

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 11/2026

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Codice fiscale: VGNLCN59A27G867Z
Partita IVA: 01500560162
Studio in: Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo
Telefono: 0363-88521
Fax: 333-6450179
Email: vigent01@vigentineluciano.191.it
Pec: luciano.vigentini@geopec.it

Beni in **Sotto Il Monte Giovanni XXIII(BG)**
Località/Frazione
Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	10
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	11
Regime fiscale della vendita	11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2026 alle 12:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Luciano Vigentini

Data nomina: 09-02-2026

Data giuramento: 11-02-2026

Data sopralluogo: 10-03-2026

Cronologia operazioni peritali: Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 09.02.2026 e successiva accettazione in data 11.02.2026, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di colloqui telefonici con il dott. Ditaranto, incaricato dal nominato custode S.G.C. S.r.l., programmava il sopralluogo per il giorno 27.02.2026 alle ore 8,45 negli immobili in Sotto il Monte Giovanni XXIII, Via Ambrogio Fumagalli n.9. Nella data e ora stabilita lo scrivente si recava sul posto senza poter accedere all'immobile in quanto chiuso, e nessuno, fatto salvo il dott. Ditaranto, era presente per aprire l'immobile pignorato. Di seguito il sottoscritto esperto stimatore mediante colloquio telefonico sollecitava il predetto dott. Ditaranto a programmare per il giorno 10.03.2026 ore 11,30 un ulteriore appuntamento per poter accedere all'immobile ed effettuare i rilievi e ricognizioni necessari ad espletare l'incarico giudiziale. Nella data e ora stabilita lo scrivente poteva effettuare il sopralluogo alla presenza dell'esecutato, sig. OMISSIS. Durante il sopralluogo lo scrivente esperto stimatore ha proceduto ad effettuare i rilievi metrici e scatti fotografici nonché le necessarie ricognizioni utili per lo svolgimento dell'incarico giudiziali. A conclusione dei lavori si è riscontrata la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 20.01.2026 ai nn. OMISSIS

Beni in **Sotto Il Monte Giovanni XXIII (BG)**
Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Bergamo il 31/08/1983 cod. fisc. OMISSIS proprietario per l'intera quota di 1/1, foglio 4, particella 1516, subalterno 701 ex sub 4, indirizzo Via Ambrogio Fumagalli civ. 9 , piano 1-2 , comune SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII cod. I869, categoria A/3, classe 2, consistenza 6, superficie 119, rendita € 433,82

Derivante da:

VARIAZIONE DEL 24/03/2026 pratica n. BG0082629 in atti dal 25/03/2026- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82629.1/2026)

Confini:

da nord in senso orario: vuoto su tre lati, p.lla 1516 sub 1 (vano scale condominiale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Bergamo il 31/08/1983 cod. fisc. OMISSIS proprietario per l'intera quota di 1/1, foglio 4, particella 1516, subalterno 702 ex sub 4, indirizzo Via Ambrogio Fumagalli civ. 9 , piano S1, comune SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII cod. I869, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, superficie 8 mq, rendita € 15,18

Derivante da:

VARIAZIONE DEL 24/03/2026 pratica n. BG0082629 in atti dal 25/03/2026- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 82629.1/2026)

Confini:

da nord in senso orario: p.lla 1516 sub 1 per tre lati, p.lla 1516 sub 6

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

Si rileva la conformità catastale

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: collinare periferica 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: scuola infanzia, primaria, secondaria di 1° grado , palestra, campo polivalente e campi da tennis, farmacia,, posta, municipio, biblioteca

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - agricole

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro, Calusco, Bergamo, Curno.

Principali collegamenti pubblici: autobus 3 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A – abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1**

L'immobile di cui al presente Lotto Unico è costituito da un appartamento disposto su due piani (1° e 2°) oltre la cantina al piano Seminterrato, il tutto inserito in un fabbricato plurifamiliare, edificato agli inizi degli anni 60, nel comune di Sotto Il Monte Giovanni XXIII (BG), e più precisamente in Via Ambrogio Fumagalli civ. 9, in posizione Est, rispetto al Municipio, in una zona residenziale a ridosso di pendii boschivi, con presenza di fabbricati di 1 o 2 piani fuori terra. Il fabbricato di cui sopra è costituito da 3 appartamenti disposti su 3 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, risulta completamente recintato, con accesso pedonale e doppio accesso carrale, prospicienti le pubbliche vie Bercio e A. Fumagalli, gode di una modesta porzione di area esterna parzialmente piantumata con percorsi pavimentati; lo stesso inoltre, si presenta in buone condizioni, con prospetti puliti ed ordinati, facciate intonacate e tinteggiate, serramenti a doppio battente e oscuranti con avvolgibili, tetto a 4 falde con presenza di abbaini per l'illuminazione delle mansarde (piano 2°), copertura rifinita con manto in tegole di cotto, gronde in c.a. e lattoneria in lamiera preverniciata.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è accessibile direttamente dagli enti e vani condominiali, si distribuisce su due piani (1° e 2°) tra loro collegati direttamente con scala interna ma anche mediante scala condominiale, è dotata di tre affacci (Nord/Est/Sud). Detta unità immobiliare è composta, al Piano primo: un ingresso disimpegnato, una zona giorno in cui è collocata la scala (in legno) di accesso al piano 2° e con presenza di camino in cui è stato inserito l'elemento "stufa a pellet", una cucina, un bagno, 1 loggia e 1 balcone; al piano 2°: due camere, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno/lavanderia. E' da segnalare che l'abitazione è il risultato dell'unione di due appartamenti (completamente indipendenti) tramite scala autoportante pertanto presenta due ingressi indipendenti.

L'abitazione in esame è caratterizzata dalle seguenti finiture: serramenti esterni in PVC con vetrocamera e tapparelle oscuranti; porta d'ingresso blindata al piano primo, con serratura semplice al piano secondo (mansarda); le porte interne sono in legno con specchiature al piano primo, cieche al piano secondo; le murature interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sia interni che esterni (balcone e loggia) sono con piastrelle di ceramica di colori e dimensioni normali, come pure i rivestimenti nei bagni e nella cucina; la scala interna di accesso al piano secondo è in legno. L'abitazione è dotata di impianti: elettrico sotto traccia; di riscaldamento di tipo autonomo, con caldaia murale, collocata nella cucina e termosifoni in ghisa; idrosanitario con produzione di acqua calda e fredda e attacco per la lavatrice; telefonico; presenza di camino con l'inserito per stufa in pellet. L'altezza interna rilevata al piano primo è di mt. 3,00, mentre al piano secondo, essendo mansardato con tetto a quattro falde, le altezze sono diversificate per ogni ambiente.

La cantina oggetto di pignoramento è costituita da un unico vano rifinito con pareti intonacate al rustico, pavimento in battuto di cemento, impianto luce sottotraccia e porta di accesso in ferro tinteggiata con griglia per aerazione.

Superficie complessiva di circa mq **129,59**

E' posto al piano: 1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: inizi anni 60

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00 al piano 1° e H diverse al piano 2°- h mt. 1.85 in cantina

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: L'intero fabbricato di presente in buone condizioni con prospetti puliti e ordinati

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: in c.a. a sbalzo
Copertura	tipologia: a 4 falde con abbaini materiale: c.a. e travetti prefabbricati
Fondazioni	tipologia: fondazioni continue e pilastri in c.a. materiale: c.a. e muratura
Scale	tipologia: interna a doppia rampa

	materiale: in c.a. con rivestimento lapideo ubicazione: interna Riferito limitatamente a: l'elemento si riferisce all'ente condominiale
<i>Solai</i>	tipologia: travi in c.a., solette in laterizio e c.a.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: pilastri in c.a. e murature portanti
<i>Travi</i>	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: a battente sia per il pedonale che per il carraio materiale: ferro tinteggiato apertura: manuale
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: a battente con singola e doppia anta materiale: in p.v.c. dotati di vetrocamera protezione: avvolgibili in p.v.c. per il piano 1°, assenti al piano 2° materiale protezione: p.v.c.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente con specchiatura in vetro materiale: legno Riferito limitatamente a: le porte al piano secondo sono cieche
<i>Manto di copertura</i>	materiale: coppi in cotto
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni multicolori rivestimento: intonaco di cemento con inserti in pietra
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: beole in porfido
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco civile
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: condominiale a doppia anta materiale: alluminio e vetro Riferito limitatamente a: l'elemento è riferito all'ente condominiale
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle in ceramica
<i>Scale</i>	posizione: a chiocciola rivestimento: legno
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea e parabola
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio Riferito limitatamente a: al momento del sopralluogo l'impianto non era funzionante
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
<i>Fognatura</i>	rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo con caldaia interna alimentazione: metano diffusori: radiatori in ghisa

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: prot. 1538 del 20 gennaio 1962

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Licenza di costruzione
 Per lavori: la costruzione di una casa civile
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 20/01/1962 al n. di prot. 1538

Numero pratica: pratica 11 Reg. Costr. - n. 337/1981 Prot. Gen.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: concessione edilizia con contributo
 Per lavori: formazione di mansarda e n. 3 balconi
 Oggetto: nuove opere
 Rilascio in data 26/03/1982 al n. di prot. 337/1981

Numero pratica: pratica 11/1982 Reg. Costr. - n. 1970/1982 Prot. Gen.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
 Per lavori: variante in corso d'opera ai lavori di cui alla concessione edilizia nr. 11 del 26/03/1982
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 16/05/1986 al n. di prot. 1970/1982

Numero pratica: pratica 13/88 Rec. Costr. - n. 320/88 Prot. Gen.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: concessione edilizia con contributo
 Per lavori: costruzione box interrato
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 08/03/1988 al n. di prot. 320/88

Numero pratica: pratica n. 33/89 Reg. Costr. - n. 1281 Prot. Gen.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: concessione edilizia con contributo
 Per lavori: nuova sistemazione interna al primo piano ed al secondo piano
 Oggetto: sistemazione interna
 Rilascio in data 29/06/1990 al n. di prot. 1281

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- A) Piano Primo - diversa posizione e andamento della scala in legno di collegamento tra il piano primo e secondo; - eliminazione parziale di un tavolato all'interno del soggiorno
 B) Piano Secondo - diversa posizione e andamento della scala in legno di collegamento tra il piano primo e secondo; - modesti aumenti delle superfici delle camere da letto per aver inglobato due piccoli locali sottotetti, uno per ogni camera - realizzazione di controsoffittatura in una delle due camere da letto

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
oneri tecnici e comunali	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

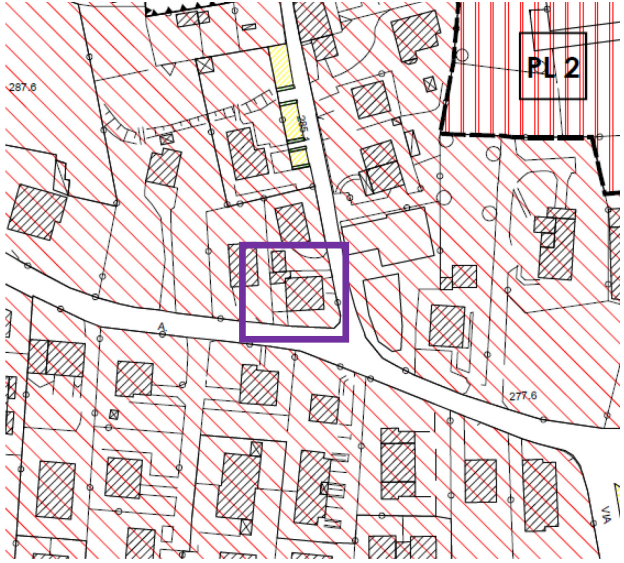
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Non si riscontra la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 2 del 19/01/2023
Zona omogenea:	 R-1 ambiti di ristrutturazione edilizia art. 37
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 25 del 13/05/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Si rileva la conformità urbanistica

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

al piano secondo è stata aumentata la superficie della camera da letto per aver inglobato nella stessa un locale sottotetto di modeste dimensioni, è stato realizzato un controsoffitto nella stessa.

Descrizione delle opere da aggiornare:

A seguito di incarico peritale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Bergamo mediante redazione di nuovo DOCFA

Note: A seguito dell'aggiornamento catastale ed in conformità alle nuove normative in materia catastale, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ha assunto i nuovi identificativi di cui sopra.

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

Note: La conformità catastale è riscontrata a seguito di aggiornamento catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietari precedenti:

OMISSIS dal 31/05/1995 al 09/04/2016. In forza di atto di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS nato a Sotto il Monte Giovanni XXIII il 09/09/1930 (usufruttuario) unitamente a OMISSIS nata a Sotto il Monte Giovanni XXIII il 05/05/1934. A seguito di decesso in data 29/11/2012 del sig. OMISSIS e in data 02/06/2010 della sig.ra OMISSIS si è provveduto alle volture per ricongiungimento dell'usufrutto

OMISSIS dal 09/04/2016 al 26/11/2018. In forza di atto di donazione accettata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Proprietario attuale:

OMISSIS dal 26/11/2018 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

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 della durata di anni 30; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/12/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 125.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: credito residuo di euro 71.496,17 oltre interessi e spese occorrente; A rogito di OMISSIS in data 09/01/2026 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1

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 A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sotto Il Monte Giovanni Xxiii (BG), Via Ambrogio Fumagalli civ. 9

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna .

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

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E - EP gl,nren 142,62 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: codice identificativo Attestato di Prestazione Energetica OMISSIS valido fino al 29/06/2028 - a firma geom. OMISSIS

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 - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione piano 1*-2	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
ripostiglio - sottotetto	sup reale lorda	6,64	0,40	2,66
balconi	sup reale netta	5,18	0,33	1,71
loggia	sup reale netta	3,43	0,40	1,37
cantina P.S1	sup reale netta	6,34	0,10	0,63
		129,59		114,37

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'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile sopra descritto, lo scrivente esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura dell'immobile, del contesto condominiale in cui è inserito, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e delle parti comuni condominiali accertate durante il sopralluogo, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le ineluttabili considerazioni all'attuale e particolare attenzione dell'andamento reale del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona e zone limitrofe e tenendo in considerazione i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato – Quotazioni immobiliari.

Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati come segue: appartamento piano 1° e 2° mansardato comprensivo di cantina al piano seminterrato, la somma di €. 830,00/mq di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo

Ufficio tecnico di Sotto il Monte Giovanni XXIII

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

O.M.I. (A.D.E. - Osservatorio del mercato immobiliare); Listino dei prezzi degli immobili (C.C.I.A. di Bergamo)

- Agenzie immobiliari del territorio .

12.3 Valutazione corpi:**A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1. Abitazione di tipo economico [A3]****Sotto Il Monte Giovanni XXIII (BG), Via Ambrogio Fumagalli civ. 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 94.927,10.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano 1*-2	108,00	€ 830,00	€ 89.640,00
ripostiglio - sottotetto	2,66	€ 830,00	€ 2.207,80
balconi	1,71	€ 830,00	€ 1.419,30
loggia	1,37	€ 830,00	€ 1.137,10
cantina P.S1	0,63	€ 830,00	€ 522,90
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.927,10
Valore Finale			€ 94.927,10
Valore corpo			€ 94.927,10
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 94.927,10
Valore complessivo diritto e quota			€ 94.927,10

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione A/3 disposta p. 1°-2° e cantina p. S1	Abitazione di tipo economico [A3]	114,37	€ 94.927,10	€ 94.927,10

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato nella misura del 3% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.847,81

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 89.579,29

Valore diritto e quota € 89.579,29

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 89.579,29

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita è assoggettata a tassazione di registro.

05-05-2026

L'Esperto alla stima
Luciano Vigentini

Rilievo fotografico



Prospetto Ovest – appartamento P.1°-2°



Prospetto Sud/Est – appartamento P. 1°-2°



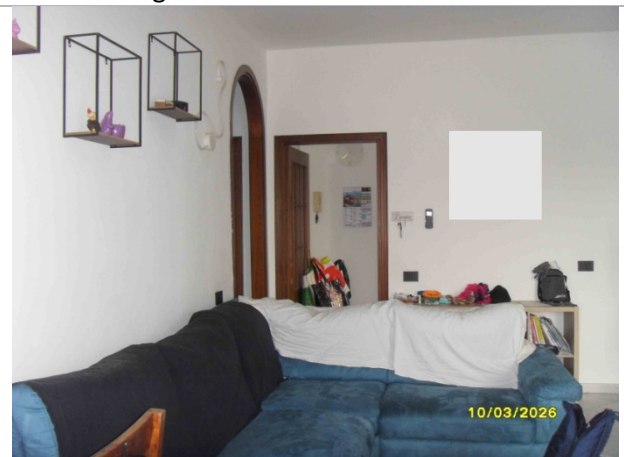
Prospetto Nord/Est – appartamento P. 1°-2°



Ingresso – ente condominiale



Vano scale condominiale



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Loggia



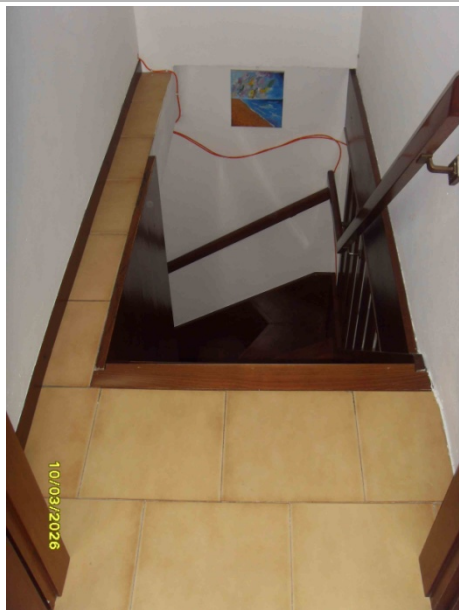
Cucina



Bagno P. 1°



Bagno P.1°



Scala P.2°



Camera P.2° - lato Sud



Camera P.2° - lato Sud



Camera P.2° - lato Sud



Camera P.2° - lato Sud e ingresso da vano
condominiale



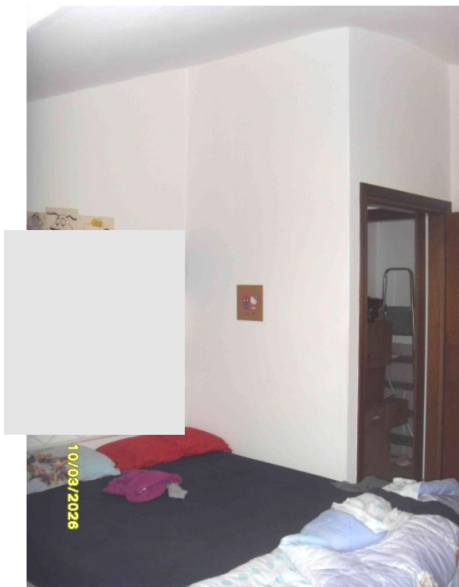
Bagno P.2°



Bagno P.2°



Camera P.2° - Lato Est



Camera P.2° - lato Est



Camera P.2° - Lato Est



Ripostiglio P.2° - lato Nord



Ripostiglio P.2° - lato Nord



Ripostiglio P.2° - lato Nord



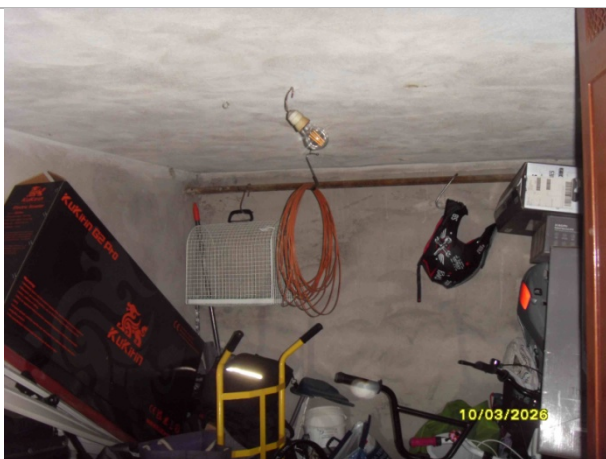
Caldaia interna – posizione cucina



Ente comune – P.S1



Ente comune – P.S1



Cantina – P.S1

MODULARIO
F. mg. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

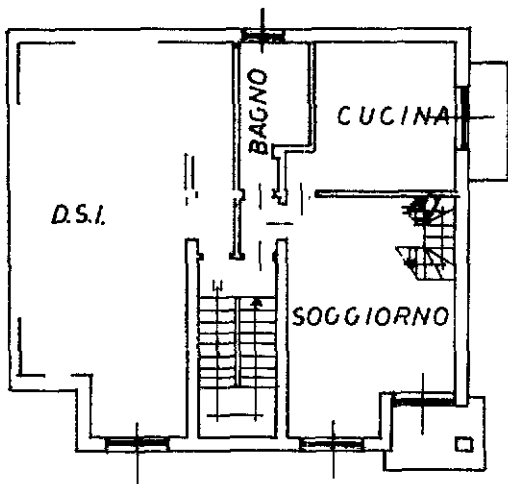
MOD. BN (CEU)

LIRE
385

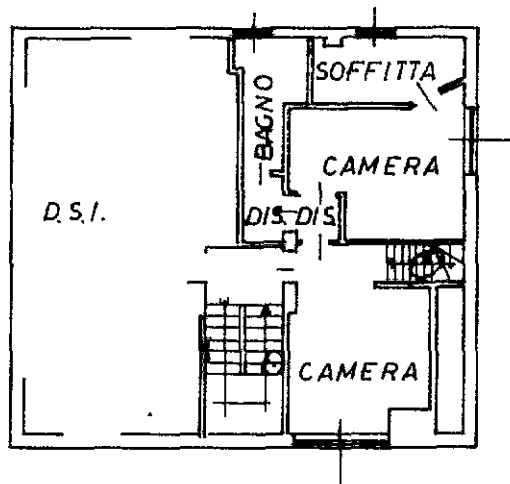
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

SOTTO IL MONTE

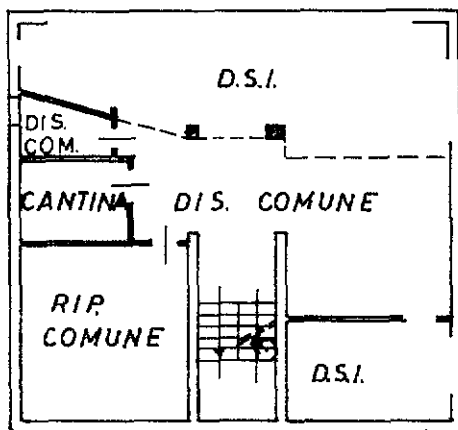
Planimetria di u.i.u. in Comune di GIOVANNI XXIII via FUMAGALLI civ. 9



PIANO PRIMO H. 300

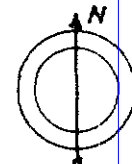


PIANO SECONDO HM. 270



PIANO SEMINTERRATO H. 190

ORIENTAMENTO



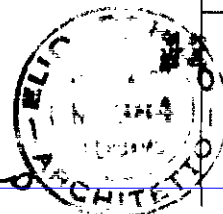
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dall' ARCHITETTO
(Titolo, cognome e nome)
ELIO PERICO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO
data 30-09-93 Firma [Signature]



Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

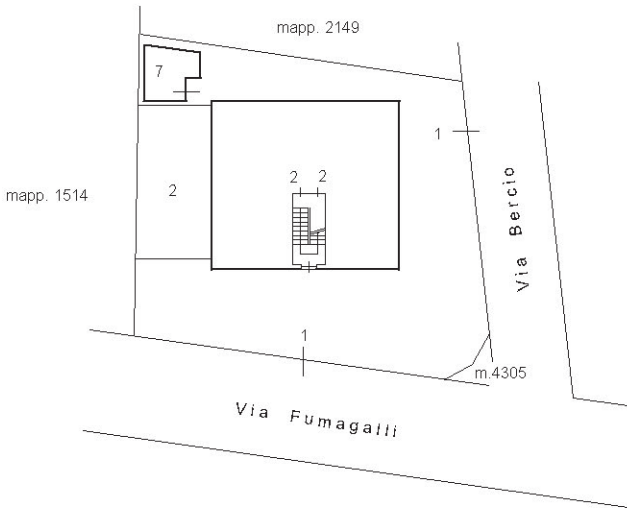
Data presentazione: 12/12/1993 - Data: 11/02/2026 - n. T84421 - Richiedente: VGNLCN59A27G867Z

Totale schede: 151-5 Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Vigentini Luciano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo	
	N. 1036

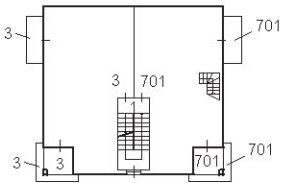
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Bergamo

Comune di Sotto Il Monte Giovanni X	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 4 Particella: 1516	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500

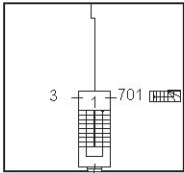


Piano Terra

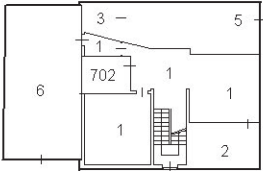
(Rialzato)



Piano Primo



Piano Secondo



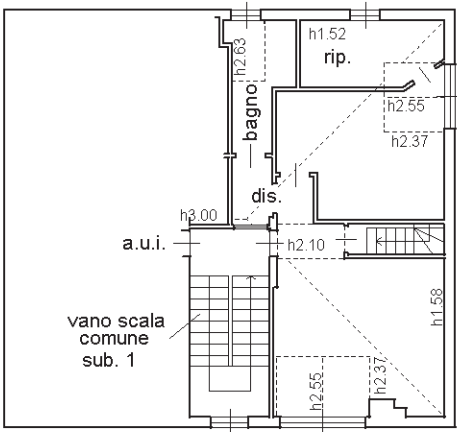
Piano Primo Sottostrada

(Seminterrato)

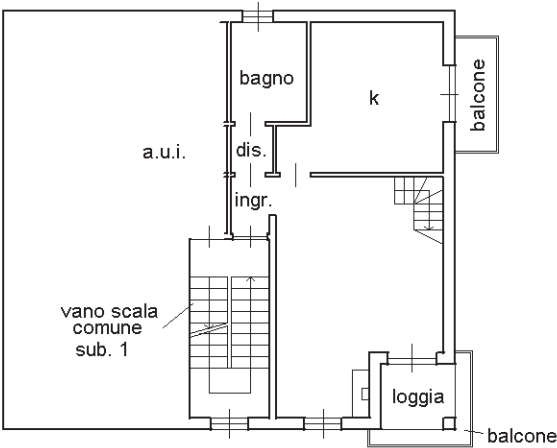


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Sotto Il Monte Giovanni X	
Via Ambrogio Fumagalli _____ civ. 9	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 1516 Subalterno: 701	Compilata da: Vigentini Luciano Iscritto all'albo: Architetti Prov. Bergamo _____ N. 1036

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Secondo



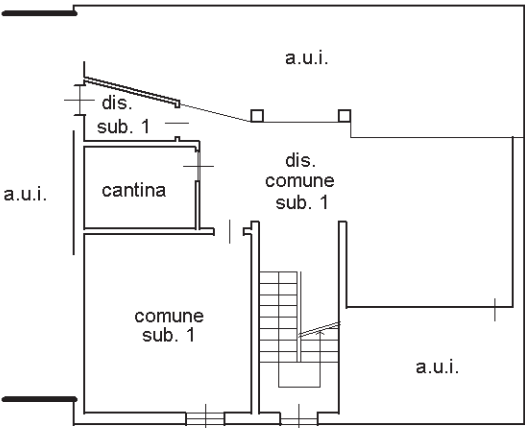
Piano Primo

h = 3.00 m



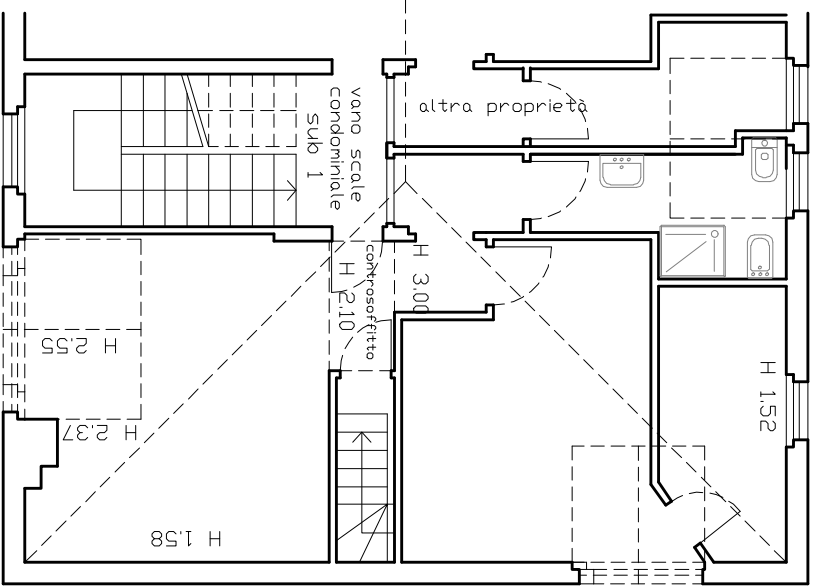
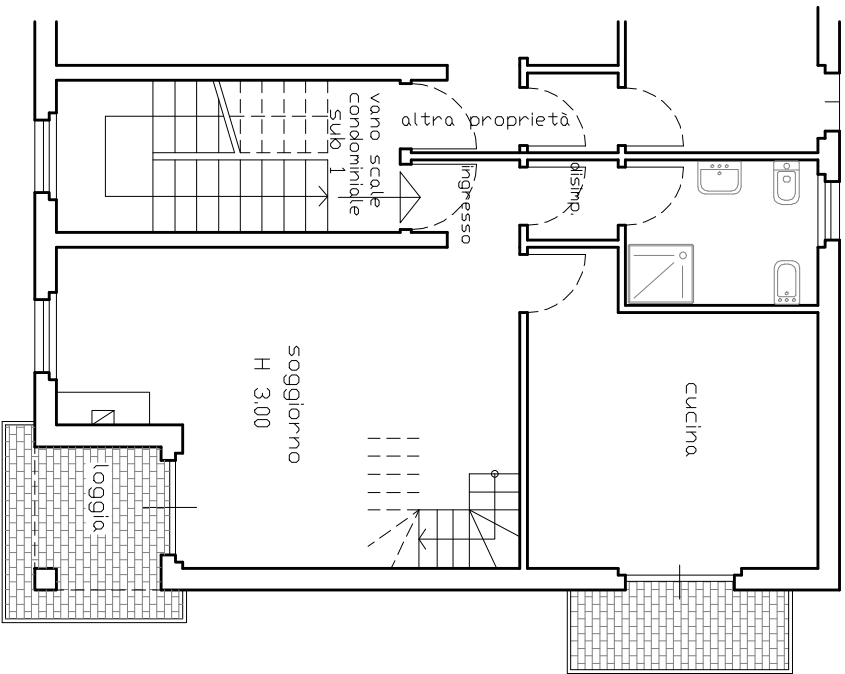
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Sotto Il Monte Giovanni X	
Via Ambrogio Fumagalli _____ civ. 9	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vigentini Luciano
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 4	
Particella: 1516	
Subalterno: 702	Prov. Bergamo N. 1036

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Piano Primo Sottostrada
(Seminterrato)
h = 1.85 m





Luciano
Vigentini
Architetto

Via Cesare Battisti civ. 8
24040 Pontirolo Nuovo (Bg)
Tel. 0363/88.521
E-mail: luvigen@tin.it

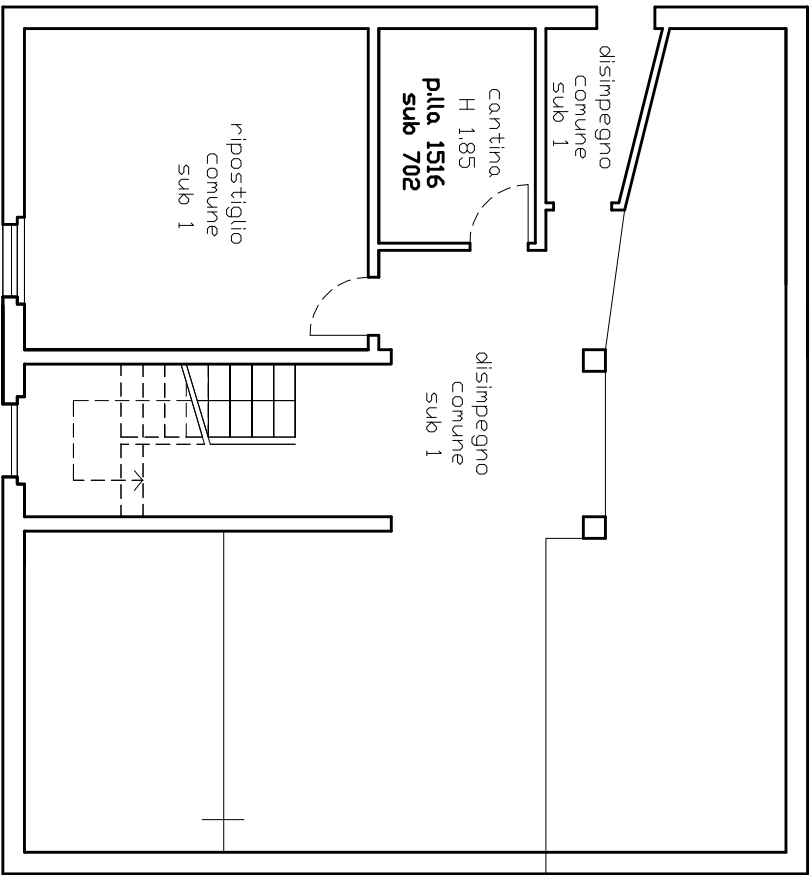
LOTTO
UNICO

PIANO PRIMO

p.l.l.a 1516 – sub 701

PIANO SECONDO (sottotetto)

p.l.l.a 1516 – sub 701



TRIBUNALE DI BERGAMO

Causa n. 11/2026

Promossa da DMISSIS

contro: DMISSIS

G.I. Dott. Luca Fuzio

Esperto Estimatore Arch Luciano Vigentini

Comune di SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII (Bg)

PIANO SEMINTERRATO