

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 66/2026

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 3381383301
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it

Beni in **Scanzorosciate (BG)**
Località/Frazione
Via Monte Cengio n. 9

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-06-2026 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. Oscar Biava

Data nomina: 02-03-2026

Data giuramento: 03-03-2026

Data sopralluogo: 20-04-2026

Cronologia operazioni peritali: in data 15.04.2026 accesso presso l' U.T.C. di Scanzorosciate (BG) per presa visione delle pratiche edilizie richieste; in data 20.04.2026 sopralluogo in sito unitamente al custode giudiziario per prendere visione ed eseguire il rilievo geometrico dell' immobile pignorato; in data 07.05.2026 secondo accesso presso l' U.T.C. di Scanzorosciate (BG) per chiarimenti in merito alle irregolarità edilizie riscontrate.

Beni in **Scanzorosciate (BG)**
Via Monte Cengio n. 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Trilocale al piano primo.

sito in Via Monte Cengio n. 9

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: OMISSIS proprietà' 1/2; OMISSIS, proprietà' 1/2., foglio RO/7, particella 695, subalterno 11, scheda catastale del 14/01/1994 PROT.INT.N.7746/96 (n. 448.1/1994)., indirizzo Via Monte Cengio n. 9, piano 1, comune Scanzorosciate, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 64 m² Totale: escluse aree scoperte: 61 m², rendita € Euro 444,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/01/1994 in atti dal 26/05/1997 PROT.INT.N.7746/96 (n. 448.1/1994); FUSIONE del 24/11/1993 in atti dal 08/05/1996 FINALIZZATO (n. 18482.1/1993).

Confini: L'appartamento confina per un lato con il vano scale e proprietà di terzi, per un secondo lato con prospetto su area comune, per un terzo lato con appartamento altra proprietà.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato nelle immediate vicinanze del Municipio, della biblioteca comunale e del centro storico del Comune di Scanzorosciate (BG). L'accesso avviene da Via Monte Cengio, facilmente raggiungibile dalle principali arterie di traffico via IV Novembre e via Roma. La zona è ben servita e caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali, tra cui un centro commerciale, bar, pasticcerie e ristoranti, oltre a banche, e una farmacia. Completano il contesto una buona disponibilità di parcheggi e la presenza di aree verdi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: bar, ristoranti, negozi, centri commerciali (buono), banche, ufficio postale (buono), farmacie (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - boschive

Importanti centri limitrofi: Gorle, Villa di Serio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Regionale delle Orobie Bergamasche.

Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria Assunta, Villa Pagnoncelli Folcieri.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 240 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: di cui al corpo **A - Trilocale al piano primo**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento inserito in un fabbricato condominiale edificato tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, ubicato nel Comune di Scanzorosciate (BG), in via Monte Cengio n. 9. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre a piano terra adibito a porticato e autorimesse.

L'appartamento in esame presenta affaccio sul giardino condominiale e risulta accessibile mediante il porticato comune posto al piano terra. L'unità è composta da ingresso, bagno, cucina, soggiorno e camera direttamente comunicanti con un balcone. La struttura portante è costituita da fondazioni, pilastri, travi orizzontali e balconi in c.a.; i solai sono in latero-cemento, mentre la copertura è realizzata con muricci e tavelloni, con manto in lastre di fibrocemento (eternit). Per quanto concerne le finiture interne, l'abitazione presenta pavimenti in marmo all'ingresso e nel soggiorno, parquet nella camera, pavimenti e rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno. I serramenti con vetro-camera e le tapparelle sono in PVC; le porte interne sono a battente in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, alimentato a gas-metano con radiatori in alluminio. Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono del tipo tradizionale sottotraccia. Esternamente la facciata si presenta in parte con rivestimento in mattoncini a vista e in parte con intonaco plastico. Il parapetto del balcone è in ferro verniciato e necessita di manutenzione, mentre la pavimentazione del balcone è in piastrelle di gres colore rosso.

Superficie complessiva di circa mq **75,00**

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'immobile risulta essere in discreto stato di manutenzione

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da adeguare alle normative vigenti
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a gas-metano
Stato impianto	impianto funzionante e sottoposto a manutenzione periodica
Epoca di realizzazione/adeguamento	adeguamento della caldaia risalente a circa 20 anni fa
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La dichiarazione di conformità è reperibile presso lo studio dell'amministratore del condominio

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 111 anno 1968

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/08/1968 al n. di prot. 111 R.C.

Abitabilità/abitabilità in data 23/11/1971 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Trilocale al piano primo.
sito in Via Monte Cengio n. 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modesto spostamento delle porte interne e della finestra del bagno, nonché lievi differenze nelle altezze delle porte-finestre prospicienti il balcone. Si riscontra inoltre una modesta modifica del prospetto, consistente nell'aumento della larghezza della porta-finestra della cucina, e nella realizzazione, nel soggiorno, di una finestra e di una porta-finestra di accesso al balcone, in sostituzione della finestra-tura originariamente assentita.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 3.500,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica e aggiornamento catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Trilocale al piano primo.
sito in Via Monte Cengio n. 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	61 del 27/09/2017
Zona omogenea:	a prevalente destinazione residenziale (Art.23 NTA)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Trilocale al piano primo.
sito in Via Monte Cengio n. 9

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

Note: si precisa tuttavia che si riscontrano; modesto spostamento delle porte interne e della finestra del bagno, aumento della larghezza della porta-finestra della cucina. Tali irregolarità non incidono sulla consistenza catastale complessiva del bene immobile in oggetto; pertanto l'aggiornamento delle planimetrie catastali e i relativi oneri sono rinviati alla presentazione dell'istanza di sanatoria presso l'U.T.C. di Scanzorosciate (BG).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/03/1994 al 25/02/2008. 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: Venditori i sigg.: 1) OMISSIS; 2) OMISSIS; 3) OMISSIS; 4) OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/02/2008 ad oggi (attuali proprietari). 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.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 189.000,00; Importo capitale: € 105.000,00; Note: Durata 25 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 14/01/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 19/02/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Trilocale al piano primo

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 - Trilocale al piano primo

sito in Scanzorosciate (BG), Via Monte Cengio n. 9

i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

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

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: L'amministratore OMISSIS mi comunica che i debitori esecutati presentano spese condominiali arretrate per un importo complessivo di € 9.252,95. Con riferimento al biennio antecedente al deposito della perizia, come da prospetto allegato, gli esecutati devono corrispondere: € 3.265,04 relativi alla gestione ordinaria dell'anno 2024 / 2025; € 3.308,86 quale preventivo per la gestione ordinaria dell'anno 2025/2026. L'importo complessivo dovuto per il biennio risulta pertanto pari ad € 6.573,90.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NO

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: NO

Avvertenze ulteriori: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Trilocale al piano primo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza, finalizzato alla determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di stima, è riportato nell'elaborato grafico relativo al rilievo dello stato di fatto, allegato alla presente perizia. I valori di riferimento sono indicati nella tabella seguente.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione	sup lorda di	65,25	1,00	65,25

	pavimento			
balcone	sup lorda di pavimento	9,75	0,33	3,22
		75,00		68,47

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, dal compagno e dalla figlia minorenni disabili

Note: Per quanto riguarda l'altro esecutato e precisamente il sig. OMISSIS risulta residente OMISSIS, come da certificato di residenza allegato alla presente perizia.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione dell'immobile in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per l'unità immobiliare in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 1.200,00 al mq.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

A - Trilocale al piano primo.

Scanzorosciate (BG), Via Monte Cengio n. 9

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.164,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	65,25	€ 1.200,00	€ 78.300,00
balcone	3,22	€ 1.200,00	€ 3.864,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.164,00
Valore Finale			€ 82.164,00
Valore corpo			€ 82.164,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.164,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.164,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Trilocale al piano primo		68,47	€ 82.164,00	€ 82.164,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

spese per sanatoria	€ -3.500,00
spese condominiali arretrate	€ -6.573,90
arrotondamento	€ -90,10
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 72.000,00
Valore diritto e quota	€ 72.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.

Allegati

- 1) visure catastali
- 2) planimetrie catastali
- 3) pratiche edilizie
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) spese condominiali
- 7) atto di compravendita
- 8) certificato di stato civile

13-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava