



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 462/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Oriente Gervasoni  
**Codice fiscale:** GRVRNT77D28H910Y  
**Studio in:** Via Decó e Canetta 24 - 24068 Seriate  
**Telefono:** 3343759354  
**Fax:** +393343759354  
**Email:** oriente.architetto@gmail.com  
**Pec:** oriente.gervasoni@archiworldpec.it



## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con cantina e box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	5
Corpo: B - Box.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	7
Corpo: B - Box.....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	8
Corpo: B - Box.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	9
Corpo: B - Box.....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	11
Corpo: B - Box.....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino e B - Box.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	12
Corpo: B - Box.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	13
Corpo: B - Box.....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
Corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.....	14
Corpo: B - Box.....	14

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>14</b>
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-03-2026 alle 09:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Oriente Gervasoni  
**Data nomina:** 24-11-2025  
**Data giuramento:** 27-11-2025  
**Data sopralluogo:** 07-02-2026

### Cronologia operazioni peritali:

Premesso che, in data 24 Novembre 2025, l'illustrissimo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Vincenzo Domenico SCIBETTA, conferiva la gradita nomina di Esperto Stimatore all'Arch. Oriente GERVASONI, con studio professionale in Seriate, via Decò e Canetta nr.24, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bergamo al n. 2691 ed iscritto all'Albo Unico dei Consulenti Tecnici d'Ufficio – Tribunale di Bergamo al n°174.

Nella giornata del 27/11/2025 il sottoscritto Esperto Stimatore, sottoscriveva il verbale di accettazione incarico e giuramento esperto, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 24/03/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.

L'Esperto Stimatore ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali effettuando, innanzitutto, la verifica della documentazione agli atti e le verifiche necessarie presso i competenti uffici, al fine di accertare eventuali incongruenze e/o variazioni.

A seguito di comunicazione e-mail in data 12/12/2025 del creditore procedente venivano momentaneamente sospese le operazioni peritali in quanto l'amministratore del condominio aveva ricevuto comunicazione da parte degli esecutati l'intenzione di procedere al saldo integrale dei debiti, al fine di ottenere la liberazione degli immobili pignorati.

In data 19/01/2026 venivano riprese le operazioni peritali in quanto il creditore procedente inviava una mail con la comunicazione che gli esecutivi non avevano più preso contatti con l'amministratore di condominio.

Il giorno 29 gennaio 2026 effettuava l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Cisano Bergamasco per presa visione delle licenze edilizie riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

In data 07 febbraio 2026 effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento eseguendo il rilievo e la documentazione fotografica degli immobili stessi.

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**  
Località/Frazione **Valbonaga**  
via Brigata Partigiani Albenza, n.22

### **Lotto: 001 - Appartamento con cantina e box**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

#### **Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (LC) il OMISSIS. Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS c.f. OMISSISK, nato a OMISSISA (BG) il OMISSIS9.

Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 10, particella 83, subalterno 704, indirizzo via Brigata Partigiana Albenza n.22, piano T-2, comune Cisano Bergamasco (C728), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 121 mq. Totale escluse aree scoperte: 108 mq., rendita € 433,82.

Derivante da: - VARIAZIONE del 11/10/2010 Pratica n. BG0307471 in atti dal 11/10/2010 DIVISIONE-FUSIONE (n.24456.1/2010); - Atto del 17/11/2010 Pubblico ufficiale MANGILI GIUSEPPE Sede CALOLZIO-CORTE (LC) Repertorio n. 78418 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35967.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/12/2010; - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2011 Pratica n. BG0497976 in atti dal 11/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233942.1/2011).

Confini: Da Nord in senso orario: Appartamento piano secondo: Prospetto su corte comune, altra unità immobiliare (sub.705) e vano scala comune, Prospetto su corte comune, Prospetto su corte comune. Cantina piano terra: Prospetto su corte comune (sub. 708), altra unità immobiliare (sub.706), corridoio comune (sub.708), altra unità immobiliare (sub.702).

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** - OMISSIS, c.f. OMISSIS, nata a OMISSIS (LC) il OMISSIS. Diritto di Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS; - OMISSIS c.f. OMISSISK, nato a OMISSISA (BG) il OMISSIS9. Diritto di Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS., foglio 10, particella 83, subalterno 8, indirizzo via Provinciale per San Gregorio n. 16, piano T, comune Cisano Bergamasco (C728), categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie 19 mq., rendita € 20,92.

**Derivante da:** - Impianto meccanografico del 30/06/1987; - Atto del 17/11/2010 Pubblico ufficiale MANGILI GIUSEPPE Sede CALOLZIOCORTE (LC) Repertorio n. 78418 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35967.1/2010 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 03/12/2010.

**Confini:** Da Nord in senso orario: corridoio comune (sub.708), altra unità immobiliare (box), cortile comune (sub.708), altra unità immobiliare (box).

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Cisano Bergamasco (BG) frazione Valbonaga, sono inseriti in fabbricato residenziale plurifamiliare edificato nell'anno 1968, in zona a prevalente destinazione residenziale, con presenza di edifici di analoga tipologia costruttiva e cronologica. Il contesto risulta urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per servizi specifici, negozi, bar e attività commerciali la frazione si affida al centro del comune di Cisano Bergamasco, situato a breve distanza. Valbonaga è una frazione collinare di Cisano Bergamasco (BG), caratterizzata da un paesaggio rurale, con terrazzamenti erbosi e boschi di castagni. E' una delle zone abitate più in quota del comune, posizionata tra i Corni di Bisone e il Monte Santa Margherita. E' posizionata a nord del nucleo principale di Cisano Bergamasco, inserita in un contesto collinare e verdeggianti, vi si accede tramite la viabilità collinare che collega le diverse frazioni nord di Cisano Bergamasco. La frazione rappresenta una delle aree più tranquille e panoramiche del comune, distinguendosi nettamente dalle zone industriali presenti nel fondovalle.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Adda.

**Attrazioni storiche:** tragheto di Leonardo (Imbersago).

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino**

L'appartamento, posto al piano secondo senza ascensore, è composto da ingresso/disimpegno, cucina e pranzo, soggiorno, due camere da letto e un bagno, con annesso balcone di superficie pari a mq 7,50. Al piano terra è presente una cantina pertinenziale di mq 11,30 e porzione di giardino/orto esclusivo di circa mq. 147,00. La superficie commerciale dell'abitazione è dichiarata pari a mq 105.

Superficie complessiva di circa mq **259,00**

E' posto al piano: secondo (appartamento) e terra (cantina e giardino)

L'edificio è stato costruito nel: 1968

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Cisano Bergamasco (BG) ed è inserita in fabbricato residenziale plurifamiliare edificato nell'anno 1968, costituito da tre piani fuori terra, senza ascensore, oltre piano terreno destinato ad autorimesse e cantine.

L'edificio presenta tipologia costruttiva ordinaria dell'epoca, con struttura portante in cemento armato gettato in opera, solai in laterocemento, tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato, copertura a falde inclinate con manto in coppi di laterizio e lattronerie metalliche. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con finitura originaria bicolore; i balconi sono aggettanti in cemento armato con parapetti in ferro verniciato.

Al piano terra sono presenti autorimesse con portoni basculanti metallici e accesso condominiale centrale protetto da pensilina.

Non risultano interventi di ristrutturazione edilizia integrale successivi all'epoca di costruzione e lo stato manutentivo del fabbricato può definirsi ordinario in relazione alla vetustà.

L'appartamento, ad uso abitazione civile, presenta distribuzione interna tipica degli anni '60. Le partizioni interne sono in laterizio intonacato; pareti e soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono prevalentemente risalenti all'epoca di costruzione, con presenza di marmette in graniglia marmorea nel soggiorno e pavimentazione in marmette di piccolo formato negli altri ambienti. I rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico di tipologia datata. I serramenti esterni risultano sostituiti rispetto agli originali e sono in PVC e alluminio colore bianco con doppi vetri, dotati di tapparelle avvolgibili; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale marca Vaillant installata in cucina e distribuzione mediante radiatori metallici; la produzione di acqua calda sanitaria è integrata nella medesima caldaia. Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono realizzati sottotraccia e non risulta disponibile documentazione attestante la conformità ai sensi della normativa vigente.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive ordinarie, con finiture e impiantistica in larga parte originarie e pertanto caratterizzate da obsolescenza tecnologica e funzionale coerente con l'epoca di edificazione, rendendosi necessari interventi di ammodernamento per l'adeguamento agli standard abitativi attuali.

La cantina presenta pavimentazione in cls liscio, pareti intonacate e impianto di illuminazione.

La porzione di cortile/giardino esclusivo di pertinenza all'appartamento veniva utilizzato come orto e insi-  
ste una baracca in legno utilizzata come deposito attrezzi.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Box**

Box singolo, posto al piano terra con accesso dal cortile comune condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **19,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:**

Al piano terra sono presenti autorimesse con portoni basculanti metallici e accesso condominiale centrale protetto da pensilina.

Non risultano interventi di ristrutturazione edilizia integrale successivi all'epoca di costruzione e lo stato manutentivo del fabbricato può definirsi ordinario in relazione alla vetustà.

L'autorimessa presenta una pavimentazione in cls liscio, pareti intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico e impianto idrico con la presenza di lavandino e doccia.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni manutentive ordinarie, con finiture e impiantistica in larga parte originarie e pertanto caratterizzate da obsolescenza tecnologica e funzionale coerente con l'epoca di edificazione, rendendosi necessari interventi di ammodernamento per l'adeguamento agli standard attuali.

**3. PRATICHE EDILIZIE**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

**Numero pratica: Licenza di costruzione n. 33/1968**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione di un fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/05/1968 al n. di prot. 33

Rilascio in data 11/06/1968 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1970 al n. di prot. 3346

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino e B - Box

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

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

Note: La planimetria dell'appartamento e della cantina sono conformi a quelli rappresentati nella tavola unica allegata alla licenza di Costruzione. Si precisa che nella tavola è rappresentato il piano tipo dei piani primo, secondo e terzo. Per quanto riguarda la cantina al piano terra nella tavola agli sono state apportate modifiche a mano sulla pianta che corrispondono allo stato attuale dei luoghi. Si evidenzia solamente una leggera traslazione della finestra della camera sul prospetto Nord che riguarda tutti i piani del condominio. Sulla porzione di cortile/giardino è presente una baracca in legno utilizzata come deposito attrezzi.

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

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

Note: La planimetria del box è conforme a quella rappresentata nella tavola unica allegata alla licenza di Costruzione.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 34 del 28/11/2022
Zona omogenea:	Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di spazi verdi privati di pertinenza (Art.24 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 24 Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di spazi verdi privati di pertinenza. 1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tavola 3 del PdR con specifica campitura grafica uniforme. 2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine alla dimensione degli spazi verdi, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi. 2.bis Eventuali opere edilizie che comportassero necessariamente la alterazione delle superfici a verde, in misura superiore al 20% della superficie fondiaria libera di cui al punto precedente, potranno essere eseguite solo a seguito dell'espressione del parere favorevole della Commissione per la Qualità delle Trasformazioni Urbane. 3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'27 della LR 12/2005. 4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio sentita la Commissione del Paesaggio ove costituita solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 71. 5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima complessiva del 20% della superficie coperta esistente alla data di approvazione del PGT, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). 6. Sono ammessi, in aggiunta all'ampliamento previsto dal precedente comma 5, sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno e con incremento dell'altezza dell'intradosso della copertura fino al raggiungimento della quota minima necessaria per il rispetto dei requisiti previsti dallo stesso art. 63, comma 6 della lr 12/2005; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 7. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. 8. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi come indicati al successivo art 75. 9. Sono inoltre ammesse demolizioni e ricostruzioni per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5 e alle condizioni di cui ai precedenti punti 4, 6 e 7. 10. Nel caso di presenza di lotti liberi, così come definiti dal precedente articolo 5 si potrà procedere all'edificazione degli stessi nei limiti degli indici di cui al successivo art. 28, comma 4. 11. Negli ambiti pedecollinari a monte della SP ex SS 639 gli interventi all'interno dei lotti liberi di cui al precedente comma non potranno superare il Rapporto di Copertura del 25%.</p>

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

**Identificativo corpo: B - Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albena, n.22**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 34 del 28/11/2022
Zona omogenea:	Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di spazi verdi privati di pertinenza (Art.24 NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 24 Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di spazi verdi privati di pertinenza. 1. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella tavola 3 del PdR con specifica campitura grafica uniforme. 2. In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine alla dimensione degli spazi verdi, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi. 2.bis Eventuali opere edilizie che comportassero necessariamente la alterazione delle superfici a verde, in misura superiore al 20% della superficie fondiaria libera di cui al punto precedente, potranno essere eseguite solo a seguito dell'espressione del parere favorevole della Commissione per la Qualità delle Trasformazioni Urbane. 3. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'27 della LR 12/2005. 4. Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio sentita la Commissione del Paesaggio ove costituita solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico nell'ambito dell'esame paesistico di cui al successivo art. 71. 5. Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima complessiva del 20% della superficie coperta esistente alla data di approvazione del PGT, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale). 6. Sono ammessi, in aggiunta all'ampliamento previsto dal precedente comma 5, sopralzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno e con incremento dell'altezza dell'intradosso della copertura fino al raggiungimento della quota minima necessaria per il rispetto dei requisiti previsti dallo stesso art. 63, comma 6 della Lr 12/2005; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di sopralzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza massima del 35%. 7. Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa. 8. In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi come indicati al successivo art 75. 9. Sono inoltre ammesse demolizioni e ricostruzioni per una volumetria massima pari a quella esistente oltre l'ampliamento previsto dal precedente comma 5 e alle condizioni di cui ai precedenti punti 4, 6 e 7. 10. Nel caso di presenza di lotti liberi, così come definiti dal precedente articolo 5 si potrà procedere all'edificazione degli stessi nei limiti degli indici di cui al successivo art. 28, comma 4. 11. Negli ambiti pedecollinari a monte della SP ex SS 639 gli interventi all'interno dei lotti liberi di cui al precedente comma non potranno superare il Rapporto di Copertura del 25%.</p>

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

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

Note: Si precisa che l'appartamento nello stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale agli atti. Si evidenzia solamente una leggera traslazione della finestra della camera sul prospetto Nord.

**Identificativo corpo: B - Box.**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Valbonaga, via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

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

Note: Si precisa che il box nello stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale agli atti. La via indicata in visura risulta essere la vecchia denominazione della strada.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/1979 al 17/11/2010. In forza di atto di divisione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/11/2010 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.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino e B - Box

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 17/11/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 208.000,00; Importo capitale: € 104.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo n. 6648/2024; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2025 ai nn. OMISSIS; Importo capitale: € 3.468,81.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario Tribunale di Bergamo, verbale pignoramento immobili repertorio 7838 del 09/10/2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino e B - Box

## 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 con cantina e porzione di cortile/giardino**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso pubblico.

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso pubblico.

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 700,00.**

**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:** 12.258,48. Alla data del 09/02/2026, come comunicato dall'amministratore gli esecutati hanno le seguenti spese condominiali insolute: Rata n. 1 € 5.859,10 - Rata n. 2 € 175,00 - Rata n. 3 € 175,00 - Rata Spese Legali € 5.874,38 per un totale di € 12.083,48 oltre ad ultima rata di gestione 2025/2026 in scadenza il 15/04/2026. Nessuna spesa straordinaria già deliberata.

### **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

### **Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi corpo A.

**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:** vedi corpo A.

### **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 con cantina e porzione di cortile/giardino

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO PIANO SECONDO	sup lorda di pavimento	105,00	1,00	105,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	7,00	0,33	2,31
PORZIONE GIARDINO ESCLUSIVO (10%)	sup lorda di pavimento	105,00	0,10	10,50
PORZIONE GIARDINO ESCLUSIVO (2%)	sup lorda di pavimento	42,00	0,02	0,84
		<b>259,00</b>		<b>118,65</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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Cisano Bergamasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.000,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

**Accessori:**

A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino 1. Cantina	Posto al piano Terra Composto da locale cantina Sviluppa una superficie complessiva di 11,30 mq Valore a corpo: € <b>4000</b>
---	--

**Identificativo corpo:** B - Box

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
		<b>19,00</b>		<b>19,00</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 giar-

dini 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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Cisano Bergamasco

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi di appartamento con box non comodamente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che uno degli esecutati si trova in stato di disabilità e vi è l'assistenza dei servizi sociali.

**Identificativo corpo: B - Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che uno degli esecutati si trova in stato di disabilità e vi è l'assistenza dei servizi sociali.

**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. La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.

Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Cisano Bergamasco (BG), Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio AppeConfedilizia Bergamo, Casa&Terreni 2025, indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia 2025.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Cisano Bergamasco;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Secondo le quotazioni OMI aggiornate al 2025/2026 per il Comune di Cisano Bergamasco (zona che ricomprende anche la frazione Valbonaga), i valori medi unitari di mercato per abitazioni civili si collocano in un intervallo compreso tra circa € 900/mq e € 1.200/mq a seconda della fascia qualitativa e della specifica zona OMI di mercato (es. zona centro o periferica) e dello stato dell'immobile, con fasce indicative tra € 742/mq e € 1.230/mq riferite alle diverse zone OMI del Comune.

Per una valutazione prudentiale e adeguata alla procedura esecutiva, considerando la specifica ubicazione in via Brigata Partigiani Albenza n.22 – frazione Valbonaga, e lo stato manutentivo dell'immobile si assume valore unitario comune di mercato OMI per abitazione civile con caratteristiche analoghe (immobile anni '60 da ammodernare) nella fascia intermedia di mercato, pari a € 950/mq (valore medio OMI ponderato per stato conservativo e ubicazione)

Considerata la natura coattiva della vendita in sede esecutiva e l'assenza di garanzie per vizi, lo stato manutentivo ordinario e la necessità di interventi di ammodernamento, si applica una riduzione prudentiale del 15% sul valore di mercato OMI.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Appartamento con cantina e porzione di cortile/giardino. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina**

**Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 107.081,63.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO BALCONE	105,00	€ 950,00	€ 99.750,00
PORZIONE GIARDINO ESCLUSIVO (10%)	2,31	€ 950,00	€ 2.194,50
PORZIONE GIARDINO ESCLUSIVO (2%)	10,50	€ 950,00	€ 9.975,00
	0,84	€ 950,00	€ 798,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 112.717,50
scarsa manutenzione detrazione del 5.00%			€ -5.635,88
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 107.081,63</b>
Valore corpo			€ 107.081,63
Valore accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 111.081,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.081,63

**B - Box. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**  
**Cisano Bergamasco (BG), via Brigata Partigiani Albenza, n.22**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX PIANO TERRA	19,00	€ 550,00	€ 10.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.450,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 10.450,00</b>
Valore corpo			€ 10.450,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.450,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.450,00

**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 con cantina e porzione di cortile/giardino	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina	118,65	€ 111.081,63	€ 111.081,63
B - Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	19,00	€ 10.450,00	€ 10.450,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 18.229,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamento	€ -301,89
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 103.000,00
Valore diritto e quota	€ 103.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 103.000,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

LOTTO 1

- 01) VISURE, SCHEDE ED ESTRATTO MAPPA CATASTALI;
- 02) PLANIMETRIE;
- 03) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 04) ESTRATTO PGT - CONCESSIONI EDILIZIE;
- 05) SPESE CONDOMINIALI
- 06) CERTIFICATI ANAGRAFICI;
- 07) ATTO COMPRAVENDITA

15-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Oriente Gervasoni**

Pag. 16  
 Ver. 3.0  
 Edicom Finance srl