

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 445/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola
Codice fiscale: SCLMRC69H22A794T
Partita IVA: 02782620161
Studio in: Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo
Telefono: 035233555
Email: m.scola@studiopergreffiscola.it
Pec: marco.scola@archiworldpec.it

Beni in **Madone (BG)**
Località/Frazione
via Trento, 2

INDICE

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: Appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: Appartamento	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Appartamento	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	11
Corpo: Appartamento	11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	11
Corpo:	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: Appartamento	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: Appartamento	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	13
11. STATO DI POSSESSO	13
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
Criterio di stima	13
Fonti d'informazione	13
Valutazione corpi	14
Adeguamenti e correzioni della stima	14
Prezzo base d'asta del lotto	14
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 alle 11.30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto:

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola

Data nomina: 30-10-2025

Data giuramento: 03-11-2025

Data sopralluogo: 18-11-2025

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 18/11/2025 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Madone, in via Trento, 2 e procedeva con l'accesso agli immobili, Accesso agli atti presso enti: il 03/11/2025 all'Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare, Archivio Notarile il 10/11/2025. Reperimento pratiche edilizie in data 18/11/2025. Accesso atti presso comune di Madone il 14/11/2025.

Beni in **Madone (BG)**
via Trento, 2

Lotto: 001 - appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: L'ufficio demografico del comune di Madone dichiara che: lo stato civile non è documentabile non essendo il signor OMISSIS cittadino italiano e non avendo contratto matrimonio in Italia.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in il cf: OMISSIS proprietà di 1/1, foglio 3, particella 1319, subalterno 15, indirizzo via Trento, 2, piano 2, comune Madone (BG), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 138 mq, rendita € € 340,86

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 09/04/1991 in atti dal 25/03/1993 (n. 4743/1991) - COSTITUZIONE in atti dal 25/03/1993 - Atto del 30/01/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 634679 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5103.1/2007 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 12/02/2007 - Atto del 27/12/2001 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. 155963 - COM-PRVAVENDITA Trascrizione n. 60.1/2002 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/01/2002 - Atto del 18/12/1991 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. 4720 - UR Sede VI-MERCATE (MI) Registrazione n. 221 registrato in data 24/12/1991 -COMPRAVENDITA Voltura n. 5525.1/1992 - Pratica n. 300338 in atti dal 05/10/2001

Confini: Da un lato enti comuni sub. 2 e appartamento mapp. 1319 sub 16, da un secondo lato prospetto su via Carso, da un terzo prospetto su via Trento da un quarto lato prospetto su corte interna.

Note: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: negozi di vicinato (300 m), banca (400 m), scuole (300 m), centro sportivo (600 m)

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: casello autostrada 4 km, fermata autobus 300 m, aeroporto 12 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto della procedura è posto al secondo piano di una corte, non dotato di ascensore, con accesso dalla via Trento, in zona centrale, nel centro storico del comune di Madone, in scarso stato manutentivo relativamente alle parti comuni del fabbricato, tetto e facciate. All'appartamento si accede da vano scale condominiale in legno, che si apre al secondo piano su portico comune su cui si affaccia portoncino d'ingresso all'appartamento così composto: ingresso dove si trova un ripostiglio, soggiorno/pranzo, angolo cottura, disimpegno, bagno, disimpegno, due camere, balcone sulla zona giorno. I pavimenti nel soggiorno/cottura sono in gres, camere e disimpegno sono in laminato effetto parquet, il pavimento e rivestimento del bagno sono in ceramica così come a parete nell'angolo cottura, il balcone ha pavimentazione in ceramica. Il bagno è composto da lavabo, doccia, vasca, wc e bidet e attacchi lavatrice. Le porte sono in legno e vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera nelle camere e bagno, le porte finestre del soggiorno sono in alluminio scorrevoli con vetrocamera, il portoncino di ingresso è blindato con rivestimento in laminato effetto legno. Parti delle pareti e del plafone del soggiorno sono rivestite con perlinatura in legno. Sui soffitti del sia dell'appartamento che del portico comune si notano macchie da infiltrazione derivanti dalla copertura soprastante. A tal proposito si sono reperite comunicazioni inviate dal comune di Madone con invito ai condomini ad intervenire alla messa in sicurezza e manutenzione del tetto di copertura dell'edificio. Il riscaldamento è autonomo a metano, con caldaia posta nell'angolo cottura, con caloriferi in alluminio. Si rileva la presenza di impianto di condizionamento/riscaldamento tramite uno split interno con unità esterna posta sul terrazzo. L'impianto elettrico è sottotraccia. Il cespite internamente è in sufficiente stato di manutenzione con finiture tipiche dell'epoca di ristrutturazione.

Superficie complessiva di circa mq **146,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: edificio ante '67, formazione di locali abitabili nel sottotetto 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel: opere interne eseguite nel 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. altezze diverse essendo mansardato da h. 2,85, h. 2,50, h. 2.32, h. 1.75

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile oggetto della procedura è posto al secondo piano di una corte nel centro storico di Madone, con alcune porzioni oggetto di manutenzioni più recenti, la porzione di cui fa parte il cespite in oggetto si trova in scarso stato manutentivo relativamente alle parti comuni del fabbricato, tetto e facciate. Si è reperita invito al sig. OMISSIS da parte del Comune di Madone con lettera Prot. 9996 del 18.09.2023 ad eseguire opere di messa in sicurezza del tetto di copertura dell'edificio per oggetti pericolanti dal tetto, scivolamento coppi con vistosi avvallamenti dovuti all'ammaloramento dell'orditura in legno. Da interlocuzioni con l'ufficio tecnico si precisa che ad oggi non si ha avuto nessun riscontro né dall'esecutato né da gli altri condomini del fabbricato in oggetto. Va altresì precisato che negli atti documentali reperiti presso l'ufficio Tecnico del comune di Madone, si evidenzia che anche nel 1997 era stata inviata lettera di invito ai condomini (Prot. 2718 del 10.05.1997) di intervenire con urgenza ad eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria sulla copertura ritenuta degradata e pericolosa. Non si rilevano negli atti riscontro di intervento risolutivo, se non una comunicazione del condominio data 23.12.1996 Prot. 7544, che comunicava l'inizio di una parziale riparazione del tetto per circa 10 mq, che risulta però antecedente la sopradescritta lettera del comune di Madone

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: scuretti materiale protezione: legno

	condizioni: sufficienti Note: serramenti in sufficiente stato manutentivo, gelosie esterne da normalizzare
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio e vetrocamera protezione: inesistente condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi condizioni: pesime Note: Si è reperito invito del Comune di Madone ad eseguire opere di messa in sicurezza del tetto di copertura dell'edificio per oggetti pericolanti dal tetto, scivolamento coppi con vistosi avvalamenti dovuti all'ammaloramento dell'orditura in legno. Comunicazione inviata nel settembre del 2023 di cui ad oggi non nessuna attività è stata eseguita.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: balcone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: soggiorno/cottura
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: laminato effetto parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: camere/disimpegno
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e zona cottura materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bagno e angolo cottura

Impianti (conformità e certificazioni)

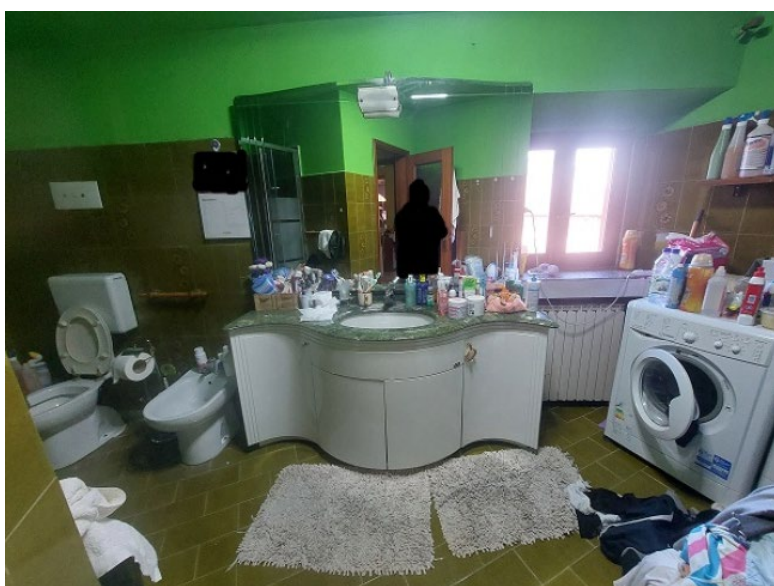
Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non è stata fornita certificazione impianto
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia a metano e corpi radianti in alluminio
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	non è stata fornita certificazione impianto
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	presenza di uno split nel soggiorno con unità esterna sul balcone
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



prospetto verso la corte



soggiorno/cottura



bagno



camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 406/78

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: formazione di locali abitabili

Oggetto: trasformazione da sottotetto a locali abitabili

Presentazione in data 30/01/1978 al n. di prot. 222

Rilascio in data 09/11/1979 al n. di prot. 222

Numero pratica: 24/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: sistemazione di porzione di edificio

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/01/1988 al n. di prot. 265/88

Rilascio in data 21/05/1988 al n. di prot. 265/88-24/88

NOTE: Non si rileva nessun certificato di abitabilità/agibilità

Numero pratica: 42/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: comunicazione esecuzione interventi edilizi liberi

Per lavori: manutenzione straordinaria con modifiche distribuzione tavolati interni

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 22/04/2014 al n. di prot. 3007

NOTE: presa d'atto dell'avvenuto deposito della pratica in data 20/06/2014, comunicazione di fine lavori presentata in data 22/11/2014 prot. 8847 con lavori terminati in data 15/10/2014

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 2

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

Note: Non si rileva nessun certificato di abitabilità/agibilità

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 2

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 13-11-2019
Ambito:	Sistema del Tessuto Urbano Consolidato - Ambito Residenziale - CS Ambiti di Valorizzazione dei Tessuti Storici
Norme tecniche di attuazione:	art. 25 CS_Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici. Destinazione d'uso 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite; tali destinazioni sono indicate nelle schede di rilevazione dei fabbricati. Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con gli "interventi edilizi" prescritti dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell' impianto. 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie: c. residenza e suoi accessori d. commercio e direzionale; e. artigianato di servizio; f. locali di somministrazione ed attrezzature alberghiere g. attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; h. box e garage privati. (...) 9) Densità Edilizia Negli Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici il volume esistente e di progetto è calcolato vuoto per pieno. Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume. È facoltà del concessionario, qualora ritenesse di dover eseguire opere edilizie difformi all' "intervento edilizio ammesso" prescritti nella scheda di rilevazione, richiedere l'assoggettamento a Piano di Recupero; in tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole. Il Piano di Recupero dovrà prevedere una adeguata dotazione di aree a standard in relazione ai disposti dell'art.6 delle presenti norme; è facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree a standard, concedere il reperimento di altre aree previste nel presente Piano delle Regole o la monetizzazione anche nella misura massima del 100%. 10) Prescrizioni d'intervento Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico; Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni degli "interventi edilizi" prescritti nella scheda di rilevazione dell'edificio. Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale, nel rispetto del grado di intervento previsto. E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi. Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di demolizioni parziali e ricostruzioni, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia

maggiore di mt. 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto. Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene. Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico. È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene. 11) Parcheggi ed autorimesse In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovranno essere reperiti almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 coperti o scoperti, effettivamente fruibili, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti. Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti. Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale. Tipi architettonici 1) Obiettivi e requisiti degli interventi Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti: • alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico; • alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici; • al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità. (..) GRADO 2 - EDIFICI SOGGETTI AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI GENERALI Il GRADO 2 di intervento, con vincolo conservativo parziale, si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere in maniera complessiva lo schema distributivo interno tipico o originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione attuale alle esigenze di un corretto modo abitativo. Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni: • Il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. • È consentito l'inserimento di nuove aperture sui fronti strada mantenendo gli allineamenti esistenti; tali inserimenti dovranno essere limitati in modo da non stravolgere la tipologia architettonica del fabbricato. • Sui fronti interni l'intervento edilizio deve essere rivolto al recupero delle caratteristiche originarie, dovranno essere eliminati gli elementi estranei quali tapparelle, contorni in marmo, chiusure di balconi e quanto altro. • Particolare cura dovrà essere rivolta all'inserimento del fabbricato nel contesto del Centro Storico. • L'inserimento di nuove aperture di nuove finestre, anche sui fronti interni, non dovrà in alcun modo snaturare la forma e la configurazione della facciata nella sua natura originaria. • Dovranno essere recuperati tutti gli elementi di particolare pregio che comunque rappresentano tipologie costruttive tipiche dell'epoca della costruzione. • Gli interventi di ristrutturazione distributiva interna dovranno essere rivolti al fine della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso. • È consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche me-

	dianete parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, quando indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale, e purché questi ultimi non presentino particolare caratterizzazione architettonica e/o stilistica. • L'intervento edilizio deve mantenere altresì la configurazione volumetrica del fabbricato; sono consentite deroghe unicamente per quanto concerne i sopralzi, finalizzati al recupero abitativo del sottotetto, come specificato al punto 5 del paragrafo "Tipi architettonici" del presente articolo e per quanto concerne il recupero di volumetria delle superfetazioni demolite, sempre nel rispetto dei caratteri architettonici e del contesto del Centro Storico. • Non sono consentite demolizioni integrali di murature di facciate, se non nel caso di comprovati motivi di pubblico interesse od utilità, di decoro urbano e di pericolo per la sicurezza pubblica; tali opere dovranno essere preventivamente autorizzate ed assoggettate a Titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 24 delle presenti norme GRADO 3 - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA SOSTANZIALE DELLE APERTURE IL GRADO 3 di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico - urbano con cortine edilizie continue sulla strada, hanno subito interventi sostanziali, a volte con l'inserimento di elementi estranei e pertanto necessitano di opere di risanamento e ristrutturazione interna di maggiore consistenza rispetto al GRADO 2. Per interventi su tali fabbricati sono prescritte le seguenti indicazioni: • È consentito modificare le aperture esterne anche sul fronte strada; l'intervento sui fronti deve essere rivolto verso un corretto inserimento nell'organismo edilizio in correlazione con i fronti dei fabbricati adiacenti e con gli spazi esterni scoperti; • devono essere altresì eliminati tutti quegli elementi estranei aggiunti in epoche diverse, come contorni in marmo, tapparelle, rivestimenti di varia natura in moda da recuperare una tipologia architettonica più consona al contesto del nucleo antico. Sono consentiti in particolare i seguenti interventi: • variazione dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, sempre che non rivestano particolari caratteristiche architettoniche; • variazione della quota altimetrica degli elementi orizzontali; • tutte le operazioni consentite ai precedenti gradi
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Trento, 2

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Ai signori OMISSIS e OMISSIS, coniugi in regime di comunione legale dei beni è pervenuto da atto di vendita da atto Notaio OMISSIS del 27/12/2001 rep 155963 rac 16991 e trascritto Agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Bergamo il 02/01/2002 rg 80 rp 60, da OMISSIS nato a il cf: OMISSIS e OMIS-SIS nata a cf: OMISSIS, a cui era pervenuto da atto del 18/12/1991 N. 4720 di rep. OMISSIS, registrato a Vimercate il 24/12/1991 al n. 221 serie 1v e trascritto a Bergamo il 07/01/1992 ai n. 825/693

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/01/2007 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.

Note: Il cespite proviene a OMISSIS per i diritti di 1/1 di piena proprietà, da atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 30/01/2007 rep. 634679/34443, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo, il 09/02/2007 al. n. 5103 di formalità da OMISSIS nato in il e OMISSIS nata a il per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/01/2007 ai nn. OMISSIS; Registrato a Treviglio in data 07/02/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/02/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 240.000; Importo capitale: € 120.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 20/02/2013 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/03/2013 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 08/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

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:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Madone (BG), via Trento, 2

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: l'esecutato dichiara che non è presente amministratore condominiale.

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:

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: 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: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le quantità di misura esposte sono state dedotte da rilievi plano-altimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	135,00	1,00	135,00
balcone	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
		146,00		138,63

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile si ritiene non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dal certificato di residenza rilasciato dall'Ufficio Demografico del Comune di Madone il 15/11/2025 risultano residenti nell'immobile oltre all'esecuta sig. OMISSIS nato il a , i signori: OMISSIS nata a il (figlia), OMISSIS nata a il e OMISSIS nato a il (conviventi). In sede di sopralluogo l'esecutato dichiarava che il sig. OMISSIS non risiede più in detto appartamento.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

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: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Madone (BG), via Trento, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.972,50.

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	135,00	€ 750,00	€ 101.250,00
balcone	3,63	€ 750,00	€ 2.722,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.972,50
Valore Finale			€ 103.972,50
Valore corpo			€ 103.972,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.972,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.972,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	138,63	€ 103.972,50	€ 103.972,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.397,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 93.575,25

Valore diritto e quota € 93.575,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 93.575,25**

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

- All.1 - Documentazione fotografica
- All.2 - Documentazione catastale e visure
- All.3 - Planimetrie
- All.4 - Autorizzazioni Edilizie
- All.5 - Documentazioni varie

27-11-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Marco Scola