



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 262/2025



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 035-4326023
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it



Beni in **Madone (BG)**
Località/Frazione
via Piave, 8

INDICE

Lotto: 001 - Edificio residenziale

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2025 alle 9,30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Data nomina: 02-07-2025
Data giuramento: 08-07-2025
Data sopralluogo: 10-09-2025
Cronologia operazioni peritali:
08/07/2025 primi contatti con Custode dell'esecuzione
09/07/2025 richiesta accesso agli atti c/o comune di Madone (BG) prot. 7938 del 09/07/2025
10/07/2025 Accesso agli atti c/o comune di Madone per reperimento documentazione relativa all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare
10/07/2025 richiesta al comune di Madone del certificato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
10/09/2025 sopralluogo c/o l'edificio per rilievo stato di fatto e documentazione fotografica
11/09/2025 acquisizione atto di vendita

Beni in **Madone (BG)**
via Piave, 8

Lotto: 001 - Edificio residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Piave, 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISIS diritto di proprietà: quota 1/2 ciascuno in regime di separazione legale dei beni, foglio 5, particella 98, subalterno 701, indirizzo via Piave, 8, piano s1-t-1, comune Madone, categoria A/3 - appartamento tipo economico, classe 3, consistenza 11,5, rendita € 861,19

Derivante da: Compravendita: Nota di trascrizione Registro generale n. 2448 Registro particolare n. 2017 del 10/01/1992 numero di rep. 33785 notaio Ghisalberti Gian Franco

Confini: Altre proprietà a nord, a sud e parte a est; parcheggio pubblico a ovest; a est via Piave dalla quale si accede e per salto entrante proprietà confinante.

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

Si conferma la corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile quelli indicati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Madone è un comune della provincia di Bergamo situato nell'isola bergamasca e attraversato dal torrente Dordo a circa 14 Km dal capoluogo orobico ed è a pochi minuti dall'ingresso autostradale di Capriate san Gervasio A4 (Milano Venezia) Madone è dotato di tutti i principali servizi: scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado, due banche mezzi pubblici, campo sportivo, farmacia, supermercati, e varie attività commerciali. L'immobile oggetto di perizia è ubicato in posizione centralissima del comune a pochi passi dal municipio e dalla chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista nonché dai servizi sopraelencati

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria (Buona), Attività commerciali e supermercati (Buoni), Banche (Buone), Chiese (Buone), Poste (Buone)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Bergamo - Ponte San Pietro.

Attrazioni paesaggistiche: Leolandia (Capriate San Gervasio) - il Parco della Fornace.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista (1911-1925)- chiesetta di San Vincenzo Ferreri (XVIII secolo) - chiesa di San Pantaleone.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostrada A4 Capriate san Gervasio km 5, Linea Z via Papa Giovanni m 500

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Edificio residenziale via Piave, 8 Madone**

Trattasi di compendio immobiliare all'interno di una corte di proprietà esclusiva ricavato da una tipica struttura agricola completamente ristrutturata mantenendo lo stile rustico in pietra, mattoni e legno, sito in posizione centrale del comune di Madone vicino al comune, alla chiesa parrocchiale e a pochi passi in auto o a piedi da tutti i servizi essenziali. Il compendio è costituito da un'unità immobiliare a due piani fuori terra e un interrato così suddiviso: al piano terra soggiorno, cucina e piccolo bagno; al piano primo due camere da letto di cui una con annesso bagno e cabina armadio, locale ripostiglio e un bagno; al piano interrato locale cantina. Al piano terra, dalla corte si accede al locale lavanderia e centrale termica, ad un locale ad uso ufficio con bagno e n. 3 locali uso ripostiglio di cui uno al rustico. Al piano secondo è presente un locale ripostiglio al rustico che si apre sul loggiato al quale si accede mediante scala esterna in legno.

Superficie complessiva di circa mq **1.511,00**

E' posto al piano: Terra - Primo - Interrato

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992-1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in buone condizioni generali

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: solaio in laterocemento
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura
<i>Travi</i>	
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in laterizio condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pietra rivestimento: intonaco e pietra a vista

	condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: elementi autobloccanti condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: camere e locali soggiorno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piattelle in ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagni
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: video
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993-1994
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CALDAIA A METANO RIELLO TIPO ATR 251
<i>Potenza nominale</i>	29 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1993
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA MEDIANTE CALDAIA VAILLANT 9 KW SITUATE IN LOCALE TERMICO STUFA A PELLETT SITUATA ALL'INTERNO DEL SOGGIORNO IMMOBILE

3. PRATICHE EDILIZIENumero pratica: **78/1992 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: Recupero funzionale fabbricato e adeguamento sanitario

Presentazione in data 06/08/1992 al n. di prot. 4928

Rilascio in data 14/10/1992 al n. di prot. 78

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 04/08/1995 è stato effettuato collaudo statico delle opere eseguite. In data 06/03/1996 contestualmente alla fine lavori è stata richiesta agibilità

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Piave, 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità delle partizioni interne per ampliamento bagno al piano terra con riduzione della superficie del locale studio adiacente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e sanzioni per presentazione pratica edilizia in sanatoria	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Piave, 8

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Piave, 8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità delle partizioni interne per ampliamento bagno al piano terra con riduzione della superficie del locale studio adiacente e per indicazione di una parete divisoria al piano primo non esistente allo stato attuale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale DOCFA di aggiornamento

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione pratica catastale DOCFA	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/04/2005 ai nn. OMISSIS in data 26/04/2005 ai nn. OMISSIS; Note: L'iscrizione è relativa ai sub. 3-4 originari - variazione del 30/06/2008 pratica n. BG 0226191 in atti dal 30/06/2008 fusione ultimazione fabbricato urbano (n. 1423.1/2008).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di OMISSIS in data 31/07/2007 ai nn. OMISSIS in data 04/08/2007 ai nn. OMISSIS; Note: L'iscrizione è relativa ai sub. 3-4 originari - variazione del 30/06/2008 pratica n. BG 0226191 in atti dal 30/06/2008 fusione ultimazione fabbricato urbano (n. 1423.1/2008).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2013 ai nn. OMISSIS in data 05/03/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1225000; Importo capitale: € 350000.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 27/06/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone

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: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Madone (BG), via Piave, 8

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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: SI

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: Edificio residenziale via Piave, 8 Madone

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità immobiliare PT e P1°	sup lorda di pavimento	292,00	1,00	292,00
Ripostigli PT e P1° al rustico	sup lorda di pavimento	124,00	0,60	74,40
Portici e logge	sup lorda di pavimento	391,00	0,35	136,85
Cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	43,00	0,50	21,50
Ripostiglio piano terra	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
Giardino	sup lorda di pavimento	240,00	0,10	24,00
Cortile interno lastricato	sup lorda di pavimento	193,00	0,30	57,90
Cortile ingresso	sup lorda di pavimento	168,00	0,15	25,20
Centrale termica e lavanderia esterna	sup lorda di pavimento	18,00	0,35	6,30
		1.511,00		659,15

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: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2024 II Trimestre

Zona: Madone centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 840

Valore di mercato max (€/mq): 1200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile risulta occupato da uno dei due debitori Sig.ra Colleoni Rosanna e figlio

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

Date le condizioni manutentive attuali dell'immobile a destinazione abitativa e la posizione a connotazione paesaggistica, si considera congruo un valore di 1050,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Madone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Madone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Madone; periodo di riferimento Giugno 2025.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate- Comune di Madone, zona centrale/centro urbano anno 2024, II semestre.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €.840- €.1200.

12.3 Valutazione corpi:

Edificio residenziale via Piave, 8 Madone. Abitazione di tipo economico [A3] Madone (BG), via Piave, 8

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 692.107,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare PT e P1°	292,00	€ 1.050,00	€ 306.600,00
Ripostigli PT e P1° al rustico	74,40	€ 1.050,00	€ 78.120,00
Portici e logge	136,85	€ 1.050,00	€ 143.692,50
Cantina piano interrato	21,50	€ 1.050,00	€ 22.575,00
Ripostiglio piano terra	21,00	€ 1.050,00	€ 22.050,00
Giardino	24,00	€ 1.050,00	€ 25.200,00
Cortile interno lastricato	57,90	€ 1.050,00	€ 60.795,00
Cortile ingresso	25,20	€ 1.050,00	€ 26.460,00
Centrale termica e lavanderia esterna	6,30	€ 1.050,00	€ 6.615,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 692.107,50
Valore Finale			€ 692.107,50

Valore corpo	€ 692.107,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 692.107,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 692.107,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Edificio residenziale via Piave, 8 Madone	Abitazione di tipo economico [A3]	659,15	€ 692.107,50	€ 692.107,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 687.607,50
 Valore diritto e quota € 687.607,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 687.607,50

Allegati

Cartella zip contenete planimetrie e documentazione fotografica

Succinta formato p.d.f.

Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali in formato p.d.f.

Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in formato .pdf ("Scheda di controllo esecuzioni immobiliari")

Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati formato rtf

Dichiarazione trasmissione perizia

All. A - Elaborato planimetrico unità immobiliare

All B - Visura storica

All. C - Ispezioni ipotecarie (sub 701-3-4)

All. D- Concessione edilizia

All. E - Fine lavori

All. F - Collaudo

15-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago