epoca di costruzione (1998). Allo stato attuale non risultano conformi in quanto si è rilevato, oltre minime difformità, la presenza nel giardino pertinenziale di una piscina, e di una veranda esterna che configura un volume in ampliamento illegittimo e non sanabile. Tale circostanza rende oggettivamente impossibile un aggiornamento catastale sino all'avvenuto disfacimento della veranda illegittima.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **05/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/12/2005 al 03/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 03/04/2006 al 26/02/2014. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2014 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: Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

#### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 26/02/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 210.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/11/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.472.102,28; Importo capitale: € 1.236.051,14.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data 05/02/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/02/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.305.302,90; Importo capitale: € 652.651,45.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 19/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2026 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Porzione di villetta bifamiliare

**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:** Porzione di villetta bifamiliare

**Abitazione in villini [A7] sito in Martinengo (BG), Via Pradocco n. 4**

Non risulta che, all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da censo, livello o uso civico.

**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:** All'atto del pignoramento, non risultano vincoli di prelazione dello Stato.

**Avvertenze ulteriori:** Non risulta che all'atto del pignoramento, i beni oggetto di esecuzione immobiliare, siano gravati da cause o atti ablativi della pubblica amministrazione.

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

**Identificativo corpo:** Porzione di villetta bifamiliare

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|--------|--------------|------------------------|
|--------------|-----------|--------|--------------|------------------------|



|                         |                        |               |      |               |
|-------------------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| PT - ABITAZIONE         | sup lorda di pavimento | 69,50         | 1,00 | 69,50         |
| PT - PORTICI            | sup lorda di pavimento | 10,05         | 0,35 | 3,52          |
| P1 - ABITAZIONE         | sup lorda di pavimento | 70,20         | 1,00 | 70,20         |
| P1 - BALCONE            | sup lorda di pavimento | 1,60          | 0,35 | 0,56          |
| P S1 - VANI ACCESSORI   | sup lorda di pavimento | 77,40         | 0,50 | 38,70         |
| P S1 - INTER-CAPEDINI   | sup lorda di pavimento | 21,90         | 0,25 | 5,48          |
| P S1 - AUTORIMESSA      | sup lorda di pavimento | 30,45         | 0,60 | 18,27         |
| P S1 - CORSELLO COPERTO | sup lorda di pavimento | 22,20         | 0,15 | 3,33          |
| AREA ESTERNA            | sup lorda di pavimento | 284,50        | 0,10 | 28,45         |
|                         |                        | <b>587,80</b> |      | <b>238,00</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.

**Accessori:**

|                                                        |                                                          |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Porzione di villetta bifamiliare<br>1. piscina esterna | Posto al piano terreno<br>Valore a corpo: € <b>15000</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Unico lotto indivisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: occupato da OMISSIS e OMISSIS, madre convivente.

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

L'unità residenziale oggetto di stima comprende una porzione di villetta bifamiliare, articolata su due piani abitativi fuori terra ed un piano interrato con vani accessori ed una autorimessa, con giardino su tre lati e piccola piscina pertinenziale. Tenuto presente della tipologia, della consistenza, della zona in prossimità dell'abitato di Cortenuova in cui si trova e del relativo grado di appetibilità, esaminati annunci di vendita di immobili simili per categoria nel mercato locale, con valutazioni comprese tra 1.174 e 1.552 €/mq, considerate le quotazioni per abitazioni civili in normale stato di conservazione, indicate da OMI con valori di mercato tra 750 e 930 €/mq; dal listino FIMAA - per appartamenti con 21/50 anni vetustà, da 900 a 1.200 €/mq; dal borsino immobiliare, per ville e villini, con valori tra 798 ed 1.054 €/mq. Verificate le finiture, l'età dell'immobile e lo stato di manutenzione e conservazione attuale, la sottoscritta adotta un valore unitario mediamente calcolato in € 1.100,00 al mq.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Comune di Martinengo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

F.I.M.A.A.

Borsino Immobiliare.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Porzione di villetta bifamiliare. Abitazione in villini [A7] con annesso piscina esterna Martinengo (BG), Via Pradocco n. 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 261.000,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| PT - ABITAZIONE                                   | 69,50                         | € 1.100,00             | € 76.450,00               |
| PT - PORTICI                                      | 3,52                          | € 1.100,00             | € 3.872,00                |
| P1 - ABITAZIONE                                   | 70,20                         | € 1.100,00             | € 77.220,00               |
| P1 - BALCONE                                      | 0,56                          | € 1.100,00             | € 616,00                  |
| P S1 - VANI ACCESSORI                             | 38,70                         | € 1.100,00             | € 42.570,00               |
| P S1 - INTERCAPEDINI                              | 5,48                          | € 1.100,00             | € 6.028,00                |
| P S1 - AUTORIMESSA                                | 18,27                         | € 1.100,00             | € 20.097,00               |
| P S1 - CORSELLO COPER-TO                          | 3,33                          | € 1.100,00             | € 3.663,00                |
| AREA ESTERNA                                      | 28,45                         | € 1.100,00             | € 31.295,00               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 261.811,00              |
| arrotondamento detrazione di € 811.00             |                               |                        | € -811,00                 |
| aumento del 0.00%                                 |                               |                        | € 0,00                    |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 261.000,00</b>       |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 261.000,00              |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 15.000,00               |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 276.000,00              |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 276.000,00              |

#### Riepilogo:

| <i>ID</i>                        | <i>Immobile</i>                                        | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Porzione di villetta bifamiliare | Abitazione in villini [A7] con annesso piscina esterna | 238,00                  | € 276.000,00                         | € 276.000,00                  |

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto                                                                                                                                                                                     | € 41.400,00  |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:                                                                                                                                   | € 0,00       |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: | € 0,00       |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                                                                                                                        | € 10.000,00  |
| <b>Valore di stima:</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |              |
| Valore intero medio ponderale                                                                                                                                                                                                                                                        | € 224.600,00 |
| Valore diritto e quota                                                                                                                                                                                                                                                               | € 224.600,00 |

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

|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | <b>€ 224.600,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

**Allegati**

- 1) certificati di stato civile
- 2) visura catastale
- 3) mappa catastale e PGT
- 4) elaborato dimostrazione subalterni
- 5) planimetrie catastali
- 6) visure conservatoria
- 7) pratiche edilizie
- 8) documentazione fotografica

29-04-2026

L'Esperto alla stima  
**Ing. Anna Spini**

# ***TRIBUNALE di BERGAMO***

***ufficio esecuzioni immobiliari***

***Procedura n° 548/2025 R.G.***

## ***ALLEGATO 3***

***MAPPA CATASTALE E PGT***

---

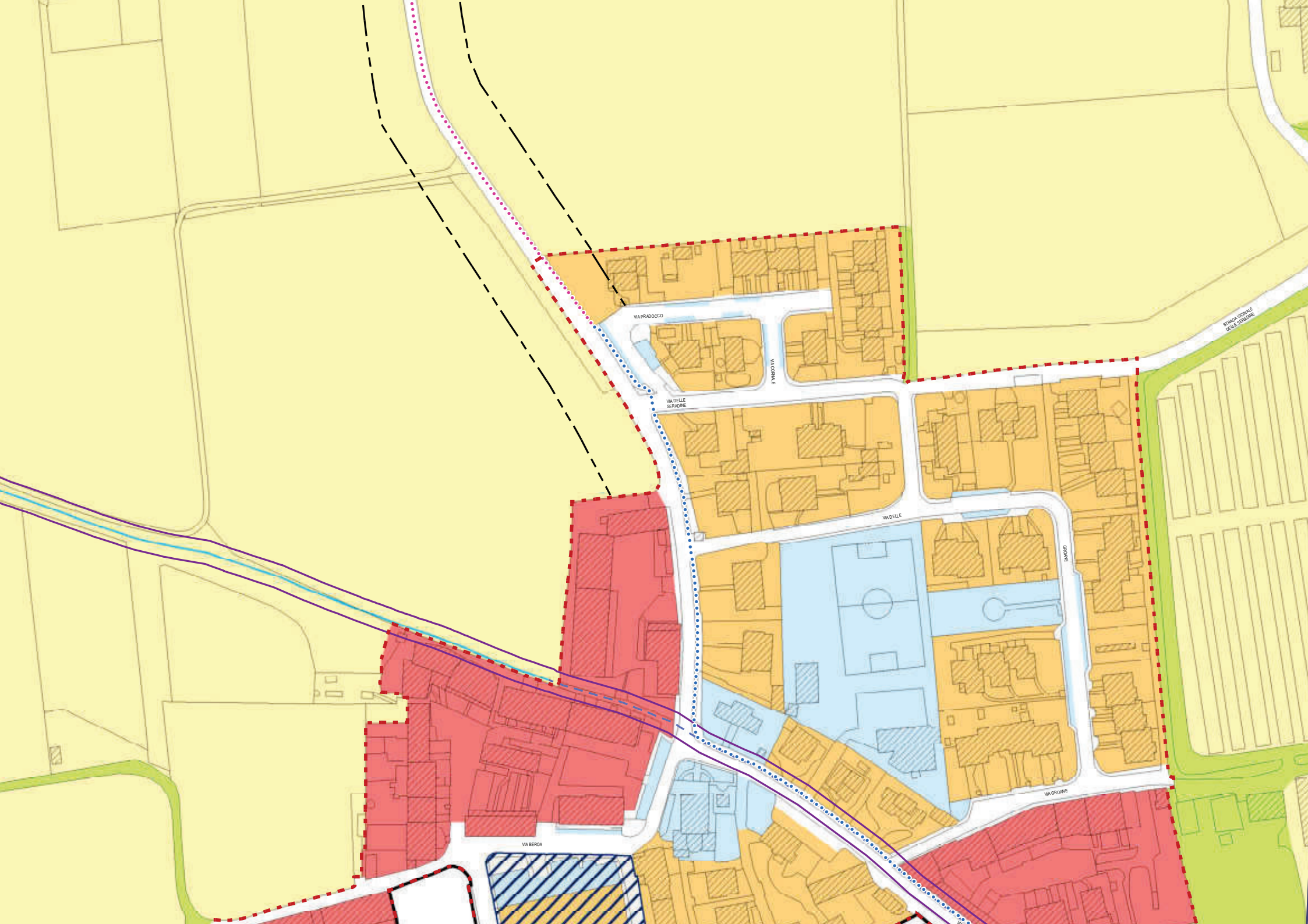
***Ing. Anna Spini***

***Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -***

***tel. 035/943637 – e-mail : [anna.spini@ingpec.eu](mailto:anna.spini@ingpec.eu)***

---





# ***TRIBUNALE di BERGAMO***

***ufficio esecuzioni immobiliari***

***Procedura n° 548/2025 R.G.***

## ***ALLEGATO 4***

***ELABORATO DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI***

---

***Ing. Anna Spini***

***Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -***

***tel. 035/943637 – e-mail : [anna.spini@ingpec.eu](mailto:anna.spini@ingpec.eu)***

---



Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1, di 1

|                                                  |                                                                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile |                                                                           |
| Comune <u>MARTINEGGIO</u>                        | C.T. Sez. Fgl. <u>23</u> Mapp. <u>6220</u>                                |
| Via/piazza <u>SEREDINE</u> n. <u>S.H.</u>        | C.E.U. Sez. Fgl. <u>23</u> Mapp. <u>6220</u>                              |
| ESTRATTO DI MAPPA                                | scala 1: <u>20 00</u> Tipo mappale n. <u>115188</u> del <u>20-04-1998</u> |

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2026 - Comune di MARTINEGGIO(E987) - < Foglio 23 Particella 6220 >

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.

Annullo e sostituzione dal mod. EP/1 prot.

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

L'operatore

*Gastalol*

IL TECNICO

*[Signature]*  
Data  
firma e timbro

Ultima planimetria inviata

Data presentazione: 06/08/1998 - Data: 12/02/2026 - n. T55971 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



MODULARIO  
F. - Catasto - 432MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

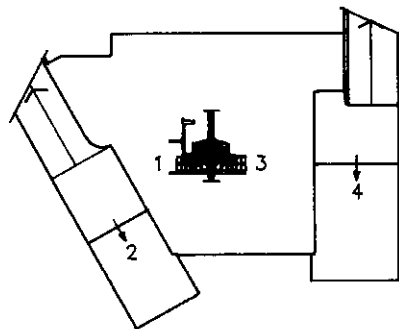
Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO**ELABORATO PLANIMETRICO**Pag. n. 1, di 1

| Comune     | Sezione | Foglio | Numero | Tipo mappa n. | del        |
|------------|---------|--------|--------|---------------|------------|
| MARTINENGO |         | 23     | 6220   | 115788        | 20/04/1998 |

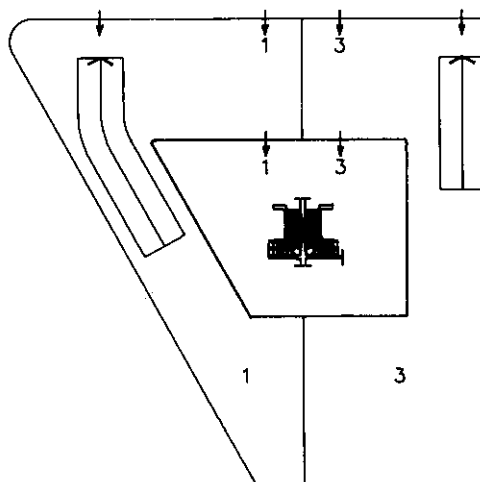
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 5 00

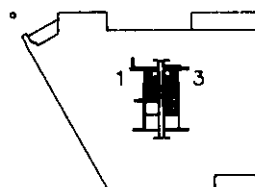
PIANO INTERRATO



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

Protocollo .....

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. ....

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot. ....

L'operatore

Gestata

IL TECNICO

data

firma e timbro

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/08/1998 - Data: 12/02/2026 - n. T55971 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO

### ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1, di 1

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/02/2026 - Comune di MARTINENGO(E987) - < Foglio 23 Particella 6220 >

## L'opérateur

## IL TECNICO

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Articolo 1308 e sostituito dal mod. EP 13 prot. 1977. Per informazioni: Telematico

~~3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile~~

## Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/08/2008 e sostituito da mod. EP2 prot. 01/09/2008. Technote: Telematico

~~Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile~~

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune     | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| MARTINENGO |         | 23     | 6220       |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani    | Scala | Int | DESCRIZIONE                                |
|-----|-----------------------|-------|----------|-------|-----|--------------------------------------------|
| 1   | VIA DELLE SERADINE    | SN    | 1 - S1-T |       |     | ABITAZIONI IN VILLINI                      |
| 2   | VIA DELLE SERADINE    | SN    | S1       |       |     | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E<br>AUTORIMESSE |
| 3   | VIA DELLE SERADINE    | SN    | 1 - S1-T |       |     | ABITAZIONI IN VILLINI                      |
| 4   | VIA DELLE SERADINE    | SN    | S1       |       |     | STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E<br>AUTORIMESSE |

---

Visura telematica

# ***TRIBUNALE di BERGAMO***

***ufficio esecuzioni immobiliari***

***Procedura n° 548/2025 R.G.***

## ***ALLEGATO 5***

***PLANIMETRIE CATASTALI***

---

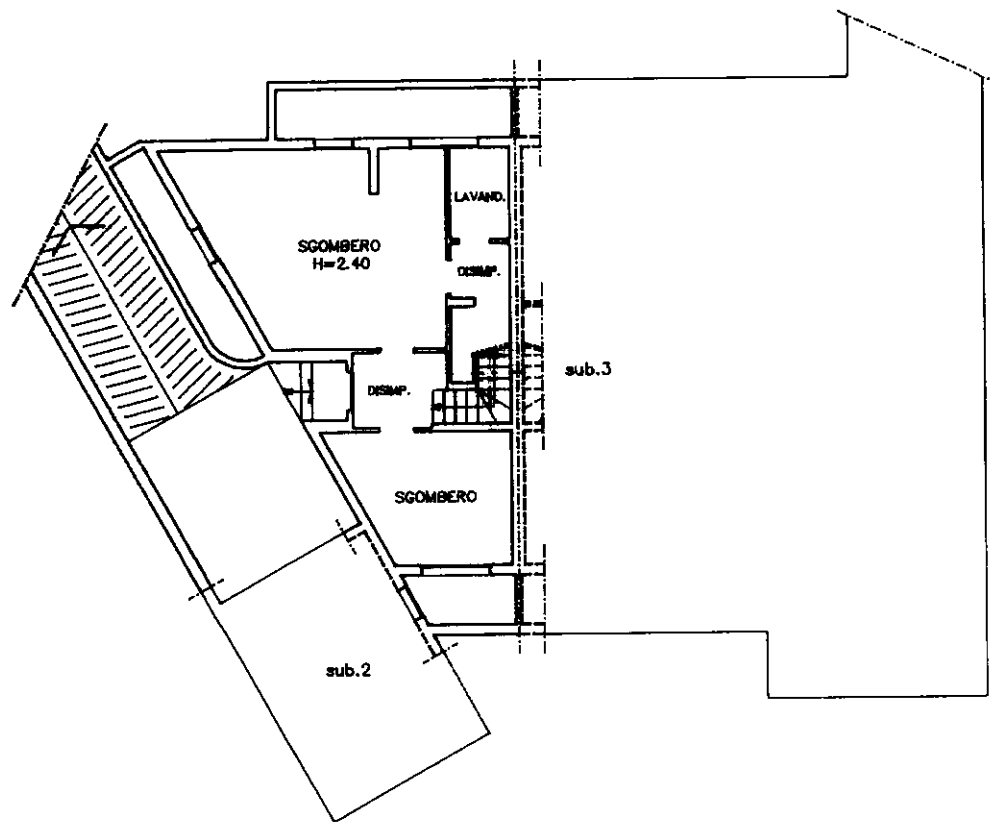
***Ing. Anna Spini***

***Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -***

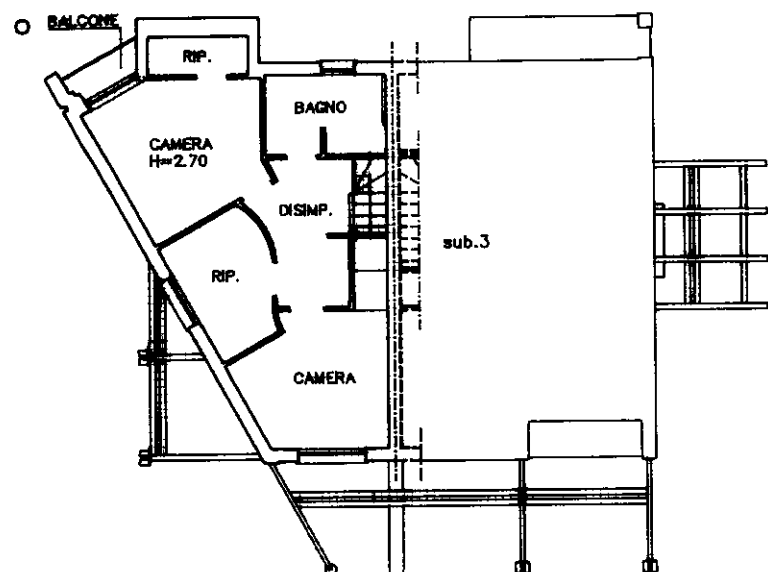
***tel. 035/943637 – e-mail : [anna.spini@ingpec.eu](mailto:anna.spini@ingpec.eu)***

---

Data presentazione: 06/08/1998 - Data: 13/02/2026 - n. T51936 - Richiedente: SPNNNA74H4A794K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti:



PIANO INTERRATO



PIANO PRIMO

MODULARIO  
F. rig. rend. 400



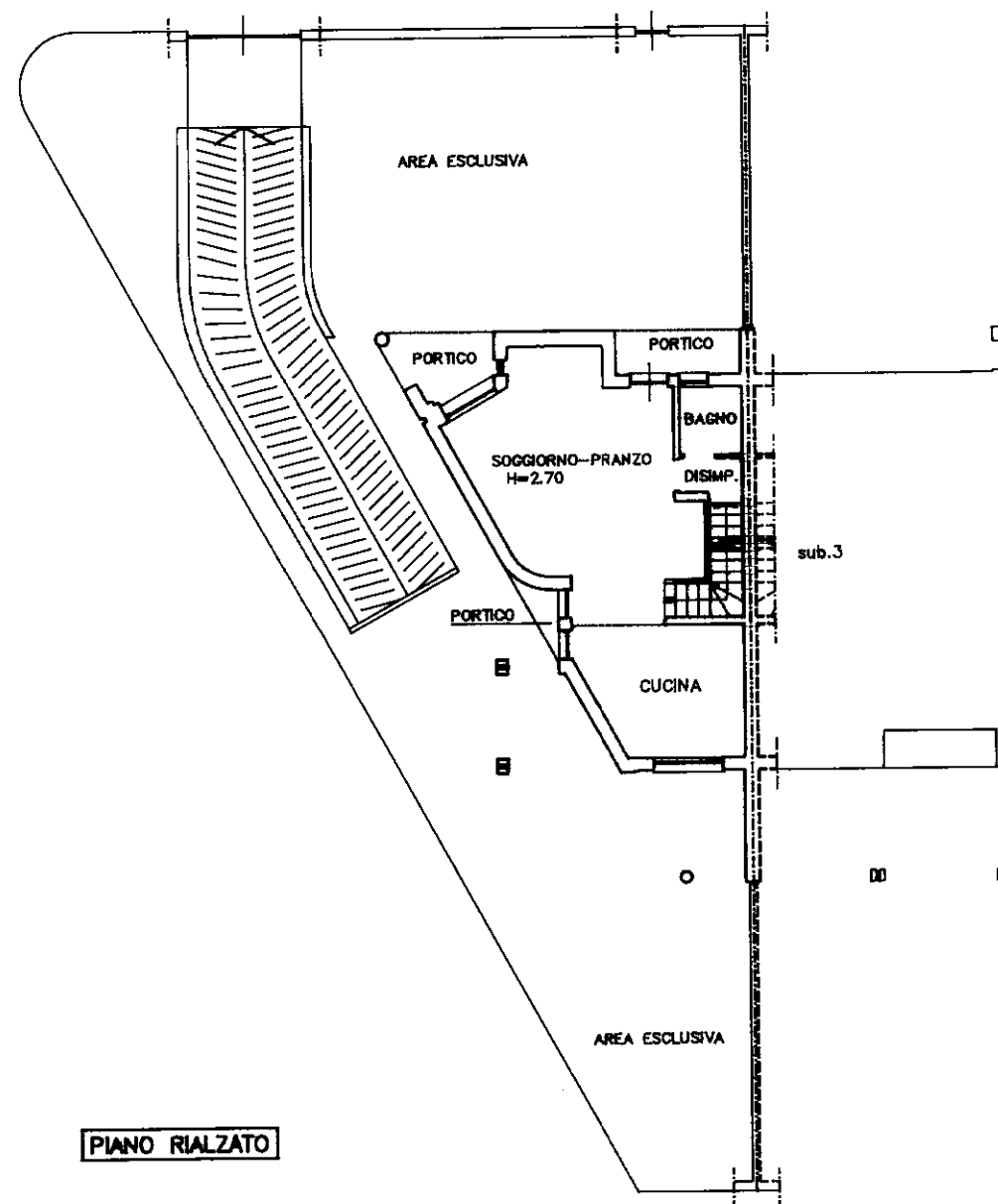
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

LIRE  
800

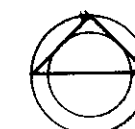
Planimetria di u.i.u. in Comune di MARTINENGO via SEREDINE civ.

TIPO MAPPALE n° 115788 del 20/04/1998  
FOGL. n° 23  
MAPP. 6220  
Sub. 1



PIANO RIALZATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali

F. n. sub. data

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)

**BRESCIANI FRANCESCO**

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**

della provincia di **BERGAMO**

data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

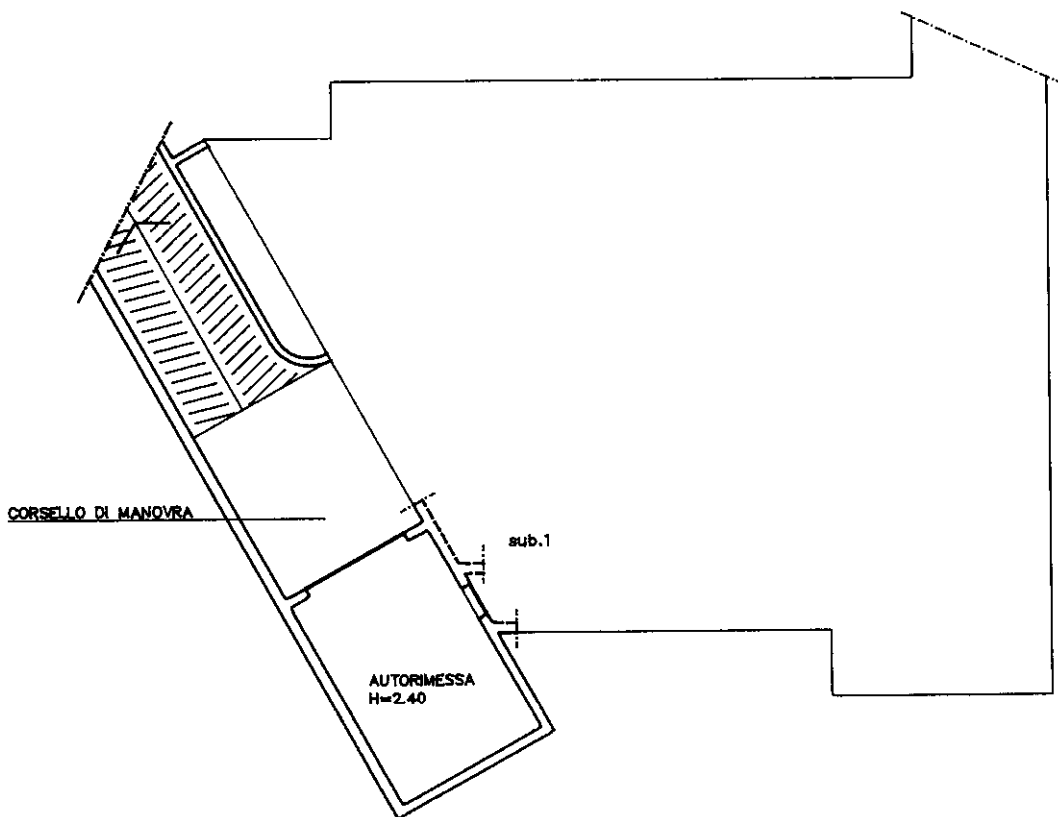
\* Scala originale non disponibile. \*

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**500**

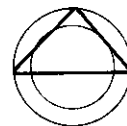
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MARTINENGO** via **SEREDINE** civ. ....

TIPO MAPPALE n° 115788 del 20/04/1998  
FOGL. n° 23  
MAPP. 6220  
Sub. 2



**PIANO INTERRATO**

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 06/08/1998 - Data: 13/02/2026 - n. T10260 - Richiedente: SPNNNA74H44A794K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Data di stampa: 13/02/2026 - n. T10260 - Richiedente: SPNNNA74H44A794K

n. .... sub. ....

Compilata dal **GEOMETRA**

(Titolo, cognome e nome)  
**BRESCIANI FRANCESCO**

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**

di **BERGAMO** n. ....

data .... Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto del 2008  
13/02/2026 - Comune di MARTINENGO (E987) - < Foglio 23 - Particella 6220 - Subalterno 2 >  
VIA DELL'EREDINE n. 51

# ***TRIBUNALE di BERGAMO***

***ufficio esecuzioni immobiliari***

***Procedura n° 548/2025 R.G.***

## ***ALLEGATO 8***

***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA***

---

***Ing. Anna Spini***

***Studio tecnico in Trescore Balneario (BG) – via la Torretta n. 2 -***

***tel. 035/943637 – e-mail : [anna.spini@ingpec.eu](mailto:anna.spini@ingpec.eu)***

---





vista da Nord - Via Pradocco



vista da Ovest





vista Sud/Ovest



prospetto Sud





prospetto Nord / ingresso



angolo Nord/Ovest  
portichetto e balcone





piscina – vista verso Nord /Ovest



piscina – vista verso cancellino pedonale a Nord





scivolo accesso interrato



veranda esterna illegittima





vista veranda da Sud



interni veranda illegittima



interni veranda illegittima





Piano Terreno



ingresso / zona soggiorno



zona cucina



servizio wc e scala interna





Primo Piano



disimpegno



bagno



camera



cabina armadio





cameretta ripostiglio



camera

Piano Interrato



disimpegno / scala interna

sgombero / tavernetta







sgombero / tavernetta



sgombero / lavanderia



servizio - wc



ingresso dal corsello coperto





corsello coperto



autorimessa