Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 121/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO





PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Codice fiscale: SNTPLA55P18E704Z
Studio in: VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO
Telefono: 035-253128

Email: paolosantus@libero.it
Pec: paolo.santus@archiworldpec.it

Bene in Madone (BG)
Piazza San Vincenzo n.8

INDICE

Lotto: 01 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4

Corpo: 01 4

2. DESCRIZIONE 4

DESCRIZIONE GENERALE 4

Corpo: 01 5

3. PRATICHE EDILIZIE 9

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 9

Corpo: 01 9

4. CONFORMITÀ URBANISTICA 9

Corpo: 01 9

5. CONFORMITÀ CATASTALE 10

Corpo: 01 10

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 10

Corpo: 10

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 11

Corpo: 01 11

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 11

Corpo: 01 11

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 11

11. STATO DI POSSESSO 11

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 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

Regime fiscale della vendita 13

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-10-2025 alle 10,00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutati: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Paolo Santus
Data nomina: 06-05-2025
Data giuramento: 07-05-2025
Data sopralluogo: 27-05-2025
Cronologia operazioni peritali: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di compravendita trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento, indica inoltre i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento. Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile e residenza degli esecutati che sono stati acquisiti dal perito ed allegati alla presente relazione peritale come all. I1 e all. I2, dai certificati si evince che gli esecutati risultano "irreperibili" dal 26/10/2009. Accettata in data 07/05/2025 la nomina di esperto stimatore venivano effettuate le prime ricerche e si recuperavano i documenti all'Agenzia delle Entrate relativi alla situazione catastale ed alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie degli immobili.
Il sopralluogo dell'immobile veniva effettuato in data 27/05/2025 unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Giancarla Bernardi, si eseguiva la documentazione fotografica e il rilievo strumentale della proprietà che evidenziava la corrispondenza con la planimetria catastale dell'immobile. In data 02/08/2025 si effettuava l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Madone per le verifiche relative alle pratiche edilizie, si evidenziava la non corrispondenza con lo stato reale dei luoghi a causa di diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia.

Bene in Madone (BG)
Piazza San Vincenzo n.8

Lotto 01: Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 01

Abitazione di tipo economico
Quota di 1/1 piena proprietà di abitazione posta in Madone (BG) Piazza San Vincenzo n.8 (all. A documentazione fotografica)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
- Stato Civile: coniugato con l'esecutata OMISSIS
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: il debitore risulta irreperibile

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS- **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
- Stato Civile: coniugata con l'esecutato OMISSIS
- Regime Patrimoniale: comunione dei beni
- Ulteriori informazioni sulla debitrice: la debitrice risulta irreperibile

Identificato al Catasto Fabbricati:
Intestazione:
- OMISSIS nato in .F.: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà;
- OMISSIS nata in .F.: OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà;
- foglio 3, particella 12, subalterno 708, indirizzo Piazza San Vincenzo n.8, piano 1, comune Madone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, sup. catastale mq. 45, rendita € 129,11 (all. B – all. C)

Derivante da: atto di compravendita in data 13/02/2007 Notaio Dr sede Treviglio nn. rep. crizione all. H);

Confini: in lati nord e ovest con abitazioni di altra proprietà, in lato sud con abitazione di altra proprietà e loggia e scala condominiali, in lato est prospetta su Piazza San Vincenzo.

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Madone (BG) in Piazza San Vincenzo n.8, si tratta di un appartamento al piano primo e fa parte di un edificio residenziale realizzato in epoca remota sito in zona centrale contraddistinta da edifici di piccole e medie dimensioni alcuni edificati in epoca remota altri in epoche più recenti. Il centro del Comune di Madone con tutti i servizi pubblici e le attività commerciali è distante circa mt. 300/400.

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale molto scarso con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (distante km. 0,3), Scuola primaria (distante km. 0,3), Scuola secondaria di primo grado (distante km. 0,3), attività commerciali (distanti km. 0,4), banche (distanti km. 0,4), farmacia (distante km. 0,4), ufficio postale (distante km. 0,4), ospedale (distante km. 12,0), municipio (distante km. 0,4)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Bergamo a Km. 13.
Attrazioni paesaggistiche: no.
Attrazioni storiche: no.
Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 15, Stazione Ferroviaria di Ponte San Pietro Km. 7, Fermata autobus Km. 0,4.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al LOTTO 01

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un'abitazione al piano primo, parte di un edificio residenziale di tre piani fuori terra costruito in epoca remota e sito in Comune di Madone con accesso da Piazza San Vincenzo n.8, l'edificio è posto in zona centrale contraddistinta da edifici residenziali di piccole e medie dimensioni.

L'unità immobiliare pignorata è così composta:
- vano soggiorno/cottura, n.1 camera, bagno, disimpegno.

Superficie complessiva di circa mq **43,00**
E' posto al piano 1°
L'edificio è stato costruito in epoca remota
L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui n.3 fuori terra e nessuno interrato

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: allo stato di fatto l'unità immobiliare oggetto di perizia non si trova in buono stato di conservazione, come illustrato nella documentazione fotografica (vedi all. A), presenta finiture vecchie e con scarsa manutenzione. Risulta inoltre mancante la porta del disimpegno necessaria per ottemperare alla normativa di igiene ed ottenere l'abitabilità attualmente mancante (all. A foto 11).

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno con tegole** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a. e laterizio** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura pietre e mattoni** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni e pietrame**

	coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **ceramica** condizioni: **discrete**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **serratura di sicurezza** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e angolo cottura** materiale: **ceramica** condizioni: **sufficienti**
Impianti	
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nel bagno è posizionato un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda (all. A foto 14)
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano - elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** n.1 diffusore: **ad aria** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	anni '80
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	n.1 radiatore/stufa a gas posto in soggiorno (all. A foto 18).
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	Kw 2,32
Epoca di realizzazione/adeguamento	2004 circa
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	la camera ed il bagno sono riscaldati con radiatori elettrici spostabili.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Soggiorno



Soggiorno zona ingresso cottura



Bagno



Camera



Camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Protocollo n.396 - Registro delle costruzioni n.370
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere interne (art.9 legge 28/01/1977 n.10)
Per lavori: ristrutturazione interna
Oggetto: Abitazione civile
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo LOTTO 01
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Madone Piazza San Vincenzo n.8

Conformità edilizia
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- lo stato di fatto dell'immobile (all. D) non corrisponde a quanto indicato nella tavola di progetto allegata alla pratica edilizia (all. E), la suddivisione degli spazi interni è difforme rispetto al progetto approvato dal Comune.
Regolarizzabili mediante:
- presentazione in Comune di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA).
Descrizione delle opere da aggiornare:
- non ci sono opere da realizzare, con la presentazione della CILA vengono regolarizzati gli attuali tavolati interni edificati abusivamente.

Oneri di regolarizzazione	
presentazione in Comune da parte di tecnico autorizzato di pratica edilizia CILA in sanatoria.	€ 1.000,00
sanzione	€ 1.032,00
	Totale oneri: € 2.032,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

LOTTO 01
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Madone Piazza San Vincenzo n.8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.2 del 05/02/2009
Zona omogenea:	nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	scheda norma edificio n.8B - grado di intervento 2
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n.7 del 31/01/2017 Var. n.1 al PGT approvato con C.C. n.2 del 05/02/2009
Ambito:	nuclei di antica formazione
Norme tecniche di attuazione:	scheda norma edificio n.8B - grado di intervento 2
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:	SLP esistente

Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	SLP esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

In riferimento al LOTTO 01 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo LOTTO 01
Abitazione di tipo economico [A3] sita in Madone Piazza San Vincenzo n.8

In riferimento al LOTTO 01 si dichiara la conformità catastale.

Note: la planimetria catastale acquisita al Catasto Fabbricati riporta lievi difformità nell'indicazione del perimetro della loggia comune (all. C) rispetto allo stato di fatto dei luoghi (all. D), trattandosi di parte comune e vista l'entità della difformità non viene modificato il valore catastale dell'immobile e non si rende necessaria la variazione catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari: OMISSIS C.F. OMISSIS e OMISSIS C.F. OMISSIS, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni pervenuti da OMISSIS C.F. OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio in data 13/02/2007 ai nn. 634809/34519, trascritto a Bergamo in data 22/02/2007 ai nn. (all. H)

Precedente proprietario: A OMISSIS C.F. OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà, da OMISSIS C.F. OMISSIS - OMISSIS C.F. OMISSIS - OMISSIS C.F. OMISSIS in forza di atto di compravendita a rogito Notaio in data 01/04/1999 ai nn. 16341, trascritto a Bergamo in data 08/04/1999 ai nn.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS;
Derivante da: Mutuo ipotecario a rogito Notaio in data 13/02/2007 ai nn. 634810/34520, Iscritto a Bergamo in data 22/02/2007 ai nn. 11712/2899, Importo ipoteca € 220.000, Importo capitale, € 110.000. (all. F1)

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;
Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale Civile di Ravenna in data 04/07/2008 ai nn. 546/2008, Iscritto a Bergamo in data 07/12/2009 ai nn. , Importo ipoteca € 10.000, Importo capitale € 4.468,51. (all. F2)

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS;
Derivante da: Decreto ingiuntivo Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 01/02/2010 ai nn. 234/2010, trascritto a Bergamo in data 24/02/2010 ai nr . (all. G1)

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Verbale di pignoramento Ufficiale Giudiziario di Bergamo in data 30/03/2025 ai nn. 2015/2025 trascritto a Bergamo in data

31/03/2025 ai nn. . (all. G2)

Dati precedenti relativi al LOTTO 01

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 LOTTO 01

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Madone (BG), Piazza San Vincenzo n.8
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
L'immobile oggetto di perizia fa parte di un antico fabbricato composto da poche unità immobiliari dove non necessita la costituzione di gestione condominiale, per questo motivo non ci sono spese condominiali.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): l'immobile oggetto di perizia comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato (androne ingresso, scale, loggiato).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo LOTTO 01

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni ed esterni, i muri confinanti con le parti comuni sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano primo	sup lorda di pavimento	43,00	1,00	43,00
		43,00		**43,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessita.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è libero da persone, i debitori risultano irreperibili dal giorno 26/10/2009 come risulta dai Certificati del Comune di Madone (all. I1 e I2).

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto gli immobili oggetto di stima con altri di tipo similare alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro.

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
- Borsino immobiliare

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
- € 765/mq. per tipologia d'abitazione simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:
- Agenzia delle Entrate (O.M.I.) € 820/mq
- Borsino Immobiliare € 710/mq.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari in Madone e limitrofe.

12.3 Valutazione LOTTO 01

Abitazione di tipo economico [A3]
Madone (BG), Piazza San Vincenzo n.8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.895,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione piano primo	43,00	€ 765,00	€ 32.895,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.895,00
Valore Finale			**€ 32.895,00**
Valore corpo			€ 32.895,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 32.895,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.895,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
01	Abitazione di tipo economico [A3]	43,00	€ 32.895,00	€ 32.895,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.289,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.032,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 27.573,50
Valore diritto e quota	€ 27.573,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 27.573,50**

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita da privato, in relazione all''art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell''immobile oggetto di perizia è esente da imposta.

Allegati

all. A (jpg) - documentazione fotografica
all. B - visura catastale
all. C (jpg) - planimetria catastale
all. D (jpg) - pianta rilievo stato di fatto
all. E - pratica edilizia
all. F1-2 - ispezioni ipotecarie
all. G1-2 - trascrizioni pignoramenti
all. H - trascrizione atto di compravendita
all. I1-2 - certificati stato civile e residenza
- Scheda di controllo
- Dichiarazione trasmissione perizia
- Perizia privacy
- Perizia succinta
- Foglio riassuntivo identificativi catastali

18-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Paolo Santus