

A

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 490/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli  
**Codice fiscale:** BRGGLG62S29A246U  
**Studio in:** VIA EUROPA 35 - 24022 ALZANO LOMBARDO  
**Email:** arc.andreabrignoli@gmail.com  
**Pec:** gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

Beni in **Verdello (BG)**  
Località/Frazione  
Via Guglielmo Marconi 16

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	4
DESCRIZIONE GENERALE .....	4
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo: .....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	12
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	12
Criterio di stima.....	12
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi .....	13
Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 20-03-2024 alle 10:45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli

**Data nomina:** 23-11-2023

**Data giuramento:** 24-11-2023

**Data sopralluogo:** 10-01-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

il CTU, accettato l'incarico in data 24/11/2023, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Verdello (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 10/01/2024 il CTU organizzava il sopralluogo a Verdello in via G. Marconi 16 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Verdello -> Alzano Lombardo -> km. 50).

In data 14/02/2024 il CTU si recava presso il Comune di Verdello per prendere visione delle Pratiche richieste e messe a disposizione (Alzano Lombardo -> Verdello -> Alzano Lombardo -> km. 50).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Verdello (BG)**  
Via Guglielmo Marconi 16

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi 16**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di separazione.

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS C.F. OMISSIS,  
foglio 9, particella 1659, subalterno 703,  
scheda catastale: sì,  
indirizzo Via Guglielmo Marconi 16, piano 2, comune Verdello,  
categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 335,70.

Derivante da:

- VARIAZIONE del 20/12/1980 in atti dal 27/12/1999 RECUPERO ARRETRATO L.449/97 (n. 2848.1/1980.
- Variazione del quadro tariffario 01/01/1992.
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 10/12/1993 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 10765
- COMPRAVENDITA Voltura n. 1478.1/1994
- Pratica n. 847 in atti dal 02/01/2001.
- Atto del 26/02/2001 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 530607
- COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7555.1/2001 Repartp PI di BERGAMO in atti dal 15/03/2001.
- Atto del 16/03/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 65060
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12497.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 09/04/2007.

Confini:

appartamento: ad est, ad ovest ed a sud vuoto su mapp.1659; a nord con scale in comune ed altro subalterno.

Cantina: ad est con altro subalterno, a sud con terrapieno, al ovest con locale comune ed a nord con corridoio comune.

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

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare è ubicata in palazzina in zona centrale del Comune di Verdello discretamente dotata dei servizi principali.

E' caratterizzata principalmente da edifici condominiali da 1 a 4 piani realizzati negli anni 60/70 e da edifici più datati e ristrutturati essendo un quartiere prospiciente al centro storico.

Destinazione prettamente residenziale/commerciale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

**Area urbanistica:** mista commerciale/residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido privato (buono), Asilo nido statale (non presente), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola Secondaria di Primo grado (buona), Scuola Secondaria di secondo grado (non presente), Banche (buona), Attività commerciali (buona), Ospedale (non presente), Farmacia (buona), Ufficio postale (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali/residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo e Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** Zone limitrofi collinari e parchi della provincia (dei Colli e dell'Adda).

**Attrazioni storiche:** la chiesa dei Santi Pietro e Paolo, il santuario della Santa Maria Annunciata, la Villa Gambarini, il Museo della Civiltà Contadina ed il Museo del Territorio (la Fabbrica sul viale).

**Principali collegamenti pubblici:** Bergamo capoluogo Km. 13, Milano Centrale Km. 42,5, Stazione Fs Verdello-Dalmine Km. 1, Aeroporto Orio al Serio Km. 12,6, Ospedale Papa Giovanni XXIII Bergamo Km. 14, Ingresso A4 Dalmine Km. 8,2.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare è ubicata al piano secondo di una palazzina di quattro piani fuori terra (compreso piano terra), composta da sei appartamenti ed un'attività commerciale (all'apparenza dismessa) al piano terra, senza gestione condominiale da parte di un amministratore.

Nello specifico è composta da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un disimpegno notte, due camere da letto, un bagno ed un balcone sul lato sud.

Al piano interrato si trova il locale cantina di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq. 116,66.

E' posto al piano: Secondo.

L'edificio è stato costruito ante 1967 (1952).

L'edificio non è mai stato ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 16 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30.

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

**Stato di manutenzione generale:** scarso.

**Condizioni generali dell'immobile:**

l'immobile necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria.

Come si evince dalla documentazione fotografica, sia all'esterno che all'interno, sono visibili molte criticità che devono essere sistemate.

Facciate, balconi, serramenti, oscuranti, impianti (elettrico, termico, idrico-sanitario) e via dicendo, tutto obsoleto ed in vistoso stato di degrado.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta battente singola, doppia e tripla</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b>

	materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>pesse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>pesse</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>accoppiamento mattoni pieni e forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pesse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e ferro</b> accessori: <b>blindato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

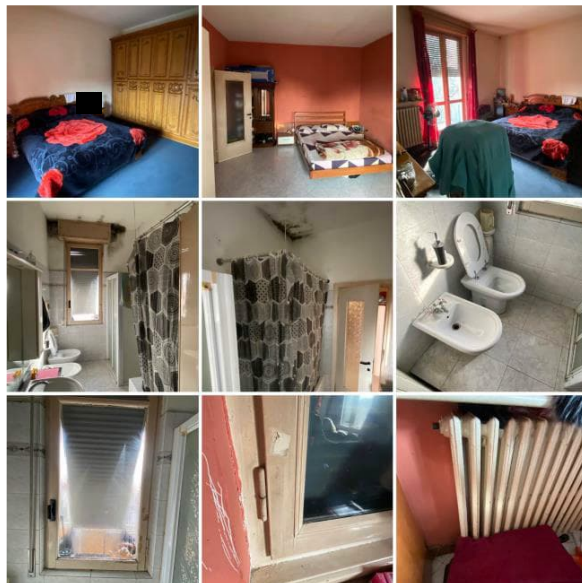
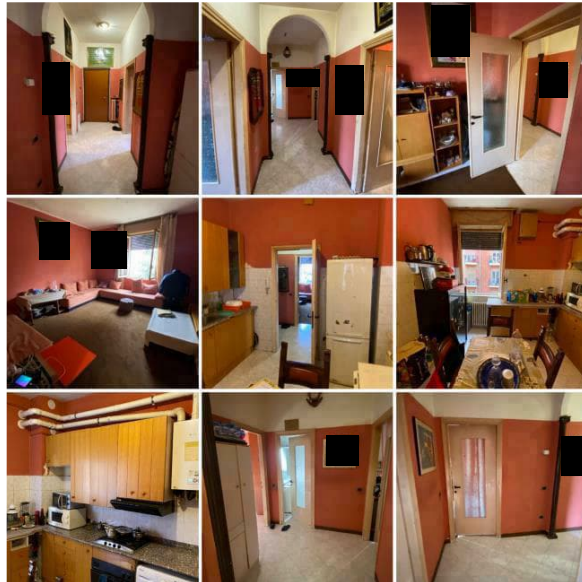
<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori
<i>Stato impianto</i>	in uso
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

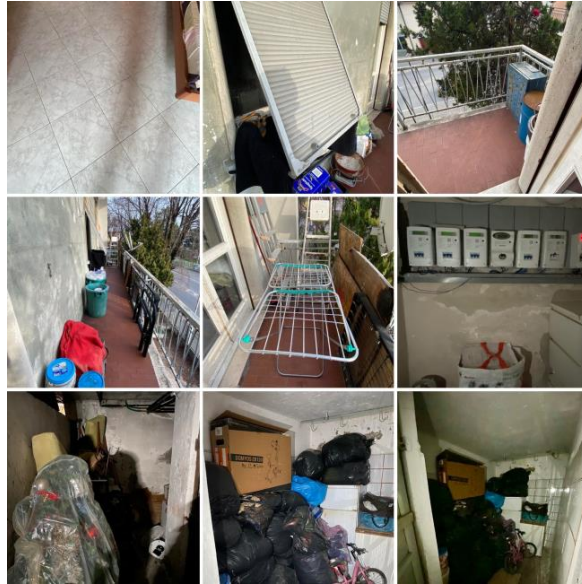
**Note generali impianti:**

il tecnico dell'Ufficio tecnico del Comune di Verdello ha segnalato al CTU che deve essere smaltito dell'amianto sulla copertura del tetto.

Hanno mandato avviso ma senza alcun riscontro.

Non hanno portato avanti Denuncia perchè nel caso i proprietari non provvedono allo smaltimento, la spesa per l'intervento resta a carico del Comune.





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 36/52.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: costruzione casa uso abitazione e negozio.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 01/04/1952.

Rilascio in data 07/04/1952.

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1954.

NOTE:

la Licenza si riferisce alla costruzione iniziale della palazzina a due piani fuori terra (non ancora realizzati gli altri piani a seguito richiesta sopraelevazione di cui la Pratica successiva).

**Numero pratica: 280/63.**

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Ampliamento e sopralzo abitazione.

Oggetto: ampliamento.

Presentazione in data 18/05/1963.

Rilascio in data 24/05/1963 al n. di prot. 592.

NOTE:

questa Pratica prevedeva l'ampliamento ed il sopralzo di un piano.

E' stata sostituita dalla Pratica successiva che vede l'ampliamento ed il sopralzo di due piani.

**Numero pratica: 280/63-A**

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Licenza Edilizia.

Per lavori: Ampliamento e sopralzo abitazione.

Oggetto: ampliamento.

Presentazione in data 12/07/1963.

Rilascio in data 27/07/1963 al n. di prot. 727.

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1964.

NOTE:

la Pratica corrisponde all'ultimo stato approvato ed autorizzato dal Comune di Verdello.



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi 16**Conformità edilizia.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

sul Prospetto est, rispetto a quanto approvato, su tutti i piani è stata realizzata una finestra nella camera da letto. Anche al piano terra non c'è corrispondenza da tutti i quattro i prospetti, tra le aperture allo stato di fatto e quanto approvato. Al Piano seminterrato c'è una difformità nella distribuzione interna tra lo stato di fatto e quello approvato.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

Descrizione delle opere da aggiornare:

regolarizzare nuove aperture allo stato di fatto e distribuzione interna piano interrato.

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria - gestione pratica + sanzione	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

## Note:

La SCIA in sanatoria può essere fatta solo per l'unità immobiliare oggetto della perizia o, in accordo con gli altri condomini, una pratica comune per sanare tutte le difformità.

Sarebbe consigliata la seconda ipotesi in modo da dividere l'importo tra i vari proprietari.

Contrariamente, seguendo la prima ipotesi, la spesa è tutta a carico del proprietario dell'unità immobiliare in oggetto (si andrebbe a sanare solo la parte interessata a tale unità abitativa).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 35 del 21/04/2009
Zona omogenea:	Ambiti da riqualificare
Norme tecniche di attuazione:	Art.11: Definizione Insieme di aree edificate per le quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Gli Ambiti da riqualificare si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in: 1) Ambiti a ville e case singole mono o plurifamiliari; 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale ; 3) Ambiti con fabbricati destinati ad attività produttive. 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale Parametri urbanistici Indice fondiario: 0,5 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura Parametri edilizi - n.piani: max.4; - rapporto di copertura: 40% ; - distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5 - distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante; - distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. : - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto - distanza tra nuovi fabbricati: m. 10. E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanisti-	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,4 mq. slp/mq. SF
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	max 3 piani
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Guglielmo Marconi 16**

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

Note:

è stata eliminata la porta che collega l'ingresso con il disimpegno notte. La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto che è da sanare come indicato nella sezione "Edilizia".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/02/2001 al 16/03/2007. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/03/2007 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.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; a rogito di OMISSIS in data 16/03/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 202500; Importo capitale: € 135000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/10/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dalla data del 20/10/2023 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio OMISSIS al 13/02/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.**

**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: no.

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Verdello (BG), Via Guglielmo Marconi 16**

**Spese di gestione condominiale:** //

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** //

**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:** //.

**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:** //

**Note Indice di prestazione energetica:** //

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi al locale commerciale, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati planimetrici autorizzati dal Comune di Verdello.

E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	101,63	1,00	101,63
Balcone	sup lorda di pavimento	8,60	0,33	2,84
Cantina	sup lorda di pavimento	6,43	0,50	3,22
		<b>116,66</b>		<b>107,68</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.

**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: 1-2023.

Zona: Verdello - centrale/centro urbano.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800 €/mq.

Valore di mercato max (€/mq): 970 €/mq.

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Si, è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Verdello;
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Verdello;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;  
- Immobiliare.it;  
- Borsino immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore medio riferito ad abitazioni in stabili economici di 2<sup>a</sup> fascia inferiori alla media della zona ---> euro 890,00 mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Verdello (BG), Via Guglielmo Marconi 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.998,50.

Il valore dell'unità immobiliare in oggetto, è stato parametrato allo stato di fatto dell'intero immobile che necessita di un importante intervento di manutenzione straordinaria (condizioni generali -----&gt; scarse).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	101,63	€ 650,00	€ 66.059,50
Balcone	2,84	€ 650,00	€ 1.846,00
Cantina	3,22	€ 650,00	€ 2.093,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.998,50
Valore corpo			€ 69.998,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.998,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.998,50

**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]	107,68	€ 69.998,50	€ 69.998,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.499,78

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 57.998,73

Valore diritto e quota € 57.998,73

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.998,73

**Allegati:**

- ALLEGATO A\_Visura storica\_foglio 9 particella 1659 subalterno 703
- ALLEGATO B\_Planimetria catastale\_foglio 9 particella 1659 subalterno 703
- ALLEGATO C\_ZIP\_progetto e foto fg 9 part 1659 sub 703
- ALLEGATO D\_Certificato di Residenza
- ALLEGATO E1\_P.E. 36-52
- ALLEGATO E2\_P.E. 280-63
- ALLEGATO E3\_P.E. 280-63-A
- ALLEGATO F\_Ispezione ipotecaria al 13.02.2024
- ALLEGATO G\_Quadro tipo di identificazione catastale
- Check\_list\_490-2023
- Dichiarazione\_trasmissione\_perizia\_490\_2023\_ei
- Succinta-perizia\_490\_2023\_ei

19-02-2024

L'Esperto alla stima  
**arch Gianluigi Andrea Brignoli**