

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 4/2026

PROMOSSA DA

XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco
Codice fiscale: SPRLNE72E50A794J
Partita IVA: 02640360166
Studio in: Via Broseta 81 - 24122 Bergamo
Fax: 3483501244
Email: sparacoelena@gmail.com
Pec: sparaco.22227@oamilano.it

Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
Via Degli Albani, 2/4

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Appartamento e Autorimessa	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Appartamento e Autorimessa	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: Appartamento e Autorimessa	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: Appartamento e Autorimessa	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: Appartamento e Autorimessa	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Appartamento e Autorimessa	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Appartamento e Autorimessa	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	15
Valutazione corpi	15
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo base d'asta del lotto	16

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxx

Legale Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxx

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Beni in **Bergamo (BG)**
Via Degli Albani, 2/4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Degli Albani, 2/4

Quota e tipologia del diritto

1/2 di xxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Bergamo - Stato Civile: Vedovo - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 xxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxx- Ulteriori informazioni sul debitore: Deceduta il 14/03/2020

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxx, foglio 32, particella 7334, subalterno 25, scheda catastale sì, indirizzo Via Degli Albani, 4, piano 1, comune Bergamo, categoria A/3, classe 8, consistenza 6,0, superficie mq 126, rendita € € 759,19

Derivante da: soppressione della particella ceu sez bo fgl 25 pla 7334 sub 25 per allineamento mappe Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile); Proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianto ed enti comuni, situazione dei luoghi e destinazione del costruttore (Rif. Atto di donazione del 19/03/2014, rep. 117501, rogito Notaio avv. xxxxxxxxx)

Confini: Da un lato vano scale comune ed a.u.i; da un secondo lato a.u.i, da un terzo lato prospetto su mappale 24

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxx, foglio 32, particella 7334, subalterno 19, scheda catastale sì, indirizzo Via Degli Albani, 2, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € €28,66

Derivante da: soppressione della particella sez bo fg 25 mapp 7334 sub 19 per allineamento mappe Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile); Proporzionale comproprietà di tutti i corpi, impianto ed enti comuni, situazione dei luoghi e destinazione del costruttore (Rif. Atto di compravendita del 22/04/2016, rep. 120144, rogito Notaio avv. Salvatore Lombardo)

Confini: Da un lato vano a.u.i, da un secondo lato parti comuni, da un terzo lato mappale 24

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio, risalente agli anni Sessanta, si trova in un contesto riservato e tranquillo, nel cuore del Borgo di Santa Caterina, quartiere con palazzi storici del '700 e '800 a cui si alternano edifici più moderni degli anni '20, '30 e '60 del secolo scorso. Il borgo è animato da locali caratteristici, bar, ristoranti e negozi di prodotti tipici, oltre a supermercati e servizi essenziali. L'area è interessata dalla presenza della roggia, lungo il confine in corrispondenza del lato est

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Borgo Santa Caterina, Accademia Carrara, Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale Bergamo 3,9 km, Circonvallazione delle Valli 2,4 km, Aeroporto Orio al Serio 6,3 km, Stazione Ferroviaria Bergamo 2,1 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento e Autorimessa**

Appartamento quadrilocale al Piano Primo all'interno della Palazzina 1 di un complesso edilizio, denominato Condominio xxxxxxxxxxxx, realizzato negli anni Sessanta, costituito da n. 6 piani fuori terra, di cui il piano terra destinato ad autorimesse e locali condominiali. L'area esterna su cui sorge il complesso confina con la roggia.

L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, bagno, disimpegno, ripostiglio, tre camere. Il bagno risulta ristrutturato con sanitari sospesi e box doccia.

L'appartamento, in via generale, risulta in discreto stato manutentivo.

Superficie complessiva di circa mq **145,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1961

L'edificio è stato ristrutturato: 2025-2026 (rifacimento balconi fronte ovest, nord e sud.)

ha un'altezza utile interna di circa m. Appartamento circa 3.00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Risultano effettuati nel 2025/2026, lavori di rifacimento/manutenzione balconi, compresi pavimentazione, plafoni e innalzamento parapetti, prospettanti sulla facciata principale e sul prospetto nord e sud della Palazzina (civ 2/4)

Tutte le fasi esecutive/lavorative sono state ultimate con lo smontaggio del ponteggio alla fine di febbraio, come da comunicazione alla scrivente, da parte del progettista dei lavori.

Per quanto riguarda i balconi prospettanti la facciata interna, non sono stati oggetto di intervento di sistemazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse

	Note: Le vecchie tapparelle, sono state automatizzate a posteriori con dispositivo con cavo a vista, ad esclusione di quella del bagno, ancora azionabile con la corda
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Note: Una camera è senza la porta
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: mattone paramano condizioni: buone Riferito limitatamente a: Facciata principale e porzione prospetto nord
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gress rosso per esterno in uso dagli anni sessanta condizioni: scarse Note: Pavimentazione originaria- Balcone non oggetto di lavori di manutenzione/rifacimento
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gres porcellanato condizioni: ottime Note: si evidenzia che la parete vetrata divisoria tra il balcone di proprietà e quello contiguo di altra proprietà, non è integra e presenta una rottura, con una parte mancante alla base
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo e graniglia di marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso, soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere (esclusa matrimoniale)
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Camera matrimoniale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: molto buone Riferito limitatamente a: bagno e cucina
<i>Plafoni</i>	materiale: intonachino/stabilità condizioni: buone Riferito limitatamente a: Riferito all'interno dell'appartamento
<i>Plafoni</i>	materiale: intonachino/stabilità Note: Balcone facciata principale : condizioni ottime perchè oggetti di rifacimento nel 2025 Balcone facciata interna : condizioni scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone

	Riferito limitatamente a: escluso bagno dove è termidifocne in alluminio
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Impianto risalente allo stato di edificazione immobile (1960)
Note	Utenza staccata
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	condominiale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Serve solo la camera matrimoniale (ad oggi disattivato)
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 240/61
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Rilascio in data 02/10/1961 al n. di prot.

Numero pratica: SCIA764/2025
 Tipo pratica: SCIA
 Presentata in data 05/08/2025 al n. di prot. 353124
 Data Inizio lavori 06/09/2025
 Data Fine lavori: Lavori terminati a fine febbraio 2026 (Informazioni ricevute dal progettista)
 Dichiarazione di Fine Lavori: depositata in data 29/04/2026, prot. n.155719.
 Intestazione Pratica: XXXXXXXXXXXXXXXi (Amministratore condominiale)
 Oggetto: Intervento di messa in sicurezza balconi e formazione nuova pavimentazione.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Degli Albani, 2/4

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Degli Albani, 2/4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di C.C. n. 24 del 11/04/ 2024
Zona omogenea:	Assetto Urbanistico: Immobili ricadenti negli ambiti consolidati e saturi-ACU e all'interno della Viabilità esistente - Tessuto urbanistico consolidato TUC. -L'immobile ricade in fascia di rispetto d
Norme tecniche di attuazione:	Disciplina del Piano delle Regole (Artt 54, pagg 67,68); Disciplina del Piano dei Servizi (Artt. 4,13, pagg 9-12, 19). DPI0b - Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Polizia Idraulica (Artt: 5) (Pg: 14, 15, 16, 17, 18)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si rimanda alla doc di PGT allegata alla presente relazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	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) - 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 ricade in ambiti oggetto di rialleviazione – Limitazioni relative alle altezze di edifici e manufatti costituenti ostacoli per la navigazione aerea (Pubblicato sul BURL n. 30 del 26/07/2017) - PDR00 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Artt: 36) (Pg: 44, 45, 46) DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA. Fasce di rispetto del reticolo idrografico L'immobile ricade in fascia di rispetto del reticolo idrico consortile - DPI0b - Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Polizia Idraulica (Artt: 5) (Pg: 14, 15, 16, 17, 18

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Degli Albani, 2/4

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

In riferimento al ventennio anteriore alla vendita, si riporta quanto indicato nella certificazione notarile, in atti del Tribunale

[1] atto di compravendita per notar	del
22/04/2016, rep. 120144/27930, trascritto presso la	
Conservatoria di Bergamo addi' 03/05/2016 ai nn.18900/12430	
con il qual	nato a il
C.F.	nata a
il (	acquistano la quota di 1/2
di Piena Proprieta' ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE,	
dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.32 p.lla	
7334 sub. 19 da	nato a il : ; -
- la suddetta formalita' risulta annotata a margine dai	
seguenti annotamenti: -----	
* Annotazione n. 7530 del 10/11/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE	
DI DOMANDA GIUDIZIALE); -----	
* Annotazione n. 6095 del 28/10/2025 (INEFFICACIA PARZIALE),	
alla sezione D della presente formalita' viene indicato	

quanto segue: "SI ANNOTA QUANTO STABILITO DALLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BERGAMO N. 2572/2019 PUBBLICATA IL 18.12.2019 E SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE N. CRONOL. 920/2025 DEL 14/10/2025 DEL TRIBUNALE DI BERGAMO: "DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELL'ATTRICE DELL'ATTO DI DONAZIONE STIPULATO IN DATA 19 MARZO 2014 (REP. N. 117501, RACC. N. 26085) A ROGITO NOTAIO [REDACTED] CON IL QUALE [REDACTED] HA DONATO A [REDACTED] ED [REDACTED]"

L'APPARTAMENTO SITO IN BERGAMO VIA DEGLI ALBANI N. 4 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. BO FOGLIO 25 MAPPALE 7334 SUB 25 NONCHE' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA STIPULATO IN DATA 22 APRILE 2016 (REP. N. 120144 RACC. 27930), A ROGITO NOTAIO [REDACTED] CON IL QUALE [REDACTED] HA VENDUTO A [REDACTED]"

L'AUTORIMESSA SITA IN BERGAMO, VIA DEGLI ALBANI N. 2/4, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N. 32, MAPPALE 7334, SUB 19, SENTENZA DEFINITIVA, CONFERMATA DALLA CORTE D'APPELLO DI BRESCIA CON SENTENZA N. 301 /2024 PUBBLICATA IL 15/03/2024, PASSATA IN GIUDICATO"; -----

[2] atto di donazione accettata per notar [REDACTED] del 19/03/2014, rep. 117501/26085, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 31/03/2014 ai nn.11728/8457 con il quale [REDACTED]

ricevono la quota di 1/2 di Piena Proprieta' ciascuno in regime di COMUNIONE LEGALE, dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Sez.BO Fl.25 p.lla 7334 sub. 25 da [REDACTED]

nato a BERGAMO il 10/01/1964; -----

- la suddetta formalita' risulta annotata a margine dai seguenti annotamenti: -----

* Annotazione n. 7529 del 10/11/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE); -----

* Annotazione n. 6094 del 28/10/2025 (INEFFICACIA PARZIALE), alla sezione D della presente formalita' viene indicato quanto segue: "SI ANNOTA QUANTO STABILITO DALLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BERGAMO N. 2572/2019 PUBBLICATA IL 18.12.2019 E SUCCESSIVO PROVVEDIMENTO DI CORREZIONE DI ERRORE MATERIALE N. CRONOL. 920/2025 DEL 14/10/2025 DEL TRIBUNALE DI BERGAMO: "DICHIARA L'INEFFICACIA NEI CONFRONTI DELL'ATTRICE DELL'ATTO

DI DONAZIONE STIPULATO IN DATA 19 MARZO 2014 (REP. N. 117501, RACC. N. 26085) A ROGITO NOTAIO [REDACTED] CON IL QUALE [REDACTED] L'APPARTAMENTO SITO IN BERGAMO VIA DEGLI ALBANI N. 4 IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI SEZ. BO FOGLIO 25 MAPPALE 7334 SUB 25 NONCHE' DELL'ATTO DI COMpravendita STIPULATO IN DATA 22 APRILE 2016 (REP. N. 120144 RACC. 27930), A ROGITO NOTAIO [REDACTED] CON IL QUALE [REDACTED] HA VENDUTO A [REDACTED] L'AUTORIMESSA SITA IN BERGAMO, VIA DEGLI ALBANI N. 2/4, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N. 32, MAPPALE 7334, SUB 19. SENTENZA DEFINITIVA, CONFERMATA DALLA CORTE D'APPELLO DI BRESCIA CON SENTENZA N. 301 /2024 PUBBLICATA IL 15/03/2024, PASSATA IN GIUDICATO"; -----

[3] atto di compravendita per notar [REDACTED] del 01/03/1995, rep. 13822/2437, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo addi' 04/03/1995 ai nn.6802/5064 con il quale [REDACTED] nato a BERGAMO il 10/01/1964 acquista la quota di 1/1 di Piena Proprieta' degli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.25 p.lla 7334 sub. 19 e sub. 25 da [REDACTED] nato a BERGAMO il 06/10/1934; -----

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In riferimento alle formalità pregiudizievoli esistenti, si riporta quanto indicato nella certificazione notarile, in atti del Tribunale:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bergamo il 30/12/2025 ai nn.73587/52833 emesso dal Tribunale di BERGAMO e notificato il 19/12/2025 contro [REDACTED] nato in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE e [REDACTED] nata in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE a favore della [REDACTED] con sede in CONEGLIANO, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.32 p.lla 7334 sub. 19 e l'immobile al catasto Fabbricati Fl.32 p.lla 7334 sub. 25, alla sezione D della presente formalita' viene indicato quanto segue: **"SI PRECISA CHE L'APPARTAMENTO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 32, MAPPALE 7334, SUB 25, ERA GIA' INDIVIDUATO ALLA SEZIONE BO, FOGLIO 25, MAPPALE 7334, SUB 25 PER VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE N. 155922.1/2014. SI PRECISA INOLTRE CHE A SEGUITO DEL DECESSO**

IL TRIBUNALE DI BERGAMO HA NOMINATO QUALE CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE L' [REDACTED] CON STUDIO IN BERGAMO VIA [REDACTED] N. 10/16 A CUI E' STATO NOTIFICATO IL PIGNORAMENTO". -----

- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 20/10/2017 ai nn.47142/31771 concernente revoca atti soggetti a trascrizione contro [REDACTED] nato in BERGAMO il 06/10/1934 per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata in BERGAMO il 06/05/1938 per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di

1/2 a favore di [REDACTED] con sede in TORINO, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fl.32 p.lla 7334 sub. 19, alla sezione D della presente formalita' viene indicato quanto segue: "VENGONO FORMULATE NELL'ATTO DI CITAZIONE LE SEGUENTI DOMANDE: VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO REVOCARE, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 1901 N. 1 DEL CODICE CIVILE L'ATTO DI DONAZIONE 19 MARZO 2014 REP. 117501 RACC.

[REDACTED] APPARTAMENTO SITO IN BERGAMO VIA DEGLI ALBANI N. 4 AL CATASTO FABBRICATI SEZ. BO FOGLIO 25 MAPPALE 7334 SUB 25 PIANO 1 CAT. A/3 VANI 6 R.C.E. 759.19. NONCHE' IN APPLICAZIONE DEL N. 2 DELLO STESSO ARTICOLO REVOCARE L'ATTO DI VENDITA 22 APRILE 2016 REP. 120144. RACC. 27930 DEL NOTAIO [REDACTED] CON IL QUALE [REDACTED] HA VENDUTO A [REDACTED] L'AUTORIMESSA SITA IN BERGAMO, VIA DEGLI ALBANI N. 2/4 AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO N. 22 MAPPALE 7334 SUB 19 PIANO TERRA CAT. C/6 METRI QUADRI 15 R.C. E. 28.66". -----

- Domanda giudiziale trascritta presso la Conservatoria di Bergamo il 20/10/2017 ai nn.47141/31770 concernente revoca atti soggetti a trascrizione contro [REDACTED] nato in [REDACTED] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 e [REDACTED] nata in [REDACTED]

per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/2 a favore di [REDACTED] con sede in TORINO, gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Sez.BO Fl.25 p.lla 7334 sub. 25, alla sezione D della presente formalita' viene indicato quanto segue: "VENGONO FORMULATE NELL'ATTO DI CITAZIONE LE SEGUENTI DOMANDE: VOGLIA IL TRIBUNALE ILL.MO REVOCARE, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 1901 N. 1 DEL CODICE CIVILE L'ATTO DI DONAZIONE 19 MARZO 2014 REP. 117501 RACC. 26085 DEL NOTAIO SALVATORE LOMBARDO CON IL QUALE [REDACTED]

[REDACTED] HA DONATO A [REDACTED] ANTONIETTA, UN APPARTAMENTO SITO IN BERGAMO VIA DEGLI ALBANI N. 4 AL CATASTO FABBRICATI SEZ. BO FOGLIO 25 MAPPALE 7334 SUB 25 PIANO 1 CAT. A/3 VANI 6 R.C.E. 759.19. NONCHE' IN APPLICAZIONE DEL N. 2 DELLO STESSO ARTICOLO REVOCARE L'ATTO DI VENDITA 22 APRILE 2016 REP. 120144. RACC. 27930 DEL NOTAIO [REDACTED] CON IL QUALE [REDACTED] HA VENDUTO A [REDACTED] L'AUTORIMESSA SITA IN BERGAMO, VIA DEGLI ALBANI N. 2/4 AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO N. 22 MAPPALE 7334 SUB 19 PIANO TERRA CAT. C/6 METRI QUADRI 15 R.C. E. 28.66". -----

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bergamo il 25/07/2007 ai nn.48986/12670 atto notarile pubblico per notar [REDACTED] del 20/07/2007, rep.104098/17407, per EURO 420.000,00 a garanzia di EURO 210.000,00 contro [REDACTED] nato in BERGAMO il [REDACTED]

10/01/1964 per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore del [REDACTED] con sede in DESIO, domicilio ipotecario eletto DESIO - VIA ROVAGNATI n°1, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Sez.BO Fl.25 p.lla 7334 sub. 19 e sub. 25. -----

----- **OSSERVAZIONI:** -----

Si precisa che [REDACTED] il 06/05/1938 e' deceduta a Bergamo il 14/03/2020 (anno 2020 atto N. 143 p. 1), come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Bergamo in data 14/01/2026. -----

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato. -----

Napoli, quattordici gennaio duemilaventisei -----

[REDACTED]

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: no

Identificativo corpo: Appartamento e Autorimessa

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Degli Albani, 2/4

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Esercizio Gestione Ordinaria 2025-2026: € 89.500,00.

Saldi di fine es. precedente € 13.977,23. Saldo finale € 103.477,36.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate:

Prospetto Esercizio Gestione "Straordinaria Balconi/Facciate" (Rif. Delibera del 28/05/2025):

Versamenti al 12/01/26: € 0,00.

Residuo dovuto totale preventivo € 7.452,28 suddiviso in:

Rata n.2: 05/01/26, € 3.726,14; Rata n.2: 30/01/26, € 3.726,14

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Prospetto Esercizio Gestione Ordinaria 2025-2026 (Periodo 01/09/25-31/08/26)

Rata n.1: 22/12/25 € 6.815,07. Rata n.2: 15/01/26, € 551,00. Rata n. 3: 16/03/26, € 551,00 Totale Rate Gestione Ordinaria scadute alla data odierna: € 7.917,07. Futura scadenza: Rata n. 4 : 15/06/26, € 551,00. Rata n. 5: 15/07/26, € 330,00.

Esercizio Gestione Straordinaria Balconi e Facciate (si rimanda al paragrafo precedente)

TOTALE RATE SCADUTE ALLA DATA ODIERNA ESERCIZIO GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA: € 15.369,35 .

Tutto quanto sopra, come da documentazione trasmessa dall'amministratore condominiale (doc allegata), in cui si precisa che gli importi indicati, sono da congruare a fine gestione e/o fine lavori. I Lavori, ad oggi, risultano conclusi, come comunicato alla scrivente dall'amministratore e dal progettista, in attesa della contabilità finale.

Deposito Dichiarazione Fine Lavori in data 29.04.2026

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si richiamano i patti e le condizioni contenute nell'atto di compravendita in data 1.3.1995, Notaio xxxxxxxxxx, rep.13882

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: Appartamento e Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	117,60	1,00	117,60
Balconi	sup lorda di pavimento	27,40	0,33	9,04
		145,00		126,64

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.

Accessori:

Appartamento e Autorimessa 1. Autorimessa	Posto al piano terra Sviluppa una superficie complessiva di 18.00 mq mq Valore a corpo: € 37000 Note: L'autorimessa è di pertinenza dell'abitazione rif.Atto di compravendita rep. n. 120144, in data 22.04.2016, Notaio xxxxxxxxxxxx
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista la conformazione planimetrica e l'aspetto funzionale, le unità immobiliari, ai fini della vendibilità, non possono essere diversamente divisa.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Si precisa che la signora xxxxxxxxxxxx è deceduta in data 14/03/2020 ed il signor xxxxxxxxxxxx è ricoverato in una RSA, secondo quanto comunicato dal figlio xxxxxxxxxxxx, con cui si è proceduto all'accesso dei beni pignorati.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione ed altri beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, per immobili al finito, pronti per essere immessi sul mercato. Da qui, è poi stata applicata una percentuale di decurtazione, trattandosi di un immobile in fase di ristrutturazione, da completare. La determinazione della superficie commerciale lorda ragguagliata è avvenuta "a tavolino" per superfici lorde convenzionali, desunte dagli elaborati grafici comunali e dalla cartografia catastale. Secondo quanto previsto dagli "Usi e consuetudini della Provincia di Bergamo nella compravendita degli immobili" di cui alla "Raccolta Provinciale degli usi" della C.C.I.A.A. ed. 2002 e dai criteri stabiliti dalla norma UNI 10750, la suddetta superficie è stata ottenuta calcolando per intero i muri esterni e per il cinquanta per cento quelli confinanti; e alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Non sono stati effettuati, pertanto, rilievi metrici.

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: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati Agenzie delle Entrate OMI (Anno 2025), Borsino immobiliare, Agenzie immobiliari in loco

Il Prezzo medio in zona immobili residenziali via degli Albani (valori aggiornati a marzo 2026) è pari a: 2.225 €/mq (da 2.000 €/mq a 2450 €/mq) .

Borsino Immobiliare.

zona Borgo Santa Caterina (Semicentrale)-

Valori per abitazione di qualità media di zona :Valore min €/mq 1.417 Valore massimo €/mq 1.813 , Valore medio €/mq 1615

Valori per Autorimesse: min €/mq 2165, max €/mq 2840

Banca dati Agenzie delle Entrate OMI (Anno 2025-Secondo Semestre)

Stato Conservativo Normale

Abitazioni: Valore min €/mq 1.400, Valore massimo €/mq 1900

Box: Valore min €/mq 2000, Valore massimo €/mq 2400;

Parametri medi di zona per destinazione principale- Abitazione (€/mq.): €/mq 1.750

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento e Autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Bergamo (BG), Via Degli Albani, 2/4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 221.620,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	117,60	€ 1.750,00	€ 205.800,00
Balconi	9,04	€ 1.750,00	€ 15.820,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 221.620,00
Valore Finale			€ 221.620,00
Valore corpo			€ 221.620,00
Valore accessori			€ 37.000,00
Valore complessivo intero			€ 258.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 258.620,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento e Autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	126,64	€ 258.620,00	€ 258.620,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.862,00
--	-------------

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 15.369,00
--	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
---	--------

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 217.389,00
-------------------------------	--------------

Valore diritto e quota	€ 217.389,00
------------------------	--------------

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 217.389,00
---	---------------------

28-04-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Sparaco

Allegati:

1. -----
2. CARTOGRAFIA CATASTALE
3. PGT
- 4-----
5. -----
6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA