



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 244/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota
Codice fiscale: RTOGSI62T19I628F
Studio in: via Martino Zanchi 143 - Alzano Lombardo
Telefono: 035 514643
Email: giosuerota@libero.it
Pec: giosue.rota@archiworldpec.it



Beni in **Martinengo (BG)**

Località/Frazione

via Angelo e Agostino Pinetti n.16

INDICE**Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con cantina a p.S.1 e garage a p.T.**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A	7
Corpo: B	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo: A e B	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

Criterio di stima 14

Fonti d'informazione 14

Valutazione corpi..... 14

Adeguamenti e correzioni della stima..... 15

Prezzo base d'asta del lotto..... 15



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2025 alle 9:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giosuè Rota

Lotto: 001 - Abitazione (trilocale) a p.1 con cantina a p.S.1 e garage a p.T.**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16**

Note: Abitazione a p.1 con cantina a p.S1

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore:
il regime patrimoniale dei coniugi è ininfluente in quanto l'intera quota degli immobili risulta pignorata**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore:
il regime patrimoniale dei coniugi è ininfluente in quanto l'intera quota degli immobili risulta pignorata**Identificato al catasto Fabbricati: ABITAZIONE****Intestazione:**

- OMISSIS proprietà per 1/2

- OMISSIS proprietà per 1/2

foglio 7, particella 2440, subalterno 719, indirizzo via Angelo e Agostino Pinetti n.16, piano 1, comune Martinengo, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie mq 85, rendita € 296,96

Derivante da: originariamente l'abitazione con la cantina è stata accatastata con denuncia di nuova costruzione Prot.565/64 del 21/12/1964 ed era individuata a catasto fabbricati con:

- foglio 7, particella 2440/sub.5

Successivamente a seguito denuncia di variazione Prot.1067 del 16/05/1981 sempre l'abitazione con la cantina era individuata con:

- Foglio 7, particella 2440/sub.706.

A seguito variazione predisposta dallo scrivente per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni Prot. BG0272757 del 19/09/2025 e come imposto dal catasto che le cantine devono essere accatastate distintamente dalle abitazioni, le due u.i. sono individuate con i nuovi identificativi:

- abitazione foglio 7, particella 2440/sub.719

- cantina foglio 7, particella 2440/sub.720.

Si precisa che il classamento delle due u.i. è stato provvisoriamente attribuito dal tecnico e che il catasto ha tempo un anno per procedere ad eventuale rettifica

Confini: dell'abitazione a p.1 partendo da nord e girando in senso orario: affaccio su cortile comune per tre lati, vano scala comune ed abitazione altra proprietà e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale è ricavata l'unità immobiliare oggetto di stima è individuato a catasto terreni con:

- foglio 9, particella 2440 di are 9,60 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio OMISSIS come indicati dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure, la ricevuta della denuncia di variazione e la scheda dell'abitazione sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.3"

Identificato al catasto Fabbricati: CANTINA**Intestazione:**

- OMISSIS proprietà per 1/2
- OMISSIS proprietà per 1/2

foglio 7, particella 2440, subalterno 720, indirizzo via Angelo e Agostino Pinetti n.16, piano S1, comune Martinengo, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 9, superficie mq 10, rendita € 10,69

Derivante da: originariamente l'abitazione con la cantina è stata accatastata con denuncia di nuova costruzione Prot.565/64 del 21/12/1964 ed era individuata a catasto fabbricati con:

- foglio 7, particella 2440/sub.5

Successivamente a seguito denuncia di variazione Prot.1067 del 16/05/1981 sempre l'abitazione con la cantina era individuata con:

- Foglio 7, particella 2440/sub.706.

A seguito variazione predisposta dallo scrivente per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni Prot. BG0272757 del 19/09/2025 e come imposto dal catasto che le cantine devono essere accatastate distintamente dalle abitazioni, le due u.i. sono individuate con i nuovi identificativi:

- abitazione foglio 7, particella 2440/sub.719

- cantina foglio 7, particella 2440/sub.720

Si precisa che il classamento delle due u.i. è stato provvisoriamente attribuito dal tecnico e che il catasto ha tempo un anno per procedere ad eventuale rettifica

Confini: della cantina a p.S1 partendo da nord e girando in senso orario: cortile comune, cantina altra proprietà, corridoio comune, ancora corridoio comune e cantina altra proprietà e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale sono ricavate le unità immobiliare oggetto di stima è individuato a catasto terreni con:

- foglio 9, particella 2440 di are 9,60 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio OMISSIS come indicati dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure, la ricevuta della denuncia di variazione e la scheda della cantina sono allegate alla presente rispettivamente sotto "3.1", "3.2" e "3.4"

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

a seguito variazione catastale dell'abitazione predisposta dallo scrivente e come imposto dal catasto che le cantine devono essere accatastate distintamente dalle abitazioni, rispetto a quanto indicato nel pignoramento ove l'abitazione e la cantina sono individuate con:

- foglio 7, particella 2440/sub.706, via Pinetti n.14, P.S1-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, Rendita Catastale € 296,96

i nuovi identificativi sono i seguenti:

- abitazione foglio 7, particella 2440/sub.719, via Angelo e Agostino Pinetti n.16, P.1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, Rendita Catastale € 296,96

- cantina foglio 7, particella 2440/sub.720, via Angelo e Agostino Pinetti n.16, P.S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 9, Rendita Catastale € 10,69

Identificativo corpo: B.**Garage o autorimessa [G] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16**

Note: Garage a p.T.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Ulteriori informazioni sul debitore: il regime patrimoniale dei coniugi è ininfluente in quanto l'intera quota degli immobili risulta pignorata

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Ulteriori informazioni sul debitore: il regime patrimoniale dei coniugi è ininfluente in quanto l'intera quota degli immobili risulta pignorata

Identificato al catasto Fabbricati: GARAGE**Intestazione:**

- OMISSIS proprietà per 1/2

- OMISSIS proprietà per 1/2

foglio 7, particella 3260, subalterno 2, indirizzo via Angelo e Agostino Pinetti n.16, piano T., comune Martinengo, categoria C/6, classe U, consistenza mq 11, superficie mq 13, rendita € 14,77

Derivante da: denuncia di nuova costruzione Prot.514/64 del 21/12/1964.

Lo scrivente con istanza toponomastica ha indicato il corretto civico n.16

Confini: partendo da nord e girando in senso orario: garage altra proprietà, particella 3045, garage altra proprietà, cortile comune e come meglio in sito ed alle mappe catastali

Note: il fabbricato nel quale è ricavata l'unità immobiliare oggetto di stima è individuato a catasto terreni con:

- foglio 9, particella 3260 di are 2,10 - Ente Urbano.

A detta unità immobiliare compete la relativa quota sugli enti e parti comuni dell'edificio condominiale denominato condominio OMISSIS come indicati dal Codice Civile in materia di condominio e meglio precisati nell'atto di provenienza.

Le visure e la scheda catastale sono allegate alla presente sotto "3.1" e "3.5"

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

Caratteristiche zona: semicentrale 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: scuola primaria I e II grado (buona), municipio (buono), verde pubblico (sufficiente), parcheggi (sufficienti), negozi al dettaglio (buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia.

Attrazioni paesaggistiche: fiume Serio e la pianura padana con i suoi fontanili.

Attrazioni storiche: centro storico di Martinengo e Chiesa Santa Maria Incoronata.

Principali collegamenti pubblici: Bus (fermata via Matteotti) km 0,25, Treno (stazione di Treviglio) Km 20,3, Aereo (aeroporto Orio al Serio) Km 18,9, Autostrada (casello di Bergamo) Km 19,1

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] di cui al corpo A**

Abitazione (trilocale) a p.1 costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e tre balconi oltre alla cantina a p.S.1

Superficie complessiva di circa mq **101,60**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio condominiale le condizioni sono scarse ed abbisognevole di interventi di manutenzione. Le facciate si presentano con scrostature, mancanza di intonaco, marcapiani dei balconi divelti e macchiature anche per la presenza di ponti termici (pareti non isolate). Inoltre, l'eliminazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato avvenuto ormai da alcuni anni ha comportato che i vari proprietari hanno installato la caldaia alcuni sul balcone (a vista o

incassate nel muro), altri all'interno dell'abitazione mentre le tubazioni qualcuna che scarica direttamente in facciata ed altre fino al tetto. Questa disomogeneità come del resto le antenne paraboliche installate sui diversi balconi delle varie abitazioni peggiora l'immagine generale dell'edificio condominiale

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: sufficienti Note: trattasi della scala comune
<i>Solai</i>	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: alcuni serramenti dell'abitazione sono privi della maniglia non si aprono e le tapparelle sono tutte bucherellate
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse Note: il portoncino d'ingresso è anche questo in legno
<i>Manto di copertura</i>	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse Note: sul fronte edificio, la porzione adiacente ai balconi, è rivestita in piastrelle
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per l'abitazione
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: per la cantina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle ceramica condizioni: scarse Note: anche la cucina è rivestita con piastrelle in ceramica
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da verificare Note: l'abitazione è priva dell'utenza elettrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento. Impianto citofonico tradizionale ma anche questo non funzionante. Si precisa che in occasione del sopralluogo l'impianto elettrico

<i>Idrico</i>	della cantina era funzionante tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: scarse conformità: da verificare Note: l'abitazione è collegata all'impianto condominiale ma in occasione del sopralluogo dai rubinetti non scendeva l'acqua
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: gas rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: da verificare Note: la caldaia è posta sul balcone. L'abitazione è priva dell'utenza gas è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **B**

Garage a p.T.

Superficie complessiva di circa mq **15,80**

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel: 1964

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,10 media

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio accessorio le condizioni sono scarse sia per quanto riguarda le facciate che la copertura probabilmente in eternit stante l'epoca di realizzazione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio laterocemento condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera
<i>Manto di copertura</i>	materiale: eternit coibentazione: inesistente condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse
Impianti	

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista**tensione: **220V**condizioni: **scarse**conformità: **da verificare**

Note: il garage è privo dell'utenza elettrica è quindi non è stato possibile verificare il funzionamento

3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16****Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio condominiale è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967. A riprova la scheda catastale originaria dell'abitazione è stata depositata il 21/12/1964

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Garage o autorimessa [G] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16****Numero pratica: Ante 1967**

NOTE: l'edificio accessorio è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967. A riprova la scheda catastale del garage è stata depositata il 21/12/1964

Dati precedenti relativi ai corpi: B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il raffronto è stato effettuato con la scheda catastale del 1964 non disponendo di altra documentazione. Per l'abitazione si evidenzia minimo ampliamento della cucina per occupazione dell'intercapedine impiantistica, rimozione del tramezzo tra ingresso e soggiorno, delimitazione del disimpegno notte con serramento in legno, allargamento del bagno e restringimento dell'adiacente camera oltre a piccole modifiche interne e delle aperture esterne. Inoltre, risulterebbe l'aumento della larghezza dell'edificio nonostante si ritiene che fin dall'origine sia stato realizzato come in essere, seppure difficilmente valutabile dalla scheda catastale. Si ritiene che con le tolleranze costruttive del recente decreto "salva casa" sia possibile regolarizzarla. Per la cantina traslazione del tavolato verso il corridoio comune e spostamento della porta sul fianco. Anche per le parti comuni sono state riscontrate alcune difformità (il già citato aumento della larghezza dell'edificio e, di conseguenza, anche del locale caldaia e del vano scale oltre ad una notevole riduzione della larghezza del corridoio comune a p.S.1 e la formazione di un accesso al locale caldaia dal cortile e chiusura dell'apertura dal corridoio comune) ma, per procedere con sanatoria, bisogna coinvolgere l'intera compagine condominiale.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: elaborati con piante e sezioni dell'abitazione e della cantina

Oneri di regolarizzazione	
<i>predisposizione della pratica edilizia completa dei rilievi dettagliati delle piante e quanto necessario, prestazioni professionali a stima</i>	€ 2.000,00
<i>costo sanatoria, importo minimo</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: il raffronto è stato effettuato con la planimetria catastale originale del 1964 non disponendo di altra documentazione.

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16

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

Note: il raffronto è stato effettuato con la planimetria catastale originale del 1964 non disponendo di altra documentazione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC di adozione n.3 del 27/01/2024 e CC di approvazione n.41 del 12/10/2024 pubblicato sul BURL n.9 del 26/02/2025
Ambito:	Aree del tessuto urbano consolidato, R - Ambiti a carattere prevalentemente Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art.23 delle Norme del piano delle regole che prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT nel rispetto dei seguenti limiti: - IF 0,50 mq/mq - IC 0,40 - Altezza edificio 10,50 m - IPF 0,30 - Distanze vedi art.7. Sono consentite le abitazioni ed i relativi servizi nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Stralcio del PGT è allegato alla presente sotto "1.2"

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16

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

Note: a seguito della variazione catastale predisposta dallo scrivente

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in via Angelo e Agostino Pinetti n.16

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

Note: si evidenzia che nella scheda è indicata l'altezza di m 2,25 ma quella massima è di m 2,20 e quella minima sul fronte è di m 2,00. La circostanza è comunque influente ai fini del classamento e quindi si conferma comunque la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/04/2005.

Titolare/Proprietario: OMISSIS

dal 14/04/2005 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 da-

ta OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 08/04/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Romano di Lombardia in data 12/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/04/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 120.000,00;

Note: l'ipoteca è stata rinnovata con iscrizione in data 21/03/2025 ai nn.OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e 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: A

Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16
no

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16
no

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700-750,00 (escluso consumo acqua).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.133,48.

Come comunicato dall'amministratore il debito maturato per gli anni precedenti al 31/12/2023 è di € 5.393,16 e per l'anno 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) di € 1.740,32 e quindi pari ad € 7.133,48 oltre alla gestione per l'anno corrente di cui le cinque rate sono già scadute complessivamente di € 647,35.

Come stabilito dall'art.63 delle disposizioni di attuazione del C.C. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidamente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente pertanto si ritiene di dedurre dal valore dell'immobile l'importo di (€ 1.740,32 + 647,35 = arr.to) € 2.400,00.

Sempre l'amministratore ha riferito che non sono in corso e/o deliberate opere straordinarie, non risultano cause e/o vincoli relative agli immobili pignorati e non sono state effettuate opere per le quali sono state richieste le detrazioni fiscali

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: l'abitazione non è dotata di APE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: si precisa che il generatore posto nel locale caldaia a p.S.1, da quando è stato dismesso l'impianto di riscaldamento condominiale sostituito con impianti autonomi per ogni abitazione, non è più funzionante e probabilmente parzialmente smantellato (durante il sopralluogo non è stato possibile accedere a detto locale poiché la porta era chiusa)

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione p.1	sup lorda di pavimento	82,30	1,00	82,30
Balconi p.1	sup lorda di pavimento	9,40	0,25	2,35
Cantina p.S1	sup lorda di pavimento	9,90	0,30	2,97
		101,60		87,62

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze opportunamente ragguagliate.

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Garage p.T.	sup lorda di pavimento	15,80	1,00	15,80
		15,80		15,80

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

trattasi di abitazione con garage non ulteriormente divisibili

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2] sito in Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16

Libero

Note: chiavi a mano del custode

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16

Libero

Note: chiavi a mano del custode

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

come disposto dall'art.568 del C.P.C. si ritiene che per il caso in esame l'unico criterio di stima sia quello comparativo-sintetico con l'applicazione di valori certi di immobili simili in zona opportunamente ragguagliati allo specifico caso in esame, una volta determinata la superficie commerciale, ed operando con gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima.

Pochi i fattori positivi che la influenzano ad eccezione del riscaldamento autonomo per l'alloggio (oggi sempre più richiesto), l'esposizione (con tre lati liberi che si affacciano sul cortile comune seppure il fianco è senza aperture), la dotazione di garage e la possibilità di parcheggiare nell'ampio cortile comune (probabilmente per accordo verbale tra i vari comproprietari).

Di contro, negativamente, il mercato immobiliare di Martinengo poco attivo (con una grande quantità di immobili residenziali in vendita come risulta dai siti internet dedicati), l'assoluta mancanza di isolamento termico (edificio ante 1967 quando non esisteva nessuna normativa ed infatti l'abitazione adiacente dotata di APE riporta la classe energetica G, la peggiore), le rifiniture dell'alloggio di tipo economico (seppure è stata rifatta la pavimentazione incollata su quella esistente), la copertura dell'edificio e del garage probabilmente in eternit (stante l'epoca di realizzazione), per le facciate scrostature e stacco dell'intonaco e dislocazione disomogenea delle caldaie dei vari appartamenti.

Nell'edificio condominiale ci sono già state varie esecuzioni immobiliari che hanno riguardato altre unità immobiliari e la mancata corresponsione delle spese condominiali, come tra l'altro anche per l'immobile in parola, non si riescono a programmare interventi manutentivi straordinari per le parti comuni seppure l'edificio necessita urgentemente.

Da non ignorare, infine, la recente situazione del mercato immobiliare residenziale con un surplus di offerte e con la conseguente contrazione dei prezzi (nell'ultimo decennio i prezzi si sono ridotti del 10-20%) in particolare per gli immobili non di pregio ed oggetto di procedura esecutiva come quello in parola e con la crisi internazionale e l'incertezza economica che stiamo vivendo, non si intravedono a breve possibilità di aumento dei prezzi. Inoltre, la difficoltà di accesso al credito a seguito dell'aumento dei tassi, limita ulteriormente il numero dei potenziali acquirenti. Anche la normativa sulle case green parzialmente già introdotta dalla Comunità Europea che prevede parametri più stringenti già dal corrente anno potrebbe ulteriormente rendere meno appetibili gli immobili di classe energetica poco performante come quello in parola.

Non stupisca che il valore base d'asta proposto nella presente sia di gran lunga inferiore a quello del mutuo concesso ma allora (anno 2005) il mercato immobiliare era nel periodo di massima espansione e gli immobili erano soprastimati ed, inoltre, gli istituti bancari finanziavano l'intero valore dell'immobile oltre le tasse e spese notarili e quelle di mediazione

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Martinengo e Romano di Lombardia;

Altre fonti di informazione:

- Listino prezzi degli immobili di BG e provincia anno 2024
- Case & Terreni osservatorio immobiliare anno 2024.

12.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo economico [A3] con cantina [C2]
Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.953,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p.1	82,30	€ 650,00	€ 53.495,00
Balconi p.1	2,35	€ 650,00	€ 1.527,50
Cantina p.S1	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.953,00
Valore Finale			€ 56.953,00
Valore corpo			€ 56.953,00

Valore complessivo intero	€ 56.953,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.953,00

B. Garage o autorimessa [G]**Martinengo (BG), via Angelo e Agostino Pinetti n.16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage p.T.	15,80	€ 500,00	€ 7.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.900,00
Valore Finale			€ 7.900,00
Valore corpo			€ 7.900,00
Valore complessivo intero			€ 7.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.900,00

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 economico [A3] con cantina [C2]	87,62	€ 56.953,00	€ 56.953,00
B	Garage o autorimessa [G]	15,80	€ 7.900,00	€ 7.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.727,95

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Arrotondamento € -25,05

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.700,00

Valore diritto e quota € 49.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 49.700,00

Alzano Lombardo 09-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Giosuè Rota

