Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 409/2025

promossa da:

contro:
OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Partita IVA:
Studio in: via Locatelli 7/A - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
Email: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Lotto: 01 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: A - Abitazione 5
2. DESCRIZIONE 5
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 5
Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A - Abitazione 6
3. PRATICHE EDILIZIE 10
Identificativo corpo: A - Abitazione 10
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 10
Identificativo corpo: A - Abitazione 10
4. CONFORMITA' URBANISTICA 11
Identificativo corpo: A - Abitazione 11
5. CONFORMITA' CATASTALE 12
Identificativo corpo: A - Abitazione 12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12
Identificativo corpo: A - Abitazione 12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
Identificativo corpo: A - Abitazione 13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13
Identificativo corpo: A - Abitazione 13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 14
Identificativo corpo: A - Abitazione 14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 15
11. STATO DI POSSESSO 15
Identificativo corpo: A - Abitazione 15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 15
12.1. Criterio di stima 15
12.2. Fonti di informazione 15
12.3. Valutazione corpi 15
Identificativo corpo: A - Abitazione 15
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 16
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 16
12.6. Regime fiscale della vendita 16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2026 alle 11:00
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. (OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Data nomina: 10-10-2025
Data giuramento: 16-10-2025
Data sopralluogo: 27-04-2026
Cronologia operazioni peritali: - primo sopralluogo presso l'immobile, in data 30/10/2025, congiuntamente al custode, nel quale l'esecutato mi ha impedito di prendere visione dell'immobile in quanto all'interno vi era la presenza di minori; - secondo sopralluogo presso l'immobile, in data 27/04/2026, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione, preso visione della stessa, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Martinengo per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che l'unità immobiliare oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità; telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria degli immobili; b) conservatoria: visura delle formalità presenti negli immobili. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo all'esecutato, relativamente all'immobile oggetto di stima; - reperimento dell'atto di acquisto dell'immobile; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Lotto: 01 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli
Note: Trattasi di abitazione a piano primo e sottotetto, con accesso da corte comune.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, foglio 14, particella 1509, subalterno 707, indirizzo CASCINA GAZZO GIOVANNELLI, piano 1-2, comune E987, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 289,22
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) L'intero complesso parrebbe non essere costituito in condominio, pertanto non risultato presenti i millesimi di proprietà sulle parti comuni.
• Confini: Partendo da nord in senso orario: prospetto su corte comune, unità immobiliare di altra proprietà, vuoto su corte comune e unità immobiliare di altra proprietà

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura è posto nel Comune di Martinengo (BG), centro abitato di medie dimensioni che conta poco più di 11.000 abitanti. Il comune, situato nella pianura orientale bergamasca, dista circa 20 chilometri a sud dal capoluogo orobico. Confina con i comuni di Cividate al Piano, Cologno al Serio, Cortenuova, Ghisalba, Morengo, Mornico al Serio, Palosco e Romano di Lombardia.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: agricola a traffico limitato 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: Fermata autobus (3,3)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Martinengo (BG), in località Cascina Gazzo Giovannelli, in un contesto agricolo periferico rispetto al nucleo urbano principale, caratterizzato dalla presenza di fondi coltivati, serre e fabbricati rurali sparsi. Il compendio è raggiungibile mediante viabilità locale e presenta accesso attraverso una corte comune prevalentemente inghiaiata, utilizzata anche per il transito e la sosta dei veicoli. L'unità è inserita in un più ampio complesso edilizio di origine rurale, costituito da diversi corpi di fabbrica disposti attorno alla corte. Il fabbricato di appartenenza ha conformazione allungata, sviluppo su più livelli e caratteristiche costruttive tradizionali, con murature intonacate, pilastri in muratura lasciati in parte a vista e copertura inclinata con struttura lignea e manto presumibilmente in elementi laterizi. Le facciate e gli spazi comuni presentano finiture semplici ed eterogenee, coerenti con la formazione e con i successivi adattamenti del complesso cascinale.

Superficie complessiva di circa mq 88,20
È posto al piano Primo e sottotetto
L'edificio è stato costruito nel -
L'edificio è stato ristrutturato nel 2006
L'unità immobiliare è identificata con il numero Cascina Gazzo Giovannelli; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie, vedasi elaborato grafico allegato
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si sviluppa al piano primo e al sovrastante piano sottotetto ed è accessibile dalla corte mediante una scala esterna che conduce a un ampio loggiato coperto posto lungo il fronte dell'edificio. Al piano primo l'abitazione è costituita da: un locale principale a destinazione soggiorno-pranzo, utilizzato sostanzialmente come monolocale; un vano cottura separato; un disimpegno; un locale bagno; il vano scala interno di collegamento con il sottotetto. Il locale principale ha pianta stretta e allungata, pavimentazione in piastrelle ceramiche e solaio superiore con travi lignee a vista. La zona cottura è arredata con una composizione lineare e dispone di apertura finestrata verso l'esterno. Il bagno è dotato di lavabo, vaso sanitario e piatto doccia, mentre un piccolo vano adiacente risulta utilizzato come spazio lavanderia e ripostiglio. Sul fronte dell'unità si sviluppa un loggiato coperto, delimitato verso l'esterno da parapetti e schermature di diversa tipologia. Tale spazio costituisce anche il percorso di accesso all'abitazione e appare utilizzato come area di soggiorno esterna e deposito. La copertura del loggiato è realizzata con struttura portante e orditura lignea lasciata a vista. Dal piano primo, mediante una scala interna in legno di ridotte dimensioni e piuttosto ripida, si raggiunge il piano sottotetto, Il livello superiore è suddiviso in un disimpegno e due ambienti attualmente utilizzati come camere. A causa dell'andamento inclinato delle falde, le altezze interne sono fortemente variabili; parte della superficie presenta pertanto altezza ridotta e limitata fruibilità. Gli ambienti del sottotetto presentano pavimenti in tavolato ligneo e intradosso della copertura rivestito con perline in legno. L'illuminazione e l'aerazione naturale risultano assicurate da aperture ricavate nelle pareti perimetrali, alcune poste in prossimità delle porzioni più basse delle falde. Nel complesso le finiture interne sono di tipo economico e non omogeneo, con pavimenti prevalentemente ceramici al piano primo, rivestimenti parziali nei locali di servizio, serramenti esterni in legno con vetrocamera e impianti realizzati in parte a vista. Lo stato manutentivo generale può essere definito mediocre, in considerazione della vetustà delle finiture, dell'eterogeneità degli interventi eseguiti, della semplicità degli impianti e della necessità di interventi di manutenzione e riordino.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: legno condizioni: da ristrutturare - Note: Scala di accesso dal piano terra
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: travi e assito in legno condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: grès porcellanato condizioni: sufficienti - Note: Piano primo
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: da ristrutturare - Note: Piano sottotetto
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: battuto di cemento condizioni: da ristrutturare - Note: Battuto di cemento verniciato
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: Legno con specchiature a vetro camera protezione: inesistente condizioni: sufficienti

Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
Impianti	
Termico	tipologia: stufa a pellets - Note: Si segnala l'assenza di caldaietta nonostante sia stata rilevata la presenza di termosifoni. Inoltre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler collocato in prossimità dell'ingresso a piano primo.
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da normalizzare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Si precisa che la dichiarazione di conformità dell'impianto è stata repertita nell'ambito dell'accesso atti presso la PA.
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a pellet

Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Si segnala l'assenza di caldaietta nonostante sia stata rilevata la presenza di termosifoni. Inoltre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler collocato in prossimità dell'ingresso a piano primo. Si precisa altresì che la dichiarazione di conformità dell'impianto è stata repertita nell'ambito dell'accesso atti presso la PA.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	

Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Numero pratica: 60/04
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Ristrutturazione
Presentazione in data 12/07/2004 al n. di prot. 10150

Numero pratica: 216/05
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: Variante alla DIA 10150 del 12/07/2004
Presentazione in data 24/12/2005 al n. di prot. 20526
Abitabilità/agibilità in data 15/07/2006 al n. di prot. 9466L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Note: Agli atti non risulta, rilasciata dal Comune di Martinengo, l'agibitlità, è stata altresì la richiesta del certificato. Considerato il periodo della richiesta parrebbe comunque essersi perfezionato il cosidetto silenzio-assenso.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la configurazione rappresentata negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi reperiti emergono le seguenti difformità edilizie e distributive: - diversa collocazione delle pareti interne non portanti poste a delimitazione dell'antibagno rispetto al soggiorno e al locale bagno. In particolare, il vano scala e l'antibagno risultano traslati verso ovest rispetto alla configurazione assentita, con conseguente riduzione della superficie utile del bagno; - differente conformazione planimetrica e sviluppo della scala interna di collegamento con il piano sottotetto, il cui punto di sbarco risulta collocato in prossimità del colmo della copertura, anziché nella posizione indicata negli elaborati autorizzati; - utilizzo degli ambienti posti al piano sottotetto con caratteristiche proprie di locali destinati alla permanenza continuativa di persone, ancorché gli stessi risultino assentiti quali spazi accessori e non abitabili. In particolare, sono state riscontrate una suddivisione interna in camere, finiture e dotazioni impiantistiche di tipo

residenziale, nonché la presenza di corpi scaldanti collegati, presumibilmente, all'impianto termico dell'unità immobiliare. Tale configurazione non risulta compatibile con la destinazione accessoria autorizzata e con i requisiti igienico-sanitari, edilizi ed energetici vigenti; - riscontro, in alcuni punti del piano sottotetto, di altezze interne utili superiori rispetto a quelle indicate nelle sezioni e negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi. Le difformità sopra descritte appaiono, in linea generale, suscettibili di regolarizzazione mediante la presentazione di un idoneo titolo edilizio in sanatoria, fermo restando il mantenimento o il ripristino della destinazione accessoria e non abitabile del piano sottotetto. Dovrà tuttavia essere preliminarmente verificata presso il competente Ufficio tecnico comunale la conformità della superficie utile del locale bagno ai requisiti dimensionali minimi prescritti dalla disciplina igienico-sanitaria applicabile. Qualora la ridotta superficie non risultasse assentibile, neppure mediante eventuale deroga ove prevista e ammissibile, sarà necessario procedere al ripristino di una superficie minima non inferiore a circa 4,00 m², con conseguente revisione della conformazione dell'antibagno, del disimpegno e, verosimilmente, dello sviluppo della scala interna. Ai fini estimativi, i costi tecnici presumibili per il rilievo, la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria possono essere quantificati in circa € 2.000,00, comprensivi di contributo previdenziale, oltre eventuale IVA se dovuta. La presumibile sanzione amministrativa viene stimata in € 1.032,00, fatta salva la diversa quantificazione da parte dell'Amministrazione comunale in relazione alla tipologia del procedimento applicabile e all'effettiva consistenza delle opere difformi. A tali importi dovranno essere aggiunti i costi delle opere necessarie al ripristino della superficie minima del bagno, alla conseguente modifica dell'antibagno e del disimpegno, all'eventuale adeguamento della scala, nonché alla rimozione dei radiatori e delle ulteriori dotazioni impiantistiche e finiture che connotano il piano sottotetto quale superficie residenziale. Tali opere vengono prudenzialmente stimate, in via sommaria, in complessivi € 6.000,00.
Regolarizzabili mediante: C.I.L.A o S.C.I.A. in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Vedasi irregolarità riscontrate

Oneri di regolarizzazione	
Costi tecnici presumibili per il rilievo, la predisposizione e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria possono essere quantificati in circa € 2.000,00, comprensivi di contributo previdenziale, oltre eventuale IVA se dovuta.	€ 2.000,00
Sanzione amministrativa	€ 1.032,00
Costi per ripristino ambienti interni	€ 6.000,00
Totale	**€ 9.032,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato "condominiale", si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprensive inerenti l'intero fabbricato "condominiale"

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	C.C. n. 41 del 12/10/2024 - BURL n. 9 del 26/02/2025
Ambito:	AS - Ambito agricolo di interesse strategico

Norme tecniche di attuazione:	art. 33 NTA Piano delle Regole
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

Note conformità urbanistica: Trattandosi di unità immobiliare posta in fabbricato "condominiale", si precisa che sono state condotte verifiche di conformità inerenti la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento mentre NON sono state condotte verifiche complessive e/o omnicomprensive inerenti l'intero fabbricato "condominiale".

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedasi irregolarità riscontrate nella sezione "edilizia"
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa

Oneri di regolarizzazione	
Stesura variazione catastale della planimetria con procedura Docfa, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 500,00
Totale	**€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 04/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 16/07/2026 al 04/06/2004.
.

Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 04/06/2004 al 04/03/2008.
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, , a favore di OMISSIS contro OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 135000. Importo capitale: € 90000.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi: Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono 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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il compendio immobiliare, all'interno del quale è inserita l'unità oggetto di stima, parrebbe non essere costituito in condominio.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''unità immobiliare è raggiungibile esclusivamente da una scala in legno dal piano terra, che risulta sprovvista di servoscala.
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 - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	40,70	1,00	40,70
Loggiato piano primo	sup lorda di pavimento	16,30	0,30	4,89
Ambienti piano sottotetto	sup lorda di pavimento	31,20	0,30	9,36
Totale		**88,20**		**54,95**

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:
Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo:
Zona:
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia:
Superficie di riferimento:
Stato conservativo:
Valore di mercato min (€/mq):
Valore di mercato max (€/mq):

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Trattandosi di un solo immobile è stato creato di conseguenza un unico lotto di vendita

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note disponibilità: Come riporetato nelle due relazioni del custode, l'immobile è occupato dal debitore esecutato, dalla moglie, da 4 figli e da 2 nipoti. Inoltre, come riportato dallo scritto di Agenzia delle Entrate allegato alla perizia, non risulta registrato alcun contratto di locazione.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonchè dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

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: O.M.I. Agenzia delle Entrate;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Listino F.I.M.A.A. 2025 (21-50 anni) valore minimo €/mq 700 valore massimo €/mq 1.100 pertanto valore medio €/mq 900 Listino F.I.M.A.A. 2025 (da ristrutturare) valore minimo €/mq 200 valore massimo €/mq 300 pertanto valore medio €/mq 250 Listino Case e Terreni 2025 (15-40 anni) valore minimo €/mq 1.000 valore massimo €/mq 1.100 pertanto valore medio €/mq 1.050 Listino Case e Terreni 2025 (da ristrutturare) valore minimo €/mq 400 valore massimo €/mq 500 pertanto valore medio €/mq 450;
Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: A - Abitazione

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Martinengo (BG), Cascina Gazzo Giovannelli

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 27.475,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione piano primo	40,70	€ 500,00	€ 20.350,00
Loggiato piano primo	4,89	€ 500,00	€ 2.445,00
Ambienti piano sottotetto	9,36	€ 500,00	€ 4.680,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 27.475,00
Valore corpo			€ 27.475,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 27.475,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 27.475,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: A - Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso	54,95	€ 27.475,00	€ 27.475,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.747,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 9.532,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 15.195,50

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 15.195,50**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Il regime fiscale applicabile alla cessione dell''immobile oggetto di procedura risulta potenzialmente molteplice. Esso, in particolare varia in funzione della natura soggettiva dell'aggiudicatario (persona fisica non esercente attività d'impresa o professionale, ovvero soggetto passivo IVA), con conseguente possibile applicazione dell'IVA, dell'imposta di registro proporzionale e degli altri tributi indiretti in misura e modalità differenti.

Allegati

doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;

doc. 3 - Documentazione fotografica;
doc. 4 - Documentazione catastale;
doc. 5 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Martinengo
doc. 6 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
doc. 7 - Atto di compravendita notaio OMISSIS;
doc. 8 - Ispezioni ipotecarie;
doc. 9 - Comunicazione Agenzie delle Entrate.

Bergamo, 16/07/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri