



TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO

PROCEDURE CONCORSUALI

98/2024

DEBITORE:

Quattro Elle Costruzioni Srl

GIUDICE:

Dott. Luca Verzeni

CUSTODE:

Dott. Scarpellini Alessandro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23

telefono: 0331292496

email: simonebrio@hotmail.com

PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BERGAMO - PROCEDURE CONCORSALE
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 98/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a STEZZANO Via Pasubio 2, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Quattro Elle Costruzioni Srl)

Appartamento sito al piano terzo/sottotetto di palazzina residenziale in Stezzano, Via Pasubio n. 3 della superficie commerciale di 230 mq (180 + 50 di accessori)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottotetto - Terzo , ha un'altezza interna di > 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7316 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 329,50 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio SNC, piano: 3, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl , derivante da Costituzione del 11/12/2012 - Variazione Classamento dell' 11/12/2013 - Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B cantina a STEZZANO Via Pasubio 2, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Quattro Elle Costruzioni Srl)

Cantina allo stato rustico, priva di serramenti con battuto di cemento come pavimentazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7316 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 122,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio SNC, piano: S1, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl, derivante da Ultimazione di fabbricato urbano del 14/04/2016 - pratica bg 0045582

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C Terreni F/1 a STEZZANO Via Pasubio 2, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Quattro Elle Costruzioni Srl)

Aree Urbane adibite a parcheggio ed ingresso della palazzina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di -. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7318 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: Via Pasubio SNC, piano: T, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl, derivante da Costituzione del 11.12.2012
- foglio 7 particella 7317 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 135 mq, indirizzo catastale: Via Pasubio Snc, piano: T, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl, derivante da Costituzione del 11/12/2012

L'intero edificio sviluppa - piano, - piano fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	451,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 218.800,00
Data di conclusione della relazione:	15/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Appartamento e cantina sita in palazzina condominiale in Stezzano (Bg), Via Pasubio n. 2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/08/2024 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 179 di repertorio, trascritta il 26/03/2025 a BERGAMO ai nn. 15491/11009, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE QUATTRO ELLE COSTRUZIONI SRL, contro QUATTRO ELLE COSTRUZIONI, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 6.290,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.290,82
Millesimi condominiali:	331,2510

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Quattro Elle Costruzioni Srl per la quota di 1/1, in forza di Costituzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso a costruire **N. 019/2011** e successive varianti, intestata a Quattro Elle Costruzioni Srl , presentata il 15/02/2011 con il n. 019/2011 di protocollo

Edilizia Libera **N. 49/2016** e successive varianti, intestata a Quattro Elle Costruzioni Srl , presentata il 11/04/2016 con il n. 3531 di protocollo

Fine Lavori Parziale con richiesta di Abitabilità Parziale **N. Fine Lavori** e successive varianti, intestata a Quattro Elle Costruzioni Srl , presentata il 12/02/2015

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC n. 12 -del 10-05-2019 pubblicato sul B.U.R.L. n. 42 in data 16.10.2019, l'immobile ricade in zona Sistema Urbanistico Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 10.4 - Ambito residenziale di riqualificazione morfologica

1. Negli ambiti residenziali di riqualificazione morfologica del TUC, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT intende attivare strumenti innovativi di disciplina fondata sulle regole morfologiche

2. Obiettivo generale in tali ambiti residenziali è l'incremento della qualità urbana complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di incrementare la qualità architettonico-edilizia.

3. Altresì, gli interventi in tale zona sono finalizzati, secondo quanto indicato nella tavola B1.2 all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, attraverso l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo di sezioni stradali di seguito riportate.

4. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 3 del DPR 380/2001.

5. Tutti gli interventi compresa la realizzazione o l'utilizzazione dei sottotetti sono subordinati ai

disposti dell'articolo delle presenti norme sul carico relazionale, art. 8.2.

6. Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie per l'intero edificio provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti.

7. Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, sino al limite del Rapporto di Occupazione (RO) determinata.

8. Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

9. L'incremento di superficie coperta deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

10. Gli interventi nell'ambito di riqualificazione morfologica possono essere condotti, a discrezione del proponente, secondo i seguenti due regimi (ordinario e morfologico):

10.4.1. Regime ordinario:

1. I limiti massimi di edificazione sono i seguenti: • IF • IC • RO • Dc, De, Ds • H • IP 1,6 m³/m² 30 % 50% v. Capo 2.articolo 3 m.10,50 (3 piani f.t.). 30%

2. La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione compiuti in regime ordinario, potranno essere attuati anche senza osservare l'arretramento indicato nella tavola B1.2, pertinente il regime morfologico. Nel caso di arretramento l'indice IF si applica al lotto risultante a seguito dell'arretramento.

4. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento.

5. Eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del fabbisogno conseguente al carico relazionale.

10.4.2. Regime morfologico:

1. I limiti massimi di edificazione da assumere adottando il regime morfologico sono determinati applicando in modo sequenziale i seguenti parametri:

1. Determinazione del fronte principale sulla base delle indicazioni di allineamento della tavola B1.2.

2. Tale fronte è determinato tramite l'applicazione delle distanze dai confini di proprietà, considerando il lotto singolo o l'eventuale insieme di lotti aggregati (due o più) che partecipano all'operazione.

3. Determinazione della superficie copribile massima teorica: la SC è da intendersi come il prodotto tra lo sviluppo totale del fronte edilizio principale risultante e la profondità virtuale di m 11.00.

4. Determinazione della Superficie Lorda massima data dal prodotto tra la superficie coperta teorica e il numero di piani fuori terra e del conseguente volume, calcolato come volume convenzionale (art. 2.8).

5. Il numero di piani fuori terra è pari a 3. Per lotti, o porzioni di lotti aggregati soggetti a interventi unitari, compresi entro le polarità di riqualificazione urbana indicate nella tavola B1.2, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 4.

6. Per il calcolo del volume si applica la norma di cui all'art. 2.8 . 2. Sono comunque confermati i seguenti parametri • RO 50% • Dc, De, Ds v. Capo 2.articolo 3 • H m.10,50 (nelle aree con 3 piani f.t.), m. 13,90 (ove sono ammessi 4 piani f.t.). • IP 20% 3. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati. 4. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito indicate nella tavola B1.2. 5. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle

relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso.

6. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella tavola B1.2.

7. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme.

8. Rispetto agli orientamenti stabiliti dalle giaciture delle direttrici di organizzazione d'ambito e dagli altri parametri determinanti l'edificazione, si potranno operare lievi discostamenti, debitamente argomentati nella relazione di progetto, funzionali esclusivamente al rafforzamento della coerenza e della qualità architettonica dell'edificio in progetto.

9. L'edificazione dovrà estendersi a tutto il fronte principale individuato, la profondità reale del fabbricato potrà essere differente da quella massima virtuale, ferma restando la superficie copribile massima e la slp determinata secondo le modalità di cui ai punti precedenti.

10. Gli indici IP e RO si applicano su lotto originario comprensivo delle aree di arretramento; eventuali parcheggi ricavati nelle fasce di arretramento sono computabili, a discrezione del proponente, al fine dell'assolvimento del carico relazionale.

11. È incentivata la costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche.

12. La realizzazione degli interventi comporta l'arretramento del confine di proprietà rispettivamente di 4.50 o 7.00 metri determinata nella Tavola 16 in relazione alla categoria della strada, e la conseguente cessione dell'area, laddove e come indicato nella tavola 16. Tale arretramento è da effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali del tipo di seguito indicato.

13. Nel caso di adesione al regime morfologico, la realizzazione degli interventi comporta la realizzazione e la cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo, nella tavola 16. L'Amministrazione comunale, in relazione alle condizioni del contesto e delle caratteristiche della strada, potrà valutare l'opportunità di monetizzare le aree in luogo della cessione prevista al fine di effettuare interventi unitari finalizzati ad individuare aree per la sosta e spazi per la pedonalità a servizio della zona di intervento, comunque a non più di 350 metri dal lotto di intervento.

14. Tutti gli interventi in regime morfologico, dovranno comunque garantire la formazione di percorsi pubblici, o privati ad uso pubblico (anche con possibilità di attraversamento dei fabbricati tramite portici, androni, passaggi, ecc.) funzionali all'attraversamento dell'isolato ogni 100 metri. Tali passaggi dovranno essere coordinati con quelli eventualmente esistenti ed essere comunque localizzati in maniera bilanciata entro l'isolato stesso.

15. È ammesso l'intervento congiunto e unitario di due o più lotti contigui lungo una o più direttrici di organizzazione d'ambito indicate nella tavola 16. In tal caso l'area pertinenziale dell'intervento dovrà risultare spazio privato di carattere condominiale senza recinzioni interne. Nel caso di aggregazioni di lotti contigui, non uniti da una direttrice di organizzazione d'ambito, non è applicabile il regime morfologico.

16. Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di valutazione si presenta a tutti gli effetti come un appartamento, dalle finiture signorili, posto al piano terzo della palazzina residenziale.

Lo stato autorizzato, bensì, non risulta essere coerente con quanto rilevato. Sia la pratica edilizia, che le schede catastali giustamente, riportano la rappresentazione di un immobile a destinazione deposito/sottotetto, non abitabile con altezze nettamente differenti da quelle riscontrate in loco.

Le altezze a perimetro dell'abitazione, sono di circa cm 200 (e non 80 come sui progetti e scheda catastale) e l'altezza al colmo è pari a circa cm 350 (e non 250 come ripostato sui progetti e sulle schede)

Il progetto prevedeva, al centro dell'area del terzo piano, un piccolo locale ripostiglio. A tutti gli effetti è stata realizzata un'abitazione completa di cucina, soggiorno, ripostiglio/lavanderia, due bagni e due camere da letto con finiture signorili.

Facendo riferimento alle NTA del PDR del Pgt del comune, le altezze massime eseguibili nella zona in cui è edificato l'immobile, sono pari a mt. 10.5.

Il conteggio delle altezze dell'immobile tenendo conto della variazione in corso d'opera eseguita da parte della società costruttrice (che a tutti gli effetti risulta essere la debitrice), porta ad un conteggio pari a circa metri 11.75, con un'impossibilità dunque di procedere con una sanatoria come da DPR 380/2001 e s.m.i..

Tale situazione comporterebbe, sulla base dell'attuale vigente normativa vedi " Decreto Salva casa - DL 69/2024" , la possibile fiscalizzazione dell'abuso, fatto salva verifica con gli enti comunali (vedi indimostrabilità della demolizione e ripristino dei luoghi dell'abuso) con una difficoltà quantificazione degli importi, in quanto dovrebbero passare attraverso la valutazione da parte dell'agenzia del territorio, oltre a quelle dell'ente comunale.

Si tratta di una procedura dall'esito assai incerto che nella peggiore delle ipotesi, laddove la procedura di sanatoria non fosse percorribile, potrebbe comportare l'emanazione di un provvedimento di demolizione totale o parziale privando il bene della sua concreta utilità, destinazione e valore.

Il sottoscritto ritiene dunque di applicare in maniera cautelativa una decurtazione del 50% del valore dell'immobile stesso; il tutto anche tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi di qualsiasi natura del bene venduto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze dei locali non autorizzate - Locali non autorizzati - Locale autorizzato come sottotetto (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

La regolarizzazione dell'abuso è, come precisato al punto 8 - Giudizi di conformità - teoricamente regolarizzabile in quanto trattasi di una procedura assai incerta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale fa riferimento ad una destinazione C/2 (normativa di riferimento: DL 78/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

La regolarizzazione dell'abuso è, come precisato al punto 8 - Giudizi di conformità - teoricamente regolarizzabile in quanto trattasi di una procedura assai incerta.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze dei locali non autorizzate - Locali non autorizzati - Locale autorizzato come sottotetto (normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria ed oneri professionali : €.189.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno .

La regolarizzazione dell'abuso è, come precisato al punto 8 - Giudizi di conformità - teoricamente regolarizzabile in quanto trattasi di una procedura assai incerta.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN STEZZANO VIA PASUBIO 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

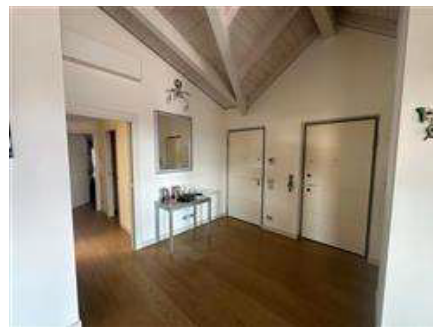
appartamento a STEZZANO Via Pasubio 2, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Quattro Elle Costruzioni Srl)

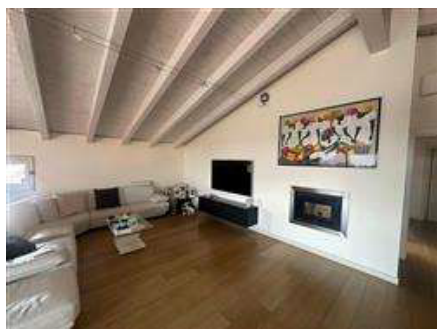
Appartamento sito al piano terzo/sottotetto di palazzina residenziale in Stezzano, Via Pasubio n. 3 della superficie commerciale di 230 mq (180 + 50 di accessori)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sottotetto - Terzo , ha un'altezza interna di > 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7316 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 110 mq, rendita 329,50 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio SNC, piano: 3, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl , derivante da Costituzione del 11/12/2012 - Variazione Classamento dell' 11/12/2013 - Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)

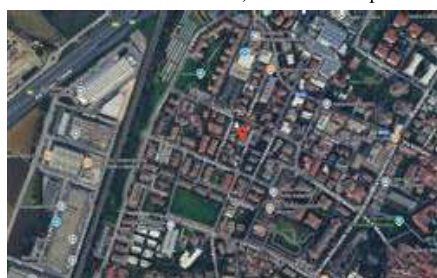
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bergamo Centro - Circa 7 km di distanza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Caroli Zanchi - Villa storica sita nel comune di Stezzano, adibita ad ospitare cerimonie di qualsiasi genere..



SERVIZI

asilo nido	ottimo	
biblioteca	ottimo	
campo da tennis	buono	
campo da calcio	buono	
centro sportivo	buono	
cinema	buono	
farmacie	buono	
municipio	al di sopra della media	
piscina	ottimo	
supermercato	eccellente	
verde attrezzato	eccellente	
università	ottimo	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,2 KM	eccellente	
autostrada distante 2 km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
livello di piano:	eccellente	
stato di manutenzione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
qualità degli impianti:	eccellente	
qualità dei servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento sito al piano terzo di una palazzina residenziale di recente costruzione con finiture signorili. L'immobile si trova nel Comune di Stezzano in via Pasubio numero tre. Ai Peli della palazzina troviamo immediatamente un parcheggio pubblico ricadente in un'area ancora di proprietà della società costruttrice in liquidazione. Le finiture della palazzina sono di tipo signorili, con recinzione in ferro verniciato, vano scala completamente vetrato, parapetti dei balconi in cemento con corrimano in acciaio inox, pavimentazione dell'ingresso in autobloccante modello trio.

L'accesso all'appartamento oggetto di valutazione, è garantito dal vano scala e dall'ascensore. Si precisa che l'ascensore presenta una fermata esclusiva al fine di garantire l'accesso privato al suddetto appartamento. L'appartamento si presenta con finiture molto signorili.

Si apprezza la copertura in legno tipo lamellare di colore sbiancato, ed i pavimenti completamente in parquet. I bagni sono completamete rivestiti da ceramiche " a mosaico" stile Bisazza, ed in ceramica di prima scelta.

I serramenti in alluminio, sono protetti da frangisole orientabili sempre in alluminio. Le porte interne sono in legno ed all'ingresso è presente un portocnico blindato sia per l'accesso alle scale condominiali sia all'ascensore.

E' installato un sistema videocitofonico, gli impianti sono sottotraccia con collaudi effettuati (a parte il gas, della quale non è presente collaudo), ed il riscaldamento è a pavimento, con centrale termica a servizio di tutta la palazzina. Si riscontra inoltre un impianto di condizionamento a servizio di tutta l'unità immobiliare.

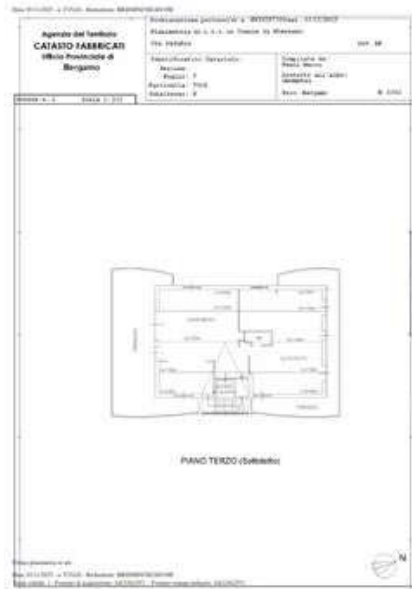


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	180,00	x	100 %	=	180,00
Terrazzi	100,00	x	30 %	=	30,00
Totale:	280,00				210,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Internet (31/10/2025)

Domanda: Prezzo di valutazione del bene

Offerta: €/mq 1600

Valore minimo: 340.000,00

Valore massimo: 330.000,00

Omi - Agenzia delle entrate (30/06/2025)

Valore minimo: 283.500,00

Valore massimo: 325.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione eseguita secondo il metodo "Monoparametrico in base al prezzo medio". Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre anno 2025) nonchè è stata eseguita una ricerca delle valutazioni degli immobili, attualmente all'asta, insistenti nello stesso complesso immobiliare.

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 1.350,00 e € 1.550,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, il suo stato manutentivo nonchè l'alto grado di finiture ritiene di attribuire al bene un valore superiore rispetto ai prezzi medi rilasciati dall'agenzia delle entrate, pari ad € 1.800,00 al metro quadrato.

Le superfici sono state sostanzialmente divise in due e gli sono stati attribuiti dei coefficienti di valutazione, ovvero :

Superficie del corpo principale: 180 mq x 100 % = mq 180,00

Superfici parti esterne - balconi e terrazze pari a mq 100 x 30 % = mq 30,00

Il valore periziato sarà quindi da attribuire alla sommatoria delle superfici sopra calcolate, per un totale di mq 210, che moltiplicato per €/mq 1.800,00 producono un valore finale del bene pari ad € 378.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,00 x 1.800,00 = **378.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 378.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 378.000,00**

BENI IN STEZZANO VIA PASUBIO 2

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

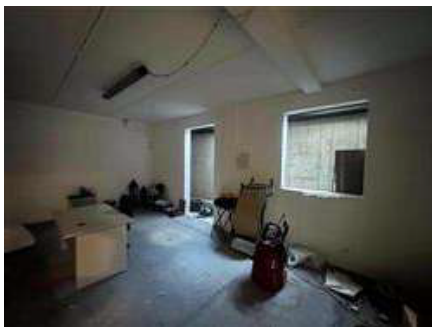
cantina a STEZZANO Via Pasubio 2, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Quattro Elle Costruzioni Srl)

Cantina allo stato rustico, priva di serramenti con battuto di cemento come pavimentazione

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

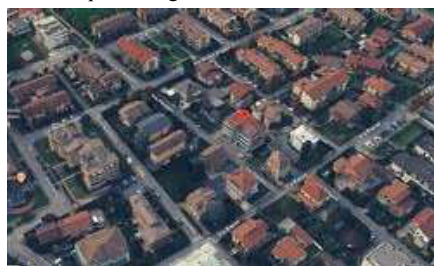
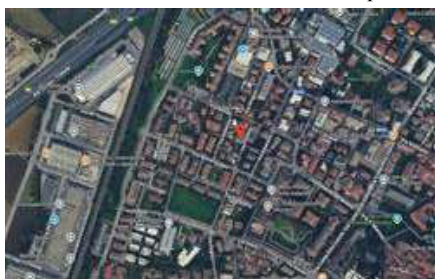
- foglio 7 particella 7316 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 122,81 Euro, indirizzo catastale: Via Pasubio SNC, piano: S1, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl, derivante da Ultimazione di fabbricato urbano del 14/04/2016 - pratica bg 0045582

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bergamo Centro - Circa 7 km di distanza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Caroli Zanchi - Villa storica sita nel comune di Stezzano, adibita ad ospitare cerimonie di qualsiasi genere..



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- piscina
- supermercato
- verde attrezzato
- università

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 8,2 KM
- autostrada distante 2 km

eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:

pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

pessimo ★★★★★★★★
 pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Cantina allo stato rustico, priva di serramenti con battuto di cemento come pavimentazione

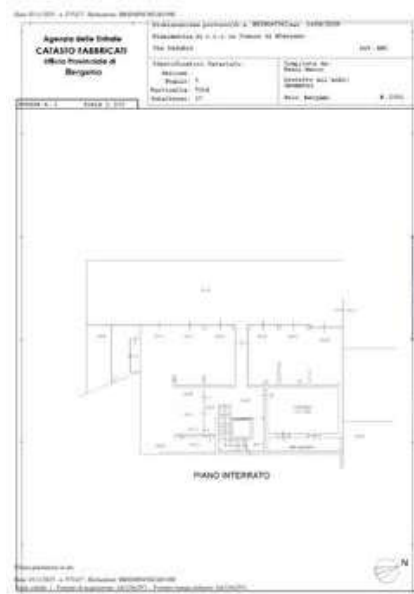


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	32,00	x	50 %	=	16,00
Totale:	32,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutazione eseguita secondo il metodo "Monoparametrico in base al prezzo medio". Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre anno 2025) nonchè è stata eseguita una ricerca delle valutazioni degli immobili, attualmente all'asta, insistenti nello stesso complesso immobiliare.

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 1.350,00 e € 1.550,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, il suo stato manutentivo nonchè l'alto grado di finiture ritiene di attribuire al bene un valore superiore rispetto ai prezzi medi rilasciati dall'agenzia delle entrate, pari ad € 1.800,00 al metro quadrato.

Alla superficie sarà da applicare una decurtazione del 50 % a titolo di coefficiente di allineamento per il calcolo delle superfici commerciali e pertanto :

Superficie del corpo : 32 mq x 50 % = mq 16,00

Il valore periziato sarà quindi da attribuire alla superficie commerciale, che moltiplicato per €/mq 1.800,00 producono un valore finale del bene pari ad € 28.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.800,00 = **28.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.800,00**

BENI IN STEZZANO VIA PASUBIO 2

TERRENI F/1

DI CUI AL PUNTO C

Terreni F/1 a STEZZANO Via Pasubio 2, della superficie commerciale di **225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Quattro Elle Costruzioni Srl)

Aree Urbane adibite a parcheggio ed ingresso della palazzina

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di -.Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 7318 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: Via Pasubio SNC, piano: T, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl, derivante da Costituzione del 11.12.2012

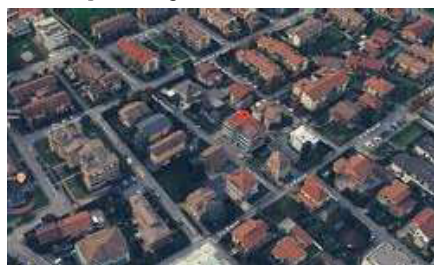
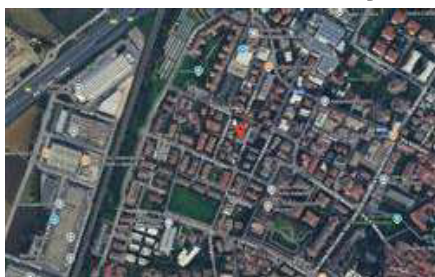
- foglio 7 particella 7317 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 135 mq, indirizzo catastale: Via Pasubio Snc, piano: T, intestato a Quattro Elle Costruzioni Srl, derivante da Costituzione del 11/12/2012

L'intero edificio sviluppa - piano, - piano fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bergamo Centro - Circa 7 km di distanza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa Caroli Zanchi - Villa storica sita nel comune di Stezzano, adibita ad ospitare cerimonie di qualsiasi genere..



SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da tennis

ottimo ★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★

campo da calcio	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
piscina	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
verde attrezzato	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
università	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8,2 KM	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 2 km	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Aree Urbane



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree Urbane	225,00	x	100 %	=	225,00
Totale:	225,00				225,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore delle aree è attribuito un valore convenzionale, in quanto risultano essere aree rimaste in carico al costruttore, che però hanno ceduto i loro poteri edificatori all'immobile costruito.

Sarà pertanto attribuito un valore simbolico a corpo di € 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione eseguita secondo il metodo "Monoparametrico in base al prezzo medio". Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (primo semestre anno 2025) nonchè è stata eseguita una ricerca delle valutazioni degli immobili, attualmente all'asta, insistenti nello stesso complesso immobiliare.

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 1.350,00 e € 1.550,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, il suo stato manutentivo nonchè l'alto grado di finitura ritiene di attribuire al bene un valore superiore rispetto ai prezzi medi rilasciati dall'agenzia delle entrate, pari ad € 1.800,00 al metro quadrato.

Le superfici sono state sostanzialmente divise in due e gli sono stati attribuiti dei coefficienti di valutazione, ovvero :

Superficie del corpo principale: $180 \text{ mq} \times 100 \% = \text{mq } 180,00$

Superfici parti esterne - balconi e terrazze pari a $\text{mq } 100 \times 30 \% = \text{mq } 30,00$

Il valore periziato sarà quindi da attribuire alla sommatoria delle superfici sopra calcolate, per

un totale di mq 210, che moltiplicato per €/mq 1.800,00 producono un valore finale del bene pari ad € 378.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bergamo, ufficio del registro di Bergamo, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Stezzano, agenzie: Stezzano, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzie delle entrate, ed inoltre: Compravendite verificate nello stesso comparto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	210,00	0,00	378.000,00	378.000,00
B	cantina	16,00	0,00	28.800,00	28.800,00
C	Terreni F/1	225,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				407.800,00 €	407.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 189.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 218.800,00**

data 15/01/2026

il tecnico incaricato
SIMONE BRIOSCHI