

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 232/2025

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 **Foresto Sparso (BG)**
Località/Frazione **Cavaghi**
Via Cavaghi

INDICE

Lotto: 001 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A_ terreno	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A_ terreno	5
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	8
Corpo: A_ terreno	8
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A_ terreno	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A_ terreno	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: A_ terreno	11
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	12
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-01-2026 alle 10:50

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: 10-07-2025

Data giuramento: 22-07-2025

Data sopralluogo: 30-10-2025

Cronologia operazioni peritali: A seguito della nomina ricevuta, la scrivente, presa visione degli atti depositati, ha richiesto al Comune di Foresto Sparso il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica e accesso agli atti. In data 27-09-2025 è stata richiesta proroga, concessa in data 06-10-2025. In data 30 Ottobre 2025, mi sono recata a Foresto Sparso per fare sopralluogo dei beni, ed in concomitanza è stato ritirato il CDU

Beni in **Foresto Sparso (BG)**
Località/Frazione **Cavaghi**
Via Cavaghi

Lotto: 001 - Terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A_ terreno.

residenziale sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060 frazione: Cavaghi, Via Cavaghi

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni;

Ulteriori informazioni sul debitore: è stato richiesto certificato di sunto matrimonio presso il Comune di Milano ma ad oggi non è stato fornito; quanto indicato si riferisce a quanto indicato nei documenti depositati in Tribunale

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Sarnico il 06/06/1957 , sezione censuaria Foresto Sparso, foglio 9, particella 8098, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale 874 mq, reddito dominicale: € 7,45, reddito agrario: € 3,84

Derivante da: Frazionamento del 20_06_2022. pratica n. 169181

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS nato a Sarnico il 06/06/1957 , sezione censuaria Foresto Sparso, foglio 9, particella 8101, qualità CAST FRUTT, classe U, superficie catastale 470 mq, reddito dominicale: € 0.73, reddito agrario: € 0,24

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/06/2002 Pratica n. 169181 in atti dal 20/06/2002 (n. 169181.1/2002)

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I lotti sono ubicati nel Comune di Foresto Sparso, comune situato in una conca posta in una piccola valletta che si sviluppa perpendicolarmente alla Valcalepio, distante circa 29 chilometri a est dal capoluogo orobico. Il territorio comunale è diviso in 9 frazioni, pertanto la disposizione del centro abitato risulta essere molto frammentata e "sparsa" su tutto il territorio comunale. I due terreni in oggetto, sono posizionati nella parte più a nord ovest rispetto la prima parte del paese che si incontra percorrendo la SP 81: la zona è individuata come le frazioni Gafforelli-Cavaghi- Vallunga.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sarnico.

Attrazioni paesaggistiche: Valle del Tuf, lago d 'Iseo.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Giovanni delle Formiche.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **A_ terreno**

Il lotto di terreno in oggetto identificato con il mapp 8098, è facilmente raggiungibile dalla strada denominata Via Cavaghi tramite una strada privata.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta essere abbandonato da tempo, con molti arbusti e rovi che non consentono l'accesso al lotto, se non nella parte iniziale.

In prossimità dell'ingresso del lotto, è stato rilevato un edificio in fase iniziale di costruzione, costruito secondo pratica edilizia rilasciata nel 2006 e mai terminato. L'immobile risulta essere totalmente abbandonato con soltanto muri perimetrali ed una parziale suddivisione interna. Il tetto, in legno, è quasi totalmente marcito: i travetti e l'assito sono stati a suo tempo parzialmente coperti con un telo in modo approssimativo pertanto nel corso degli anni è stato sottoposto ad intemperie continue, tali da renderli ormai da rifare completamente.

Anche l'intero immobile, essendo ormai abbandonato da circa 20 anni, necessita di verifiche strutturali e non ne è garantito il recupero.

Analizzate tutte le possibili alternative, considerato che non è stato provveduto a suo tempo ad accatastare il volume come immobile in costruzione, e non potendolo considerare come un rudere con una sua storicità, il tecnico ritiene non necessario procedere ad un accatastamento perché venuti meno i presupposti: inoltre, essendo stati modificati gli indici di edificabilità della zona, ritiene che il manufatto dovrà eventualmente essere demolito e ricostruito secondo i nuovi standard volumetrici.

Il mapp 8101 risulta essere un appezzamento di terreno intercluso, senza un accesso diretto da una strada pertanto verrà considerato un lotto unico con il mappale precedentemente descritto.

Superficie complessiva di circa mq **1.344,00**

il terreno risulta di forma irregolare, ma di forma tale da consentire la realizzazione di una costruzione di forma rettangolare ed orografia prevalentemente inclinata

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti non rilevati

Colture erbacee rovi ed erba

Colture arboree nessuna presenza

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno è totalmente abbandonato, con rovi ed arbusti tali da non consentire l'accesso a tutto il lotto.







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: nuovo edificio residenziale

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: realizzazione nuovo edificio residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/2006 al n. di prot. 730

Rilascio in data 07/04/2006 al n. di prot. 4035

NOTE: In data 14 febbraio 2008, il tecnico incaricato per la progettazione e Direzione Lavori, rassegna le dimissioni. In data 05 Febbraio 2008, il tecnico incaricato per la sicurezza si dimette. Non è stata dichiarata nessuna fine lavori. I termini per il proseguo dei lavori (tre anni dalla data di inizio lavori) sono scaduti, pertanto la pratica non ha più alcuna validità. Il complesso non è mai stato accatastato come immobile in fase di costruzione, essendo decaduti i termini dei permessi ed essendo compromessa la stabilità del bene, l'Ufficio tecnico del comune di Foresto Sparso ritiene che il terreno dovrà essere oggetto di nuovo permesso di costruire tenendo conto degli indici di edificabilità attuali.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A_ terreno.

residenziale sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060 frazione: Cavaghi, Via Cavaghi

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Non è stato possibile prender visione di tutte le parti dell'immobile, innanzitutto per la presenza di rovi che ne impediscono l'accesso ed anche per una mancanza di messa in sicurezza del cantiere. Il tecnico incaricato a suo tempo per la progettazione e la direzione dei lavori, ha dichiarato la presenza di opere realizzate in difformità. Non è garantita la staticità dell'immobile né la possibilità di procedere alla conclusione dell'opera partendo da quanto rinvenuto. L'immobile inoltre non risulta esser stato accatastato nei tempi utili, come bene in costruzione: a seguito di confronto con l'Ufficio Tecnico, il quale ha dichiarato che in caso di nuovo permesso di costruire per proseguire i lavori riterrebbe validi i nuovi indici edificatori e non quelli vigenti nel 2006 (e pertanto parte della costruzione sarebbe da demolire), lo scrivente non ritiene opportuno procedere all'accatastamento come immobile in costruzione in quanto privo di valore.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A_ terreno.

residenziale sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060 frazione: Cavaghi, Via Cavaghi

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	DCC n.12 del 14/06/2024
Zona omogenea:	Sistema insediativo edificatorio: U.P. 1.3; U.P. 2.1; U.P. 2.4
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO 4.4 delle NTA: Sistema insediativo edificatorio: U.P. 1.3 Valluga, Cavaghi, Gafforelli; TITOLO 5.1 delle NTA: Sistema di interesse agricolo e ambientale U.P. 2.1 - area di elevata naturalità; TITOLO 5.4 delle NTA: Sistema di interesse agricolo e ambientale U.P. 2.4 - aree agricole.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	If= 1,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	IC = 40%
Altezza massima ammessa:	8,00 m
Altro:	Il volume effettivo edificabile potrà esser calcolato solo dopo una sovrapposizione tra un corretto rilievo strumentale del terreno e la tavola di P.G.T.. Tale sovrapposizione potrà consentire di stabilire la corretta porzione di terreno edificabile

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A_ terreno.

residenziale sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060 frazione: Cavaghi, Via Cavaghi

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 29/12/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS i mapp 8101, 8099, 8098. Con tale atto vengono stabilite delle servitù di passo pedonale e carrale, nonché di posa nel sottosuolo di tubature. Con atto del 26-04-2004 del Notaio Mannarella F. Rep. 36135 - Trascritto al n. 22596/15394 in data 30-04-2004, la società trasferisce la propria sede sociale

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 29/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Acquista da OMISSIS i terreni accatastati al fg 9 mapp 8101 e mapp 8098 per diritto di proprietà, mapp 8099 per diritto di superficie

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 03/01/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE_Ufficio Provinciale di Bergamo in data 04/01/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: OMISSIS, titolare dell'impresa OMISSIS stipula a favore di Banca di Bergamo contratto di conto corrente con garanzia ipotecaria. Ipoteca su Mapp 8101 e 8098 per diritto di proprietà, e terreno mapp 8099 per diritto di superficie. Tale credito è stato nel tempo acquisito da OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 02/03/2007 ai nn. OMIS-

SIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE Uff Provinciale di Bergamo in data 13/03/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 858.678,28; Importo capitale: € 429.339,14; Note: IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in FORESTO SPARSO (BG), GORLAGO (BG) annotazione n. 548 del 18/01/2021 _ RESTRIZIONE BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 18/08/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Bergamo in data 01/10/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 7.899,11; Note: Annotazione n. 54972850 del 18/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 19/05/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Bergamo in data 29/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.182.048,40; Importo capitale: € 591.024,20; Note: IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 15/10/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Bergamo in data 26/10/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 193.956,06; Note: Gravante sul mapp 8098 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE - Uff Prov di Bergamo in data 16/06/2025 ai nn. OMISSIS; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in FORESTO SPARSO (BG) MAPP 8101 - 8098.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: POTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Formalita di riferimento: Iscrizione n. 884/280 del 2006.

Dati precedenti relativi ai corpi: A_ terreno

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:

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: 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_ terreno**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per terreni simili a quelli in oggetto. Si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, se facilmente raggiungibile, la pendenza, l'esposizione e la volumetria edificabile. Non è stato effettuato rilievo strumentale pertanto la consistenza è stata calcolata sulle superfici indicate nelle visure catastali. La superficie edificabile è stata calcolata su un valore approssimativo ricavato dalla sovrapposizione approssimativa tra PGT vigente ed elaborato catastale: ne risulta che la porzione edificabile corrisponde a circa 320 mq. La restante porzione del mapp 8090 e il mapp 8101 verranno considerati come giardino di pertinenza

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
mapp 8098 porzione parzialmente edificabile	sup reale lorda	320,00	1,00	320,00
mapp 8098 porzione non edificabile	sup lorda di pavimento	554,00	0,10	55,40
mapp 8101	sup lorda di pavimento	470,00	0,10	47,00
		1.344,00		422,40

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:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:****12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Foresto Sparso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie operanti nella zona, Borsino Immobiliare, .

12.3 Valutazione corpi:

A_ terreno. residenziale

Foresto Sparso (BG), Via Cavaghi

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.464,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp 8098 porzione parzialmente edificabile	320,00	€ 110,00	€ 35.200,00
mapp 8098 porzione non edificabile	55,40	€ 110,00	€ 6.094,00
mapp 8101	47,00	€ 110,00	€ 5.170,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.464,00
Valore Finale			€ 46.464,00
Valore corpo			€ 46.464,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.464,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.464,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A_ terreno	residenziale	422,40	€ 46.464,00	€ 46.464,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.969,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 39.494,40

Valore diritto e quota € 39.494,40

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 39.494,40**

Allegati

01_visura catastale

02_atto proprietà

03_CDU
04_pratica edilizia scaduta
05_estratti PGT e NTA
06_ nota iscrizione del 21-11-2025

11-12-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Valeria Prestopino