

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 367/2025**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Novetti  
**Codice fiscale:** NVTLNE71P44A794D  
**Partita IVA:** 02205960160  
**Studio in:** via Toscana 12 - 24035 Curno  
**Telefono:** 3472253980  
**Fax:** 3472253980  
**Email:** archnovetti@gmail.com  
**Pec:** elena.novetti@archiworldpec.it

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**  
Località/Frazione **La Sosta**  
Via Milano n.15/B

## INDICE

### **Lotto: 001 - Appartamento [A2] - Autorimessa [C6]**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: A.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: A.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	10
Corpo: A.....	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	10
Corpo:.....	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-02-2026 alle 10:00  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS  
**Creditore Intervenuto:** OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Elena Novetti  
**Data nomina:** 10-10-2025  
**Data giuramento:** 16-10-2025  
**Data sopralluogo:** 05-12-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** 05-12-2025 Effettuato sopralluogo

Beni in **Cisano Bergamasco (BG)**  
Località/Frazione **La Sosta**  
Via Milano n.15/B

## **Lotto: 001 - Appartamento [A2] - Autorimessa [C6]**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] site in Comune di Cisano Bergamasco (Bg), frazione La Sosta, Via Milano n.15/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS- Regime Patrimoniale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Identificativo corpo: Comune Cisano Bergamasco (C728), foglio 12, particella 5990, subalterno 23, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie Totale mq. 87; Totale escluse aree scoperte 84 mq., rendita € 516,46; indirizzo Località La Sosta, piano 1.

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS; c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/1.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Costituzione del 15/10/2004 Pratica n. BG0246325 in atti dal 15/10/2004 Costituzione (n. 3401.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Da tabella millesimale si rileva quanto segue:

- millesimi di proprietà sub. 23 abitazione = 22,54/1000

- millesimi di proprietà sub. 53 box = 2,45/1000

Millesimi corpi scale/ascensore: sub. 23 Abit 22,65 sub. 53 Box 2,46

Millesimi singoli corpi di fabbrica - corpo box: sub. 53 pari a 19,34/1000

Millesimi fabbricato "B" intera palazzina: sub. 23 Abit 45,48/1000.

Confini: Ruotando da nord in senso orario: muro perimetrale, ragioni ai subalterni 24, 4, 27, 26.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Identificativo corpo: Comune Cisano Bergamasco (C728), foglio 12, particella 5990, subalterno 53, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie Totale mq. 20, rendita € 35,33; indirizzo Località La Sosta, piano S1.

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS; c.f. OMISSIS proprietario per la quota di 1/1.

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Costituzione del 15/10/2004 Pratica n. BG0246325 in atti dal 15/10/2004 Costituzione (n. 3401.1/2004)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):

Da tabella millesimale si rileva quanto segue:

- millesimi di proprietà sub. 23 abitazione = 22,54/1000

- millesimi di proprietà sub. 53 box = 2,45/1000

Millesimi corpi scale/ascensore: sub. 23 Abit 22,65 sub. 53 Box 2,46

Millesimi singoli corpi di fabbrica - corpo box: sub. 53 pari a 19,34/1000

Millesimi fabbricato "B" intera palazzina: sub. 23 Abit 45,48/1000.

Confini: Ruotando da nord in senso orario: ragioni ai subalterni 52, 1, terrapieno, ragioni al subalterno 50.

Note: Autorimessa pertinente all'unità abitativa identificata al NCEU fg 12, mappale 5990, sub 23

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari, oggetto della procedura esecutiva, sono un appartamento ed un'autorimessa pertinenziale all'abitazione; costituiscono un Lotto Unico.

Gli immobili sono ubicati in Comune di Cisano Bergamasco, località La Sosta, in Via Milano n. 15/B.

I beni in perizia sono all'interno di un super condominio composto da tre palazzine, l'abitazione si trova all'interno della palazzina denominata "B o 2", mentre l'autorimessa si trova sottostante la palazzina denominata "A o 1".

Il Comune di Cisano Bergamasco è un comune di circa 6230 abitanti della provincia di Bergamo, situato nella Valle San Martino, dista circa 18 Km ad ovest del capoluogo orobico; il comune fa parte della Comunità montana Lario Orientale; si trova lungo il tragitto di un'importante strada di collegamento che unisce Bergamo a Como.

I Comuni limitrofi sono Brivio (LC), Caprino Bergamasco, Monte Marenzo (LC), Pontida, Torre de' Busi, Sotto il Monte.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (2,1 Km), Farmacia Invernizzi (1,7 Km), Ufficio postale via A. Maj (2,3 Km), Ufficio postale a Brivio via Terraggio (1,3 Km), Banca Credito Valtellinese (1,6 Km), Banca BPER (2 Km), Supermercato ITALMARK (600 m.), Scuola infanzia Via Papa Giovanni XXIII (1,5 km), Scuola materna via Manzoni (1,6 km), Scuola primaria via Don Minzoni (2,4 km), Istituto comprensivo/secondario primo grado (2 km), Chiesa parrocchiale di San Zenone (2,2 km), oratorio Villasola (1,7 km), Biblioteca (2,3 km), Centro sportivo (1,5 km), Benzinaio Tamoil (300 m.), Ospedale Papa Giovanni XXIII di Bergamo (21,6 km), Ospedale di Lecco (17,3 Km)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Comune di Brivio (LC) 4,8 km; Caprino Bergamasco 1,3 km; Pontida 3,3 km; Monte Marenzo (LC) 3,6 km; Torre De' Busi 3,6 km; Sotto il Monte Giovanni XXIII 5,5km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello medioevale con torre, Chiesa di San Zenone Vecchia e Chiesa di San Zenone Nuova.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Cisano-Caprino Bergamasco 1,8 km, Fermata autobus stab. Ronzoni 130 m., Casello autostradale Trezzo d'Adda 20 km, Aeroporto di Orio al Serio (Bg) 26 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A**

Il compendio immobiliare descritto con il Lotto 1 (lotto unico), oggetto della procedura esecutiva, è composto da un appartamento (trilocale) posto al primo piano ed un'autorimessa posta al piano interrato.

I suddetti immobili sono ubicati in Comune di Cisano Bergamasco in località La Sosta, via Milano n. 15/B, all'interno di un super condominio composto da tre palazzine, l'abitazione si trova all'interno della palazzina denominata "B o 2", mentre l'autorimessa si trova sottostante la palazzina denominata "A o 1".

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono da via Milano, sono presenti due rampe una per ingresso degli autoveicoli affianco alla palazzina "A o 1" ed una adibita all'uscita degli stessi a fianco alla palazzina "C o 3".

Il complesso residenziale è stato edificato nel 2004 e lo stato generale di manutenzione appare buono.

L'appartamento identificato con il n° 16 (subalterno 23) è un trilocale posto al primo piano è composto da ingresso, bagno di servizio cieco con aspirazione forzata, zona pranzo e soggiorno in un unico locale, cucina, disimpegno, due camere e un bagno finestrato, due balconi.

La superficie complessiva commerciale dell'unità abitativa è pari a circa mq. 88,90 (abitazione con due balconi) di cui mq. 85 appartamento.

L'altezza interna dell'appartamento è di cm 270, parte del soggiorno è stato controsoffittato per inserire faretti di illuminazione con altezza da pavimento pari a cm 243.

L'autorimessa, pertinente all'abitazione, è identificata con il n° 43 (subalterno 53) posta al piano interrato; presenta porta basculante in lamiera zincata con apertura manuale (è stata manomessa dai ladri e riparata con sostituzione della serratura), pavimento in battuto di cls, due pareti in prisme e una in cemento armato, altezza interna cm 240, impianto elettrico fuori traccia; superficie lorda pari a circa mq. 20,80.

Si segnalano tracce di umidità all'interno delle camere da letto lungo le pareti verso l'esterno.

Superficie complessiva di circa mq **96,82**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 sub 23; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso edilizio denominato OMISSIS dove sono ubicate le unità immobiliari in esecuzione si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La palazzina di civile abitazione, dove è posto l'appartamento oggetto di perizia, è stata edificata nel 2004, fabbricato "B" si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno interrato; ogni piano è servito da un vano scala con ascensore per un totale di n. 19 abitazioni.

Il piano interrato, dove è collocata l'autorimessa in esecuzione, si presenta con una rampa di accesso carra-  
le per l'ingresso, diversi corselli di manovra e una rampa per l'uscita dei mezzi, tutti identificati con il sub. 1  
(Bene comune non censibile) comune a tutte e tre le palazzine che compongono il condominio OMISSIS.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> protezione: <b>ante a pacchetto</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Si precisa che due porte finestre, quella della cucina ed una del soggiorno sono state manomesse dai ladri, necessitano di riparazione e/o sostituzione.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La porta del bagno vicino all'ingresso è scorrevole.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Porta d'ingresso blindata
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Balconi piastrelle di formato cm 24x12
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>cotto formato cm. 30x30</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Ingresso, soggiorno e cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle formato cm 20x20</b> condizioni: <b>buone</b> Note: bagno vicino all'ingresso
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>buone</b> Note: disimpegno e due camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

	Note: bagno, pavimento in piastrelle di ceramica formato cm 34x34 posato in diagonale
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Sono rivestite due pareti, quella attrezzata e il fianco a destra in piastrelle effetto cm 10x10 fino ad un'altezza di cm 243.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica formato cm. 20x20</b> condizioni: <b>buone</b> Note: bagno vicino all'ingresso, rivestimento fino ad altezza cm 210
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>lastre di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: rivestimento fino ad altezza cm 235, lastre di formato cm 55x34 e piastrelle a greca finale.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Climatizzatore a split con pompa di calore posizionato nel soggiorno
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I caloriferi sono dotati di valvole termostatiche

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	termoautonomo a gas-metano
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Nella parete del soggiorno è installato uno split (climatizzatore) con pompa di calore
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI

Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Numero pratica: 54/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: Nuova costruzione ad uso residenziale: Costruzione complesso immobiliare di tre nuovi fabbricati di 31 unità immobiliari in esecuzione a P.L. approvato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/03/2002 al n. di prot. 3194

Rilascio in data 04/06/2002 al n. di prot. 7549

NOTE: Intestazione volturata con Voltura pratica edilizia n. 93/2002 concessa il 09/04/2002

#### **Numero pratica: 93/2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Voltura per intestazione pratica edilizia

Oggetto: Voltura intestazione pratica edilizia

Presentazione in data 09/04/2002 al n. di prot. 5005

Rilascio in data 09/04/2002 al n. di prot.

NOTE: Voltura relativa all'intestazione della pratica edilizia n. 54/2002 presentata in data 04/03/2002 ed intestata a OMISSIS alla Soc. OMISSIS

#### **Numero pratica: 92/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante

Per lavori: 1 Variante a C.E. n. 54/2002, prot. gen 7549 in data 04-06-2002, volturata con prati. Ed. n° 93/2002 in data 09-04-2002.

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/05/2003 al n. di prot. 6133

#### **Numero pratica: 53/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante

Per lavori: 2 Variante: Opere intere di singole unità immobiliari. Recupero di sottotetti ai sensi della LR 15.07.1966 e LR 19.11.1999 n. 22.

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/03/2004 al n. di prot. 4068

NOTE: Trattasi della modifica delle falde di copertura con sopralzo della quota d'imposta in gronda pari a cm 150 e al colmo pari a cm 330, conformemente a quanto previsto dall'art. 6 lett. g delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente e dell'eliminazione dei timpani sulle testate ai vari fabbricati.

#### **Numero pratica: 179/2004**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività in Variante

Per lavori: 3 Variante: Opere intere di singole unità immobiliari. Recupero di sottotetti ai sensi della LR 15.07.1966 e LR 19.11.1999 n. 22.

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/10/2004 al n. di prot. 14273

NOTE: Trattasi della modifica delle falde di copertura con sopralzo della quota d'imposta in gronda pari a cm 150 e al colmo pari a cm 330, conformemente a quanto previsto dall'art. 6 lett. g delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente e dell'eliminazione dei timpani sulle testate ai vari fabbricati.

**Numero pratica: 14//2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: autorizzazione di agibilità per il fabbricato identificato in Catasto al fg 12, mapp. 5703-5704-5705-5706, NCEU Fg 12 mappale 5990 da sub 1 a sub 91, ubicato in Via Milano.

Oggetto: Attestazione di AGIBILITA' per silenzio assenso

Presentazione in data 16/11/2004 al n. di prot. 16029

Abitabilità/agibilità in data 20/02/2006 al n. di prot. 2273

NOTE: Lavori iniziati il 11-07-2002 ed ultimati il 06-11-2004.

Reg. Agibilità n. 14/2006 - Prot. Gen. n. 2273 - Pratica edilizia n. 54/2002

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comune di Cisano Bergamasco, frazione La Sosta, Via Milano n.15/B**

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

Note: Si segnala la presenza di controsoffitto solo in una zona del soggiorno, altezza da pavimento pari a cm 243.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comune di Cisano Bergamasco, frazione La Sosta, Via Milano n.15/B**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il Vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) è stato approvato definitivamente dal C.C. con delibera n. 31 in data 13.12.2013 e divenuto efficace in data 23.04.2014; succ. 3 Variante al vigente PGT relativamente al Piano delle Regole (PdR) ed al Piano dei Servizi (PdS) approvata definitivamente con delibera C.C. n. 34 in data 28.11.2022 e divenuta efficace in data 02.10.2024.
Ambito:	Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata
Norme tecniche di attuazione:	<p>Piano delle regole - Art. 23 Ambiti urbani prevalentemente saturi con edificazione a tipologia confermata</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.</li> <li>Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.</li> <li>E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con incremento di sup residenziale complessiva così computabile: <math>Sf \times 0,06 : Src</math> è previsto comunque un limite massimo di 0,5 mq/mq di sup. residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria.</li> <li>Sono ammessi soprizzi degli edifici, solo in presenza di sottotetti che non abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità, fino all'altezza media ponderale minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della Lr 12/2005 e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno; resta confermata la possibilità di mantenimento delle coperture a due falde, ove già esistenti: in tal caso agli effetti della misurazione delle possibilità di soprizzo si farà riferimento alle sole murature interessate dalla gronda orizzontale. Le coperture non potranno superare la pendenza del 35%.</li> <li>Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, nei limiti delle src teoriche dei fabbricati, calcolate secondo le indicazioni dell'art. 17 punto 5. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.</li> </ol>

	<p>6. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%.</p> <p>7. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero dei piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.</p> <p>8. Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà definita moltiplicando il numero di piani, calcolo ai sensi del precedente comma, per ml. 3,30.</p> <p>9. E' comunque sempre ammessa un'altezza massima di mt. 10,00.</p> <p>10. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani, da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.</p>
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	10,00 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Comune di Cisano Bergamasco, località La Sosta, Via Milano n.15/B**

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

Note: Si precisa che nella planimetria catastale la porta finestra del soggiorno è indicata con larghezza unica; mentre nello stato di fatto, così come nella tavola di progetto sono riportate tre porte finestre affiancate.

Vista l'entità della difformità il sottoscritto perito stimatore, per non aggravare ulteriormente sulle spese della procedura esecutiva immobiliare, ritiene al momento evitabile la correzione della planimetria, ma si rende disponibile ad effettuare la variazione catastale qualora si rendesse necessario.

La lieve difformità non incide sul numero dei vani, sulla superficie e neppure sulla rendita catastale, per tali motivi si dichiara la regolarità catastale; si dovrebbe correggere solo la rappresentazione grafica della planimetria catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 08/04/2002 al 22/11/2004.

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: acquistava, in Comune di Cisano Bergamasco, l'appezzamento di terreno in massima parte edificabile distinto al Catasto Terreni con i mappali 5703 di are 6,51; 5704 di are 36,31; 5705 di are 19,29 e 5706 di are 1,19.

Si precisa che su parte dell'area al predetto mappale 5704, a seguito della Concessione edilizia e succ. varianti, la società "OMISSIS" realizzava un complesso residenziale composto da tre fabbricati, convenzionalmente denominati fabbricato "A" - "B" e "C" tutti disposti sui piani interrato, terra, primo e secondo, con autorimesse interrate, denominato OMISSIS.

A seguito dell'intervenuta edificazione con denuncia di cambiamento presentata al C.T. in data 08/09/2004 n. 211561 il predetto mappale 5704 di are 36,61 ha assunto il nuovo identificativo **mappale 5990**, ente urbano di pari superficie.

In data 15/10/2004 prot. n. 246325 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Bergamo dichiarazione di fabbricato urbano; tra le unità di proprietà della società "OMISSIS" vi erano le unità immobiliari site in Località La Sosta ora in esecuzione identificate al NCEU fg 12, mappale 5990, sub 23, piano 1, cat A/2, cl. 2, vani 5 RC € 516,46 e al mappale 5990, sub 53, piano S1, cat C/6, cl. 3, mq. 18, RC € 35,33.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/11/2004 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data

OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente ad oggetto gli immobili in relazione.

**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 fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2004 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2004 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 192.000; Importo capitale: € 128.000

Note: Durata 25 anni. Contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Domanda di Annotazione a iscrizione (Restrizione dei Beni); A rogito di OMISSIS in data 18/11/2004 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/2012 ai nn. OMISSIS; Totale immobili n. 44 tra cui gli immobili oggetto di procedura.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ipoteca della riscossione pluralità di titoli; A rogito di OMISSIS in data 17/10/2024 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/10/2024 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 93.463,12; Importo capitale: € 46.731,56

Note: Contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2004 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/11/2024 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 192.000; Importo capitale: € 128.000

Note: IPOTECA IN RINNOVAZIONE Contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 22/01/2025 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2025 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 80.000,00; Importo capitale: € 59.180,22

Note: contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS;

Derivante da: atto esecutivo Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 25/07/2025 ai nn. OMISSIS

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/10/2025 ai nn. OMISSIS; contro OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione Atto di Compravendita; A rogito di OMISSIS in data 22/11/2004 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/11/2004 ai nn. OMISSIS; a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione, contro OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**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

**Abitazione di tipo civile [A2] ed autorimessa [C6] siti in Comune di Cisano Bergamasco, loc. La Sosta, Via Milano n.15/B**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 800,00.

**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:** € 122,00.

Dato fornitomi dall'amministratore, OMISSIS in data 13/01/2026 riferito alla rata straordinaria linea vita n. 2 scaduta il 20/12/2025.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Da tabella millesimale si rileva quanto segue:

- millesimi di proprietà sub. 23 abitazione = 22,54/1000

- millesimi di proprietà sub. 53 box = 2,45/1000

Millesimi corpi scale/ascensore: sub. 23 Abit 22,65 sub. 53 Box 2,46

Millesimi singoli corpi di fabbrica - corpo box: sub. 53 pari a 19,34/1000

Millesimi fabbricato "B" intera palazzina: sub. 23 Abit 45,48/1000.

Per la determinazione delle rate si riporta quanto fornitomi dall'Amministratore Scheda di riparto:

- millesimi spese scala/ascensori = 25,11/1000

- millesimi spese box = 19,34/1000

- millesimi spese pulizie = 25,11/1000

- millesimi spese spurgo = 24,99/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

L'immobile è accessibile dal piano interrato grazie all'ascensore, mentre dal livello strada via Milano n. 15, non è accessibile in quanto l'accesso pedonale è solo tramite scala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

L'amministratore del condominio riferisce che il Regolamento Condominiale non è formalmente approvato, come indicato nell'ultimo verbale di assemblea datato 08/10/2025: *"... non ha alcun valore legale in quanto non risulta nè allegato ad alcun atto notarile nè approvato in alcuna assemblea, dunque attualmente le uniche norme valide sono quelle indicate nel Codice Civile dall'Art. 1117 al 1138, revisionate con la Legge 220/2012 entrata in vigore nell'Anno 2013..."*

**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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza.

Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti. Le superfici rilevate in loco (appartamento arredato) sono state confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cisano Bergamasco.

Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 05-12-2025, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici di progetto.

Le unità oggetto di perizia, sono ubicate in Comune di Cisano Bergamasco, località La Sosta, in Via Milano 15/B, all'interno di un complesso residenziale denominato OMISSIS composto da tre palazzine; le unità in esecuzione si trovano nel fabbricato B e sono un appartamento (trilocale) con due balconi ed un'autorimessa di pertinenza all'abitazione.

L'appartamento di civile abitazione posto al piano primo è composto da ingresso, piccolo bagno di servizio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi; al piano interrato si trova il box.

Nella valutazione dei beni si sono tenute in considerazione le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; si precisa che l'anno di costruzione dell'immobile risale al 2004.

Dopo un'accurata indagine di mercato, il sottoscritto perito, ritiene congruo attribuire all'abitazione un valore pari a €/mq. 1.300,00 e all'autorimessa valore a corpo pari a € 15.500,00.

Alle parti comuni non viene attribuito un valore specifico in quanto rientrano nella valutazione dell'immobile.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
balconi	Sup. lorda di pavimento	11,82	0,33	3,90
		<b>96,82</b>		<b>88,90</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

#### Accessori:

A 1. Box	Identificato al n. n. 43 corrisponde al sub. 53 Posto al piano interrato (S1) Sviluppa una superficie complessiva di complessiva di mq. 20,80 mq Valore a corpo: € <b>15500</b> Note: L'autorimessa è legata da vincolo pertinenziale all'abitazione.
-------------	---

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La natura delle unità immobiliari in esecuzione non consente una comoda divisibilità, se non a scapito di una svalutazione dei singoli beni; l'autorimessa è legata da vincolo pertinenziale all'abitazione per tali motivi si ritiene necessario formare un unico lotto.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza.

Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento. Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta

ta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici rilevate in loco (appartamento arredato) sono state confrontate con quelle indicate negli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cisano Bergamasco. Durante il sopralluogo, che si è tenuto in data 05-12-2025, le planimetrie catastali vengono confrontate con lo stato dei luoghi e successivamente con gli elaborati grafici di progetto.

Le unità oggetto di perizia, sono ubicate in Comune di Cisano Bergamasco, località La Sosta, in Via Milano 15/B, all'interno di un complesso residenziale denominato "Residenza La Sosta" composto da tre palazzine; le unità in esecuzione si trovano nel fabbricato "B" e sono un appartamento (trilocale) con due balconi ed un'autorimessa di pertinenza all'abitazione sottostante il fabbricato "A".

L'appartamento di civile abitazione posto al piano primo è composto da ingresso, piccolo bagno di servizio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e due balconi; al piano interrato si trova il box. Nella valutazione dei beni si sono tenute in considerazione le condizioni di manutenzione e conservazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche; si precisa che l'anno di costruzione dell'immobile risale al 2004. Dopo un'accurata indagine di mercato, il sottoscritto perito, ritiene congruo attribuire all'abitazione un valore pari a €/mq. 1.300,00 e all'autorimessa valore a corpo pari a € 15.500,00. (sup. mq. 20,80).

Alle parti comuni non viene attribuito un valore specifico in quanto rientrano nella valutazione dell'immobile.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
Uffici del registro di Bergamo;  
Ufficio tecnico di Cisano Bergamasco;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI-Agenzia delle Entrate semestre 1-2025, Comune di Cisano Bergamasco, Fascia /Zona D1/ periferica/Sosta, Tipologia prevalente: capannoni tipici, Destinazione: Residenziale, Stato conservativo: Normale, Superficie Lorda

Abitazioni civili valore di mercato €/mq 1.000 min; €/mq 1.300 max;

Box valore di mercato €/mq 390 min; €/mq 550 max.

Si evidenzia che il valore commerciale proveniente dai dati O.M.I. è un valore prudenziale; le quotazioni O.M.I. forniscono indicazioni di valore di larga massima; nell'ambito dei processi estimativi non possono intendersi sostitutive della stima effettuata da un tecnico professionista.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Informazioni assunte presso agenzie immobiliari che esercitano nella zona, per abitazione €/mq 1.100-1.300 per autorimesse a corpo da € 13.000 a € 16.000;

Altre fonti di informazione:

Listino dei prezzi degli immobili Provincia di Bergamo anno 2025:

Appartamenti con vetustà tra i 5-20 anni (appartamento in perizia 21 anni) valore €/mq 1.000 min, €/mq 1.500 max

Appartamenti con vetustà tra i 21-50 anni (appartamento in perizia 21 anni) valore €/mq 500 min, €/mq 1.000 max

Box a corpo da € 12.000 a € 15.000 (riferito a box con sup. media da mq 13-15)

Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare anno 2024:

Anno di costruzione dell'immobile 2004

Appartamenti recenti con vetustà tra i 5-15 anni valore €/mq 1.550 min, €/mq 1.700 max

Appartamenti non recenti con vetustà tra i 15-40 anni valore €/mq 850 min, €/mq 950 max

Box a corpo da € 13.000 a € 15.000 (riferito a box con sup. interna di mq 15/18).

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

**Cisano Bergamasco (BG), località La Sosta, Via Milano n.15/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.570,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento	85,00	€ 1.300,00	€ 110.500,00
balconi	3,90	€ 1.300,00	€ 5.070,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.570,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 115.570,00</b>
Valore corpo			€ 115.570,00
Valore accessori			€ 15.500,00
Valore complessivo intero			€ 131.070,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.070,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	88,90	€ 131.070,00	€ 131.070,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.107,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 122,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 117.841,00
Valore diritto e quota	€ 117.841,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 117.841,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

- All 1) Estratto Mappa
- All 2) Estratto PGT Comune di Cisano Bergamasco
- All 3) Planimetria catastale abitazione
- All 4) Visura catastale storica abitazione
- All 5) Planimetria catastale autorimessa
- All 6) Visura catastale autorimessa
- All 7) Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- All 8) Doc. fotografica
- All 9) Pratiche edilizie
- All 10) Atto di compravendita
- All 11) Ispezioni Ipotecarie
- All 12) Certificati
- All 13) Spese condominiali con tab. millesimali
- All 14) Verbale sopralluogo

15-01-2026

L'Esperto alla stima  
Arch. Elena Novetti