

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 168/2023**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi

**Codice fiscale:** GZZGMR54L27D490K

**Partita IVA:** 01773830169

**Studio in:** Via A. Moro 15 - 24045 Fara Gera d'Adda

**Telefono:** 0363 701298

**Fax:** 0363 701298

**Email:** info@studioagazzi.net

**Pec:** gianmario.agazzi@ingpec.eu

---

Beni in **Martinengo (BG)**  
Località/Frazione  
Piazza Italia ,6

**INDICE**

**Lotto: 001**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-11-2023 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Ing. Gianmario Agazzi

**Data nomina:** 14-05-2023

**Data giuramento:** 16-05-2023

**Data sopralluogo:** 13-07-2023

Beni in **Martinengo (BG)**  
Piazza Italia ,6

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 25057, PIAZZA ITALIA,6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] C.F. [REDACTED] NATO IN [REDACTED] IL

[REDACTED] foglio 27, particella 796, subalterno 705(ex sub 702-703;ex p.lla 796), indirizzo Piazza Italia 6, piano P.1-2, comune MARTINENGO, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 72 mq, rendita € R.C.289,22

**Derivante da:** IPOTECA VOLONTARIA N.576 del 25/01/2010 a favore di BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano, contro [REDACTED] per euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 35 anni come da atto notarile a rogito Ruggiero Mauro notaio in Bergamo in data 31/12/2009 rep.72988/15803. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 14618 del 18/04/2023 favore di MAIOR SPV SRL con sede a Conegliano (TV) contro MITITRLU PETRICA BENONE , Pubblico Ufficiale :UNEP Tribunale di Bergamo in data 04/03/2023 rep 1545.

**Confini:** confina al piano primo con il sub704

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia, scuole, centri commerciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centri commerciali ,Urgnano , romano di Lombardia.

**Attrazioni paesaggistiche:** è stato girato il film "l'albero degli zoccoli";Palio dei CantùMonastero di Santa Chiara,e Chiesa di San Rocco .

**Attrazioni storiche:** convento dell' Incoronata,Portici Medievali;Torre dell' orologio.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria di Treviglio , linea autobus SAI per collegamenti alla città di

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: P.1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante'67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: n.6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00mt(Hmedia)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>FERRO</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> coibentazione: <b>fibra di vetro</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>LEGNO CON TRAVETTI</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>maniglia</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>mattonelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	

<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>parabola</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Aria compressa</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	termoautonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2009
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: PRATICA EDILIZIA n.125/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE SPAZI INTERNI

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data al n. di prot. 7501

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA n.145/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE SPAZI INTERNI E RIFACIMENTO TETTO

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data al n. di prot. 9090

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA n.62/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 3983

NOTE: la pratica è stata annullata.

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA n.104/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE  
 Oggetto: RISTRUTTURAZIONE  
 Presentazione in data al n. di prot. 6789  
 NOTE: commissione ambiente 23/07/2008

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA n.114/2008**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: MODIFICA APERTURE ESTERNE  
 Oggetto: modifica aperture esterne  
 Presentazione in data al n. di prot. 7279  
 NOTE: commissione ambiente 23/07/2008-11/09/2008

**Numero pratica: PRATICA EDILIZIA n.16/2009**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
 Per lavori: VARIANTE FINALE DIA 114/08  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data al n. di prot. 2211  
 NOTE: commissione Ambiente 12/03/2009-06/04/2009

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 25057, PIAZZA ITALIA,6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il lucernario non soddisfa i rapporti aeroilluminanti minimi - verifica dell' altezza dei ganci della linea vita (prot. n.4338/MDS/bc del 09/04/2009)

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA-elaborato tecnico - spese tecniche	€ 3.500,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: in riferimento alla DIA n.16/2009 Prot.0002211 del 25/02/2009 -modifiche aperture esterne -ORDINE DI NON EFFETTUARE L' INTERVENTO- poichè la realizzazione del lucernario posto all' interno della camera NON è conforme a quanto previsto nell' art. 14.2 delle NTA del centro storico.Viene richiesta la verifica dell' altezza dei ganci della linea vita in quanto non risultano avere corrispondenza con quanto visibile dalla tavola. la richiesta di agibilità , presentata in data 01/06/2009 prot. n.0006954 è stata DINIEGATA .

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 25057, PIAZZA ITALIA,6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	ambito storico da tramandare-NS1 Nuclei storici di antica formazione:art.21 NS1 i nuclei comprendono il tessuto urbano compatto di consolidata formazione e carattere storico entro il Vallo Colleonesco; per agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, il grado di intervenibilità nei nuclei di antica formazione è stato classificato nella Tavola 3 "Carta dell'intervenibilità nelle pertinenze interne al centro storico"...
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
Note:	vedi indici e gradi di intervento come codificati dall' art.21 NTA

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG) CAP: 25057, PIAZZA ITALIA,6**

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: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito dott.Ruggiero Mauro, notaio in Bergamo, del 31/12/2009 rep. 72987/15802 trascritto presso Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 25/01/2010 al n. 25/01/2010al n. 2558 di formalità;favore: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà,contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Il notaio dott. Niccolò Tiecco , notaio in Perugia, dichiara che a tutto il 21/04/2023 gli immobili sono liberi da pesi ed oneri: IPOTECA VOLONTARIA n.576 del 25/01/2010 favore di BARCLAYS BANK PLC con sede a Milano contro [REDACTED] nato in Romani il [REDACTED] per euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 35 anni , come da atto notarile pubblico a rogito Ruggiero Mauro , notaio in Bergamo in data 31/12/2009 rep.72988/15803. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 14618 del 18/04/2023 favore di MAIOR SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] , Pubblico Ufficiale UNEP TRbunale di Bergamo in data 04/03/2023 rep.1545.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI BERGAMO-SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE in data 18/04/2023 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 civile [A2] sito in , PIAZZA ITALIA,6**

**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:** A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO E DISIMPEGNO	sup lorda di pavimento	84,00	1,00	84,00
		<b>84,00</b>		<b>84,00</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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ****11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****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: Listino prezzi immobili F.I.M.A.A.2022;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): APPARTAMENTO RECENTE (DA 5 A 20 ANNI-ristrutturato ) da un minimo di €.1000,00 mq a €.1500,00 mq.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

**Martinengo (BG), Piazza Italia ,6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO E DISIMPEGNO	84,00	€ 1.400,00	€ 117.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.600,00
Valore corpo			€ 117.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.600,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	84,00	€ 117.600,00	€ 117.600,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

SCIA in SANATORIA € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 114.100,00

Valore diritto e quota € 114.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **114.100,00**

#### Allegati

perizia succinta

perizia senza i dati sensibili

check list

cartella zip con planimetrie e foto

dati catastali

pratiche edilizie

20-07-2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gianmario Agazzi**