

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 98/2025**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

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

---

Beni in **Cavernago (BG)**  
Località/Frazione  
Via Roggia Morlana

## INDICE

### Lotto: 001

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28-10-2025 alle 9:15  
**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:** 03-04-2025  
**Data giuramento:** 20-05-2025  
**Data sopralluogo:** 10-06-2025

**Cronologia operazioni peritali:** In data 11.06.2025 si chiede istanza di proroga in quanto, nonostante le richieste di sollecito presso il Comune di Cavernago per prendere visione dei documenti depositati e la richiesta di CDU, i documenti sono stati forniti in data 17.07.2025. In data 10.06.2025 la sottoscritta si recava in loco per prendere visione del bene.

Beni in **Cavernago (BG)**  
Via Roggia Morlana

## **Lotto: 001**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo:** A\_terreno.

**residenziale sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Morlana**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Cavernago, foglio 9, particella 1788, qualità Sem Irr Arb, classe 2, superficie catastale 5 are 45 ca, reddito dominicale: € 3,94, reddito agrario: € 4,50

Derivante da: Frazionamento del 09/02/2007 Pratica n . BG0038188 in atti dal 09/02/2007 (n. 381888.1/2007)

Confini: in senso orario mappali 1787, 1791, 1782, strada consorziale

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

I dati corrispondono

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'area oggetto di perizia è situata nel Comune di Cavernago, comune posto in prossimità del fianco sinistro idrografico del fiume Serio, allo sbocco delle Valli Cavallina e Seriana. dista circa 15 km da Bergamo. il quartiere in cui sorge il bene in oggetto, è un quartiere di recente formazione, con diversi lotti in fase di costruzioni ed altri, come quello in oggetto, ancora da edificare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**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:** Bergamo a circa 12 km, Seriate, Cologno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Oasi naturalistica del fiume Serio, parco del Serio.

**Attrazioni storiche:** Castello di Cavernago, Castello di Malpaga.

**Principali collegamenti pubblici:** SS 498\_strada Provinciale soncinese , SP 573\_ strada provinciale Ogliese , Aeroporto di Bergamo 13,6 km., Autostrada A4 6,9 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **A\_terreno**

Terreno edificabile di forma trapezoidale, situato in un quartiere residenziale di recente formazione. Fa parte di un piano di lottizzazione stabilito da piano attuativo denominato C2.12.

Al momento del sopralluogo, il terreno risulta essere ricco di vegetazione. Seppur non completamente recintato, il lotto è ben definito in quanto confina con lotti già costruiti e/o recintati per due lati e per gli altri due lati con un percorso pedonale alberato e con la strada denominata Via Roggia Morlana. Il quartiere è posto nella vicinanza di un'area a destinazione terziario commerciale, con un ampi parcheggi.

Superficie complessiva di circa mq **500,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente erbe incolte

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui presenti nessuno

Culture erbacee no

Culture arboree no

Selvicolture no

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Il terreno ad oggi, non è ancora oggetto di edificazione pertanto risulta essere a destinazione verde, con arbusti incolti





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A\_terreno.**

**residenziale sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Morlana**

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A\_terreno.**

**residenziale sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Morlana**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n .15 del 5.06.2013 e Var P.G.T. delibera n.17 del 08.06.2017
Zona omogenea:	R03_tessuto residenziale integrati comparti (P.I.I. C7-1)
Norme tecniche di attuazione:	Art.59 R03 – Tessuto residenziale integrato - Comparti Nelle aree sottoposte a Piano attuativo o atto di programmazione negoziata l'intervento è subordinato all'ottenimento dei titoli abilitativi nel rispetto delle relative Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di adozione del P.G.T.(P.I.I. C7-1) ... R03-3 (P.I.I. C7-1) Vedi indici, destinazioni, standard e note ed ogni altro elemento convenzionale del P.I.I ex C7-1 zona residenziale di espansione inserite nei P.I.I. a volume definito (c.d. "Vie Rogge"), così come convenzionato il 23/05/2006 presso il notaio Dr. Jean-Pierre FARHAT di Bergamo rep. 159049 racc.45928 di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 58 del 05/06/2016 per la approvazione del relativo planivolumetrico.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica per piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	rep.159049 racc.45928 del 23/05/2006 stipulata presso il notaio Dr. Jean-Pierre F, trascritta in data 30/05/2006 ai nn 33137/19311
Obblighi derivanti:	Definiscono parametri, opere di urbanizzazione, standard e vincoli per il piano di lottizzazione , relativo al Piano Attuativo denominato "C2.12". I lottizzanti e suoi successori aventi causa hanno obbligo a sostenere gli oneri derivanti da eventuali modifiche di rogge, canali, attraversamenti acquiferi, derivazioni ed intubamenti, intersecanti il C2.12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	1 livello . 4 m
Volume massimo ammesso:	500 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	500
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nel piano di Lottizzazione, il lotto in oggetto è indicato con il numero 20 (se= 550,10mq; V= 500,00 mc)

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE



**Identificativo corpo: A\_terreno.**

**residenziale sito in Cavernago (BG) CAP: 24050, Via Roggia Morlana**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/07/2002 al 23/05/2006. 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: Acquista da OMISSIS fg 9 mapp 823

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/05/2006 al 15/05/2007. 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 terreni in Cavernago tra cui fg 9 Mapp 823, dal cui frazionamento deriva il bene oggetto di perizia

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 15/05/2007 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: Acquista da "Società di sviluppo urbano srl" del terreno accatastato al fg 9 Mapp 1788

**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 15/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 440000; Importo capitale: € 220000; Note: Durata 15 anni; Gravante su bene in Cavernago, Fg 9 Mapp 1788.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 27/02/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2025 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: convenione di lottizzazione; A rogito di OMISSIS in data 23/05/2006 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 in data 30/05/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/05/2006 ai nn. OMISSIS; a favore del Comune di Cavernago.

**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:**

**Identificativo corpo: A\_terreno**

**residenziale sito in , Via Roggia Morlana**

**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, la volumetria edificabile. Il valore del volume potenziale indicato è quello segnato nel Piano Attuativo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
superficie lotto	volume potenziale	500,00	1,00	500,00
		<b>500,00</b>		<b>500,00</b>

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: 2/2024

Zona: Cavernago centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

L'Esperto Stimatore ha provveduto alla valutazione seguendo i seguenti criteri estimativi.

Ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.

Viene valutata la posizione del lotto, il livello di urbanizzazione della zona e il valore di mercato per beni consimili in zona oggetto di recente compravendita.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cavernago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti sulla zona, imprese di costruzione con vendita diretta, borsino immobiliare, "Case e terreni", Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 110 €/mq - 140 €/mq per i terreni edificabili in zona, pari a 130 €/mq\_140 €/mq se rapportati alla volumetria .

**12.3 Valutazione corpi:****A\_terreno. residenziale**

**Cavernago (BG), Via Roggia Morlana**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.000,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
superficie lotto	500,00	€ 140,00	€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 70.000,00</b>
Valore corpo			€ 70.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.000,00

**Riepilogo:**

<i><b>ID</b></i>	<i><b>Immobile</b></i>	<i><b>Superficie Lorda</b></i>	<i><b>Valore intero medio ponderale</b></i>	<i><b>Valore diritto e quota</b></i>
A_terreno	residenziale	500,00	€ 70.000,00	€ 70.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 59.500,00
Valore diritto e quota	€ 59.500,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 59.500,00</b>
---	--------------------

19-08-2025

L'Esperto alla stima  
**Arch. Valeria Prestopino**