



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 64/2026



**PROMOSSA DA
OMISSIS**

**CONTRO
OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago
Codice fiscale: CLNSRG59B20A794Y
Studio in: Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-260627
Fax: 338 7207479
Email: colnago.s@virgilio.it
Pec: sergio.colnago@archiworldpec.it



Beni in **Sorisole (BG)**
Località/Frazione
VIA MATTEO FAGIANI, 1

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare box e solaio

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-06-2026 alle 11.10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Sergio Colnago

Data nomina: 30-03-2026

Data giuramento: 02-04-2026

Data sopralluogo: 16-04-2026

Cronologia operazioni peritali:

02/04/2026 CONTATTI CON CUSTODE PER ORGANIZZARE SOPRALLUOGO

03/04/2026 INVIO RICHIESTA AL COMUNE DI SORISOLE PER ACCESSO AGLI ATTI DOCUMENTAZIONE E PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA

15/04/2026 ACCESSO AGLI ATTI C/O IL COMUNE DI SORISOLE 16/04/2026 SOPRALLUOGO C/O L'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA, RILIEVO STATO DI FATTO, RILIEVO FOTOGRAFICO E REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

16/04/2026 RICHIESTA ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO DELLA SITUAZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI RELATIVE AGLI ESECUTATI

17/04/2026 - ACCESSO AGLI ATTI C/O IL COMUNE IN SEGUITO A NS. RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE MANCANTE

Beni in **Soriso (BG)**
VIA MATTEO FAGIANI, 1

Lotto: 001 - Unità immobiliare box e solaio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare - box e porzione di solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MATTEO FAGIANI, 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori OMISSIS - APPARTAMENTO via Fagiani, 1, foglio 14, particella 5748, subalterno 704, piano TERRA - PRIMO, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 VANI, superficie 77, rendita € 328,37

Derivante da: ATTO DI VENDITA OMISSIS AL NUMERO OMISSIS DI REPERTORIO REGISTRATO E TRASCRITTO A BERGAMO IN DATA OMISSIS AI NUMERI OMISSIS

Confini: APPARTAMENTO CONFINI IN SENSO ORARIO: VANO SCALA COMUNE, PROPRIETÀ DI TERZI, PROSPETTO SU VIA GASPAROTTO, PROPRIETÀ DI TERZI E VIA FAGIANI

Note: l'appartamento al piano terra-primo ha subito modifica del n. di sub. (da 3 all'attuale 704) a seguito della denuncia di variazione n. 79929,1/2022 presentata per divisione schede appartamento e solaio in data 17 giugno 2022 al n. BG0079929 di protocollo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori OMISSIS - SOLAIO via Fagiani, 1, foglio 14, particella 5748, subalterno 705, piano TERZO, categoria C/2, classe 1, consistenza 7, superficie 10, rendita € 13,01

Derivante da: ATTO DI VENDITA OMISSIS IN DATA OMISSIS AL NUMERO OMISSIS DI REPERTORIO REGISTRATO E TRASCRITTO A BERGAMO IN DATA OMISSIS AI NUMERI OMISSIS

Confini: Confini in senso orario: enti comuni, proprietà di terzi e muri perimetrali;

Note: il solaio al piano terzo (sottotetto) ha subito modifica del n. di sub. (da 3 all'attuale 705) a seguito della denuncia di variazione n. 79929,1/2022 presentata per divisione schede appartamento e solaio in data 17 giugno 2022 al n. BG0079929 di protocollo.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori OMISSIS e OMISSIS - BOX via Gasparotto sn, foglio 14, particella 5748, subalterno 8, piano SEM, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 17, rendita € 22,41

Derivante da: ATTO DI VENDITA OMISSIS IN DATA OMISSIS AL NUMERO OMISSIS DI REPERTORIO REGISTRATO E TRASCRITTO A BERGAMO OMISSIS AI NUMERI OMISSIS

Confini: CONFINI IN SENSO ORARIO: via Gasparotto, proprietà di terzi e via Fagiani

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

Nell'atto di pignoramento, sono stati riportati i dati catastali (appartamento con annesso solaio) corrispondenti a identificativi catastali precedenti all'aggiornamento del 17/06/2022 n. BG0079929 di protocollo, consistenti all'aggiornamento planimetria e separazione scheda solaio.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

La zona di Via Fagiani a Sorisole dove è sita l'unità immobiliare oggetto di perizia si colloca in un contesto pedemontano, caratterizzato da un paesaggio naturale e rurale situato ai piedi dei Colli di Bergamo. È una zona tranquilla, prevalentemente residenziale e immersa nel verde, che confina con aree di valore naturalistico e agricolo; se pur lontana dal traffico intenso resta vicino ai servizi offerti dal centro di Sorisole e dalle frazioni limitrofe.

Caratteristiche zona: periferica 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: centro del paese e attività commerciali (a 2 km), farmacia (1 km), banca (1 km)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali - commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus per il centro di Bergamo 800 mt

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Unità immobiliare - box e porzione di solai**

Trattasi di appartamento di 80 mq. al piano terra di un immobile a tre piani fuori terra più solaio più seminterrato composto da cucina abitabile /soggiorno, due disimpegni, due camere da letto di cui una con balcone, un servizio con annesso solaio al piano terzo sottotetto di circa 10 mq. utili, completa il compendio un box-autorimessa al piano seminterrato di 14,34 mq.

La pavimentazione risulta ovunque in ceramica le pareti sono intonacate; il bagno e la cucina sono rivestite in piastrelle. Nel bagno è presente la doccia il water i sanitari. Le porte interne sono in legno e gli infissi in pvc ; la porta di ingresso è blindata.

Il riscaldamento è autonomo garantito da caldaia murale anche per la produzione di acqua sanitaria, e radiatori in ghisa in tutte le stanze.

Nel 1993 l'unità immobiliare è stata oggetto di una parziale demolizione di tavolato interno tra cucina e soggiorno e contestuale rifacimento dei pavimenti e rivestimenti.

Gli impianti sono in buone condizioni; non è stato possibile reperire la certificazione degli impianti elettrici e la certificazione energetica; è presente la certificazione dell'impianto di riscaldamento relativa alla caldaia sostituita nel 2011.

Superficie complessiva di circa mq **90,00**

E' posto al piano: terra-seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 3 + solaio e seminterrato piani complessivi

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: pvc protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: gres/ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindato condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: fino a 1,80 cm condizioni: scarse
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non reperita
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: non reperita

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1966
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non reperita
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo a metano
<i>Stato impianto</i>	discreto
<i>Potenza nominale</i>	25.80
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Ultima reperita
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 396**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/08/1964 al n. di prot. 396

Rilascio in data 10/10/1964 al n. di prot. 396

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1966 al n. di prot. 396

NOTE: Variante del 26/07/1965 "Sopralzo di un piano ad edificio esistente"

Numero pratica: 7709

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Per lavori: Parziale demolizione di tavolato interno, sostituzione di pavimenti e rivestimenti, pareti cucina e bagno

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/06/1993 al n. di prot. 7709

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare - box e porzione di solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MATTEO FAGIANI, 1

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare - box e porzione di solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MATTEO FAGIANI, 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità immobiliare - box e porzione di solaio.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in VIA MATTEO FAGIANI, 1

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **07/09/2007**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/05/1996 al 07/09/2007. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/09/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo in data 07/09/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a iscrizione OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 280000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a TRASCRIZIONE in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare - box e porzione di solaio

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: Unità immobiliare - box e porzione di solaio

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sorisole (BG), VIA MATTEO FAGIANI, 1

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi prospetto allegato.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.633,62. (vedasi prospetto allegato)

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: Unità immobiliare - box e porzione di solaio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
Balcone	sup lorda di pavimento	3,00	0,33	0,99
Sottotetto	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		90,00		78,99

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 al-

tezza 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:

Unità immobiliare - box e porzione di solaio 1. Box singolo	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 14,34 mq Valore a corpo: € 14000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte. In considerazione delle discrete condizioni manutentive interne dell'immobile e relativi accessori e del contesto in cui è sito l'immobile si considera congruo un valore di 1.320,00 €/mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Ufficio tecnico di Sorisole;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato immobiliare - anno 2025 II semestre - zona periferica residenziale;

Altre fonti di informazione: Ultimo listino prezzi immobili FIMAA Bergamo anno 2025.

12.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare - box e porzione di solaio. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo Sorisole (BG), VIA MATTEO FAGIANI, 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.266,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	77,00	€ 1.320,00	€ 101.640,00
Balcone	0,99	€ 1.320,00	€ 1.306,80
Sottotetto	1,00	€ 1.320,00	€ 1.320,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 104.266,80
Valore Finale	€ 104.266,80
Valore corpo	€ 104.266,80
Valore accessori	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 118.266,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 118.266,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Unità immobiliare - box e porzione di solaio	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box singolo	78,99	€ 118.266,80	€ 118.266,80

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 118.266,80

Valore diritto e quota

€ 118.266,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 118.266,80**Allegati**

- a - cartella zip contenente foto e planimetrie
- b - succinta
- c - perizia versione privacy
- d - check list controlli effettuati sulla documentazione
- e - foglio riassuntivo identificativi catastali in rtf
- 1 - planimetria catastale
- 2 - visura storica
- 3 - ispezione ipotecaria
- 4 - abitabilità
- 5- collaudo
- 6- prospetto spese condominiali

20-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Sergio Colnago