

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 183/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario
Codice fiscale: MCCRCR68C28I138N
Partita IVA: 13236570159
Studio in: via Bach 5 - 24129 Bergamo
Telefono: 0354517038
Fax: 3283343423
Email: studio.maccario@tiscali.it
Pec: riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Ponteranica (BG)**
Località Fustina
 Via Fustina, 68A

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente:

Esecutato: Pietro

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 06/11/2025

Data giuramento: 28/11/2025

Data sopralluogo: 15/12/2025

- 07/03/2026 Accesso Atti;

- 19/03/2026 Colloquio con Resp. Ufficio Tecnico Comune di Ponteranica

Beni in **Ponteranica (BG)**

Località **Fustina**

Via Fustina, 68A

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Fustina, Via Fustina, 68A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 12, particella 2775, subalterno 715, indirizzo Via Fustina 68A, scala /, interno /, piano T-1-2, comune Ponteranica (BG), categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 212 mq (208 mq escluso aree scoperte), rendita € 852,15

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

No, in quanto nell'atto di pignoramento era riportato il seguente compendio immobiliare: Comune di Ponteranica, Catasto Fabbricati, Fg. 12, Part. 2775 sub. 711, cat. A/3, cons. 3,5 vani, via Fustina, 68, p.T; Comune di Ponteranica, Catasto Fabbricati, Fg. 12, Part. 2775 sub. 712, cat. A/3, cons. 5 vani; via Fustina, 68, p.1; Comune di Ponteranica, Catasto Fabbricati, Fg. 12, Part. 2775 sub. 712, cat. C/2, cons. 43mq; via Fustina, 68, p.2., ma a seguito di Denuncia di variazione 10/10/2024 prot. BG0170523, i suddetti subalterni sono stati soppressi e fusi, unitamente al sub. 714 (caldaia/centrale termica e scale) bene non censibile comune (ai soli) ai citati sub. 711-712-713, originando l'attuale sub. 715.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (0,7 Km , 2 min), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (14,1 Km , 18 min), Farmacia (0,85 Km , 2 min), Ufficio postale (1,4 Km , 4 min), Scuola dell'infanzia (1,5 Km , 5 min), Scuola primaria (0,6 Km , 2 min), Scuola secondaria di I grado (0,75 Km , 2 min), Supermercato (0,45 Km , 1 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Colle della Maresana.

Attrazioni storiche: Chiesa SS. Vincenzo e Alessandro (XV sec.), Battistero (XVIII sec.), Oratorio dei disciplini (XVIII sec.), Romitorio della Maresana (XVII sec.).

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio (BG) 10,5 Km, 20 min, Stazione ferroviaria di Bergamo 5,9 Km, 16 min, Autostrada A4 casello di Bergamo 10 Km, 15 min, SP 12 0 Km, 0 min, SS 470 della val Brembana 1 Km, 4 min, Autobus (fermata Comune) linee 7,9,B e B00a 1 Km, 4 min

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

L'alloggio si sviluppa su tre piani con la seguente distribuzione interna:

- al piano terra: ingresso con disimpegno, soggiorno/pranzo con angolo cottura, antibagno e bagno, ripostiglio (sottoscala) e vano scala;
- al piano primo: vano scala, n° 2 bagni, n° 3 camere, cabina armadio e due balconi;
- al piano secondo (sottotetto): ampio solaio suddivisibile in una porzione antistante lo sbarco del vano scale, una seconda nell'angolo a sud ed infine porzione soprastante la restante parte (di maggior estensione) dell'alloggio.

Superficie complessiva di circa mq **220,44**

E' posto ai piani: terra, primo e second (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel 1964, ampliato nel 1985 e ristrutturato nel 2024.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile a seconda dei locali, secondo quanto indicato nella scheda catastale.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
<i>Balconi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
<i>Fondazioni</i>	tipologia: travi continue rovesce e plinti materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Scale</i>	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: buone
	Componenti edilizie e costruttive
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: PVC e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: ottime
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: non rilevabile condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: non rilevabile rivestimento: pietra condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime

<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC e doppio vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagni materiale: piastrelle condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: graniglia di marmo condizioni: buone
	Impianti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone, ma da ultimare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: da collaudare Note: Manca caldaia

Impianti (conformità e certificazioni)

	Impianto elettrico:
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2024
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
	Riscaldamento:
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2024
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	manca la caldaia
	Condizionamento e climatizzazione:
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 359

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di costruzione casa

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/05/1961

Rilascio in data 10/07/1961 al n. di prot. 359

Abitabilità/agibilità in data 18/02/1963 al n. di prot. 359

Numero pratica: 675

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori di ampliamento casa

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 08/04/1964

Rilascio in data 24/04/1964 al n. di prot. 675

Numero pratica: 660

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di trasformazione magazzino in appartamento

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/08/1985 al n. di prot. 4039

Rilascio in data 18/12/1985 al n. di prot. 4039 e Reg. Costr. 2409

Numero pratica: 1827

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori di rifacimento tetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/07/2003 al n. di prot. 9285

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Fustina, Via Fustina, 68A

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al piano terra

- i divisori che delimitavano la cucina sono stati rimossi creando un unico ampio locale giorno, salvo il mantenimento del bagno e la creazione di un piccolo disimpegno con funzione di antibagno

al piano primo

- in prossimità della zona di sbarco delle scale è stato "aggiunto" un bagno a scapito del terrazzo posto su fronte Sud, che è stato quasi dimezzato;

- l'originario "soggiorno" è stato "accorciato" ed il varco di accesso è stato spostato più a Sud, diventando una camera;

- la camera da letto confinante con il suddetto "soggiorno" non rientra nell'immobile pignorati ed il relativo accesso ad essa è stato chiuso;

- la distribuzione interna della porzione restante del piano è stata modificata, realizzando una "cabina armadio", con relativa apertura di una finestra, a scapito dei due originari locali (cucina e camera), che sono diventati due camere;

- il bagno è stato "smussato" realizzando una parete inclinata nella porzione di accesso al locale;

- sono stati realizzati dei ribassamenti in corrispondenza del bagno e soprattutto del disimpegno;

al piano secondo (sottotetto)

Premesso che la modifica delle falde del tetto prevista nella D.I.A n° 9285 del 29/07/2023 non è stata realizzata

- la parete divisoria tra il vano scale ed il piano sottotetto è posta al limite delle scale stesse, pertanto non è presente alcun pianerottolo di sbarco;

- la superficie (snr) in corrispondenza della zona di sbarco delle scale (posta in corrispondenza del bagno "aggiunto" al piano primo, a scapito del terrazzo posto su fronte Sud) è all'incirca raddoppiata;

- l'apertura di accesso alla porzione di sottotetto a Sud è un po' spostata verso Sud;

- la porzione di solaio più ampia che si sviluppa dal vano scale al fronte Nord presenta alcune pilastature interne;

- sulle falde del sottotetto sono stati realizzati n° 3 lucernari: uno in corrispondenza dello spazio di sbarco dalla scala, uno in posizione centrale rispetto alla porzione di solaio posta a Sud ed uno in posizione centrale rispetto al vano principale del sottotetto.

Oneri di regolarizzazione

Preliminarmente è necessario presentare una pratica per l' "Accertamento di compatibilità paesaggistica" ai sensi del D.Lgs. 42/2004, successivamente si deve presentare una S.C.I.A. in sanatoria, che regolarizzi lo stato di fatto con il pagamento della relativa oblazione

€ 10.000,00

Totale oneri: € 10.000,00

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità** edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Fustina, Via Fustina, 68A

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DP-PS-PR: D.C.C. n. 24 del 14/07/2025, pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 11/02/2026; CG: D.C.C. n. 7 del 15/03/2019, pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03/07/2019
Norme tecniche di attuazione:	<u>4.1.1 Residenziale consolidato</u> : Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi, mediante intervento diretto, tutti gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 e s.m.i.. In caso di ST superiore a 2.000 mq è necessaria la l'approvazione di specifico piano attuativo. [R] nta 23 piano di governo del territorio_variante 1 comune di ponteranica (bg) I parametri urbanisti di riferimento per l'ambito sono i seguenti: IF 1,20 mc/mq RC 30% RO 50% Dc, De, Ds vedi art. 2 H max 8,50 mt Dovranno essere mantenuti e/o progettati eventuali giardini ed elementi naturali di interesse paesaggistico presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la loro salvaguardia e valorizzazione dovranno essere valutate, congiuntamente agli interventi edilizi proposti, nell'iter per il rilascio della preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Passaggio attraverso particelle 6130 e 4347 per l'accesso all'unità immobiliare
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,20 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la **NON conformità** urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Località Fustina, Via Fustina, 68A

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In origine l'immobile pignorato era costituito da più porzioni:

- la prima, un'autorimessa al piano terra identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 2775 **subalterno 3** con scheda catastale n. 204642 del 24/07/1979;

- la porzione rimanente dei beni pignorati identificati a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 2775 **subalterno 5**

L'autorimessa al piano terra identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 2775 **subalterno 3** viene acquistata dai signori:

L'autorimessa al piano terra identificata a Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 2775 **subalterno 3**.

Il **sub. 3** veniva soppresso a seguito di Denuncia di Variazione della destinazione d'uso del 01/12/2003 Prot. n. BG0356460 in atti dal 01/12/2003 da autorimessa ad abitazione (n. 18574.1/2003), generando il **sub. 701**.

Il **sub. 5** veniva soppresso a seguito di Denuncia di Variazione del 17/06/2021 Prot n. BG0091549 in atti dal 18/06/2021 per DIVISIONE-FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 41602.1/2021), unitamente al **sub. 701**, che generavano a loro volta i **sub. 711-712-713**, nonché il **714** Bene Comune (ai sub. 711-712-713) Non Censibile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è costituito alcun condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: l'accesso al bene deve avvenire attraverso la via privata identificata al mapp. 6130, ovvero tramite area identificata al mapp. 4347

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	189,20	1,00	189,20
Balconi	sup lorda di pavimento	12,56	0,33	4,14
Ripostiglio (sottoscala)	sup lorda di pavimento	1,81	0,25	0,45
Centrale termica	sup lorda di pavimento	9,16	0,25	2,29
Solaio h>1,5 mt	sup lorda di pavimento	57,23	0,50	28,62
Solaio h<1,50 mt	sup lorda di pavimento	39,68	0,25	9,92
		309,64		234,62

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Il sem. 2025

Zona: Ponteranica (Centro urbano)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1800

Valore di mercato max (€/mq): 2200

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non risulta comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Ponteranica, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati sito A.E..

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione in villini [A7] - Ponteranica (BG), Via Fustina, 68A**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	189,20	€ 1.600,00	€ 302.720,00
Balconi	4,14	€ 1.600,00	€ 6.624,00
Ripostiglio (sottoscala)	0,45	€ 1.600,00	€ 720,00
Centrale termica	2,29	€ 1.600,00	€ 3.664,00
Solaio h>1,5 mt	28,62	€ 1.600,00	€ 45.792,00
Solaio h<1,50 mt	9,92	€ 1.600,00	€ 15.872,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 375.392,00

Mancanza di box e/o parcheggio detrazione (circa 10%)	€ -37.000,00
Ultimazione lavori (sanitari bagni, caldaia, frutti impianto elettrico, ecc)	€ -13.000,00

Valore Finale € 325.392,00

Valore corpo	€ 325.392,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 325.392,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 325.392,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda equivalente</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione in villini [A7]	234,62	€ 325.392,00	€ 325.392,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita	€ 48.808,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 266.583,20
Valore diritto e quota	€ 266.583,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 266.583,20
---	---------------------

23-03-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Estratto mappa part. 2775;
- 3 - Elaborato planimetrico part. 2775;
- 4 - Scheda catastale alloggio part. 2775-715;