

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 407/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino
Codice fiscale: PRSVLR74H63A794E
Partita IVA: 03015880168
Studio in: Via Papa Giovanni Xxiii 18 - 24030 Mozzo
Fax: 347 5609475
Email: valeria.prestopino@gmail.com
Pec: valeria.prestopino@archiworldpec.it

Beni in **Solza (BG)**
Località/Frazione
Via Roma 27

INDICE

Lotto: 001 - UNITA' IMMOBILIARE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A _ APPARTAMENTO	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A _ APPARTAMENTO	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A _ APPARTAMENTO	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: A _ APPARTAMENTO	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	10
Corpo: A _ APPARTAMENTO	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: A _ APPARTAMENTO	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A _ APPARTAMENTO	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-02-2026 alle 11:20

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Valeria Prestopino

Data nomina: 29-10-2025

Data giuramento: 05-11-2025

Data sopralluogo: 28-11-2025

Cronologia operazioni peritali: In data 28-11-2025 la sottoscritta con il custode, si è recata presso l'unità immobiliare per effettuare il sopralluogo ed il rilievo. In data 16 Gennaio il Comune ha consentito l'accesso agli atti di fabbrica depositati.

Beni in Solza (BG)
Via Roma 27

Lotto: 001 - UNITA' IMMOBILIARE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A _ APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solza (BG) CAP: 24030, Via Roma 27

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore non è rintracciabile da anni: l'ultima residenza conosciuta è quella riferita all'unità immobiliare in oggetto. Presso il Comune non è stato registrato alcun atto di matrimonio.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 427, subalterno 8, indirizzo Via Roma,27, piano terzo, comune Solza, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 83 mq, rendita € 335,70

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11-10-2006 Pratica n. BG0216110 in atti dal 11-10-2006 (n. 22146.1/2006); DIVERSA DISTRIBUZIONE INTENRA DEL 11-10-2005 PRATICA N. BG0220466 IN ATTI DAL 11-10-2005 (N. 19958.1/2005); VARIAZIONE del 09-12-1995 Pratica n. BG0023973 in atti dal 31-01-2005 DIVISIONE - FUSIONE - PREALLINEAMENTO (n. 23896.1/1995);

Confini: due lati affacciano su cortile comune, un lato affaccia su Via Roma e sul quarto lato scala comune e altra unità

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 4, particella 730, subalterno 702, indirizzo Via Roma,27, piano terra, comune Solza, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, rendita € 30,99

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 27-10-2006 Pratica n. BG0234386 in atti dal 27/10-2006 (n. 23833.1/2006); DIVISIONE del 27-10-2005 PRATICA N. BG0236894 IN ATTI DAL 27-10-2005 (N. 21825.1/2005);

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Solza è un piccolo centro artigianale dell' Isola Bergamasca. Il paese si è sviluppato con andamento nord-sud lungo l'asse dell'antica strada della rivierasca dell'Adda. Si trova praticamente a picco della sponda più alta e accidentata del corso medio dell'Adda, che qui fa da demarcazione tra le province di Milano, Lecco, Bergamo. E' posto a circa 15 km a ovest di Bergamo e una trentina di chilometri da Milano. Via Roma, la via dove è ubicato il bene oggetto di perizia, si trova in zona centrale del paese, Via Roma si trova nel cuore del paese, è una via che collega diversi punti di interesse, come piazze, negozi locali e alcune residenze storiche. Essendo una via presente nel cuore del paese, l'ambiente urbano è tipico di un centro abitato di piccole dimensioni: edifici bassi (solitamente 2-3 piani), vicoli e strade abbastanza tranquille, poca densità di traffico rispetto alle città maggiori, con attività di vicinato

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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale Regionale dell'Adda Nord,.

Attrazioni storiche: Castello Colleoni di Solza.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano ultimo di una piccola palazzina in Via Roma: l'ingresso alle scale condominiale avviene dal cortile interno.

L'appartamento è composta da una zona cucina, una zona giorno, un ripostiglio, una camere, uno studio, un bagno e due ampi balconi. Al piano terra, uno spazio del cortile non ben definito da confini netti è assegnata all'unità immobiliare e adibito a posto auto.

L'appartamento risulta essere privo di tutte le porte (sono presenti solo i falsi telai). I serramenti interni sono il legno con vetro singolo e non sempre con una maniglia di chiusura funzionante. Oltre alle tapparelle in pvc, sono stati installati esternamente degli altri infissi

I pavimenti sono tutti in gres. Il riscaldamento, autonomo, avviene tramite caloriferi: al momento del sopralluogo non è però stata rilevata la presenza della caldaia, ma soltanto la predisposizione sul balcone.

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 27; ha un'altezza utile interna di circa m. h media 280 cm

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare risulta essere in buone condizioni, ben conservato e curato. Al piano terra vi sono dei locali destinati ad attività commerciale al momento sfitti.

Non vi è ascensore

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia esterna (non presente)
Stato impianto	da ristrutturare
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Pratica Edilizia n 15

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione destinazione residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/11/1970 al n. di prot. 897

Numero pratica: Pratica edilizia n. 37

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sopralzo

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 10/07/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 23/12/1971 al n. di prot. 37

Abitabilità/agibilità in data 03/04/1973 al n. di prot.

Numero pratica: DIA Prot Reg. Costr. 51/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Edificio esistente

Presentazione in data 02/09/2005 al n. di prot. 3480

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A _ APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solza (BG) CAP: 24030, Via Roma 27

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le dimensioni delle finestre concesse nella Licenza per il sopralzo non corrispondono a quelle attuali. L'ultima DIA protocollata le riporta corrette ma non avendo interessate opere esterne ma solo opere interne non possono considerarsi autorizzate

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: dimensioni finestre come da rilievo e ultima DIA protocollata

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria, diritti di segreteria sanzione e tecnico incaricato	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Sebbene l'ultima pratica edilizia depositata (DIA 51/2005) risulti conforme allo stato dei luoghi sia per quanto riguarda la distribuzione interne che per le dimensioni delle finestre, si è riscontrato una discrepanza tra lo stato attuale della DIA e lo stato rilasciato nella Licenza edilizia per il sopralzo per quanto riguarda le dimensioni delle finestre. Non avendo interessato la DIA opere esterne sulle finestre, non si possono ritenere giustificate le diverse dimensioni delle aperture e pertanto manca il passaggio intermedio in cui sono state sanate le dimensioni delle finestre. Pertanto, in accordo con il tecnico Comunale, si ritiene necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria che vada a colmare tale lacuna.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A _ APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solza (BG) CAP: 24030, Via Roma 27

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio comunale 15 dicembre 2010, n. 31
Zona omogenea:	Insedimenti residenziali (B): Aree nelle quali sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi scoperti (B1)
Norme tecniche di attuazione:	art.12 1. Gli insediamenti residenziali sono le parti del centro abitato nelle quali prevale la funzione abitativa. Attraverso il PGT si vogliono mantenere: - i caratteri prevalenti dell'edificato, determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia e dall'altezza degli edifici; - i caratteri di tranquillità e vivibilità determinati dalla presenza di verde e spazi pubblici, e dall'assenza di traffico di scorrimento. 2. Gli insediamenti residenziali sono articolati nelle seguenti sottozone: - [B1] aree nelle quali sono ammessi interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi scoperti; 3. Nella sottozona B1 sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia. 4. Sono ammessi altresì interventi di ampliamento, sostituzione edilizia e sopraelevazione, alle seguenti condizioni: - rispetto integrale di tutti i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità dettati da apposito regolamento; fino alla data della sua approvazione, gli interventi devono rispondere ai requisiti necessari per la realizzazione di edifici in classe energetica "C", secondo le modalità stabilite dalle normative regionali in materia; - reperimento integrale dei parcheggi pertinenziali e di relazione all'interno del lotto. 5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione nei lotti edificabili aventi le caratteristiche di cui all'art. 3. 6. Gli interventi ammessi al comma 4 e 5 devono rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: non superiore a 0,45 mq./mq.; - Altezza: 10 m.; Numero massimo di piani abitabili: 3; - RC: 33%; - DE: 10 m.; - SP: ≥ 30% della SF. 7. Sono ammessi interventi che consentono l'incremento del 15% dell'IF riportato al comma 6, nei seguenti casi: - rispetto integrale di tutti i requisiti di efficienza energetica e di sostenibilità dettati da apposito regolamento; fino alla data della sua approvazione, gli interventi devono rispondere ai requisiti necessari per la realizzazione di edifici in classe energetica "A", secondo le modalità

	stabilite dalle normative regionali in materia.14. Sono ammesse le seguenti utilizzazioni: - residenziale; - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e di servizio; - commerciale in esercizi di vicinato; - pubblici esercizi; - turistico-ricettive; - uffici privati, studi professionali e uffici aperti al pubblico; - attività di servizio alle imprese; - impianti di telefonia fissa; - attrezzature pubbliche o di interesse collettivo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,45 mq/mq
Rapporto di copertura:	33%
Altezza massima ammessa:	10 m

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A _ APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Solza (BG) CAP: 24030, Via Roma 27

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/01/1996 al 02/02/2006. 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: contro: OMISSIS (per 1/2 di piena proprietà) e OMISSIS (per 1/2 di piena proprietà). Nell'atto viene definita la posizione e la dimensione del posto auto scoperto

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/02/2006 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: OMISSIS nata a Brembate di Sopra il 01_06_1968 Acquista in Solza Fg 4 Mapp427, Sub 8 e Fg 4 Mapp 730 SUB 702

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/02/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 216.000,00; Importo capitale: € 108.000,00; Note: a favore di OMISSIS; durata 25 anni; contro OMISSIS - debitore non datore d'ipoteca: OMISSIS

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2011 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/10/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/10/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A _ APPARTAMENTO

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 _ APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Roma 27

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 750 € circa.

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: 1616,00. Non esiste un amministratore condominiale. La ripartizione delle spese comuni (acqua e luce) sono fatte da una condomina secondo la seguente regola: - contatore dell'acqua unico: la spesa viene divisa in base alle persone occupanti gli appartamenti (7 persone attuali e 3 della famiglia dell' esecutato= 10 persone) - luce ripartita in parti uguali per unità immobiliare (la spesa viene divisa per il numero di unità=3 unità). Al momento del sopralluogo, la condomina che gestisce i pagamenti e la ripartizione delle bollette dichiara che l'arretrato degli ultimi due anni ammonta a 1616,00€

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: A _ APPARTAMENTO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza dell'unità immobiliare in oggetto è stata presa in considerazione la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato sul rilievo effettuato. Per quanto riguarda il posto auto, si fa fede a quanto dichiarato negli atti e nella scheda catastale: non essendo tracciati alcun confine, non è stato eseguito un rilievo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	75,00	1,00	75,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	40,00	0,25	10,00
		115,00		85,00

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: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A _ APPARTAMENTO 1. Posto auto	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Valore a corpo: € 5000
-----------------------------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: L'unità immobiliare risulta essere disabitata da tempo

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

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Solza;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie operanti sul territorio, borsino immobiliare, "Case e terreni", Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valutato il mercato immobiliare della zona, si ritiene che i prezzi per immobili simili al bene in oggetto siano tra i 700 €/mq e gli 850 €/mq.

12.3 Valutazione corpi:

**A _ APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto
Solza (BG), Via Roma 27**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 66.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	75,00	€ 780,00	€ 58.500,00
terrazzi	10,00	€ 780,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 66.300,00
Valore Finale			€ 66.300,00

Valore corpo	€ 66.300,00
Valore accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 71.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.300,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A _ APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	85,00	€ 71.300,00	€ 71.300,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.695,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 57.605,00

Valore diritto e quota € 57.605,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.605,00

Allegati

1. visure e schede catastali
2. rilievo
3. pratiche edilizie
4. atto
5. rilievo fotografico

20-01-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino