

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 495/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Codice fiscale: PNDCL54H04B137E
Partita IVA: 02467050163
Studio in: Via Vittorio Veneto 34 - 24042 Capriate San Gervasio
Telefono: 0290962384
Email: studio.pendezzini@gmail.com
Pec: carlo.pendezzini@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl
ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Stezzano (BG)
Località/Frazione
via Azzano San Paolo, 31

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa

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



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2025 alle 10:00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Carlo Pendezzini
Data nomina: 02-12-2024
Data giuramento: 03-12-2024
Data sopralluogo: 22-01-2025



Beni in Stezzano (BG)
via Azzano San Paolo, 31

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Abitazione con cantina ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Azzano San Paolo, 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Separazione consensu - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 3, particella 2237, subalterno 703, indirizzo via Azzano San Paolo 31, piano 1, comune I951, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie mq 105, rendita € 464,81

Confini: Prospetto su cortile comune su due lati, altra U.I. su due lati e scala comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione foglio 3, particella 2237, subalterno 704, indirizzo via Azzano San Paolo 31, piano S1, comune I951, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 6, superficie mq 8, rendita € 21,07

Confini: Altra U.I., cortile comune, altra U.I., corsello di accesso comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 2237, subalterno 25, indirizzo via Azzano San Paolo 31, piano S1, comune I951, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie mq 14, rendita € 29,54

Confini: Altra U.I., corsello di accesso comune, cortile comune, altra U.I.-

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

Si relativamente alla data del pignoramento; ora modificati.

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

Caratteristiche zona: semicentrale di pregio

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Colli di Bergamo.

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: Autobus m.300

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Abitazione con cantina ed autorimessa**

Appartamento di civile abitazione composto da:

- Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, nr. 2 Camere, Bagno et Ripostiglio, nr. 2 Terrazzi; piano 1^a.
- Cantina; piano S1.
- Autorimessa; piano S1.

Superficie complessiva di circa mq 127,00

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: IN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno, doppio vetro protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: blindato condizioni: buone
Rivestimento	materiale: intonacato e tinteggiato condizioni: discreto
Rivestimento	ubicazione: cucina e servizi materiale: piattrellato ed intonacato condizioni: buone
Impianti	
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1971
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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: 30/71**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuovo fabbricato ad uso civile abitazione e negozi.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/05/1971 al n. di prot. 1692

Abitabilità/agibilità in data 21/11/1974 al n. di prot. 30/71

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A - Abitazione con cantina ed autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Azzano San Paolo, 31****Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne, che non variano la volumetria e l'esterno della U.I.

Regolarizzabili mediante: Domanda in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Domanda in sanatoria	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Da regolarizzare

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A - Abitazione con cantina ed autorimessa.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Azzano San Paolo, 31**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale nr.12 del 10-05-2019
Ambito:	Residenziale di consolidamento

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,8 mc / mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	m.13.50 (np: 4 piani f.t.)
Residua potenzialità edificatoria:	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: A - Abitazione con cantina ed autorimessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Stezzano (BG) CAP: 24040, via Azzano San Paolo, 31

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differenze nei tavolati interni all'abitazione.

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuove sk catastali

Descrizione delle opere da aggiornare: Tavolati interni conformi all'esistente.

Note: Differenze già regolarizzate con la presentazione di nuovi DOCFA, approvati da A.E. - Ufficio Territorio.

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

Note: Regolarizzazione già effettuata, con creazione di 2 nuovi sub 703 (abitazione) et 704 (cantina).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 15/01/2009. In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 16/11/2016. In forza di proprietario al ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/01/2009 al 16/11/2016. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/11/2016 al 27/12/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/12/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 30/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/07/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di condanna; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2024 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/04/2025 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 105000; Importo capitale: € 37298,02.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con cantina ed autorimessa

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 con cantina ed autorimessa
Abitazione di tipo economico [A3] sito in , via Azzano San Paolo, 31

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2000.

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: € 1.564,87 al 07-01-2025

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 56,52 da prospetto tab. "A" - Amministratore Condominiale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

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: no

Avvertenze ulteriori: no

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Abitazione con cantina ed autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Utilizzo superficie lorda di pavimento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento di civile abitazione	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Cantina	sup lorda di pavimento	8,00	0,50	4,00
		127,00		120,00

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**

Immobile ben identificato, non necessità di divisibilità.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

MCA (market comparison approach),

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AE - OMI

Agenzie del territorio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazione €1.450

Autorimessa €750.

12.3 Valutazione corpi:**A - Abitazione con cantina ed autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stezzano (BG), via Azzano San Paolo, 31

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	99,00	€ 1.450,00	€ 143.550,00
Terrazze	3,00	€ 1.450,00	€ 4.350,00
Autorimessa	14,00	€ 750,00	€ 10.500,00
Cantina	4,00	€ 1.450,00	€ 5.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.200,00
Valore Finale			€ 164.200,00
Valore corpo			€ 164.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.200,00



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 con cantina ed autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	120,00	€ 164.200,00	€ 164.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 24.630,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 139.070,00

Valore diritto e quota

€ 139.070,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 139.070,00

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita da privato

28-04-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Carlo Pendezzini