

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 343/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



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 Ghisalba (BG)
Via Vittorio Veneto n°2

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	6
Corpo: A	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	7
Corpo: A	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	9
11. STATO DI POSSESSO	9
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi	9
Adeguamenti e correzioni della stima	10
Prezzo base d'asta del lotto	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Maccario

Data nomina: 29-10-2025

Data giuramento: 28-11-2025

Data sopralluoghi: 18-02-2026 e 25-02-2026

Accesso atti presso Ufficio Tecnico Comune di Ghisalba: 17-02-2026

Beni in Ghisalba (BG)
Via Vittorio Veneto n°2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Vittorio Veneto, 2 a Ghisalba (BG)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , sez. urb.

BS, foglio 7, particella 908, subalterno 6, scheda catastale BG0295187 del 24/11/2015, indirizzo Via Vittorio Veneto, 2, scala /, interno /, piano T, comune Ghisalba (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 82 mq (82 mq escluso aree scoperte), rendita € 216,91

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/05/2016 Pratica n. BG0069978 in atti dal 31/05/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17490.1/2016)

Confini: da Nord in senso orario: Piazza G. Garibaldi, Via Vittorio Veneto, androne comune, cortile comune, alloggio di terzi.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico 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: Municipio (0,15 Km , 1 min), Chiesa parrocchiale (0,23 Km , 1 min), Ospedale di Romano di Lombardia (8,8 Km , 12 min), Farmacia (0,4 Km , 1 min), Scuola dell'infanzia (0,28 Km , 1 min), Scuola primaria (0,5 Km , 2 min), Scuola secondaria di I grado (0,1 Km , 1 min), Supermercato (0,65 Km , 1 min), Ufficio postale (0,55 Km , 2 min)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/agricole/industriali

Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia e Seriate .

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclopedonale del Serio.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale S. Lorenzo Martire (XIX sec.), Santuario della Beata Vergine della Consolazione (XVII sec.), Palazzo Ghidini .

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto di Orio al Serio (BG) (18,1 Km, 21 min), Autostrada A4 casello di Seriate (9,8 Km, 13 min), Autostrada A35 - Casello di Romano di Lombardia (13,1 Km, 15 min), Autostrada A35 - Casello di Bariano (17 Km, 13,1 min), Ferrovia - Stazione di Romano di Lombardia (8,4 Km, 12 min), Ferrovia - Stazione di Verdello-Dalmine (13,1 Km, 18 min), Ferrovia - Stazione di Seriate (12,4 Km, 17 min), SS 498 - Soncinese (0,22 Km, 1 min), SP 122 Francesca (0,4 Km, 1 min), Autobus provinciale (0,4 Km, 1 min).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Alloggio posto al piano terra è composto da: soggiorno, cottura, camera e bagno. E' presente inoltre un locale WC, distaccato dal resto dell'abitazione e posto dirimpetto al soggiorno, accessibile direttamente dall'androne comune.

Superficie complessiva di circa mq **88,10**

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito in epoca remota (ante 1808).

L'edificio è stato ristrutturato nel 1977 e nel 2006.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile a seconda dei locali: nel soggiorno e cottura pari a mt 2,85 circa, mentre nella camera varia da un minimo di 1,72 mt circa ad un massimo di 2,81 mt circa e nel bagno da un minimo di 1,50 mt circa ad un massimo di 2,57 mt circa essendo questi ultimi due locali caratterizzati da un soffitto con volte a crociera

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 ed interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Fondazioni</i>	tipologia: muri controterra materiale: pietra condizioni: buone
<i>Solai</i>	tipologia: archi e/o volte in muratura (camera e bagno) tipologia: piana (soggiorno e cottura) condizioni: buone
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
<i>Travi</i>	materiale: legno condizioni: non rilevabili a vista
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse Note: inferiate in ferro sulle pubbliche vie
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in laterizio coibentazione: non rilevabile condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di pietrame/laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanco condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: scarse

	Impianti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: da collaudare
<i>Fognatura</i>	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: non rilevabile ispezionabilità : scarsa condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: da ristrutturare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: scarse conformità: da collaudare

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 3/Om/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: rifacimento solai e risanamento muri

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/04/1977 al n. di prot. 3/Om

Rilascio in data 20/04/1977 al n. di prot. reg. costr. 416

Numero pratica: 18/Om/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione bagno (modifica concessione n. 416 del 20/04/1977) e rifacimento intonaco

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/05/1977 al n. di prot. 18/Om

Rilascio in data 10/06/1977 al n. di prot. 9/20 reg. costr.

Numero pratica: 17

Intestazione:

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

Per lavori: sostituzione orditura secondaria e copertura in coppi, con materiale similare (coppi antichizzati) senza comunque modificare le quote d'imposta delle falde, delle gronde e le pendenze. L'intervento non modifica i prospetti, non pregiudica le strutture portanti e non aumenta le superfici ed i volumi esistenti. Linea vita.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/04/2006 al n. di prot. 2572

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Vittorio Veneto, 2 a Ghisalba (BG)

A seguito del sopralluogo sono state individuate le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

- è stata realizzata una porta di collegamento tra soggiorno e camera;
- è stata spostata la porta di collegamento tra soggiorno e cucina;

Le difformità risultano sanabili mediante C.I.L.A. in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione, diritti di segreteria, professionista</i>	€ 2.500,00
Totale oneri:	€ 2.500,00

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Vittorio Veneto, 2 a Ghisalba (BG)

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CG - Componente geologica D.C.C. n° 9 del 15/02/2013 pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°21 del 22/05/2013; DP - Documento di Piano, PS - Piano dei Servizi, PR - Piano delle Regole D.C.C. n°58 del 16/11/2017 pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°11 del 14/03/2018.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	/
Rapporto di copertura:	/
Altezza massima ammessa:	/
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi allegato 4 - Scheda azioni ed interventi n. 11

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Vittorio Veneto, 2 a Ghisalba (BG)

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

Si precisa che i locali camera e bagno sono caratterizzati da soffitti con volta a crociera, con altezza interna differenziata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

- _____ proprietaria per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **21/01/1993** (proprietaria ante ventennio) al **23/11/2006** in forza di atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in _____, in data _____, ai nn. _____ e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

- _____, proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà dal **23/11/2006 ad oggi** (attuale proprietario), in forza di atto di compravendita a rogito di dott. _____, notaio in _____, in data _____, ai nn. _____ e trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di _____ contro _____
 _____, derivante da mutuo fondiario
 a rogito di Dott. _____, notaio in _____, in data _____ ai nn. _____ e iscritto a Berga-
 mo in data _____ ai nn. _____;
 Importo ipoteca: € _____; Importo capitale: € _____.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
 _____, derivante da verbale di pignoramento
 immobile a rogito di _____ in data _____ al n. _____ e trascritto a _____ in data
 ai nn. _____.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di _____ contro _____
 _____, derivante da verbale di
 pignoramento immobile, a rogito di _____ in data _____ al n. _____ e trascritto a
 in data _____ ai nn. _____.

Dati precedenti relativi al corpo: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale: non è costituito un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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: No

Avvertenze ulteriori: /

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	88,10	1,00	88,10
		88,10		88,10

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: II sem. 2025

Zona: Ghisalba

Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazioni di tipo economico
 Superficie di riferimento: Lorda
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 750
 Valore di mercato max (€/mq): 950

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile è comodamente divisibile, in quanto sia il soggiorno, sia la camera presentano un accesso diretto dall'esterno.

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 centrale, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso deve essere considerato scarso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Ghisalba, 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:

Identificativo corpo: A - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Vittorio Veneto, 2 a Ghisalba (BG)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	88,10	€ 300,00	€ 26.430,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.430,00
Valore Finale			€ 26.430,00
Valore corpo			€ 26.430,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.430,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.430,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 26.430,00
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,10	€ 26.430,00	€ 26.430,00

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:	€ 3.964,50
--	------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
---	------------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 19.965,50
-------------------------------	-------------

Valore diritto e quota	€ 19.965,50
------------------------	-------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 19.965,50
---	-------------

03-04-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Maccario

ALLEGATI:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Estratto mappa part. 908;
- 3 - Scheda catastale alloggio part. 908-6;
- 4 - Scheda Azioni ed Interventi n.11 estratta da P.G.T. Comune di Ghisalba.