

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 314/2024**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** arch Gianluigi Andrea Brignoli  
**Codice fiscale:** BRGGLG62S29A246U  
**Studio in:** Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo  
**Telefono:** 3394029316  
**Email:** arc.andreabrignoli@gmail.com  
**Pec:** gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

---

Beni in **Madone (BG)**  
Località/Frazione  
Via Papa Giovanni XXIII n. 83

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	8
Corpo: A.....	8
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<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> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: A.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<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 .....	12
Adeguamenti e correzioni della stima .....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-12-2024 alle 11:45

**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:** 20-09-2024

**Data giuramento:** 20-09-2024

**Data sopralluogo:** 17-10-2024

**Cronologia operazioni peritali:**

il CTU, accettato l'incarico in data 20/09/2024, 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 Madone (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 17/10/2024 il CTU organizzava con il Custode nominato, il sopralluogo a Madone in via Papa Giovanni XXIII 83 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Madone -> Alzano Lombardo -> km. 46).

Il 23/10/2024 il CTU si recava presso il Comune di Madone per prendere visione e verificare la regolarità delle Licenze Edilizie approvate (Alzano Lombardo -> Madone -> Alzano Lombardo -> km. 46).

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

Beni in **Madone (BG)**  
Via Papa Giovanni XXIII n. 83

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 83**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 5, particella 811, subalterno 7, scheda catastale sì, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII n. 83, comune Madone, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie mq 100, rendita € euro 258,23.

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2011 Pratica n. BG0403791 in atti del 04/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 181709.1/2011);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/06/1970, prot. n. 000001429;
- SCRITTURA PRIVATA del 26/04/1983 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 41263 - UR Sede di BERGAMO (BG) Registrazione n. 4066 registrato in data 09/05/1983 - Voltura n. 3199/1983 in atti dal 15/05/1990;
- Atto del 30/05/2002 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 128959
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18886.1/2002 Repertorio PI di BERGAMO in atti dal 18/06/2002.

Confini:

**APPARTAMENTO:**

prospetti nord-ovest e nord-est su area commune, prospetto sud-est confinante con A.U.I. e su area commune, lato sud-ovest confinante con A.U.I. e vano scala comune.

**RIPOSTIGLIO:**

a nord-est confinante con A.U.I., a sud-est, sud-ovest e nord-ovest confinante con area comune.

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

il numero civico riportato nella Visura storica dell'immobile risulta sbagliato.

Nella visura è erroneamente indicato il n. 27, mentre il numero civico corretto è il n. 83.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata lungo la via Papa Giovanni XXIII, in zona periferica rispetto al centro del Comune di Madone.

Gode di una buona esposizione e discreta panoramicità.

Il quartiere è caratterizzato principalmente da piccole palazzine/condomini residenziali.

**Caratteristiche zona:** periferica normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Dalmine, Capriate San Gervasio, Trezzo sull'Adda.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Brembo e Fiume Adda.

**Attrazioni storiche:** Fornace Zineroni, Chiesa di San Pantaleone, Castello di Marne.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus per collegamento con Bergamo 0,35 km, Ingresso A4 Casello di Capriate 5,7 km, Policlinico San Pietro 7 km, Stazione FS Terno d'Isola 5,9 km, Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio km. 16.

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare si trova al terzo piano di un condominio residenziale collocata lungo la via Papa Giovanni XXIII, 83 nel Comune di Madone.

L'appartamento, al terzo piano, è composto da una cucina ed un soggiorno con accesso diretto al balcone, un corridoio, un disimpegno che conduce alla zona notte, dove si trovano due camere da letto e un bagno. Al piano seminterrato è ubicato il ripostiglio di pertinenza al quale si accede dalle scale e da un corridoio in comune.

Superficie complessiva di circa mq **103,10**

E' posto al piano: S. e P.3

L'edificio è stato costruito nel: 1968-70

L'edificio è stato ristrutturato nel: //

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 83 ed ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** mediocre.

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un mediocre stato di conservazione e necessiterebbe di alcune opere di manutenzione straordinaria.

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo economico caratterizzati da una sufficiente dotazione di impianti e di scarse finiture.

Anche internamente l'appartamento richiede un intervento generale di manutenzione straordinaria e di rifacimento/adeguamento di tutti gli impianti.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ad anta battente singola, doppia e tripla</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>in parte graniglia ed in parte ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>apertura elettrificata</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevato</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Ultimo controllo in data 03/10/2019

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	//
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Riscaldamento a termosifoni con caldaia a condensazione a gas metano
<i>Stato impianto</i>	In funzione
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2019
<i>Note</i>	Ultima data di controllo 03/10/2019
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 207**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione.

Per lavori: Nuova Costruzione.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 23/08/1968 al n. di prot. 1226

Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 207

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1970 al n. di prot. 121

**Numero pratica: 52/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività Edilizia.

Per lavori: Opere di manutenzione straordinaria.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 08/09/2004 al n. di prot. 7937

**Numero pratica: 14**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria.

Per lavori: Manutenzione ordinaria. Sostituzione cameretta rete fognaria esistente.

Oggetto: Manutenzione ordinaria.

Presentazione in data 29/04/2017 al n. di prot. 4904

Rilascio in data 08/09/2017 al n. di prot. 5185

**Numero pratica: 50**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

Per lavori: Manutenzione straordinaria. Installazione di canne fumarie esterne in acciaio in sostituzione di quelle esistenti in muratura.

Oggetto: manutenzione straordinaria.

Presentazione in data 07/09/2017 al n. di prot. 10154

Rilascio in data 12/09/2017 al n. di prot. 10386

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 83**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

parziale diversità nella disposizione dei tavolati:

- rappresentazione del soggiorno come ambiente separato;
- assenza del tavolato tra la zona giorno e la zona notte.

Regolarizzabili mediante: Dichiarazione asseverata art.34-bis DPR 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra.

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria (solo costo Pratica + Diritti di Segreteria)	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

Note:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

le irregolarità riscontrate rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 34-bis, comma 2-bis, del DPR 380/2001: "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere."

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 83**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. del 13/11/2019
Zona omogenea:	R1 - AMBITI CONSOLIDATI COSTITUITI DA TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIP-



	IANO DISOMOGENEE - art.26
Norme tecniche di attuazione:	R1 - AMBITI CONSOLIDATI COSTITUITI DA TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIP- IANO DISOMOGENEE - art.26
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	10,00 m
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se sì, quanto:	//
Altro:	//
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	//

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 Papa Giovanni XXIII n. 83**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
parziale diversità nella disposizione dei tavolati:

- rappresentazione del soggiorno come ambiente separato;
- assenza del tavolato tra la zona giorno e la zona notte.
- 

Regolarizzabili mediante: DOCFA.

Descrizione delle opere da aggiornare: rifacimento scheda planimetria catastale e correzione numero civico.

Oneri di regolarizzazione	
DOCFA + spese catasto	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Note:

nell'aggiornare il Catasto, bisognerà procedere alla produzione di n. 2 schede separate, una per l'appartamento e l'altra per la cantina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note:

nella scheda catastale il soggiorno è rappresentato come un ambiente separato e non figura il tavolato di separazione tra la zona giorno e la zona notte. Si rende necessario aggiornare la scheda catastale. Contestualmente verrà aggiornato anche il numero civico corretto.

Il CTU si riserva, prima di procedere, di ricevere autorizzazione da parte del Giudice.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/05/2002 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?** Sì.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/05/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 191.200,00; Importo capitale: € 95.600,00.

Note:

IPOTECA DI RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30805/2002 - Numero di Repertorio 570477 - Notaio OMISSIS - sede TREVIGLIO (BG).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 61.866,02; Importo capitale: € 30.933,01.

Note:

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO del 10-10-2016 - Numero di Repertorio 1609/1916 emesso da OMISSIS - sede ROMA.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Tribunale di Bergamo in data 02/09/2024 ai nn. OMISSIS; Nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28-06-2024 - Numero di Repertorio 4698 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO - sede BERGAMO.

*Dalla data del 05/09/2024 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott.ssa OMISSIS al 22/10/2024 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 Madone (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 83**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** euro 2.241,83.

**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:** euro 711,83.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: //**

Note Indice di prestazione energetica: //  
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //  
 Avvertenze ulteriori: //

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

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento P.3	sup lorda di pavimento	89,25	1,00	89,25
Balconi e terrazzi	sup lorda di pavimento	8,40	0,33	2,77
Locali accessori (cantina)	sup lorda di pavimento	5,45	0,33	1,80
		<b>103,10</b>		<b>93,82</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 - 2024

Zona: Centrale/CENTRO URBANO.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni di tipo economico.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 740

Valore di mercato max (€/mq): 840

## 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 dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

si precisa che l'immobile è occupato dal Sig. OMISSIS, da sua moglie e dal figlio.

Il Sig. OMISSIS risulta residente in via Papa Giovanni XXIII n. 83 ma nella realtà non vi risiede.

**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 Madone;
- 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 Madone;

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.):

Prezzo medio di vendita al mq. = 850,00 euro ;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]****Madone (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 83**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.674,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento P.3	89,25	€ 700,00	€ 62.475,00
Balconi e terrazzi	2,77	€ 700,00	€ 1.939,00

Locali accessori (cantina)	1,80	€ 700,00	€ 1.260,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.674,00
Valore corpo			€ 65.674,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.674,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.674,00

**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]	93,82	€ 65.674,00	€ 65.674,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.851,10
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 54.522,90
Valore diritto e quota	€ 54.522,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 54.522,90</b>
---	--------------------

**Allegati**

ALLEGATO A\_Visura storica\_foglio 5 particella 811 sub. 7  
 ALLEGATO B\_Scheda Catastale\_foglio 5 particella 811 sub. 7  
 ALLEGATO D\_Certificati di residenza Mbaye Mamadou e Niang Babacar  
 ALLEGATO E\_P.E. 207-1968  
 ALLEGATO F\_Abitabilità  
 ALLEGATO G\_DIA 52-2004  
 ALLEGATO H\_P.E. 14-2017  
 ALLEGATO I\_P.E. 50-2017  
 ALLEGATO L\_Spese condominiali  
 ALLEGATO C\_ZIP\_tavola e foto\_fg. 5 par. 811 sub. 7  
 ALLEGATO M\_Ispezione Ipotecaria  
 ALLEGATO N\_Quadro tipo di identificazione catastale  
 Succinta-perizia\_314\_2024\_ei  
 ALLEGATO O\_Scheda\_di\_controllo

04-11-2024

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