

Paladina, 16 settembre 2025

Egr. Dott. Mario PAPALIA

Curatore dell'Eredità Giacente

OGGETTO: Aggiornamento della valorizzazione delle unità immobiliari site in Martinengo (BG) Via della Casella, civico n. 30, in capo per la quota 1/1 di piena proprietà al Sig. MARTINELLI AUGUSTO nato a Martinengo (BG) il 07.09.1958, C.F. MRTGST58P07E987V.

In data 15.09.2025 ho eseguito un nuovo sopralluogo alle unità immobiliari per constatarne lo stato di manutenzione e per verificare le segnalazioni relative a problemi di infiltrazione d'acqua causate dall'ostruzione degli scarichi della terrazza.

Il citato problema, ora risolto con semplice pulizia degli scarichi, ha determinato anche il danneggiamento della pavimentazione della zona giorno e di una camera da letto, in parquet.

Rispetto alla precedente perizia, occorre evidenziare il pessimo stato dei serramenti interni ed esterni, soprattutto quelli più esposti al sole ed il fatto, inoltre la basculante del box non si chiude completamente ed ha la maniglia rotta.

Per tutte le informazioni di carattere generale e tecnico relative alle u.i. si richiama quanto contenuto nella mia perizia datata 14 giugno 2022.

RICERCA DEL VALORE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA

Fonti di informazione

- Borsino immobiliare – Zona CENTRO URBANO:
 - Abitazioni in stabili di fascia media minimo €/mq 1.043,00 - massimo €/mq. 1.321,00;
 - Autorimesse valore minimo €/mq 541,00 - massimo €/mq. 729,00.
- Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo 30^a edizione:
 - Appartamenti (21-50 ANNI) valore minimo €/mq 700,00 - massimo €/mq. 1.100,00;
 - Autorimesse singole valore minimo € 10.000,00 - massimo € 15.000,00.
- Fonti dirette in loco e sui maggiori siti di vendite immobiliari,
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 – Semestre 2 – Zona B1 Centrale/Centro urbano

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: BERGAMO							
Comune: MARTINENGO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,7	6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	4,8	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1000	L	3,7	5,3	N
Box	Normale	550	710	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	Normale	1100	1400	L	5,1	7	N

Il possibile e probabile valore di mercato attribuibile, in considerazione del mediocre stato di manutenzione e conservazione e di quanto precedentemente descritto è il seguente:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Appartamento	104.25	900,00	93.825,00
Autorimessa, non collegata internamente		a corpo	10.000,00
		Sommano €	103.825,00

DETRAZIONI

Spese da sostenere per la regolarizzazione – comunale e catastale – del gradino nel locale bagno ed ogni al.....- € 2.500,00
 per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-10%)- € 10.383,00

Il valore complessivo arrotondato attribuito alle unità immobiliari diviene di **€ 90.950,00 (euro novantamilanovecentocinquanta/00).**

Tanto doveva la sottoscritta a seguito del sopralluogo effettuato.

Geom. Roberta Micheli

