Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 551/2025

Data udienza: 15-09-2026 ore 10:15

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Codice fiscale: NVAVTR69T06A246P
Partita IVA: 02301250169
Studio in: Via Baioni 23/b - 24123 Bergamo
Telefono: 035667882
Email: info@studiotecniconava.it
Pec: vittorio.nava@geopec.it

INDICE

Beni in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 5
2. DESCRIZIONE 5
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 5
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento sub.11 6
3. PRATICHE EDILIZIE 11
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 11
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 12
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 12
4. CONFORMITA' URBANISTICA 12
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 12
5. CONFORMITA' CATASTALE 14
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 15
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 16
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 16
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 16
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 16
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 17
11. STATO DI POSSESSO 17
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18
12.1. Criterio di stima 18
12.2. Fonti di informazione 18
12.3. Valutazione corpi 18
Identificativo corpo: Appartamento sub.11 18
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 19
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 19
12.6. Regime fiscale della vendita 19

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-09-2026 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS - Avv. OMISSIS
Esecutato: Sig.ra OMISSI (OMISSIS)
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI SPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Vittorio Nava
Data nomina: 20-01-2026
Data giuramento: 28-01-2026
Data sopralluogo: 27-03-2026
Cronologia operazioni peritali:
1. Accesso al portale SISTER per reperimento visura catastale e planimetrie catastali in data 05/02/2026.
2. Accesso al portale SISTER per reperimento visura ipotecaria in data 05/02/2026.
3. 1° sopralluogo con custode non andato a buon fine in data 10/02/2026.
4. Richiesto documentazione spese condominiali all'amministratore di condominio in data 12/02/2026.
5. 2° sopralluogo con custode non andato a buon fine in data 12/03/2026.
6. Richiesto certificati anagrafici e stato civile/estratto di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bergamo in data 26/03/2026.
7. Richiesto accesso atti amministrativi presso lo Sportello Unico del Comune di Bergamo data 26/03/2026.
8. 3° sopralluogo e primo accesso con custode in data 27/03/2026.
9. Presa visione pratiche edilizie presso lo Sportello Unico del Comune di Bergamo in data 07/04/2026.
10. Appuntamento in videoconferenza con il tecnico del Comune di Bergamo per valutazione difformità riscontrate in data 12/05/2026.

Beni in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Lotto: 001 - Casa di civile abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2
Note: Trattasi di un appartamento di tipo bilo/trilocale e, vista la conformazione dello stesso, si ritiene che non possa essere suddiviso in più lotti.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Libero
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: 1. OMISSIS [redacted] - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 87, particella 8056, subalterno 11, scheda catastale Protocollo n.1668 del 17/03/1970, indirizzo Via Maglio del Lotto n.2, scala A, piano 5, comune Bergamo, categoria A/3, classe 8, consistenza 4 vani, superficie 82, rendita 506,13
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) I millesimi di proprietà sono stati forniti dall'amministratore condominiale e corrispondono a 19,00 mill.
• Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.
• Confini: Appartamento. A est con affaccio verso cortile comune, a sud verso altra unità immobiliare, a ovest con affaccio verso cortile comune e a nord in parte vesto proprietà comune (vano scala e ascensore) e in parte verso altra unità immobiliare. Cantina. A est verso particella 15044, a sud verso cantina di altra proprietà, a ovest verso spazio comune e a nord verso cantina di altra proprietà.
• Espropriazioni per pubblica utilità: Non si rileva alcun procedimento in merito.
Note dati catastali: Non è stato possibile visionare la cantina posizionata sotto lo scivolo di accesso ai box per la mancanza della chiave.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli inseriti nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è situato nel centro cittadino di Bergamo in via Maglio del Lotto n.2 all'incrocio con via Autostrada. E' ubicato al quinto piano del complesso condominiale denominato OMISSIS comprendente abitazioni e negozi. Il comune di Bergamo, capoluogo di provincia, conta circa 120.287 abitanti ed è situato ad una quota s.l.m. di 249 mt estendendosi su una superficie di 40,16 Kmq con una densità abitativa di circa 2.993,68 abitanti/kmq.

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi riservati ai residenti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Negozi di prima necesità (Buona), Scuola dell'infanzia (Buona), Scuola primaria (Buona), Scuola secondaria di I grado (Buona), Scuola secondaria di II grado (Buona), Istruzione superiore (Università) (Buona),

Ospedale (Buona), Farmacia (Buona), Servizi pubblici (Buona)
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Valli bergamasche
Attrazioni storiche: Bergamo Alta
Principali collegamenti pubblici: Autobus (50 mt), Stazione dei treni e autolinee (800 mt), Casello autostradale (1 Km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento sub.11

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutuva si trova all'interno di un edificio condominiale a destinazione prevalentemente residenziale, elevato per sette piani piani fuori terra, oltre a piano terreno adibito in parte ad attività commerciali e ad un piano interrato. La struttura appare realizzata con tipologia costruttiva tradizionale in cemento armato, con tamponamenti esterni rifiniti in parte con rivestimento a pannelli (di colore giallo) e in parte intonacati e tinteggiati. Le facciate si presentano regolari, caratterizzate dalla presenza di balconi aggettanti con parapetti in metallo, distribuiti lungo i prospetti principali. I serramenti esterni sono in legno, dotati di cassonetti e avvolgibili in Pvc. Il piano terra ospita unità a destinazione commerciale (tra cui esercizi di vicinato), mentre i piani superiori risultano destinati ad uso abitativo e/o uffici privati. L'accesso al fabbricato avviene da area esterna pertinenziale delimitata da recinzione metallica, con presenza di cortile condominiale adibito a parcheggio. Lo stato manutentivo generale dell'immobile, sulla base dell'osservazione esterna, appare discreto, con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e senza evidenti segni di degrado strutturale, pur evidenziando caratteristiche costruttive non recenti.

Superficie complessiva di circa mq 90,80
È posto al piano 5
L'edificio è stato costruito nel 1968
L'edificio è stato ristrutturato nel --
L'unità immobiliare è identificata con il numero --; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00
L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile:
L'immobile si presenta come un ambio bilocale dallo stile classico e tipico delle costruzioni italiane della seconda metà del Novecento. Gli ambienti sono ampi, con soffitti alti e un'ottima suddivisione tra zona giorno e zona notte. E' composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile e un disimpegno notte con camera da letto e bagno. L'accesso avviene tramite una porta in legno massello, con serratura di sicurezza, con finitura naturale e funge da snodo centrale verso i vari ambienti della casa. Il soggiorno è caratterizzato da una pavimentazione di pregio in marmo venato e lucidato che dona luminosità all'ingresso e al soggiorno. Un'ampia porta-finestra in legno con doppio vetro garantisce l'accesso a un balcone e offre una vista aperta sulla città. La cucina è abitabile e saparata con pavimento e rivestimento in ceramica. Il rivestimento è presente su tutte le pareti. Anche da questo ambiente è presente un balcone con accesso tramite portafinestra. La camera da letto presenta un pavimento in parquet a mosaico (disposizione a cassero regolare), che rende l'ambiente caldo e accogliente mentre il bagno è spazioso e rivestito con piastrelle dai toni rosati/beige. È dotato di una vasca da bagno incassata, lavatrice, sanitari a terra e un mobile lavabo. Le finiture di pavimeno, rivestimento e lavabo sono tipiche dell'epoca di costruzione. Il riscaldamento è centralizzato (come anche l'acqua calda sanitaria) con radiatori in ghisa dotati di valvola termostatica e ripartitori di calore per la contabilizzazione dei consumi. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro. Le pareti dell'ingresso, soggiorno, disimpegno e camera da letto sono rifinite con una carta da parati dai toni caldi che uniforma lo stile di tutta l'abitazione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone - Note: Condominiale
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone - Note: Porta ingresso condominiale
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta a battente singola e doppia materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: pvc condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: non rilevabile coibentazione: non rilevabile rivestimento: a pannelli e intonaco colorato condizioni: discrete
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Nel soggiorno, ingresso e disimpegno
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone

	- Riferito limitatamente a: nella camera da letto
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti - Riferito limitatamente a: Nella cucina e nel bagno
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in ceramica condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: Serratura a doppia mappa condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: rasatura a gesso condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Scala condominiale
Impianti	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: non rilevabile - Riferito limitatamente a: Ascensore condominiale
Impianti	

Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: non rilevabile - Riferito limitatamente a: Impianto cotofonico condominiale - Note: All'interno dell'appartamento non è presente l'apparecchio audio/video per scelta dell'attuale proprietario
Impianti	
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: non disponibile
Impianti	
Gas	tipologia: non rilevabile conformità: non reperibile
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti conformità: non reperibile
Impianti	
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: non reperibile
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Impianti	
Gas	tipologia: non rilevabile alimentazione: metano rete di distribuzione: non rilevabile condizioni: sufficienti

	conformità: non disponibile

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non è stata reperita alcuna certificazione.
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	
Scadenza	
Note	

Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPESL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori o montacarichi	L'ascensore è condominiale e non sono state fornite informazioni.
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note carri ponte	
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Numero pratica: 5228 del 01/03/1968
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova costruzione casa di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/01/1968 al n. di prot. 1856
Rilascio in data 01/05/1968 al n. di prot. 5228
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Note: Nella pratica visionata presso l'archivio del Comune di Bergamo non è stato reperito il certificato di abitabilità.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano diverse difformità sia interne che esterne. Le difformità interne sono relative alla diversa distribuzione degli spazi interni in quanto l'appartamento viene riportato come un quadrilocale mentre invece è stato realizzato come ambio bilocale con superficie ridotta. Le difformità esterne sono invece relative alle aperture e ai balconi. Si rilevano difformità tra quanto raffigurato in pianta e quanto invece raffigurato nei prospetti. Quanto realizzato, invece, trova riscontro positivo nella scheda catastale di primo impianto del 01/03/1973 e acquisita in data 17/03/1970 al protocollo n.1668. Dall'appuntamento avuto con il tecnico del Comune di Bergamo emerge che, a causa delle difformità esterne, anche quelle interne vadano trattate nell'ambito di un'unica sanatoria che coinvolgerà tutto lo stabile. Di conseguenza non è possibile quantificare al momento l'importo della sanzione e il costo della pratica edilizia.

Oneri di regolarizzazione	
Totale	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: Si rilevano diverse difformità sia interne che esterne. Le difformità interne sono relative alla diversa distribuzione degli spazi interni in quanto l'appartamento viene riportato come un quadrilocale mentre invece è stato realizzato come ambio bilocale con superficie ridotta. Le difformità esterne sono invece relative alle aperture e ai balconi. Si rilevano difformità tra quanto raffigurato in pianta e quanto invece raffigurato nei prospetti. Quanto realizzato, invece, trova riscontro positivo nella scheda catastale di primo impianto del 01/03/1973 e acquisita in data 17/03/1970 al protocollo n.1668. Dall'appuntamento avuto con il tecnico del Comune di Bergamo emerge che, a causa delle difformità esterne, anche quelle interne vadano trattate nell'ambito di un'unica sanatoria che coinvolgerà tutto lo stabile. Di conseguenza non è possibile quantificare al momento l'importo della sanzione e il costo della pratica edilizia.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Strumento urbanistico Vigente:	**Piano Governo del Territorio**
Norme tecniche di attuazione:	PDR - Piano delle Regole 02 - ASSETTO URBANISTICO L'immobile ricade all'interno degli Ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixité - GTm PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 57) (Pg: 70, 71) PDR00 - ALLEGATO - Scheda applicazione regola morfologica (Artt: PDR00_ALL) (Pg: 5, 6, 7, 8, 9) 05 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

	L'immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato 35 - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ. Centro abitato (art. 3 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.) L'immobile ricade all'interno del centro abitato PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 25) (Pg: 39) 38 - VINCOLI AMMINISTRATIVI E DI SALVAGUARDIA DELLA MOBILITÀ. Fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali su ferro (artt. 49-51 D.P.R. n.753/1980 e s.m.i. e art. 102-bis L.R. 12/2005) L'immobile ricade all'interno di fascia di rispetto ferro-tranviario PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 26) (Pg: 39, 40) 39 - VINCOLO AEROPORTUALE. Art. 707 del codice della navigazione aerea (D.Lgs. n. 96/2005 e D.Lgs. n. 151/2006 attuato dal "Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti") L'immobile è interessato da limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea – Relazione tecnica Fase I – Capitolo 5 (Pubblicato sul BURL n. 47 del 20/11/2013) - Superficie orizzontale interna, altezza massima 274.95 mt. s.l.m. PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36) (Pg: 44, 45, 46) 47 - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA L'immobile ricade all'interno della Sensibilità paesaggistica media PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 40) (Pg: 48) 48 - SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA. Coni di attenzione visiva L'immobile ricade all'interno dei coni di attenzione visiva PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 40) (Pg: 48) SG - Studio geologico, idrogeologico e sismico 01 - CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA L'immobile ricade in Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3dt SG0 - B - Norme geologiche di Piano (Artt: Classe3,1.2) (Pg: 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23) 02 - STUDIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

	L'immobile ricade nello Scenario di amplificazione litologica e geometrica: Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e /o fluvioglaciali granulari e/o coesivi
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	**Esistente**
Altezza massima ammessa:	Esistente
Volume massimo ammesso:	Esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Informazioni sulla Conformità Catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la mancanza di una piccola pozione di tavolato nell'ingresso per la formazione di una nicchia.
Regolarizzabili mediante: Variazione scheda catastale
Descrizione delle opere da sanare: Eliminazione del tavolato.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 400,00
Totale	**€ 400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note conformità catastale: Si rileva la mancanza di una piccola pozione di tavolato nell'ingresso per la formazione di una nicchia. Non è stato possibile visionare la cantina posizionata sotto lo scivolo di accesso ai box per la mancanza della chiave.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario:
1. OMISSIS dal 20/04/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto giudiziario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Alla sig.ra OMISSIS [redacted] codice fiscale n. OMISSIS per quota 1/1 di piena proprietà per aver ricevuto, le unità immobiliari, in forza di:
* accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Bergamo (BG) in data 20 aprile 2023 rep. n. 1896 e trascritta, a Bergamo, in data 24 dicembre 2025 ai n.ri 72730/52199, dalla signora OMISSIS [redacted] e deceduta in data [redacted] (denuncia di successione non trascritta) per quota 1/2 di piena proprietà;
* sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 20 aprile 2023 rep. n. 1896 trascritta, a Bergamo, in data 14 marzo 2024 ai n.ri 13483/9784, dal signor OMISSIS [redacted] codice fiscale n. OMISSIS per quota 1/2 di piena proprietà.

6.2. Proprietari precedenti:
Titolare/Proprietario:
1. OMISSIS dal 20/04/2023 al 20/04/2023.
In forza di atto giudiziario - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:
1. OMISSIS dal 25/01/1971 al 20/04/2023.
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.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI
Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari di cui alla presente Esecuzione Immobiliare di cui al Catasto di Bergamo a foglio 87, mappale 8056, subalterno 11, sono state oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:
1. Alla sig.ra OMISSIS [redacted] codice fiscale n. OMISSIS per quota 1/1 di piena proprietà per aver ricevuto, le unità immobiliari meglio sopra descritte, in forza di:
* accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Bergamo (BG) in data 20 aprile 2023 rep. n. 1896 e trascritta, a Bergamo, in data 24 dicembre 2025 ai n.ri 72730/52199, dalla signora OMISSIS [redacted] e deceduta in data [redacted]9 (denuncia di successione non trascritta) per quota 1/2 di piena proprietà;
* sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Bergamo (BG) in data 20 aprile 2023 rep. n. 1896 trascritta, a Bergamo, in data 14 marzo 2024 ai n.ri 13483/9784, dal signor OMISSIS [redacted] codice fiscale n. OMISSIS per quota 1/2 di piena proprietà.
2. Al signor OMISSIS quanto in oggetto era pervenuto in forza di accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale Bergamo (BG) in data 20 aprile 2023 rep. n. 1896 e trascritta, a Bergamo, in data 24 dicembre 2025 ai n.ri 72730/52199, con la quale il predetto riceveva l'unità immobiliare in esame dalla signora OMISSIS [redacted] e deceduta in data [redacted] (denuncia di successione non trascritta) per quota 1/2 di piena proprietà.
3. Alla signora OMISSIS quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito dott. OMISSIS, Notaio in Bergamo (BG), in data 25 gennaio 1971 rep. n. 119269 e trascritto, a Bergamo, in data 13 febbraio 1971 ai n.ri 3595/3115, con il quale la predetta acquistava, l'unità immobiliare in esame, dalla società "OMISSIS" con sede in Bergamo (BG) per quota 1/1 di piena proprietà.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, attiva, contro OMISSIS, Eventuale Debitore/Comproprietario non esecutato OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/04/2023 ai nn. 1896. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2024 ai nn. 13484/1866. Importo capitale: € 13127,68.

Trascrizione pregiudizievole
- Atto giudiziario, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di Ufficiale giudiziario di Bergamo in data 23/12/2025 ai nn. 9503. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/12/2025 ai nn. 72731/52200.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:
Dalle verifiche eseguite il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2600.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
- Straordinarie: 500,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13177. L'importo di €. 13.177,00 è relativo alle spese scadute negli ultimi due anni.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi generali dell'unità immobiliare corrispondono a 19,00
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per rendere accessibile l''unità immobiliare è ncessaria l''installazione di un montascale sulla prima rampa di accesso al vano scale per consentire il raggiungimento dell'impianto ascensore.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nassuno
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 sono presenti vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.
Avvertenze ulteriori: Lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bergamo che gli immobili non risultano essere oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Le misure delle superfici dei beni oggetto di pignoramento immobiliare sono state effettuate secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite degli immobili; in seguito alle stesse si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla loro destinazione, ottenendo così la superficie

commerciale.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	78,15	1,00	78,15
Balconi	sup reale lorda	8,90	0,33	2,94
Cantina	sup lorda di pavimento	3,75	0,50	1,88
Totale		**90,80**		**82,97**

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: 2025-2
Zona: Zona C5 - Bergamo semicentrale
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazione
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 1400,00
Valore di mercato max (€/mq): 1850,00

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: La natura dell'immobile non rende possibile la divisione in lotti funzionali in quanto si danneggerebbe la vendibilità del bene principale.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Al fine di formulare un corretto giudizio di stima sul valore degli immobili pignorati, lo scrivente perito estimatore ha considerato i seguenti elementi caratterizzanti: - ubicazione, descrizione sommaria, stato di manutenzione e conservazione; - dati metrici e determinazione della superficie commerciale; - situazione urbanistica. In seguito lo scrivente, tenuto conto che la visuale economica sotto la quale gli immobili debbano essere valutati sia quella del più probabile valore di mercato, ispirandosi però a criteri di massima prudenza, procederà alla scelta del criterio di stima più idoneo allo scopo della valutazione, in relazione al tipo di immobile da valutare e quindi alla stima degli immobili, riferita alla data della presente relazione.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Bergamo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi degli immobili Bergamo (F.I.M.A.A), Listino Valore Casa, Osservatorio Immobiliare e siti internet del settore.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1700,00;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Appartamento sub.11

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Maglio del Lotto n.2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 141.049,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	78,15	€ 1.700,00	€ 132.855,00
Balconi	2,94	€ 1.700,00	€ 4.998,00
Cantina	1,88	€ 1.700,00	€ 3.196,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.049,00
Valore corpo			€ 141.049,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.049,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.049,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Appartamento sub.11	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	82,97	€ 141.049,00	€ 141.049,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.052,45
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 13.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 120.596,55

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 120.596,55**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: La vendita ricade nel regime fiscale della Tassa di Registro.

Allegati

ALLEGATI.pdf
LOTTO 001
Allegato 1 - Estratto mappa, visura e planimetria catastale
Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI_PRIVACY.pdf
LOTTO 001
Allegato 1 - Estratto mappa, visura e planimetria catastale
Allegato 2 - Inquadramento territoriale e documentazione fotografica

ALLEGATI.zip
Fotografie e immagini visura e scheda catastale

Bergamo, 03/06/2026

L'Esperto alla stima
Geom. Vittorio Nava