

30/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Professionista delegato
Avv. Sergio Guglielmi
 Via Verdi n. 18 - Bergamo
 24121 Bergamo tel. 035.0634961
 e mail: sergioguglielmi@hotmail.it
 Pec: sergio.guglielmi@bergamo.pecavvocati.it

ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI BERGAMO**ASTE
GIUDIZIARIE®**Procedura esecutiva immobiliare n. 267/2025 R.G. Es.**

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Maria Magri

Creditore Procedente

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Estimatore

Arch. Valeria Maffioletti

Custode Giudiziario

V.G.C. S.r.l.

Professionista Delegato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Avv. Sergio Guglielmi

ASTE
GIUDIZIARIE®**Istanza al G.E. ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c.**

Il sottoscritto avv. Sergio Guglielmi con studio in Bergamo, Via Verdi n. 18, nominato Delegato alla Vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 13/11/2025 comunicato al delegato a mezzo p.e.c. in data 17/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®**precisa quanto segue**ASTE
GIUDIZIARIE®

a seguito del deposito, da parte del sottoscritto, del rapporto riepilogativo iniziale il G.E. ha demandato all'esperto stimatore l'integrazione dell'elaborato peritale secondo le indicazioni del delegato nel rapporto stesso.

In data 20/02/2026 l'esperto ha depositato "integrazione perizia" (in realtà un nuovo elaborato peritale) conformemente al provvedimento del G.E. e contenente ulteriori precisazioni ("note") non previste nella prima relazione in merito alla conformità catastale degli immobili oggetto di esecuzione (pag. 14).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Inoltre, l'esperto ha rideterminato la propria valutazione precedente riducendo il "prezzo base asta del lotto" da euro 284.213,00 a euro 210.201,00;

Su richiesta del sottoscritto in data 23/03/2026, di spiegazioni dettagliate in ordine a tale nuova valutazione (se del caso depositando apposita relazione integrativa) l'esperto, ritenendo di non dover provvedere ad alcun nuovo deposito, ha riferito, con *email* al sottoscritto in data 24/03/2026 che "a fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

delle osservazioni contenute nel suo documento ricevuto il 23 dicembre, sulla base del quale sono state disposte le integrazioni a cui il 20 febbraio ha fatto seguito il deposito della mia perizia aggiornata, Le segnalo che nel rispondere alle suddette osservazioni e richieste di integrazioni è stato per me necessario valutare aspetti non solo tecnici ma anche civilistici e giuridici che hanno obbligatoriamente comportato la revisione della valutazione economica dell'immobile. Tenuto conto delle diverse ipotesi, alle quali rimando, esplicitate nel capitolo "Conformità Urbanistica", relative sia a complessi aspetti tecnici sia a complessi scenari giuridici e amministrativi che si possono aprire, tali valutazioni hanno avuto una ripercussione anche economica nella valutazione di un bene che potrebbe dover essere parzialmente demolito (distanza 10 m a squadra/raggio) o pesantemente rivisto a seconda della posizione che assumeranno i confinanti in ordine all'immobile stesso. Queste sono le motivazioni che mi hanno indotto alla riduzione del prezzo del bene".

Poiché con sua ordinanza in data 13/11/2025 il G.E. ha disposto la vendita dei beni indicati al prezzo di euro 284,200,00 il sottoscritto delegato, vista la nuova valutazione dell'esperto (euro 210.201,00) e le motivazioni sopra riportate, ritiene doveroso rivolgere rispettosa

ISTANZA

all'Ill.mo G.E. affinché autorizzi il delegato ad inserire nell'avviso di vendita i valori di stima aggiornati secondo quanto riportato nella "integrazione perizia" depositata dall'esperto stimatore in data 20/02/2026 e ciò a parziale modifica/integrazione della sua ordinanza in data 13/11/2025.

Con osservanza.

Bergamo, li 25 marzo 2026

Avv. Sergio Guglielmi