

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° Gen. Rep. 25/2026

PROMOSSA DA:

**OMISSIS**

CONTRO

**OMISSIS**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
**Dott.ssa Angela RANDAZZO**



Abitazione Economica Cat. A/3 Sub. 703 + Magazzino C/2 Sub. 702 + Part. 4652 BCNC

## PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Marco Abbate  
**Codice fiscale:**  
**Partita IVA:**  
**Studio in:**  
**Email:**  
**Pec:** marco.abbate@archiworldpec.it



Beni in AZZANO SAN PAOLO (BG)  
Via FOLZONI n. 1  
**LOTTO UNICO**

## INDICE DELL'ELABORATO PERITALE

### LOTTO UNICO

|                                                                   |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: ..... | pag. 5  |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE:.....                                     | pag. 7  |
| 3. PRATICHE EDILIZIE .....                                        | pag. 11 |
| 3.1 CONFORMITÀ' EDILIZIA .....                                    | pag. 13 |
| 4. CONFORMITÀ' URBANISTICA.....                                   | pag. 14 |
| 5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE .....                  | pag. 15 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....                         | pag. 18 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....                                | pag. 20 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....                      | pag. 22 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....                   | pag. 22 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ' .....                        | pag. 23 |
| 11. STATO DI POSSESSO .....                                       | pag. 23 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO .....                     | pag. 24 |
| 13. CONCLUSIONI.....                                              | pag. 27 |
| 14. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE.....                     | pag. 28 |
| 15. ELENCO DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA SEPARATAMENTE.....           | pag. 28 |

## **INFORMAZIONI SULLA PROCEDURA**

**Giudice:** Dr.ssa Angela RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21/05/2026

**Creditore Procedente:** *OMISSIS*

**Legale Creditore Procedente:** **Avvocato** *OMISSIS*

**Esecutata:** *OMISSIS*

## **INFORMAZIONI ESPERTO STIMATORE**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Marco ABBATE

**Data nomina:** 03/03/2026

**Data giuramento:** 04/03/2026

**Data sopralluogo operazioni peritali in sito:** 25/03/2026

**Data accesso atti in U.T. Comune di AZZANO SAN PAOLO BG):** 08/04/2026

Beni immobili siti a AZZANO SAN PAOLO (BG) - 24052  
Via FOLZONI n. 1

## LOTTO UNICO

ABITAZIONE ECONOMICA + MAGAZZINO + AREA ESTERNA

### Controlli preliminari:

Come richiesto dalla S.V.I. in merito al controllo preliminare della documentazione agli atti della procedura si informa:

- Che nella documentazione ex art. 567 C.P.C. NON risultano presenti le visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni, le visure catastali, le planimetrie e l'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura;
- Che il creditore procedente, tramite i legali incaricati, ha optato per il deposito della certificazione notarile ventennale;
- Che nelle documentazioni notarili ipo-catastali compaiono gli estremi degli atti derivativi di compravendita dei beni immobili soggetti alla procedura trascritti in data antecedente il ventennio la data di trascrizione del pignoramento;
- Che, come comandato, lo scrivente Esperto Estimatore ha provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale tutta la documentazione ipo-catastale cioè visure storiche (D1), visure per soggetto (Allegato D2), planimetrie catastali (Allegati E), Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni ante 2021 e 2026 (Allegati F1-2) Estratto Mappa (Allegato F3), Ispezioni Conservatoria (Allegato G) - relative agli immobili soggetti a procedura, elencati negli atti derivativi sopra citati e proposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegati L 1-2-3-4), i **4 atti derivativi originali di donazione/divisione** degli immobili oggetto di esecuzione;
- Che a provveduto a richiedere, estrarre ed allegare alla presente relazione peritale (Allegato M1-2), i **certificati anagrafici** della persona esecutata.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

(vedasi tavole di rilievo peritale in Allegato C)

Si propone il **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni.

### Identificativo generale

Proprietà composta da:

**ABITAZIONE ECONOMICA** in Categoria Catastale **A/3**, sita al Piano Terra (Rialzato) con **MAGGINO** in Categoria Catastale **C/2** al Piano Seminterrato ed **ENTE URBANO** (AREA E-STARNA) - in Categoria Catastale **BCNC** in fabbricato a destinazione residenziale sito ad **AZZANO SAN PAOLO**, provincia di Bergamo, indirizzo **Via FOLZONI n. 1**.

### Identificativo Corpo 1

**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

### Quota e tipologia del diritto

Proprietaria esecutata la signora **OMISSIS**

- Stato civile: **coniugata in regime di comunione legale dei beni**

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

-----  
**NOTA: La condizione relativa alla comunione legale dei beni è riportata nell'ATTO DI DIVISIONE rogato dal Notaio OMISSIS ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).**  
-----

### Identificazione al Catasto Fabbricati

**Categoria: Abitazione Economica [A/3]**

**Dati Catastali:**

- **Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1**
- **indirizzo: Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG), CAP 24052 - in Via FOLZONI n. 1, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Mappale 268, Subalterno 703, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, piano T, Rendita Catastale Euro 340,86;**

### Confini dell'immobile al Piano Terra (Rialzato)

**In senso orario:** a Nord confina con A.U.I. al Mappale 4651 e con l'ENTE URBANO in proprietà al Mappale 4652, ad Est e Sud confina con A.U.I. Fabbricato Industriale al Mappale 268, ad Est confina con A.U.I. al Mappale 4651.

(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F3)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

**Identificativo Corpo 2**  
**MAGAZZINO - Subalterno 702**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria esecutata la signora *OMISSIS*

- Stato civile: **coniugata in regime di comunione legale dei beni**
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

-----  
**NOTA: La condizione relativa alla comunione legale dei beni è riportata nell'ATTO DI DIVISIONE rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).**  
-----

**Identificazione al Catasto Fabbricati**

**Categoria: Magazzino [C/2]**

**Dati Catastali:**

- **Intestazione:** *OMISSIS*, **proprietà 1/1**
- **indirizzo:** Comune di **AZZANO SAN PAOLO (BG)**, CAP **24052** - in **Via FOLZONI n. 1**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio **10**, Mappale **268**, Subalterno **702**, Categoria **C/2**, Classe **1**, piano **S1**, Consistenza **Mq. 71,00**, Rendita Catastale **Euro 132,01**;

**Confini dell'immobile al Piano Seminterrato**

**In senso orario:** su tutti i fronti confina con il terrapieno.  
(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F3)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

**Identificativo Corpo 3**  
**ENTE URBANO - Mappale 4652**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria esecutata la signora *OMISSIS*

- Stato civile: **coniugata in regime di comunione legale dei beni**
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

-----  
**NOTA: La condizione relativa alla comunione legale dei beni è riportata nell'ATTO DI DIVISIONE rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).**

**Per effetto del sopra indicato ATTO DI DIVISIONE, le particelle di area esterna al fabbricato e censite ai numeri 4650, 4651 e 4652 (originati dal precedente Mappale 268 - Sub. 706) originariamente posseduti in comproprietà tra i signori *OMISSIS* (esecutata), *OMISSIS* e *OMISSIS* (usufrutto) per la quota di 1/3 ciascuno, sono state divise (Art. 2) ponendo termine al pre-esistente stato di comunione. Ad esito di tale accordo sottoscritto, la signora *OMISSIS* è divenuta piena proprietaria del citato nell'atto LOTTO 3 riconducibile alla sola Particella 4652 di BCNC.**

**Sempre nel medesimo atto (Art. 4) la signora *OMISSIS* ha concesso al signor *OMISSIS* la realizzazione di un locale ad uso autorimessa/deposito posto sull'area di sua proprietà**

al Mappale 4652 e localizzato in aderenza al confine Nord-Est della stessa area. Tale costruzione, in forma di prefabbricato, é stata rilevata durante le operazioni peritali in sito.

-----

#### **Identificazione al Catasto Fabbricati**

**Categoria:** Ente Urbano [BCNC]

**Dati Catastali:**

- *Intestazione:* OMISSIS, proprietà 1/1
- *indirizzo:* Comune di **AZZANO SAN PAOLO (BG)**, CAP **24052** - in **Via FOLZONI n. 1**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio **10**, Mappale **4652**, Categoria **BCNC**, piano **T**, Consistenza **Mq. 342,00**, identificato anche al C.T., al Foglio 10, Particella 4652.

#### **Confini dell'immobile**

In senso orario: a Nord confina con la sede stradale della Via Folzoni, ad Est confina con il Mappale 268, a Sud confina con i Mappali 268 e 4651, ad Ovest con i Mappali 4651 e 3138. (vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F3)

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

## **2. DESCRIZIONE**

Comunicazioni R.R. e verbali delle operazioni peritali in sito in Allegato A.

Documentazione fotografica LOTTO UNICO in Allegato B.

Planimetrie di rilievo peritale in Allegato C.

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**

#### **Localizzazione territoriale**

Il fabbricato a destinazione residenziale realizzato sul Mappale 268 di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, censiti ai Subalterni 703 (Abitazione Economica - A/3), 702 (Magazzino) e Mappale 4652 (Ente Urbano), qui proposti al LOTTO UNICO per la vendita d'asta, si trova decentrato, collocato in zona territoriale al limite esterno di quella urbana posta ad Sud Est del nucleo abitato del comune di AZZANO SAN PAOLO, provincia di Bergamo.

La zona è a destinazione prevalentemente industriale /artigianale, nelle vicinanze si trovano altre strutture per attività commerciali e terziarie.

Le epoche di costruzione dei fabbricati della zona sono databili di epoca recente.

La zona territoriale è considerabile di normale qualità edilizia diffusa.

L'area è normalmente trafficata con parcheggi in numero sufficiente.

(Vedasi inquadramento territoriale satellitare in Allegato H)

#### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato dell'immobile soggetto a procedura è una costruzione in origine a destinazione promiscua residenziale/artigianale con data di costruzione certa al 1964 (quindi ante 1967), e in seguito oggetto di trasformazioni e cambi di destinazione d'uso all'anno 1996 (per le porzioni di fabbricato oggetto di procedura).

Il fabbricato, ove si trovano gli immobili oggetto di esecuzione, si sviluppa su lotto di terreno al Mappale 268, compreso tra le vie Folzoni, ad Ovest e Nord, e via Cascina Portichetto ad Est e risulta disposto su 3 livelli fuori terra più un Piano Seminterrato.

Alla abitazione/magazzino si giunge a mezzo dell'accesso pedonale/carrale prospiciente la via Folzoni, attraverso le aree esterne ai Mappali 4651 e 4652.

La copertura del fabbricato è del tipo a falde (a capanna).

**Caratteristiche zona:** Extra Urbana.

**Area urbanistica:** Ambito a destinazione promiscuo residenziale/industriale/artigianale con traffico di normale intensità e con dotazione di parcheggi in numero sufficiente.

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

**Servizi offerti dalla zona:** tutti i principali servizi cittadini sono disponibili ma decentrati nel centro della località AZZANO SAN PAOLO (BG).

**Caratteristiche zone limitrofe:** terziarie, commerciali.

**Importanti centri limitrofi:** /

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** /

**Principali collegamenti pubblici:** /

**Stato di manutenzione generale del fabbricato:** Buone

**Condizioni generali del fabbricato:** Buone

## 2.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL FABBRICATO

**Identificativo Corpo 1**

**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

**Identificativo Corpo 2**

**MAGAZZINO - Subalterno 702**

**Identificativo Corpo 3**

**ENTE URBANO - Mappale 4652**

### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **falde** materiale: **Struttura in C.A.**  
condizioni: **Buone**

Manto di copertura

tipologia: **a falde** materiale: **coppi** coibentazione: **presente** condizioni: **Buone**

Solai

tipologia: **solai in C.A.** condizioni: **Discrete**

Strutture verticali

materiale: **Muratura in C.A.** condizioni: **Discrete**

### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno con vetro-camere** condizioni: **Discrete**

Infissi interni

tipologia: **porte** materiale: **legno** condizioni: **Buone**



|                        |                                                                                                              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pavimentazioni interne | materiale: <b>Parquet/Ceramica</b> condizioni: <b>Buone</b>                                                  |
| Portone di ingresso    | tipologia: <b>Portoncino</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>Buone</b>                                |
| Pareti interne         | tipologia: <b>murature in mattoni forati</b> finitura: <b>ad intonaco civile</b> condizioni: <b>Discrete</b> |

#### **Impianti:**

|                 |                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Citofonico      | Presente <b>audio</b>                                                                                                                                                       |
| Elettrico       | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>a norma</b>                                                                                             |
| Gas             | tipologia: <b>Metano</b>                                                                                                                                                    |
| Idrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>si suppone tubi in ferro zincato o PVC</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Termico         | tipologia: <b>Caldaia termo-autonoma esterna</b>                                                                                                                            |
| Climatizzazione | <b>Presente</b>                                                                                                                                                             |

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

##### **Impianto elettrico:**

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Esiste impianto elettrico                                   | <b>SI</b>        |
| Epoca di realizzazione adeguamento                          | <b>1996-1999</b> |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | <b>/</b>         |

##### **Riscaldamento:**

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Esiste impianto di riscaldamento      | <b>SI</b>             |
| Tipologia di impianto                 | <b>Termo-autonomo</b> |
| Stato impianto                        | <b>Funzionante</b>    |
| Epoca di realizzazione/adeguamento    | <b>1996-1999</b>      |
| Esiste la dichiarazione di conformità | <b>/</b>              |

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento  
o climatizzazione **SI**

Esiste la dichiarazione di conformità  
L. 46/90 e successive **/**

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio **NO**

Esiste certificato prevenzione incendi **/**

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o  
montacarichi **NO**

Esistenza carri ponte **NO**

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pe-  
ricolosi **NO**

**2.3 DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI BENI****Identificativo Corpo 1****ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

(Rilievo fotografico in Allegato B)

(Tavole planimetrie in Allegato C)

L'immobile al Sub. 703 è sviluppato al Piano Terra (Rialzato) del fabbricato edilizio a destinazione residenziale. Vi si accede a mezzo del Terrazzo esterno posizionato sul fronte Nord, a sua volta prospiciente l'area esterna pedonale e carrabile ai Mappali 4651 e 4652.

L'immobile al Sub. 703 si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale parametrata e ragguagliata di Mq. 120,44, al lordo della superficie del Terrazzo, sempre parametrata e ragguagliata, pari a Mq. 6,48 (vedasi tabelle di computo superfici in Allegato N) Le altezze interne medie dei locali sono pari a Mt. 2,70 - 2,74.

L'abitazione è composta dai locali Ingresso/Soggiorno/Pranzo/Disimpegno, Cucina abitabile, Disimpegno Notte, Bagno 1, Ripostiglio, Camera Letto 1 con Bagno 2 pertinenziale.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia termo-autonoma posizionata all'esterno del fabbricato, in aderenza al fronte Est, posizione dove è installato anche il gruppo scambiatore dell'impianto di climatizzazione.

Solo a mezzo del disimpegno interno all'Abitazione si accede all'immobile Magazzino (Corpo 2).

L'Abitazione NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili perchè l'ingresso NON è a raso e la scala esterna di accesso al Terrazzo NON è dotata di monta scale a norma.

Condizioni generali di conservazione del fabbricato: Buone

Condizioni generali di manutenzione del fabbricato: Buone

Condizioni generali di conservazione dell'Abitazione: Discrete

Condizioni generali di manutenzione dell'Abitazione: Discrete

#### **Identificativo Corpo 2**

##### **MAGAZZINO - Subalterno 702**

L'immobile al Sub. 702 è posto al Piano Seminterrato del fabbricato edilizio a destinazione residenziale e vi si accede in via esclusiva solo attraverso l'immobile Abitazione al Sub. 703, ovvero a mezzo del disimpegno scale interno.

L'immobile si sviluppa planimetricamente su una superficie commerciale parametrata e ragguagliata di Mq. 28,86 (Su. Lorda Mq. 88,66) (vedasi tabelle di computo superfici in Allegato N) , al netto dell'intercapedine aerata. L'immobile Magazzino ha altezze interne pari a Mt. 2,70 ed è composto dai locali Magazzino (catastale Cabina), Ripostiglio sottoscala, Bagno con annessi Ripostiglio.

Il Magazzino al Sub. 702 NON è accessibile e visitabile da persone diversamente abili perchè la scala interna i collegamento con il Sub. 703 al Piano Terra NON è dotata di monta scale a norma.

Condizioni generali di conservazione del Magazzino: Scarse

Condizioni generali di manutenzione del Magazzino: Scarse

-----  
**NOTA: come rilevabile dalla documentazione del rilievo fotografico peritale, l'immobile presenta evidenti ammaloramenti e distacchi di materiale degli intonaci da pareti e soletta di copertura del piano interrato. Si suppone che tali difetti siano dovuti ad umidità di ristagno, di risalita e scarsa aerazione dei locali. Nel caso della soletta, il difetto è ascrivibile a perdite presenti nell'impianto idrico della soprastante abitazione (Sub. 703).**  
-----

#### **Identificativo Corpo 3**

##### **ENTE URBANO - Mappale 4652**

L'immobile al mappale 4652 è localizzato a Nord del fabbricato che ospita gli immobili ai Subb. 703 e 702. Costituisce una delle porzioni del piazzale pavimentato interno. La porzione di proprietà oggetto di esecuzione ha superficie reale pari a Mq. 397,00 (rilievo da cartografia satellitare sovrapposta a quella catastale) (vedasi tabelle di computo superfici in Allegato N) mentre quella parametrata e ragguagliata è pari a Mq. 18,46. **Si ricorda che la superficie del Mappale al Corpo 3 ospita il prefabbricato ad uso autorimesa/deposito esito della concessione d'uso accordata con l'Atto di Divisione citato al precedente paragrafo 1 (mq. 12,50 circa).**

Condizioni generali di conservazione dell'Ente Urbano: Sufficienti.

Condizioni generali di manutenzione dell'Ente Urbano: Sufficienti.

### **3. PRATICHE EDILIZIE**

#### **Identificativo Corpo 1**

##### **ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

#### **Identificativo Corpo 2**

##### **MAGAZZINO - Subalterno 702**

#### **Identificativo Corpo 3**

##### **ENTE URBANO - Mappale 4652**

#### **PREMESSA**

La richiesta di accesso agli atti è stata trasmessa in via telematica all'U.T. del Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG) in data 12/03/2026 (Allegato J).

Nella data del 08/04/2026 è stato formalizzato l'accesso agli atti tramite sopralluogo diretto presso l'U.T. con estrazione in copia digitalizzata della documentazione richiesta. Dall'esame dei plichi delle procedure estratte, nella data di accesso sopraccitato, **si è potuto accertare che l'anno di ultimazione dei lavori di COSTRUZIONE del fabbricato originario (destinazione artigianale e annesso edificio residenziale) è il 1964.**

**Nota: l'atto notarile di Divisione rogato dal Notaio OM/SS/IS ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Allegato L3) riporta all'Art. 4 l'indicazione riguardante la proprietà dei beni comuni ai sensi art. 1117 C.C..**

Segue l'elenco delle pratiche edilizie estratte dallo scrivente Esperto Stimatore previa accesso agli atti formalizzato in via telematica presso l'U.T. del Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG):

1. Numero Pratica al protocollo **341**  
Intestazione: *OM/SS/IS*  
Oggetto: **LICENZA DI COSTRUZIONE per formazione LABORATORIO ARTIGIANO con annessa abitazione**  
Pratica Edilizia n. **341** in data **26/06/1964**
2. Numero Pratica al protocollo **79**  
Intestazione: *OM/SS/IS*  
Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA per AMPLAMENTO CAPANNONE INDUSTRIALE**  
Pratica Edilizia n. **79** in data **20/03/1981**
3. Numero Pratica al protocollo **106/361**  
Intestazione: *OM/SS/IS*  
Oggetto: **CONDONO EDILIZIO**  
Pratica Edilizia n. **106/361** in data **14/07/1989**  
**N.B.: la procedura edilizia di condono ha interessato la formazione di due fabbricati, diversi da quello in cui si trovano gli immobili oggetto di esecuzione, insistenti precedentemente sul Mappale 268, posizionati in aderenza al perimetro Est ed ora identificabili con i Mappali 3136 e 3137.**
4. Numero pratica al protocollo **822/96**  
Intestazione: *OM/SS/IS*  
Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA per SISTEMAZIONE PIANO RIALZATO e CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**  
Pratica Edilizia n. **822** in data **23/12/1996**
5. Numero pratica al protocollo **822 (VARIANTE 1)/99 - 10791**  
Intestazione: *OM/SS/IS*  
Oggetto: **CONCESSIONE EDILIZIA per VARIANTI ALLA C.E. n. 822-1996**  
Pratica Edilizia n. **822 V1** in data **12/07/1999**  
**N.B.: con questa procedura edilizia gli immobili oggetto di esecuzione hanno assunto la conformazione planimetrica rilevata in sede di operazioni peritali, situazione reale che si ritiene coerente con il progetto autorizzato.**  
**Nel plico della procedura sono contenuti:**
  - copia Atto Donazione Notaio *OM/SS/IS* rep. 396.119/11480 del 30/12/1996
  - Parere Igienico Sanitario favorevole USSL 12 - Bergamo
  - Dichiarazione esenzione Nulla-Osta VV.FF.Copia documentazione in Allegato K1

6. Numero pratica al protocollo **12186**

Intestazione: *OMISSIS*

Oggetto: **PERMESSO DI COSTRUIRE** per **REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA FUORI TERRA, SPOSTAMENTO CANCELLO, FORMAZIONE MURETTI DI RECINZIONE, PAVIMENTAZIONE MARCIAPIEDI E POSA DI PERGOLATO** (in occasione dell'abitazione al secondo piano)

Pratica Edilizia n. 1 in data **11/01/2016** (rilascio)

**N.B.:** questa procedura edilizia ha interessato solo gli spazi esterni al fabbricato ovvero l'area precedentemente identificata con il Mappale 268 - Sub. 706 che per effetto del già citato ATTO DI DIVISIONE (Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021) è ora censita ai distinti numeri 4650, 4651 e 4652. Le opere sopra indicate e autorizzate risultano realizzate **AD ESCLUSIONE DELLA AUTORIMESSA FUORI TERRA** (in muratura) che il progetto prevedeva posizionato in aderenza al muro del confine Nord-Est dell'odierno Mappale 4652. Nella stessa posizione si trova realizzato il deposito oggetto dell'accordo tra le parti riportato nel medesimo atto notarile.

### 3.1. CONFORMITÀ' EDILIZIA

A seguito dell'esame di tutta la documentazione progettuale contenuta nei plichi delle autorizzazioni, depositate ed estratte presso l'U.T. del Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG), lo scrivente Esperto Stimatore presenta la successiva analisi di conformità edilizia.

#### Identificativo Corpo 1

##### **ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

##### **Note sulla conformità edilizia – Corpo 1**

La porzione del fabbricato a destinazione residenziale, ovvero l'Abitazione Economica oggetto di esecuzione censita al Sub. 703, è **integralmente conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici del progetto autorizzato con la **CONCESSIONE EDILIZIA n. 822-1999 (V1)** rilasciata dal Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG). Nel dettaglio a quanto riportato nella planimetria rilevabile nella **Tavola n. 3** (Allegati K1) contenuta nel plico della sopraccitata concessione.

**Anche se ritenibile di relativa gravità, si rileva la mancata realizzazione delle fioriere esterne previste dal progetto autorizzato ai lati contrapposti Est-Ovest del Terrazzo.**

#### Identificativo Corpo 2

##### **MAGAZZINO - Subalterno 702**

##### **Note sulla conformità edilizia – Corpo 2**

Il Magazzino oggetto di esecuzione censito al Sub. 703 è, parimenti al precedente, **integralmente conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici del progetto autorizzato con la **CONCESSIONE EDILIZIA n. 822-1999 (V1)** rilasciata dal Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG). Nel dettaglio a quanto riportato nella planimetria rilevabile nella **Tavola n. 2** (Allegati K1).

#### Identificativo Corpo 3

##### **ENTE URBANO - Mappale 4652**

##### **Note sulla conformità edilizia – Corpo 3**

L'immobile oggetto di esecuzione censito al Mappale 3652 è **conforme** alle planimetrie degli elaborati grafici del progetto autorizzato con **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 1-1996**. **Ciò ad esclusione della mancata realizzazione**, come già indicato al precedente paragrafo, della **AUTORIMESSA FUORI TERRA (in muratura) per TRE POSTI AUTO** che il progetto prevedeva posizionato in aderenza al muro del confine Nord-Est dell'odierno Mappale 4652 oltre ad **un tratto di marciapiede** a Sud, sul Mappale 4651. **Nella medesima posi-**

zione dell'AUTORIMESSA DI PROGETTO il rilievo peritale ha registrato la presenza del deposito (singolo ricovero auto/deposito) oggetto dell'accordo tra le parti riportato nell'atto notarile rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021. Questa costruzione ha carattere precario/temporaneo essendo realizzata in ondulato di lamiera zincata (si vedano foto rilievo peritale) al pari delle altre superfetazioni presenti ad Ovest, in aderenza al confine Nord della recinzione in CIs.

#### 4. CONFORMITÀ' URBANISTICA

**Identificativo Corpo 1**

**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

**Identificativo Corpo 2**

**MAGAZZINO - Subalterno 702**

**Identificativo Corpo 3**

**ENTE URBANO - Mappale 4652**

|                                                                 |                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Vigente:                                  | PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO                                                                                                                                             |
| Ambito:                                                         | PdR – <b>Tavola 3 - AZZONAMENTO SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI PR LE ATTIVITA' ECONOMICHE - TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO</b> |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | N.T.A. del PIANO DELLE REGOLE - <b>Art. 38</b>                                                                                                                           |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | I vincoli normativi sopra esposti                                                                                                                                        |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | Quelle relative ai vincoli descritti dal particolare azzonamento.                                                                                                        |

Vedasi Estratto P.G.T. in Allegato I.

#### **Note sulla conformità urbanistica**

In considerazione di quanto verificato, **è possibile dichiarare la conformità urbanistica dell'immobile identificati ai Corpo 1, 2 e 3**

#### **NOTA URBANISTICA**

Nell' ATTO NOTARILE DI DIVISIONE rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Allegato L4) è allegato il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativo ai Mappali 4650, 4651 e 4652 (oggetto di esecuzione) rilasciato dal Comune di Azzano San Paolo (BG) in data 18/06/2020. Poiché le prescrizioni urbanistiche riportate nel suddetto certificato sono riferite allo strumento di P.G.T. - con Variante approvata in data 08/10/2018 - ancora vigente ed inalterato alla data di redazione del presente elaborato, si ritiene il documento valido ai fini della presente trattazione peritale.

## 5. IDENTIFICAZIONE E CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703

#### Quota e tipologia del diritto

Proprietaria esecutata la signora *OMISSIS*

- Stato civile: **coniugata in regime di comunione legale dei beni**

- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

-----  
**NOTA: La condizione relativa alla comunione legale dei beni è riportata nell'atto di divisione rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).**  
-----

#### Identificazione al Catasto Fabbricati

**Categoria: Abitazione Economica [A/3]**

##### **Dati Catastali:**

Comune di **AZZANO SAN PAOLO (BG), CAP 24052** - in **Via FOLZONI n. 1**, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio **10**, Mappale **268**, Subalterno **703**, Categoria **A/3**, Classe **1**, Consistenza **5,5 vani**, piano **T**, Rendita Catastale **Euro 340,86**;

Confini dell'immobile al Piano Terra (Rialzato)

In senso orario: a Nord confina con A.U.I. al Mappale 4651 e con l'ENTE URBANO in proprietà al Mappale 4652, ad Est e Sud confina con A.U.I. Fabbricato Industriale al Mappale 268, ad Est confina con A.U.I. al Mappale 4651.

(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F3)

#### Conformità catastale:

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile ABITAZIONE ECONOMICA al Sub. 703 soggetta alla procedura esecutiva qui proposta al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **NON conforme alle planimetrie catastali** estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 13/03/2026 (Allegato E). **Si è infatti rilevata la sostanziale completa modifica di tutta la conformazione planimetrica degli ambienti interni (Tavola 2 rilievo peritale - Allegato C) rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale in atti che risale all'anno 1996. Il numero dei vani catastali è invece coerente con quello (5,5) indicato nelle visure estratte e relative alla identificazione dell'anno 2020 (Visure Storiche in Allegato D1).** Si suppone che la proprietà degli immobili NON abbia proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali dopo aver eseguito i lavori di ristrutturazione autorizzati con il Procedimento Edilizio n. 822-1999 V.1 (Allegato K1).

**Si computano quindi nel seguito i costi necessari all'aggiornamento della planimetria catastale in atti relativa all'immobile censito al Sub. 703, operazione che l'aggiudicatario d'asta dei cespiti sarà quindi tenuto ad eseguire.**

**Costi DOCFA aggiornamento catastale (forfettario e precauzionale) ..... € 2.000,00**

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

**Identificativo Corpo 2**  
**MAGAZZINO - Subalterno 702**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria esecutata la signora *OMISSIS*

- Stato civile: **coniugata in regime di comunione legale dei beni**
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

-----  
**NOTA: La condizione relativa alla comunione legale dei beni è riportata nell'atto di divisione rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).**  
-----

**Identificazione al Catasto Fabbricati**

**Categoria: Magazzino [C/2]**

**Dati Catastali:**

Comune di **AZZANO SAN PAOLO (BG)**, CAP **24052** - in **Via FOLZONI n. 1**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio **10**, Mappale **268**, Subalterno **702**, Categoria **C/2**, Classe **1**, piano **S1**, Consistenza **Mq. 71,00**, Rendita Catastale **Euro 132,01**;

**Confini dell'immobile al Piano Seminterrato**

**In senso orario:** su tutti i fronti confina con il terrapieno.  
(vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F3)

**Conformità catastale:**

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile MAGAZZINO al Sub. 702 soggetto alla procedura esecutiva qui proposto al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza dei cespiti **NON conforme alle planimetrie catastali** estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 13/03/2026 (Allegato E).

**Anche per questo cespite si è infatti rilevata la sostanziale completa modifica della conformazione planimetrica degli ambienti interni (Tavola 2 rilievo peritale - Allegato C) rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale in atti che risale all'anno 1996. La superficie catastale rilevata durante il sopralluogo è coerente con quella indicata nelle visure estratte e relative alla identificazione dell'anno 2020 (Visure Storiche in Allegato D1).** Si suppone nuovamente che la proprietà degli immobili NON abbia proceduto all'aggiornamento delle planimetrie catastali dopo aver eseguito i lavori di ristrutturazione autorizzati con il Procedimento Edilizio n. 822 -1999 V.1 (Allegato K1).

**Le discrepanze catastali rilevate in sede peritale modificano la consistenza della planimetria catastale in atti e alterano il numero dei vani mantenendo però invariata la superficie catastale riportata nelle visure in atti.**

**Si computano quindi anche in questo caso nel seguito costi necessari all'aggiornamento della planimetria catastale in atti relativa all'immobile censito al Sub. 702, operazione che l'aggiudicatario d'asta dei cespiti sarà quindi tenuto ad eseguire.**

**Costi DOCFA aggiornamento catastale (forfettario e precauzionale) ..... € 1.500,00**

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.



**Identificativo Corpo 3**  
**ENTE URBANO - Mappale 4652**

**Quota e tipologia del diritto**

Proprietaria esecutata la signora *OMISSIS*

- Stato civile: **coniugata in regime di comunione legale dei beni**
- Regime patrimoniale: **proprietaria degli immobili per la quota di 1/1**

-----  
**NOTA:** La condizione relativa alla comunione legale dei beni è riportata nell'atto di divisione rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G).

Per effetto del sopra indicato ATTO DI DIVISIONE, le particelle di area esterna al fabbricato e censite ai numeri 4650, 4651 e 4652 (originati dal precedente Mappale 268 - Sub. 706) originariamente posseduti in comproprietà tra i signori *OMISSIS* (esecutata), *OMISSIS* e *OMISSIS* (usufrutto) per la quota di 1/3 ciascuno, sono state divise (Art. 2) ponendo termine al pre-esistente stato di comunione. Ad esito di tale accordo sottoscritto, la signora *OMISSIS* è divenuta piena proprietaria del citato nell'atto LOTTO 3 riconducibile alla sola Particella 4652 di BCNC.

Sempre nel medesimo atto (Art. 4) la signora *OMISSIS* ha concesso al signor *OMISSIS* la realizzazione di un locale ad uso autorimessa/deposito posto sull'area di sua proprietà al Mappale 4652 e localizzato in aderenza al confine Nord-Est della stessa area. Tale costruzione, in forma di prefabbricato in ondulato di lamiera metallica zincata, è stata rilevata durante le operazioni peritali in sito al pari delle superfetazioni presenti ad Ovest in aderenza al medesimo muro di confine Nord.

-----

**Identificazione al Catasto Fabbricati**

**Categoria:** Ente Urbano [BCNC]

**Dati Catastali:**

Comune di **AZZANO SAN PAOLO (BG)**, CAP **24052** - in **Via FOLZONI n. 1**, identificato al **Catasto Fabbricati** al Foglio **10**, Mappale **4652**, Categoria **BCNC**, piano **T**, Consistenza **Mq. 342,00**, identificato anche al C.T., al Foglio 10, Particella 4652.

**Confini dell'immobile**

**In senso orario:** a Nord confina con la sede stradale della Via Folzoni, ad Est confina con il Mappale 268, a Sud confina con i Mappali 268 e 4651, ad Ovest con i Mappali 4651 e 3138. (vedasi Estratto Mappa Catastale in Allegato F3)

**Conformità catastale:**

Per quanto sopra esposto al precedente paragrafo 3 in merito alla regolarità edilizia dell'immobile ENTE URBANO al Mappale 4652 soggetto alla procedura esecutiva qui proposto al LOTTO UNICO di vendita d'asta, stando gli accertamenti planimetrici eseguiti durante le operazioni peritali in sito, si dichiara la consistenza del cespite **conforme alle planimetrie catastali** (Estratto Mappa) estratte presso l'Agenzia delle Entrate dallo scrivente Esperto Stimatore nella data del 13/03/2026 (Allegato F3).

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

I dati catastali dell'immobile sono corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e come altresì riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703

### Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO - Subalterno 702

### Identificativo Corpo 3

ENTE URBANO - Mappale 4652

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

Si dichiara che il creditore procedente, la società *OMISSIS*, rappresentata, assistita e difesa dall'Avvocato *OMISSIS*, alla data di redazione del presente elaborato peritale, ha optato per il deposito della Relazione Notarile Ventennale ai sensi ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio, il dott. *OMISSIS*. La documentazione notarile sopra citata non è completata dalle visure catastali, delle visure ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni, dalle planimetrie catastali e dall'estratto mappa degli immobili soggetti alla procedura. Lo scrivente Esperto Stimatore, come richiesto dal G.E., ha provveduto ad estrarre ed allegare al presente elaborato peritale tutta la documentazione catastale mancante degli immobili soggetti alla procedura (Allegati D1-2, E, F 1-2-3).

Come rilevato tramite visure effettuate dallo scrivente Esperto Stimatore presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite nella data del 30/03/2026 (copie ispezioni ipotecarie in Allegato G), non è intervenuta alcuna modifica o variazione nelle Trascrizioni/Iscrizioni in essere rispetto a quanto già rilevato dal sopraccitato Notaio nella relazione notarile già agli atti del procedimento.

Gli immobili oggetto di procedura sono risultati intestati, nel ventennio ad oggi, agli attuali proprietari ed ai precedenti proprietari descritti nella cronistoria ipo-catale riportata nel seguito.

#### 6.1 Attuale proprietario

L'attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, **risulta posseditrice della quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto di esecuzione in regime di comunione dei beni** ovvero l'Abitazione Economica al Sub. 703, e il Magazzino al Sub. 702 e l'Ente Urbano al Mappale 4652 ubicate nel Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG), via FOLZONI n. 1.

#### 6.2 Precedenti proprietari dei beni immobili nel ventennio (atti derivativi)

Come rilevabile nella Certificazione Notarile Ventennale, **e a cui si rimanda**, redatta dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa, l'esecutata, la signora *OMISSIS*, ha ricevuto la **quota di proprietà pari a 1/1** degli immobili a seguito della cronologia dei titoli così come riportati nell' **atto di divisione** rogato dal Notaio *OMISSIS* ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279, ovvero:

- *atto di compravendita del notaio OMISSIS in data 22.6.1989, rep. n. 155473 (reg.to il 12.7.1989 al n. 735 e tr.tto il 21.7.1989 ai nn. 20360/15117), con il quale la signora OMISSIS acquistò l'appartamento al piano primo ed i ripostigli e la cantina al piano seminterrato, all'epoca distinti in catasto fabbricati con la p.lla 268, sub. 2;*
- *atto di donazione del notaio OMISSIS in data 30.12.1996, rep. n. 396121 (reg.to il 16.1.1997 al n. 52 e tr.tto il 23.1.1997 ai nn. 3080/2518) con il quale la signora OMISSIS, riservando a proprio favore ed a favore del coniuge OMISSIS il diritto di usufrutto vitalizio, donava al figlio OMISSIS la nuda proprietà dell'appartamento al piano primo, all'epoca riportato nel catasto fabbricati con la p.lla 268, sub. 701;*
- *atti di donazione del notaio OMISSIS in data 30.12.1996, rep. n. 396119 e 396120 (tr.tti il 23.1.1997 ai nn. 3078-9/2516-7), con i quali i coniugi OMISSIS e OMISSIS,*

*riservando a proprio favore e reciprocamente il diritto di usufrutto, donavano alla figlia OMISSIS rispettivamente i locali al piano seminterrato distinti con la p.lla 268 sub. 702, la signora OMISSIS e l'appartamento al piano terra, distinto con la p.lla 268 sub. 703 il signor OMISSIS;*

- *ricongiungimento di usufrutto in morte del signor OMISSIS avvenuto in data 19.10.1999 ed atto di donazione di usufrutto del notaio OMISSIS in data 21.5.2012, rep. n. 41 (tr.tto il 6.6.2012 ai nn. 24688/16255) con il quale la signora OMISSIS ha donato ai propri figli OMISSIS e OMISSIS il diritto di usufrutto rispettivamente dell'appartamento al piano secondo distinto con il sub. 709 e dell'appartamento al piano terra e dei locali al piano seminterrato, distinti con i subb. 703 e 702.*

### **6.3 Provenienza degli immobili**

L'attuale proprietaria esecutata, la signora OMISSIS, all'atto di notifica del VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - del 28/01/2026 - Registro Particolare 2716 Registro Generale 3696 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 289 del 19/01/2026 emesso dal Tribunale di Bergamo in favore di OMISSIS (Ispezioni e Trascrizioni in Allegato G), **risultava intestataria della piena proprietà per quota 1/a** degli immobili siti nel Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG), via FOLZONI n. 1, ovvero l'Abitazione Economica al Sub. 703, e il Magazzino al Sub. 702 e l'Ente Urbano al Mappale 4652 per gli **atti di Donazione e Divisione** già riportati nella dettagliata Certificazione Notarile Ventennale, **e a cui si rimanda**, redatta dal Notaio, il dott. OMISSIS, depositata agli atti di causa.

-----  
**NOTA:** Lo scrivente Esperto Stimatore comunica che ha richiesto ed allegato alla presente relazione peritale copie dei seguenti atti notarili:

- 1. ATTO DONAZIONE - Notaio OMISSIS - n. rep. 396119 del 30/12/1996**
  - 2. ATTO DONAZIONE - Notaio OMISSIS - n. rep. 396120 del 30/12/1996**
  - 3. ATTO DONAZIONE/USUFRUTTO - Notaio OMISSIS n.rep. 41/36 del 21/05/2012**
  - 4. ATTO DIVISIONE - Notaio OMISSIS - n. rep. 1018/942 del 29/04/2021**
- (Copie atti in Allegati L 1-2-3-4).
-

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### Identificativo Corpo 1

**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

### Identificativo Corpo 2

**MAGAZZINO - Subalterno 702**

### Identificativo Corpo 3

**ENTE URBANO - Mappale 4652**

### Elenco Trascrizioni/Iscrizioni

A nome dell' attuale proprietaria esecutata, la signora *OMISSIS*, si elencano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/01/1997 - Registro Particolare 2516 Registro Generale 3078 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 396119/11480 del 30/12/1996 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DONANTE/DONATARIO - Nota disponibile in formato elettronico;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/01/1997 - Registro Particolare 2517 Registro Generale 3079 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 396120/11481 del 30/12/1996 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DONANTE/DONATARIO - Nota disponibile in formato elettronico;
3. ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/1998 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2068 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 429554/13160 del 12/01/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 8458 del 11/06/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE);
4. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2000 - Registro Particolare 3950 Registro Generale 15400 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 40210 del 06/04/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA - Nota disponibile in formato elettronico;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2001 - Registro Particolare 6982 Registro Generale 28132 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1809/2001 del 14/07/2001 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico;
6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2001 - Registro Particolare 6983 Registro Generale 28133 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 1809/2001 del 14/07/2001 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG), BERGAMO (BG) - SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 5436 del 05/09/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE);
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/01/2002 - Registro Particolare 782 Registro Generale 1013 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 137756 del 14/12/2001 - ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA Immobili siti in BERGAMO (BG) - SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico;

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/06/2007 - Registro Particolare 20197 Registro Generale 35499 Pubblico ufficiale - UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 460/2000 del 13/03/2000 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in BERGAMO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;
9. ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2007 - Registro Particolare 9517 Registro Generale 36939 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 44202/22399 del 31/05/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3583 del 17/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/04/2010. Cancellazione totale eseguita in data 17/05/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);
10. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2010 - Registro Particolare 3848 Registro Generale 21014 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 179976/12510 del 13/04/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 3850 del 03/07/2020 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/05/2020. Cancellazione totale eseguita in data 08/07/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2012 - Registro Particolare 16256 Registro Generale 24689 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 41/36 del 21/05/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO(BG) SOGGETTO DONATARIO Nota disponibile in formato elettronico;
12. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2020 - Registro Particolare 3176 Registro Generale 19737 - Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 62370/37905 del 28/05/2020 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - SOGGETTO DEBITORE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
13. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/05/2021 - Registro Particolare 17630 Registro Generale 25279 Pubblico ufficiale *OMISSIS* Repertorio 1018/942 del 29/04/2021 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico;
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2025 - Registro Particolare 28609 Registro Generale 40099 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO - SEZIONE LAVORO Repertorio 1432 del 03/07/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico;
15. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2026 - Registro Particolare 2716 Registro Generale 3696 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 289 del 19/01/2026 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in AZZANO SAN PAOLO (BG) - Nota disponibile in formato elettronico.

### **Altre Formalità pregiudizievoli**

Non si rilevano altre formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili soggetti alla procedura oltre quelli sopra elencati, **con particolare riferimento alla procedura di SEQUESTRO CONSERVATIVO DEGLI IMMOBILI del 2025**, così come nell'elenco formalità elencate nella Certificazione Notarile Ventennale redatta ai sensi ex. art. 567 c.p.c. dal Notaio, il dott. *OMISSIS*, depositata agli atti di causa.

(Ispezione Trascrizioni/Iscrizioni in Allegato G).

## **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **Identificativo Corpo 1**

**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

### **Identificativo Corpo 2**

**MAGAZZINO - Subalterno 702**

### **Identificativo Corpo 3**

**ENTE URBANO - Mappale 4652**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**

**Gestione condominiale:** ASSENTE

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** /

**Spese condominiali scadute ed insolute:** /

**Millesimi di proprietà:** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

**Servitù, patti e obblighi:** /

**Attestazione Prestazione Energetica:** NO

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## **9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

### **Identificativo Corpo 1**

**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

### **Identificativo Corpo 2**

**MAGAZZINO - Subalterno 702**

### **Identificativo Corpo 3**

**ENTE URBANO - Mappale 4652**

Si vedano le tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate, il calcolo del valore unitario della superfici commerciali (Tabelle in Allegato N) realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo eseguiti dallo scrivente Esperto Estimatore ed unite nell' Allegato C alla presente relazione peritale.

Dalle suddette tabelle vengono estratti i dati finali ed valori che sono riportati nel seguito

dell'elaborato peritale, al successivo paragrafo **12.3**, necessari per la valorizzazione economica del bene immobili proposti al **LOTTO UNICO**.

## **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ'**

**Identificativo Corpo 1**  
**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

**Identificativo Corpo 2**  
**MAGAZZINO - Subalterno 702**

**Identificativo Corpo 3**  
**ENTE URBANO - Mappale 4652**

Come rilevabile dagli elaborati planimetrici prodotti a seguito del rilievo peritale dello stato di fatto degli immobili (Allegato C), lo scrivente Esperto Stimatore ritiene che **NON sussista la possibile e comoda divisibilità operabile tra gli immobili oggetto di procedura** secondo lotti separati per la vendita all'asta. Nel dettaglio perchè l'accesso all'immobile Magazzino al Sub. 702 può avvenire in via esclusiva attraverso il percorso di collegamento (disimpegno e rampa scale) che sono parti integranti dell'immobile Abitazione al Sub. 703. In relazione all'architettura patrimoniale instaurata previa l'Atto di Divisione del 2021, allo scrivente consulente, non appare nemmeno percorribile la separazione dell'Ente Urbano al Mappale 4652 dagli altri beni facenti parte del LOTTO UNICO qui proposto per l'esperimento d'asta.

## **11. STATO DI POSSESSO**

**Identificativo Corpo 1**  
**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

**Identificativo Corpo 2**  
**MAGAZZINO - Subalterno 702**

**Identificativo Corpo 3**  
**ENTE URBANO - Mappale 4652**

Si dichiara che, al momento dell'indagine peritale, gli immobili ai Sub. 703, 702 e Mappale 4652 soggetti ad esecuzione, facenti parte del fabbricato a destinazione residenziale ubicato sul Mappale 268, sono risultati OCCUPATI dalla esecutata e dai suoi famigliari (coniuge e due figli maggiorenni).

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO UNICO

### Identificativo Corpo 1

ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703

### Identificativo Corpo 2

MAGAZZINO - Subalterno 702

### Identificativo Corpo 3

ENTE URBANO - Mappale 4652

#### 12.1 Criterio di stima

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata prodotta utilizzando il metodo sintetico-comparativo impostato a partire dai valori medi forniti dalle fonti di informazione sotto riportate e riferiti all'unità dimensionale del metro quadrato [mq.] ragguagliato, cioè ponderato secondo i parametri correttivi di differenziazione indicati nella successiva tabella di computo. Gli stessi parametri sono riferiti a fattori oggettivi estrinseci dell'immobile quali localizzazione territoriale, qualità paesaggistico-ambientale, valenza storica del sito, consistenza e qualità dei collegamenti stradali. E intrinseci quali la qualità costruttiva dell'immobile, lo stato di conservazione, l'obsolescenza funzionale, orientamento cardinale e il soleggiamento, le dimensioni complessive del fabbricato, il tipo di impianto di riscaldamento, la classificazione energetica.

#### 12.2 Fonti di informazione

Per la determinazione del valore medio parametrico [Euro/mq.] sono state raccolte informazioni da varie fonti quali:

- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo
- Listino dei Prezzi degli Immobili della Provincia di Bergamo, 2025
- Pubblicazione *OMISSIS*

(Tabelle in Allegato N).

Per l'area territoriale del Comune di AZZANO SAN PAOLO (BG) ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva si riportano i valori computati dei parametri medi di zona che, in ragione delle valutazioni peritali vengono considerati afferenti alla categoria:

- **ABITAZIONE ECONOMICA [A/3] = 1033,33 Euro/mq.**
- **MAGAZZINO [C/2] - NOTA: in relazione alla caratteristica architettonica del bene immobile al Sub. 702, ovvero assimilabile a porzione interrata esclusiva del Sub. 703 (Abitazione), la valutazione commerciale viene impostata NON adottando il valore €/mq. relativo alla categoria catastale Magazzini bensì applicando il fattore riduttivo di valorizzazione economica specifico pari a 0,35 all'importo €/mq. sopra indicato per le abitazioni economiche. Ciò anche per compensare le non ottimali condizioni di conservazione dell'immobile. Parimenti dicasi per l'immobile Ente Urbano al Mappale 4652 che il presente elaborato peritale assimila ad area esterna pavimentata pertinenziale con coefficiente riduttivo pari a 0,05 (vedasi Tabella di computo in Allegato N).**

#### Altre fonti di informazione

Per la definizione dei criteri di stima sono stati utilizzati anche riferimenti bibliografici quali: *OMISSIS*

#### 12.3 Valutazione corpi

Dalle tabelle di computo delle superfici commerciali, ponderate e ragguagliate (Allegato



N), realizzate a partire dagli elaborati grafici del rilievo in sito dei cespiti (Allegato C), prodotti dallo scrivente Esperto Estimatore vengono estratti i valori finali dei corpi che sono riportati nel seguito.

**Identificativo Corpo 1**  
**ABITAZIONE ECONOMICA - Subalterno 703**

| <i><b>Definizione Immobili</b></i>     | <i><b>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</b></i> | <i><b>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</b></i> | <i><b>Coefficiente Svalutazione K</b></i> | <i><b>Valore complessivo [€]</b></i> |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| Abitazione Economica (A/3)<br>Sub. 703 | 120.44                                                              | 1.033,33                                                   | 1                                         | <b>124.454,27</b>                    |

**Identificativo Corpo 2**  
**MAGAZZINO - Subalterno 702**

| <i><b>Definizione Immobili</b></i> | <i><b>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</b></i> | <i><b>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</b></i> | <i><b>Coefficiente Svalutazione K</b></i> | <i><b>Valore complessivo [€]</b></i> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| Magazzino (C/2)<br>Sub. 702        | 28.86                                                               | 1.033,33                                                   | 1                                         | <b>29.821,90</b>                     |

**Identificativo Corpo 3**  
**ENTE URBANO - Mappale 4652**

| <i><b>Definizione Immobili</b></i> | <i><b>Superficie commerciale ragguaglia e parametrata [mq.]</b></i> | <i><b>Valore quotazione mediata e unitaria [€/Mq.]</b></i> | <i><b>Coefficiente Svalutazione K</b></i> | <i><b>Valore complessivo [€]</b></i> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| Ente Urbano (BCNC)<br>Mapp. 4652   | 18.46                                                               | 1.033,33                                                   | 1                                         | <b>19.075,27 *</b>                   |

-----  
**NOTA \*** : nell'atto di divisione rogato dal Notaio OMISSIS ai n.rep. 1018/942 del 29/04/2021 - Nota trascrizione del 04/05/2021 n. R.P. 17630 n. R.G. 25279 (Atto in Allegato L4 - Nota Trascrizione in Elenco Formalità in Allegato G) le parti hanno pattuito un valore economico del bene al LOTTO 3 pari ad € 13.680,00 attribuito al Mappale 4652 con superficie rilevata pari a Mq. 342,00. Il rilievo peritale ha invece misurato la superficie dell'Ente Urbano pari a Mq. 397,00. La differenza di valore economico è quindi ascrivibile a tale discrepanza planimetrica.  
 -----

|                                                               |          |                   |
|---------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Valore corpo 1 da libero .....                                | €        | 124.454,27        |
| Valore corpo 1 da libero .....                                | €        | 29.821,90         |
| Valore corpo 3 da libero .....                                | €        | 19.075,27         |
| <b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO (al lordo decurtazioni).....</b> | <b>€</b> | <b>173.351,44</b> |

#### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

##### ELENCO DECURTAZIONI

|                                                                     |            |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Per assenza garanzia vizi, immediatezza vendita asta - 5%.....      | - €        | 8.667,57         |
| Per aggiornamento planimetria catastale Sub. 703 (Abitazione). .... | - €        | 2.000,00         |
| Per aggiornamento planimetria catastale Sub. 702 (Magazzino).....   | - €        | 1.500,00         |
| -----                                                               |            |                  |
| <b>TOTALE DECURTAZIONI .....</b>                                    | <b>- €</b> | <b>12.167,57</b> |

#### 12.5 Prezzo base d'asta del LOTTO UNICO al netto DECURTAZIONI:

Valore **COMPLESSIVO FINALE QUOTA 1/1** degli immobili al netto delle riduzioni sopra elencate e nelle condizioni in cui si trova:

**ABITAZIONE ECONOMICA (Sub. 703) + MAGAZZINO (Sub. 702) + ENTE URBANO (Mapp. 4652) =**

..... € **161.183,87**  
*(dicasi Euro Centosessantunomilacentoottantatre/87)*

#### 12.6 Regime fiscale della vendita del LOTTO UNICO

##### **Agevolazioni di acquisto prima casa.**

Per la vendita degli immobili proposti al LOTTO UNICO non è possibile esprimere un giudizio riguardo l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA perché il fabbricato residenziale è stato ristrutturato nell'anno 1996-1999.

### 13. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto e stimato, stando le condizioni degli immobili ubicati a AZZANO SAN PAOLO (BG), via FOLZONI n. 1, considerando quanto documentato in riferimento alla regolarità edilizia e catastale, **si configura la vendibilità dei beni secondo la valutazione economica proposta** prodotta mediante applicazione degli opportuni fattori riduttivi la stima, così come predisposti al **LOTTO UNICO** per la vendita all'asta.

Come da richiesta della S.V.I. espressa nel mandato, attesta che dopo il deposito presso la Cancelleria provvederà a trasmettere copia della presente relazione completa di allegati al creditore procedente e al/ai debitore/i esecutato/i, invitando lo/gli stesso/i a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente la data di udienza.

L'Esperto ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico assegnatogli, rimanendo a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento/integrazione dovesse necessitare alla procedura e ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica, composta da **28 pagine** (1 facciata per pagina) e compilata con l'ausilio del format digitale predisposto dal Tribunale di Bergamo, oltre a **5 (di 21) allegati** e **1 relazione descrittiva sommaria** del Lotto Unico proposto per la pubblicazione del bando di vendita all'asta.

Bergamo, Aprile 2026

L'Esperto Stimatore  
**Dott. Arch. Marco Abbate**

