Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 23/2026

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

via Giovanni XXIII, n.73 Comune di Madone

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Codice fiscale: OMISSIS
Partita IVA: OMISSIS
Studio in: OMISSIS
Telefono: OMISSIS
Fax: OMISSIS
Email: milesi.viviana.arch@gmail.com
Pec: vivianamilesi@archiworldpec.it

Beni in **Madone (BG)**
Località/Frazione
via Giovanni XXIII n.73

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2026 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Viviana Milesi
Data nomina: 03-03-2026
Data giuramento: 04-03-2026
Data sopralluogo: 07-04-2026

Cronologia operazioni peritali:
Data ispezione catastale 15-03-2026 e 13-05-2026
Data ispezione ipotecaria, note e trascrizioni 21-04-2026 e 22-04-2026
Data richiesta di accesso agli atti Comune di Madone 31.03.2025 prot. 3890
Data restituzione pratiche edilizie 14-04-2026
Data rilievo 07-04-2026
Data Pratica DOCFA di variazione catastale protocollo BG0128584 del 12-05-2026
Data Ricevuta di avvenuta variazione catastale 13-05-2026

Beni in **Madone (BG)**
via Giovanni XXIII n.73

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giovanni XXIII n.73

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/2 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata in [redacted] ([redacted]) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [redacted] ([redacted]) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,
foglio 5, particella 533, subalterno 703, indirizzo via Giovanni XXIII n.73, piano 1°, comune Madone, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie 95, rendita € 371,85
Derivante da: 1. Atto del 28/05/2012 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede LENO (BS) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15528.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/06/2012
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà.
Confini: affaccio su area comune; a.u.i. sub.702; scala e disimpegno condominiale; balcone sub.702.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. OMISSIS (CF OMISSIS) nata in [redacted] ([redacted]) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS 2. OMISSIS (CF OMISSIS) nato in [redacted] ([redacted]) il OMISSIS Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,
foglio 5, particella 1742, subalterno 3, indirizzo via Giovanni XXIII, n.73, piano T, comune Madone, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 18, rendita € 21,69
Derivante da: 1. Atto del 28/05/2012 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede LENO (BS) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15528.1/2012 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 15/06/2012
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Sull'atto notarile non sono indicati i millesimi di proprietà
Confini: Autorimessa: cortile comune; mappale 536; mappale 1746; a.u.i.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Vi è la corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: //.
Servizi offerti dalla zona: Scuola primo grado e scuola primaria (buona sita a circa 1 km), Farmacia (buona a circa 1.5 km), Banche - bancomat (ottima distanza 800 mt), Centro Sportivo e Palazzetto dello Sport (buona sita a circa 1 km), Negozi di vicinato e market (buona, distanza da 600 a 900 mt)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Bonati Sotto 2 km; Osio Sopra 4.5 km; Dalmine 6km; Capriate San Gervasio 4.8 km; Bergamo 16 km.
Attrazioni paesaggistiche: Tra i Fiumi Brembo e Adda, ha un territorio rurale reso rigoglioso dalla vicinanza del torrente Dondo con percorsi dedicati ad escursioni e trekking. Leolandia: parco divertimenti a tema.
Attrazioni storiche: Fornace con parco esempio di architettura industriale del 1880; Chiesa di San Giovanni Battista a pianta a croce latina; Chiesa di san Pantaleone Martire di origine medioevale; famosi i muri d'autore.
Principali collegamenti pubblici: Autobus linea Z-Z10-Z30 distanza delle fermate buona

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il Compendio immobiliare è costituito da appartamento e autorimessa ubicati in edifici separati e indipendenti sorti su aree tra loro confinanti aventi ingresso pedonale e ingresso carrabile condiviso.
L'appartamento sito al piano primo in una palazzina fronte strada lungo la via Giovanni XXIII al civico n.73 è composto da balcone/ballatoio esclusivo, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno/lavanderia, due camere da letto, disimpegno zona notte, altro disimpegno con secondo bagno e ripostiglio.
L'autorimessa, sita al piano terra, è in manufatto edilizio indipendente costituito da un piano fuori terra dedicato alle autorimesse.

Superficie complessiva di circa mq **96,75**
E' posto al piano: 1°
L'edificio è stato costruito nel: anteriore al 1° settembre 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 533 sub.703; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85
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: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato residenziale così come l'appartamento in oggetto hanno mantenuto le caratteristiche costruttive e le finiture dell'anno di costruzione.
Lo stato di manutenzione dell'appartamento risulta essere discreto in quanto sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria a seguito di C.E. in Sanatoria rilasciata nel 2012.
In merito ai requisiti di sostenibilità energetica, considerato l'anno di costruzione, è ipotizzabile una insufficienza nel comportamento antisismico e nell'isolamento termoacustico in relazione alla più recente normativa vigente. Le fotografie allegate descrivono bene l'ubicazione, la tipologia e i materiali in essere sia della palazzina residenziale che dei beni immobili in oggetto.

Varie
L'edificio residenziale ha le seguenti caratteristiche costruttive:
fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo armato; strutture verticali in c.a. per il piano terra e muratura portante in laterizio per la parte soprastante fino alla copertura del tetto; struttura orizzontale per solette a struttura mista in laterizio con travetti armati in calcestruzzo; scale e balconi sono incastrati a sbalzo nei muri di ambito. La copertura del tetto è in tegole con gronda in c.a. e le facciate esterne sono intonacate con una zoccolatura in pietra ad altezza variabile.

FINITURE INTERNE APPARTAMENTO

Pavimenti: soggiorno, ceramica dim.20x20 con disegno a losanghe; cucina, disimpegni, due camere da letto, bagno e ripostiglio, ceramica dim.33x33 colore verde; bagno/lavanderia (antistante la cucina), ceramica 20x25 colore marrone chiaro.

Rivestimenti: cucina, ceramica dim.55x33 h.167 colore chiaro posata su tutte le pareti; bagno/lavanderia (antistante la cucina), ceramica dim.20x25 h.275 con inserti floreali, posata in verticale e con gradino interno; bagno, ceramica dim.25x33 h.200 posata in orizzontale, della stessa tipologia del pavimento.

Zoccolino: di ceramica, tranne lo zoccolino del soggiorno che è di marmo.

Intonaco: civile tinteggiato per alcune pareti e soffitti.

Balcone: pavimento e zoccolino in gres dim.15x7.5 colore rosso argilla con disegno geometrico chiaro; soglie in marmo; parapetto in ferro verniciato.

Serramenti interni: quattro porte di legno con inserto centrale di vetro; una porta con inserto centrale di vetro e sopraluce di vetro; due porte in legno tamburato.

Serramenti esterni: parte in alluminio e parte in pvc; oscuramento con tapparelle in pvc colore bianco.

Servizio igienico/lavanderia (antistante la cucina): lavabo, wc con pucci esterna, bidet, vasca piccola con doccia e lavatrice, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate. Si evidenzia che esiste un gradino interno dove sono posti vasca e wc.

Servizio igienico: lavabo, wc, bidet e vasca posta sotto la finestra, tutti i sanitari sono in vitreus china e le rubinetterie sono cromate.

Riscaldamento: autonomo con caldaia a metano sita in cucina.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti che, allo stato di fatto, non rispettano la normativa vigente.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a metano con caldaia posta in cucina
Stato impianto	autonomo
Potenza nominale	23.98 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2012
Note	E' presente il Rapporto di Controllo per intervento di manutenzione della caldaia eseguito in data 25-11-2025 con scadenza 25 11-2026

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 946 di prot.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: ampliamento casa ad uso di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 06/06/1970 al n. di prot. 946
Rilascio in data 22/07/1970 al n. di prot. 946
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
NOTE: La Licenza Edilizia suddetta non ha gli elaborati grafici di progetto Si rileva che è stata presentata in data 14-02-1969 una richiesta di ampliamento casa ad uso di civile abitazione successivamente ritirata.

Numero pratica: 3941 di prot.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Rifacimento copertura e sostituzione canali di gronda
Oggetto: manutenzione straordinaria
Presentazione in data 06/07/1991 al n. di prot. 3941
Rilascio in data 09/07/1991 al n. di prot. 3941
NOTE: Si evidenzia che in data 11-10-1999 è stato presentato all'ASL Ufficio P.S.A.L. un piano di lavoro per intervento di rimozione di coperture in cemento-amianto con parere favorevole al prot.U41296 del 12-10-1999, intestato a OMISSIS.

Numero pratica: 12/95-02
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art.39 Legge 724 del 23-12-1994)
Per lavori: costruzione accessorio edilizio per autorimesse
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/03/1995 al n. di prot. 2114/95
Rilascio in data 30/05/1998 al n. di prot. 2114/95

Numero pratica: 39/2012
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso di Costruire in Sanatoria
Per lavori: modifiche agli appartamenti: distribuzione interna realizzata in difformità al titolo abilitativo; chiusura terrazzo P.1°; formazione terrazzo P.1°.
Oggetto: opere abusive
Presentazione in data 12/07/2012 al n. di prot. 5854
Rilascio in data 19/10/2012 al n. di prot. 8583
NOTE: Non è presente la richiesta di Agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giovanni XXIII n.73

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di un vano disimpegno tra le due camere da letto e il soggiorno
Regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA
Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne per la formazione di un vano disimpegno dedicato alla zona notte

Oneri di regolarizzazione	
oblazione	€ 1.000,00
diritti di segreteria	€ 50,00
Onerario professionista per pratica edilizia	€ 600,00
	Totale oneri: € 1.650,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sì dichiara la conformità edilizia per l'autorimessa, mentre per l'appartamento è necessario presentare Cila in Sanatoria a seguito di realizzazione di vano disimpegno dedicato alla zona notte. Tale variazione si è resa necessaria ottemperando alle normative introdotte dal D.L. 69/2024 e successive integrazioni.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Giovanni XXIII n.73

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n.7 in data 31-01-2017Z
Zona omogenea:	R1 - AMBITI RESIDENZIALI
Norme tecniche di attuazione:	art. 26 - AMBITI CONSOLIDATI COSTITUITI DA TIPOLOGIE EDILIZIE PLURIPIANO DISOMOGENEE
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ru= 0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	Q= 40%
Altezza massima ammessa:	H= 10,00 m
Altro:	"...per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi riportati"

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 Giovanni XXIII n.73

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

Note: Si dichiara la conformità catastale a seguito di avvenuta variazione catastale per l'appartamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **09/11/1995**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5 MAPPALE 1742 SUB.3

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **20/05/2009**. In forza di atto di divisione
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5 MAPPALE 1742 SUB.3 Per quota di 3/4 da comproprietà con OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS E OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **20/05/2009**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5, MAPPALE 533 SUB.703 A OMISSIS l'immobile era pervenuto in parte (quota di 1/2) in morte di OMISSIS con accettazione di eredità trascritta a Bergamo il 31-07-2006 ai nn.50062/29479 e in parte (1/1) per successione di OMISSIS deceduto il OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **06/01/2011**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5 MAPPALE 533 SUB.703 E MAPPALE 1742 SUB.3 Risulta trascritta in data 01-06-2012 ai nn.23699/15526 accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/2009 al 06/01/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5 MAPPALE 533 SUB.703 E MAPPALE 1742 SUB.3 A OMISSIS la quota di propria pertinenza era pervenuta in morte di OMISSIS in data 20-05-2009. A OMISSIS l'immobile era pervenuto in parte (quota di 1/2) in morte di OMISSIS trascritta il 20-11-1995 ai nn.34576/25415 e in parte per successione di OMISSIS deceduto il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/05/2009 al 28/05/2012. In forza di accettazione di eredità
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5 MAPPALE 533 SUB.703 Risulta trascritta in data 01-06-2012 ai nn.23699/15526 accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS in data 20-05-2009

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/01/2011 al 20/05/2012. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI
- a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: FOGLIO 5, MAPPALE 1742 SUB.3 E MAPPALE 533 SUB.703. Risulta trascritta in data 01-06-2012 ai nn.23700/15527 accettazione tacita di eredità in morte di OMISSIS deceduto il 06.01.2011.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/05/2012 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: FOGLIO 5 MAPPALE 533 sub.703 e MAPPALE 1742 sub.3 Atto di compravendita da potere: per la quota ciascuno di 4/32 a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, per la quota di 1/32 ciascuno a OMISSIS. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; per la quota di 2/32 ciascuno a OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca convenzionale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/06/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 181.335,00; Importo capitale: € 120.890,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 10/10/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/12/2024 ai nn. OMISSIS.

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:

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Madone (BG), via Giovanni XXIII n.73
I beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non è vi è affrancazione da tali pesi

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: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Come dichiarato dal proprietario OMISSIS il condominio non ha un amministratore

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):
Con riferimento all'atto notarile non sono riportati i millesimi di proprietà
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
- Il fabbricato non è dotato di impianto ascensore e non risultano essere presenti percorsi esclusivi e/o accessori dedicati a persone con disabilità motoria o sensoriale
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non vi sono particolari vincoli e/o dotazioni condominiali
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: //
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non vi sono vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004
Avvertenze ulteriori: Non sono in corso cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale calcolata al lordo delle murature interne ed esterne e calcolata alla metà di quelle confinanti, comprensiva delle pertinenze, è stata ricavata dagli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n.39/2012 depositati c/o l'Ufficio Tecnico di competenza del Comune di Madone e comparati con la superficie riportata in visura catastale

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento piano primo	sup lorda di pavimento	89,05	1,00	89,05

Balcone/ballatoio	sup lorda di pavimento	7,70	0,33	2,54
		96,75		**91,59**

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.

Accessori:

A 1. Box	Identificato al n. 1742 sub.3 Posto al piano terra Composto da un unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq Destinazione urbanistica: residenziale Valore a corpo: € **12000** Note: L'autorimessa è in un manufatto edilizio di un solo piano fuori terra ed ha le seguenti caratteristiche tipologiche: ingresso costituito da doppia porta a battente, pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali parte in prisme a vista e parte intonacate; è presente l'impianto elettrico. Il cortile antistante è in terra battuta. Si precisa che a soffitto sono evidente tracce di avvenuta infiltrazione. In merito ai dati catastali, alle pratiche edilizie, alla conformità edilizia e urbanistica, alla proprietà e ai vincoli e oneri giuridici si fa riferimento a quanto descritto nei punti 3-4-5-6-7 della relazione di stima

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

per la natura dei beni immobili non è consigliata la divisibilità

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione viene svolta analiticamente con metodo di comparazione, sulla base delle superfici rilevate nei documenti consultati, in relazione al valore venale unitario corrente all'epoca della stima, tenendo conto i valori di mercato di unità similari.
Per la valutazione si considera la tipologia e la destinazione d'uso, nello specifico i beni immobili riguardano un appartamento posto al piano primo in una palazzina residenziale con una autorimessa sita in un manufatto edilizio indipendente posto in cortile, nonché le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'ubicazione e il contesto urbano.
Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale l'immobile potrà essere venduto, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona (stima sintetica) per immobili della stessa tipologia e condizione, verificato con le Agenzie Immobiliari della zona, il Listino Immobiliare e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI.

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:
Immobiliare.it; Re/Max; Tecnocasa; Mercato Immobiliare.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Quotazioni mercato immobiliare ad aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.559 al metro quadro,
Dai dati OMI secondo semestre 2025, il valore medio delle abitazioni civili con stato conservativo normale è compreso tra 840 €/mq e 1.200 €/mq; per gli appartamenti di tipo economico è tra 740 €/mq e 840 €/mq.

Altre fonti di informazione:
Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Bergamo e Provincia; altre pubblicazioni specializzate.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box
Madone (BG), via Giovanni XXIII n.73

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 91.590,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Appartamento piano primo	89,05	€ 1.000,00	€ 89.050,00
Balcone/ballatoio	2,54	€ 1.000,00	€ 2.540,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			**€ 91.590,00**
Valore corpo			€ 91.590,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.590,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.590,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	91,59	€ 103.590,00	€ 103.590,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.359,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.650,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 91.581,00
Valore diritto e quota	€ 91.581,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **91.581,00**

Allegati

Documentazione fotografica
Estratto mappa
Planimetria catastale appartamento particella 533 sub.703
Planimetria catastale autorimessa particella 1742 sub.3
Allegati grafici allegati al P.d.C. in Sanatoria n.39/2012

18-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Viviana Milesi