



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 606/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati
Codice fiscale: PTANRC70D09E506T
Studio in: Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore
Telefono: 035-642721
Fax: 035-642721
Email: enrico.pati@fabbricamare.it
Pec: pati.13161@oamilano.it



Beni in **Martinengo (BG)**
Località/Frazione
Via Ambrogio da Martinengo 9

INDICE

Lotto: 001 - Lotto Unico

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-05-2025 alle 9:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Dott. Arch. Enrico Pati
Data nomina: 10-01-2025
Data giuramento: 11-01-2025
Data sopralluogo: 30-01-2025



Lotto: 001 - Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ambrogio da Martinengo 9

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Foglio 27, particella 1267, subalterno 4, indirizzo Via Ambrogio da Martinengo 9, piano T-1-2, comune Martinengo, categoria A3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 120, rendita € 383,47

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

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un appartamento posto al piano primo ed un piano sottotetto con altezza media di circa 2,35 m raggiungibile con una scala in legno, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione di alcune difformità come meglio specificato in seguito.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in una zona residenziale, non distante dal centro del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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

Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico, un appartamento posto al piano primo ed un piano sottotetto con altezza media di circa 2,35 m raggiungibile con una scala in legno, fanno parte di un edificio di a corte, di tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto) con numerosi appartamenti alcuni dei quali recentemente ristrutturati, sito in via Ambrogio da Martinengo al civico 9, nel Comune di Martinengo, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione di alcune difformità come meglio specificato in seguito. (fotografie 1,2) L'insieme di quest'immobili costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto.

Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato:

- *appartamento di 5,5 vani e 120 mq di superficie catastale, comprese le aree scoperte, composto da ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, ampio loggiato esterno, posto al piano primo e con dei locali al piano secondo sottotetto.*

L'immobile ha struttura in murature portanti, solai in latero-cemento, facciate intonacate, tetto con travi e travetti in legno, lastra tipo ondulina catramata sottocoppo, manto di copertura in coppi, canali e tubi pluviali in rame. (fotografie 2,3,4,5)

L'ingresso alla corte avviene da un ampio passaggio ad arco coperto, privo di cancello, sotto il quale sulla sinistra trovano spazio le cassette delle lettere. (fotografie 1,2,3)

Il cortile interno ad uso comune ha la pavimentazione perlopiù ricoperta in ghiaietto tipo pietrisco, in accordo i proprietari parcheggiano all'interno le proprie automobili davanti agli ingressi delle abitazioni. (fotografia 4)

Una scala con pedate rivestite in granito grigio, alzate intonacate, priva di battiscopa e con ringhiera a correnti verticali in ferro, conduce ad un ampio loggiato al piano primo. (fotografie 5,6,7)

Questo spazio misura circa 30,15 mq. ed ha il pavimento in battuto di calcestruzzo, la copertura è costituita dalla struttura del tetto a vista con altezza di 6,13 m nel punto più alto e 3,85 m, sotto trave, nel punto basso dove si affaccia sulla corte comune.

La scala e la superficie del loggiato risultano di proprietà dell'appartamento ma sono gravate da servitù di passaggio per dare accesso ad un'altra unità immobiliare, subalterno 7. (fotografie 8,9,10)

Una parte di questo loggiato è stato chiuso, in maniera del tutto arbitraria e senza autorizzazione Comunale, spostando il portoncino di ingresso, tipo porta blindata, pertanto configurando una sorte di disimpegno di ingresso, ma di fatto, togliendo aria e luce ad una delle due camere da letto. (fotografie 11,12) Questo spazio misura circa 4,19 mq ha un'altezza limitata a 2,43 m da un controsoffitto in perline di legno tinteggiate di bianco. (fotografie 11,12,13,14)

Il vero disimpegno di ingresso, misurante circa 2,9 mq (fotografia 15), si apre a destra verso un'ampia stanza, soggiorno-cucina, di circa 26,89 mq, con altezza limitata a soli 2,50 m, risulta poco areata e scarsamente illuminata sebbene fornita da due finestre contrapposte. (fotografie 16,17)

La cucina è attrezzata in linea lungo una parete separata dall'ingresso da una spalletta di muro. (fotografia 18)

Ha pavimento e fascia paraschizzi tra top e pensili rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro.

Un secondo disimpegno di circa 4,28 mq (fotografia 19) distribuisce due camere da letto e un bagno.

La prima camera, misura circa 16,77 mq, con la finestra che purtroppo apre verso l'ingresso e non più verso uno spazio aperto ha il soffitto alto circa 2,98 m il pavimento rivestito in vecchie marmette di graniglia. (fotografie 20,21)

La seconda camera, più ampia, misurante circa 18 mq, più vicina al bagno, con finestra esposta a nord su un cortile esterno sul retro del fabbricato, ha anch'essa altezza di circa 2,97 m e pavimento rivestito in

vecchie marmette di graniglia. (fotografie 22,23,24)

Il bagno, dotato di finestra sempre verso nord e il cortile esterno sul retro, misura circa 4,28 mq ed ha soffitto alto 2,8 m, con lavandino, doccia, water e bidet, ha pavimenti e pareti rivestite in piastrelle di ceramica di manifattura corrente per tipologia di edificio, ma che risultano datate e con alcuni rattoppi e sostituzioni. (fotografie 25,26)

Dal loggiato una vecchissima scala in legno, con i gradini consunti e il corrimano sempre in legno e piuttosto instabile, conduce al piano sottotetto. (fotografie 10,27)

Uno spazio di circa 4,25 mq di superficie e la scala risultano di proprietà dell'appartamento, ma sono gravate da servitù di passaggio per dare accesso al sottotetto dell'unità immobiliare, subalterno 7. (fotografia 28)

La superficie del sottotetto è stata in maniera del tutto arbitraria e senza autorizzazione modificata, separata e suddivisa con la creazione di alcuni volumi, pertanto una sorta di corridoio di accesso di circa 1,85 mq (fotografia 29) dà accesso a sinistra ad una stanza di circa 11,13 mq di superficie, con controsoffittatura e copertura in lastre ondulate tipo vetroresina. (fotografia 30)

Un secondo spazio, di circa 4,36 mq, (fotografia 31) con tetto inclinato rivestito con perline in legno ospita una vasca lavabo e dà accesso ad un ulteriore spazio di circa 9,04 mq con le medesime caratteristiche ed altezza minima inferiore a 1,5 m (fotografia 32) ed anche alla porzione più bassa del tetto, dove è stato ricavato una sorta di ripostiglio. (fotografie 33,34)

Sul lato destro invece trova spazio un ambiente di circa 29,86 mq, con altezza massima di circa 3,19 e minima di circa 1,5 m, con finestra che si affaccia sul loggiato. (fotografie 35,36,37)

In questo spazio trova alloggiamento la caldaia a gas per il riscaldamento, che scarica i fumi in quella che sembrerebbe una canna fumaria in fibrocemento e che potrebbe essere del tipo contenente amianto. (fotografie 38,39)

Mentre quella per la produzione di acqua calda sanitaria è collocata all'ingresso del sottotetto. (fotografia 40)

Da segnalare le numerose irregolarità edilizie, come quella dello spostamento della porta di ingresso, che aggravano e inficiano la situazione igienica rendendola del tutto fuori norma.

In generale pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, le altezze variano nei vari ambienti, sui soffitti in alcuni punti sono visibili delle macchie di umidità e muffa dovute alla scarsa circolazione di aria e alla generale mancanza di luce dei locali.

I serramenti interni, sono in legno a specchiatura semplice, di manifattura corrente per tipologia di costruzione e risultano datati. Quelli esterni sono di varie tipologie, in legno e vetro singolo, in legno con vetrocamera o in pvc ma di dimensioni non corrette all'apertura della finestra e per questo adattati, in maniera raffazzonata, con sopraffine in vetro-mattone. (fotografie 41,42,43,44)

Gli oscuranti esterni, dove presenti sono in legno del tipo scuro rustico in pessime condizioni di manutenzione. (fotografia 45)

Superficie complessiva di circa mq **188,15**

E' posto al piano: Terra, primo e secondo sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: Prima edificazione ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1966-67 e 1984 poi numerosi interventi non autorizzati

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie altezze come meglio specificato in descrizione

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile, per tipologia, posizione e dimensioni, potrebbe essere interessante soprattutto in ottica di una ristrutturazione, ma le numerosissime difformità riscontrate, la vetustà, le servitù in essere, la promiscuità di accesso, la mancanza di indipendenza, i materiali costruttivi datati e scadenti, che necessiterebbero di

manutenzione urgente a partire dal tetto, ne penalizzano grandemente l'appetibilità, riducendo la platea di interesse.

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Presumibilmente ultima ristrutturazione |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo con caldaia a gas |
| Stato impianto | Mediocre |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | Presumibilmente ultima ristrutturazione |
| Esiste la dichiarazione di conformità | NO |
| Condizionamento e climatizzazione: | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 19-66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di tavolati, soletta in cotto e C.A. rifacimento pavimenti ecc.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 04/12/1965 al n. di prot. 148

Rilascio in data 12/05/1966 al n. di prot. 19

Numero pratica: 19-66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione di Abitabilità

Per lavori: Costruzione di tavolati, soletta in cotto e C.A. rifacimento pavimenti ecc.

Oggetto: Ristrutturazione

Abitabilità/agibilità in data 03/01/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 19-66

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Collaudo statico

Per lavori: Costruzione di tavolati, soletta in cotto e C.A. rifacimento pavimenti ecc.

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 31/10/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 24-84

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Spostamento di scala esistente in muratura

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 18/05/1984 al n. di prot. 1879

Rilascio in data 19/07/1984 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ambrogio da Martinengo 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono numerose le irregolarità riscontrate, dalla creazione di un disimpegno di ingresso, allo spostamento o chiusura delle finestre, alla realizzazioni di compartimentazioni a creare superfici e volumi al piano sottotetto, come rappresentato nella planimetria e descritto in relazione
 Regularizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria
 Descrizione delle opere da aggiornare: Insieme alla presentazione della S.C.I.A. bisognerà provvedere alla rimessa in pristino di tutte le irregolarità non sanabili.

| Oneri di regolarizzazione | |
|---------------------------------|------------|
| Oblazione minima | € 1.032,00 |
| Totale oneri: € 1.032,00 | |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile presenta numerose difformità alcune delle quali riguardano aspetti igienici, sulle facciate e sull'utilizzo delle superfici e dei volumi, come meglio specificato nella descrizione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ambrogio da Martinengo 9

| | |
|---|----|
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Martinengo (BG) CAP: 24057, Via Ambrogio da Martinengo 9

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Sono presenti alcune irregolarità come meglio specificato nella conformità urbanistica edilizia

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/02/2007. In forza di Accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/02/2007 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 07/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172500; Importo capitale: € 115000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 25/11/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/12/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte

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:

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:

E' previsto un contributo annuale per l'illuminazione comune della corte interna

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'accesso all'immobile avviene tramite il cortile comune, subalterno 1, bene comune non sensibile, ma dalle scale e dal loggiato si accede anche al subalterno 7, pertanto si segnala una servitù di passaggio per consentire l'accesso.

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:

In forza degli atti, delle documentazioni e informazioni reperite in merito ai beni oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcun vincolo o interesse di prelazione.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Superfici residenziali Abitazione 74,08 mq + 16,96% = 86,64 mq Loggiato 30,15 mq Sottotetto 61,02 mq + 16,96% = 71,36 mq

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|--------|--------------|------------------------|
| Abitazione | sup reale lorda | 86,64 | 1,00 | 86,64 |



| | | | | |
|------------|------------------------|---------------|------|---------------|
| Loggiato | sup reale netta | 30,15 | 0,25 | 7,54 |
| Sottotetto | sup lorda di pavimento | 71,36 | 0,50 | 35,68 |
| | | 188,15 | | 129,86 |

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: 2-2024

Zona: Martinengo (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 760

Valore di mercato max (€/mq): 1000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene opportuno di dover procedere ad alcuna divisione dei beni.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2024 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di febbraio/marzo 2024, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per l'immobile, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari ad euro 510,00

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: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, Reputo.it, TempoCasa.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni di tipo Economico con caratteristiche simili 760,00 euro/mq;

Altre fonti di informazione: L'immobile risulta pubblicizzato e posto in vendita da un'Agenzia Immobiliare con una richiesta di 80.000 Euro.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte. Abitazione di tipo economico [A3]
 Martinengo (BG), Via Ambrogio da Martinengo 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.228,60.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 86,64 | € 510,00 | € 44.186,40 |
| Loggiato | 7,54 | € 510,00 | € 3.845,40 |
| Sottotetto | 35,68 | € 510,00 | € 18.196,80 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 66.228,60 |
| Valore Finale | | | € 66.228,60 |
| Valore corpo | | | € 66.228,60 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 66.228,60 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 66.228,60 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento tipo trilocale in contesto di case a corte | Abitazione di tipo economico [A3] | 129,86 | € 66.228,60 | € 66.228,60 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 9.934,29 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.032,00 |
| Spese tecniche | € -2.500,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 52.762,31 |

Valore diritto e quota

€ 52.762,31

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:

€ **52.762,00**

Allegati

Allegato 00 Fotografie numerate

Allegato 01 Documentazione Catastale

Allegato 02 Documentazione Comunale

Allegato 03 Appendice sulla sicurezza dell'immobile

04-04-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Arch. Enrico Pati