

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 257/2025

PROMOSSA DA

XXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXX

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
Email: sparacoelena@gmail.com
Pec: sparaco.22227@oamilano.it

Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Località/Frazione
Via Stezzano n.18 e Via Palestro n.11

INDICE

Lotto: 001 - Capannone industriale

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

Lotto: 002 - Villetta singola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: Villetta singola	11
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: Villetta singola	11
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: Villetta singola	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: Villetta singola	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Villetta singola	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: Villetta singola	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi	16
Adeguamenti e correzioni della stima	17
Prezzo base d'asta del lotto	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxx

Esecutato: xxxxxxxxxxxxx)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Sparaco

Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Via Stezzano n.18 e Via Palestro n.11

Lotto: 001 - Capannone industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Stezzano, 18

Quota e tipologia del diritto

1/1 di xxxxxxxxxxxx- Piena proprietà

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxx, foglio 3, particella 1199, subalterno 702, scheda catastale sì, indirizzo via Stezzano n.18, piano T, comune Azzano San Paolo, categoria D/7, rendita € 1.050,00

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni condominiali ai sensi artt.1117 e seguenti Cod.Civ (Rif. Atto notarile, Notaio dr xxxxxxxxxxxx, 25.11.2008, rep. 167615)

Confini: da un lato sub 703, da due lati sub 710 (già sub 709 soppresso), da un terzo lato corsello accesso

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona centrale con tipologia prevalentemente residenziale, per lo più piccole unità monofamiliari o plurifamiliari, oltre ad attività inserite in un tessuto insediativo produttivo (come nel caso del capannone oggetto di pignoramento). Servizi in prossimità: scuola elementare, scuola media e farmacia

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: mista con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Farmacia a circa 300 m (Buono), Scuola elementare a circa 400 m (Buono), Scuola media a circa 400m (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Città Alta.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: SP ex SS 591 cremasca 0,1 km, Aeroporto Orio al Serio 4,5 km, Stazione Ferroviaria Bergamo 5 km, Casello autostradale Bergamo 3,5 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **Capannone**

All'interno del complesso artigianale, denominato Condominio xxxxxxxxxx, sito in via Stezzano n. 18, unità immobiliare ad uso produttivo composta da un locale e servizio igienico con ampia porta di ingresso per carico /scarico.

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 5 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Travi</i>	materiale: acciaio condizioni: buone Riferito limitatamente a: capannone Note: Travi reticolari a vista: tipica tipologia industriale
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: escluso bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno e antibagno
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: industriale materiale: acciaio condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Capannone materiale: intonaco civile condizioni: scarse Riferito limitatamente a: escluso bagno
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: bagno e antibagno
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista condizioni: sufficienti Note: L'impianto è ad oggi disattivato

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Ad oggi inattivo

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

La opere relative al fabbricato originario di cui fa parte la porzione oggetto di pignoramento, furono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967. In seguito, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- * Concessione Edilizia in data 11 gennaio 1980 n.823 Prot. n.279/80 R.C.;
- * Concessione Edilizia in data 22 febbraio 1980 n.836 Prot. n.284/80 R.C.;
- * Concessione Edilizia in data 30 maggio 1980 n.846 Prot. n.292/80 R.C.;
- * Concessione Edilizia in data 27 giugno 1980 n.872 Prot. n.62/80 R.C.;
- * Concessione Edilizia in data 13 febbraio 1981 n.911 Prot. n.75/81 R.C., con successive varianti in data 22 maggio 1981 n.957 Prot. n.75/81 R.C. e in data 10 ottobre 1981 n.994 Prot. n.75/81 R.C.;
- * Concessione Edilizia in data 21 dicembre 1987 n.2546 Prot. n.218/87 R.C., con successive varianti in data 15 febbraio 1989 n.3073 Prot. n.218/87 R.C. e in data 29 maggio 1989 n.218/87 R.C.;
- * Concessione Edilizia in data 16 dicembre 1988 n.3000 Prot. n.267/88 R.C.;
- * Concessione Edilizia in variante in data 27 febbraio 1990 n.3720 Prot. n.267/88-90 R.C.;
- * Concessione Edilizia in sanatoria in data 23 maggio 1997 n.8279 Prot. n.97/847 R.C.;
- che in data 1° dicembre 1980 n.1694 Prot. è stata concessa dall'Amministrazione Provinciale di Bergamo la formazione di un accesso carrabile lungo la strada provinciale n.115 Stezzano-Grassobbio;
- che in data 29 ottobre 1998 è stata presentata al Comune di Azzano San Paolo Denuncia di Inizio Attività n.10472 Prot.;
- che in data 12 marzo 2004 è stata presentata al Comune di Azzano San Paolo Denuncia di Inizio Attività n.3590 Prot.;

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Stezzano, 18

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Stezzano, 18

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 del 23 febbraio 2010. Sono state poi approvate delle varianti: una con deliberazione n. 41 del 4 dicembre 2013 e un'altra con deliberazione n. 20 del 8 ottobre 2018.
Zona omogenea:	Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati e di completamento
Norme tecniche di attuazione:	art. 38 (doc allegata)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Capannone.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Stezzano, 18

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: **xxxxxxxxxxxx**, nato a **xxxxxxxx** il **xxxxxxxx**, CF **xxxxxxxxxx**, proprietà per quota di 1/1, dell'unità immobiliare censita al fg 3, mappale 1199, sub 702, per acquisto dalla Società "xxxxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxx, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio **xxxxxxxx** di **xxxxxxxx**, in data 25.11.2008, rep. n.167615/50975, trascritto a Bergamo in data 18.12.2008 ai nn.78674/45659.

Titolare/Proprietario: Società "xxxxxxxxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per quota di 1/1, per acquisto dalla Società "xxxxxxxxxxxxxx, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio **xxxxxxxx** di Bergamo, in data 30.07.2004, rep. n.37587/22422, trascritto a Bergamo in data 05.08.2004 ai nn.43261/29164.

Titolare/Proprietario: Società "xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per quota di 1/1, per acquisto dalla Società xxxxxxxxxxxxxx, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxx di Bergamo, in data 23.12.2003, rep. n.34837/20285, trascritto a Bergamo in data 30.12.2003 ai nn.68451/42680, cui ha fatto seguito un secondo atto autenticato dallo stesso notaio in data 11.06.2004 n. 36811 rep, annotato a Bergamo in data 22.07.2004 ai nn. 39301/1939 (consolidamento di proprietà, a seguito di acquisto con riservato dominio).

Titolare/Proprietario: Società xxxxxxxxxxxxxx, proprietà per quota di 1/1, in virtù di acquisto per atto di fusione per incorporazione, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxx, in data 30.10.1987, rep. n.40682, trascritto a Bergamo in data 27.01.1988 ai nn.2836/2159.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Pignoramento immobili trascritto in data 09/05/2019 – ai nn 23081/15170 a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxx (con sede in Azzano San Paolo, CF xxxxxxxxxxxxxx)
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2734/19 del 28/03/2019

2. Pignoramento immobili trascritto in data 17/09/2021 -ai nn. 52798/36434 a favore del xxxxxxxxx (con sede in Azzano San Paolo, CF xxxxxxxxxxxxxx)
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5277 del 01/09/2021

3. Pignoramento immobili trascritto in data 13/06/2025 – ai nn 31395/22441 a favore del xxxxxxxxx (con sede in Azzano San Paolo, CF xxxxxxxxxxxxxx)
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4353 del 23/05/2025

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: (si rimanda al "Bilancio preventivo Individuale" del 16.07.25 (doc all.) fornito dall'amministratore.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come da "Bilancio preventivo Individuale" del

16.07.25 (doc all.) fornito dall'amministratore, risultano scadute le rate 1, 2, 3, per un totale di € 8.191,00. La rata 4 non scaduta, pari a € 380, scade il 15.08.2025.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Capannone

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Produttivo (Capannone industriale)	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
		210,00		210,00

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

Vista la conformazione planimetrica e l'aspetto funzionale, il bene non può essere diversamente diviso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore

Note: Ad oggi nessuna attività in essere; usato come deposito/magazzino

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 pertanto effettuati rilievi metrici.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in loco; Borsino Immobiliare; Quotazione Agenzie delle Entrate zona destinazione produttiva, stato conservativo Normale: min €/mq 500 - max €/mq 750.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 690,00.

12.3 Valutazione corpi:**Capannone. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Azzano San Paolo (BG), Via Stezzano n.18 e Via Palestro n.11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttivo (Capannone industriale)	210,00	€ 690,00	€ 144.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.900,00
Valore Finale			€ 144.900,00
Valore corpo			€ 144.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 144.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 144.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	210,00	€ 144.900,00	€ 144.900,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 14.490,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 8.571,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 121.839,00

Valore diritto e quota € 121.839,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 121.839,00**

Lotto: 002 - Villetta singola**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Villetta singola.****Abitazione in villini [A7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Palestro, 11****Quota e tipologia del diritto****1/3 di xxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxx

Eventuali comproprietari non eseguiti:

xxxxxxxxxxx - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

xxxxxxxxxxx - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, foglio 3, particella 921, subalterno -, scheda catastale sì, indirizzo via Palestro n.11, piano T-1, comune Azzano San Paolo, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,0 vani, superficie 163 mq, rendita € € 661,06**Confini:** Abitazione e area eterna in unico corpo: da un lato strada, da un secondo lato a.u.i., da un terzo lato a.u.i**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Zona centrale con tipologia prevalentemente residenziale, per lo più piccole unità monofamiliari o plurifamiliari, oltre ad attività inserite in un tessuto insediativo produttivo (come nel caso del capannone oggetto di pignoramento). Servizi in prossimità: scuola elementare, scuola media e farmacia

Caratteristiche zona: di espansione normale**Area urbanistica:** mista con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Farmacia a circa 300 m (Buono), Scuola elementare a circa 400 m (Buono), Scuola media a circa 400m (Buono)**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.**Attrazioni paesaggistiche:** Città Alta.**Attrazioni storiche:** Città Alta.**Principali collegamenti pubblici:** SP ex SS 591 cremasca 0,1 km, Aeroporto Orio al Serio 4,5 km, Stazione Ferroviaria Bergamo 5 km, Casello autostradale Bergamo 3,5 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al corpo Villetta singola**

Villetta singola su due livelli, con area esterna esclusiva a verde piantumata e, in parte, pavimentata, composta da due locali al piano terra, oltre ingresso, soggiorno-cucina, bagno, n 2 ripostigli (uno esterno) e scala interna di accesso al piano primo.

Il piano primo, oggetto di recupero del sottotetto negli anni Duemila, è composto da due locali, oltre a disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone.

Il collegamento tra il piano terra ed il piano primo avviene anche attraverso una scala esterna.

Si evidenzia che, la porzione adibita a ripostiglio esterno al piano terra, in prossimità della scala suddetta, è stata oggetto di condono edilizio, causa realizzazione in difformità rispetto al provvedimento autorizzativo in contrasto con le norme dell'allora PRG.

Superficie complessiva di circa mq **633,05**

E' posto al piano: terra-primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Duemila

ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra h 2.87 m. Piano Primo: h min. 1.80 m e 1.75 m., h 3.00 max colmo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: scarse Note: Manca la serratura; chiusura con catenella
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Piano terra
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: pvc effetto legno protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Primo
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: pietra condizioni: buone Riferito limitatamente a: Alcune porzioni Piano terra e Piano Primo
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: al rustico Riferito limitatamente a: Alcune porzioni Piano terra
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Pareti Finiture esterne rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Primo
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gres condizioni: buone

<i>Plafoni</i>	materiale: Soffitto con travi a vista condizioni: ottime Riferito limitatamente a: Piano Primo
<i>Plafoni</i>	materiale: Soffitto con travi a vista condizioni: buone Riferito limitatamente a: Soggiorno-cucina
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco condizioni: buone Riferito limitatamente a: Piano Terra escluso soggiorno-cucina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: Bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: sufficienti
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo condizioni: sufficienti
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 34/02 e successive varianti.**

Intestazione: xxxxxxxxxxxx

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Recupero sottotetto, modifica e realizzazione tavolati e scala interna

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 24/09/2002 al n. di prot. 13038

Abitabilità/agibilità in data 06/04/2006 al n. di prot. 05353

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Villetta singola.

Abitazione in villini [A7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Palestro, 11

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Villetta singola.

Abitazione in villini [A7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Palestro, 11

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 2 del 23 febbraio 2010. Sono state poi approvate delle varianti: una con deliberazione n. 41 del 4 dicembre 2013 e un'altra con deliberazione n. 20 del 8 ottobre 2018.
Zona omogenea:	Tessuto Urbano Consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 20 lett. a (doc allegata): Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti: a) - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamiliari o plurifamiliari
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
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.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Villetta singola.

Abitazione in villini [A7] sito in Azzano San Paolo (BG) CAP: 24052, Via Palestro, 11

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: **xxxxxxxxxx**, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxx, indivisamente comproprietario, in ragione di 1/3, (unitamente alle sorelle **xxxxxxxxxx** e **xxxxxxxxxx**), dell'unità immobiliare censita al fg 3, mappale 921, per acquisto da xxxxxxxxx, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del xxxxxxxxx, in data 25.03.1975, rep. n. 30496, trascritto a Bergamo in data 15.04.1975 ai nn.5962/5269.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1. Pignoramento immobili trascritto in data 09/05/2019 – ai nn 23081/15170 a favore del xxxxxxxxxxxx(con sede in xxxxxxxxx, CF xxxxxxxxx)

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2734/19 del 28/03/2019

2. Pignoramento immobili trascritto in data 17/09/2021 -ai nn. 52798/36434 a favore del xxxxxxxxxxxx (con sede in xxxxxxxxx, CF xxxxxxxxx)

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5277 del 01/09/2021

3. Pignoramento immobili trascritto in data 13/06/2025 - Registro Particolare 31395/22441

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 4353 del 23/05/2025

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:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

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.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parziale, solo il Piano Terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Villetta singola

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento Piano Terra	sup lorda di pavimento	85,09	1,00	85,09
Appartamento Piano Primo (oggetto di Recupero Sottotetto)	sup lorda di pavimento	76,32	0,70	53,42
Scala esterna	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
Balcone	sup lorda di pavimento	10,80	0,33	3,56
Area esterna esclusiva mq 452,84	sup lorda di pavimento	161,41	0,10	16,14
Porzione Area esterna residua computata 2%	sup lorda di pavimento	291,43	0,02	5,83
		633,05		164,85

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

Vista la conformazione planimetrica e l'aspetto funzionale, il bene non può essere diversamente diviso.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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 pertanto effettuati rilievi metrici.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Azzano San Paolo (Bg);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in loco; Borsino Immobiliare valori min € 409/mq max € 678/mq ; Quotazione Agenzie delle Entrate, Tipologia Ville e Villini, Stato Conservativo Normale: min € 1550/mq, max € 1800/mq; Stato Conservativo Ottimo: min € 1800/mq, max € 2200/mq

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1900

12.3 Valutazione corpi:

Villetta singola. Abitazione in villini [A7]

Azzano San Paolo (BG), Via Stezzano n.18 e Via Palestro n.11

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.196,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento Piano Terra	85,09	€ 1.900,00	€ 161.671,00
Appartamento Piano Primo (oggetto di Recupero Sottotetto)	53,42	€ 1.900,00	€ 101.498,00
Scala esterna	0,80	€ 1.900,00	€ 1.520,00
Balcone	3,56	€ 1.900,00	€ 6.764,00
Area esterna esclusiva mq 452,84	16,14	€ 1.900,00	€ 30.666,00
Porzione Area esterna residua computata 2%	5,83	€ 1.900,00	€ 11.077,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 313.196,00

Valore Finale	€ 313.196,00
Valore corpo	€ 313.196,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 313.196,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.398,67

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta singola	Abitazione in vil- lini [A7]	164,85	€ 313.196,00	€ 104.398,67

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 31.319,60

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 281.876,40

Valore diritto e quota (1/3) € 93.958,80

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 281.876,40

30-07-2025

L'Esperto alla stima
arch. Elena Sparaco

Allegati

- 1.-----
- 2.CARTOGRAFIA CATASTALE
- 3.PGT
4. ESTRATTI PRATICHE EDILIZIE
4. -----
- 5.DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA