



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 149/2025



PROMOSSA DA
ORGANA SPV SRL



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Codice fiscale: MZZLCU58R06A794Z
Studio in: Via Manina 47 - 24020 Valbondione
Telefono: 035657826
Email: info@studiomazzald.it
Pec: lucio.mazza@archiworldpec.it





Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Località/Frazione
Via Carso, 31



INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: APPARTAMENTO	5
Corpo: AUTORIMESSA	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: APPARTAMENTO	6
Corpo: AUTORIMESSA	7
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: APPARTAMENTO	7
Corpo: AUTORIMESSA	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
Corpo: AUTORIMESSA	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: APPARTAMENTO	8
Corpo: AUTORIMESSA	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: APPARTAMENTO	11
Corpo: AUTORIMESSA	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	12
Corpo: APPARTAMENTO	12
Corpo: AUTORIMESSA	12
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
Corpo: APPARTAMENTO	12
Corpo: AUTORIMESSA	13



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 13

 Criterio di stima 13

 Fonti d'informazione 13

 Valutazione corpi..... 13

 Adegamenti e correzioni della stima..... 14

 Prezzo base d'asta del lotto..... 14



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2025 alle 10,15
Creditore Procedente: ORGANA SPV SRL
Esecutato: [REDACTED]

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lucio Mazza
Data nomina: 19-05-2025
Data giuramento: 20-05-2025
Data sopralluogo: 13-06-2025 – 14-07-2025

Beni in **Azzano San Paolo (BG)**
Via Carso, 31

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF [REDACTED] foglio 6, particella 4288, subalterno 13, scheda catastale Si, indirizzo Via Carso, 31, piano S1-2, comune Azzano San Paolo, categoria A/2, classe 2^a, consistenza 5 Vani, superficie 79 mq., rendita € € 516,46

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 61,55

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

Nell'atto di pignoramento il bene risulta essere indicato con il foglio catastale n.4 anzichè quello corretto con il n. 6 come indicato nella sezione "Conformità Catastale". Tale errata indicazione non compromette l'esatta identificazione del bene in questione in quanto è comunque correttamente registrato con il foglio 6 (Vedasi Visure Catastali).

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Carso, 31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - CF [REDACTED] foglio 6, particella 4288, subalterno 22, scheda catastale Si, indirizzo Via Carso, 31, piano S1, comune Azzano San Paolo, categoria C/6, classe 2^a, consistenza 25 mq., superficie 27 mq., rendita € € 47,77

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 9,84

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

Nell'atto di pignoramento il bene risulta essere indicato con il foglio catastale n.4 anzichè quello corretto con il n. 6 come indicato nella sezione "Conformità Catastale". Tale errata indicazione non compromette l'esatta identificazione del bene in questione in quanto è comunque correttamente registrato con il foglio 6 (Vedasi Visure Catastali).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO**

L'immobile è parte integrante del condominio denominato "CONDOMINIO CARSO 31", composto da un piano interrato, tre piani fuori terra di cui uno mansardato. L'edificio è stato realizzato con muri in c.a. per quanto riguarda la parte interrata, i pilastri e le travi; i solai sono in laterocemento e le murature perimetrali sono state realizzate con l'impiego di blocco-cassero tipo "ISOTEX"; la copertura del tetto è a falde con manto di copertura in coppi. L'accesso all'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, posta al piano secondo (sottotetto) avviene tramite scala comune rivestita in lastre di granito. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura disimpegno, 2 camere da letto, un bagno completo di sanitari, un balcone. I pavimenti di tutti i locali sono in parquet a listoni; il rivestimento del bagno è in gres ceramizzato. Le pareti sono rivestite da intonaco civile tinteggiato con idropittura. I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera protetti da persiane oscuranti in legno. Le porte interne sono tamburate e rivestite, l'ingresso è protetto da portoncino di sicurezza. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro generale posto all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas ubicata sul balcone; gli elementi radianti in alluminio. L'appartamento risulta in buono stato di conservazione. Al piano interrato locale cantina munita di porta in alluminio e pavimentazione in piastrelle in gres ceramizzato.

Superficie complessiva di circa mq **92,50**

E' posto al piano: Secondo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia a gas murale
Stato impianto	Funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI



Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**



Autorimessa provvista di basculante in lamiera zincata a caldo e pavimentazione in battuto di cemento.

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buono



Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano San Paolo (BG)**,

Numero pratica: 22/2004

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: NOVA COSTRUZIONE AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/2004 al n. di prot. 11430

Rilascio in data 17/11/2004 al n. di prot. 12490

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano San Paolo (BG)**,

Numero pratica: 13/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE PLURIFAMIGLIARE

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/02/2006 al n. di prot. 2578

Abitabilità/agibilità in data 23/05/2006 al n. di prot. 7728

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31**

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in **Via Carso, 31**



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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Carso, 31

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

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

Note: Sulla scheda catastale nel riquadro "identificativi catastali:" viene indicato il foglio n.4 anziché il foglio n. 6.

Tale errata indicazione non compromette l'esatta identificazione del bene in questione in quanto è comunque correttamente registrato con il foglio 6 (vedasi descrizione del bene posto sul lato destro in senso verticale della scheda stessa)

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Carso, 31

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

Note: Sulla scheda catastale nel riquadro "identificativi catastali:" viene indicato il foglio n.4 anziché il foglio n. 6,

Tale errata indicazione non compromette l'esatta identificazione del bene in questione in quanto è comunque correttamente registrato con il foglio 6 (vedasi descrizione del bene posto sul lato destro in senso verticale della scheda stessa)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: - [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da atti di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 42860/31433 in data 09 novembre 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Foglieni Rodolfo di Bergamo (BG) del 23 ottobre 2000, numero di repertorio 16309/7236, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del

diritto di proprietà in regime di bene personale, [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di bene persoanle,

avente ad oggetto, tra l'altro, le seguenti unità: terreno foglio 4 particella 3967, particella 3968, particella 3969, particella 3970, particella 3971 e particella 3972. dal 23/10/2000 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Foglieni, in data 23/10/2000, ai nn. 16309/7236; trascritto a Bergamo, in data 09/11/2000, ai nn. 42860/31433.

Note: Trattasi di particelle terreni acquisite dalla [REDACTED] sulle quali verrà edificata la

costruzione in cui sono poste le Unità Imm.ri oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, trascritta ai nn. 22194/16389 in data 09 giugno 2001, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Boni Francesco di Bergamo (BG) del 23 maggio 2001, numero di repertorio 12147, a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti unità: terreno foglio 4 particella 3965 e particella 3976. dal 23/05/2001 al. In forza di Scrittura Privata - a rogito di Notaio Boni Francesco, in data 23/05/2001, ai nn. 12147; trascritto a Bergamo, in data 09/06/2001, ai nn. 22194/16389.

Note: Trattasi di particelle terreni acquisite dalla [REDACTED] sulle quali verrà edificata la costruzione in cui sono poste le Unità Imm.ri oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, trascritta ai nn. 22195/16390 in data 09 giugno 2001, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Boni Francesco di Bergamo (BG) del 23 maggio 2001, numero di repertorio 12147, a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto la seguente unità: terreno foglio 4 particella 3986. dal 23/05/2001 al. In forza di Scrittura Privata - a rogito di Notaio Boni Francesco, in data 23/05/2001, ai nn. 12147; trascritto a Bergamo, in data 09/06/2001, ai nn. 22195/16390.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - derivante da atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, trascritta ai nn. 22196/16391 in data 09 giugno 2001, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Boni Francesco di Bergamo (BG) del 23 maggio 2001, numero di repertorio 12147, a favore di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto le seguenti unità: terreno foglio 4 particella 3978 e particella 3982. dal 23/05/2001 al. In forza di Scrittura Privata - a rogito di Notaio Boni Francesco, in data 23/05/2001, ai nn. 12147; trascritto a Bergamo, in data 09/06/2001, ai nn. 22196/16391.

Note: Trattasi di particelle terreni acquisite dalla [REDACTED] sulle quali verrà edificata la costruzione in cui sono poste le Unità Imm.ri oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 56046/39940 in data 18 dicembre 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Foglieni Rodolfo di Bergamo (BG) del 26 novembre 2002, numero di repertorio 19797/9128, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto le seguenti unità: terreno foglio 4 particella 4063 e particella 4066. dal 26/11/2002 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Foglieni, in data 26/11/2002, ai nn. 19797/9128; trascritto a Bergamo, in data 18/12/2002, ai nn. 56046/39940.

Note: Trattasi di particelle terreni acquisite dalla [REDACTED] sulle quali verrà edificata la costruzione in cui sono poste le Unità Imm.ri oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 56047/39941 in data 18 dicembre 2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Foglieni Rodolfo di Bergamo (BG) del 26 novembre 2002, numero di repertorio 19797/9128, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con ██████████ avente ad oggetto la seguente unità: terreno foglio 4 particella 4062. dal 26/11/2002 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Foglieni, in data 26/11/2002, ai nn. 19797/9128; trascritto a Bergamo, in data 18/12/2002, ai nn. 56047/39941.

Titolare/Proprietario: - ██████████ ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da atto di COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 4784/3397 in data 25 gennaio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Foglieni Rodolfo di Bergamo (BG) del 02 gennaio 2003, numero di repertorio 20017/9268, a favore di ██████████ ██████████ sede ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████ codice fiscale MLSGCR37A02I079W, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto la seguente unità: terreno foglio 4 particella 3984. dal 02/01/2003 al. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Foglieni, in data 02/01/2003, ai nn. 20017/9268; trascritto a Bergamo, in data 25/01/2003, ai nn. 4784/3397.

Note: Trattasi di particelle terreni acquisite dalla ██████████ ██████████ sulle quali verrà edificata la costruzione in cui sono poste le Unità Imm.ri oggetto della presente procedura esecutiva.

Titolare/Proprietario: - ██████████ ██████████ CF ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà derivante da COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 39603/22970 in data 21 giugno 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Foglieni Rodolfo di Bergamo (BG) del 14 giugno 2006, numero di repertorio 24611/12383, a favore di ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le seguenti unità: foglio 4 particella 4288 sub 13 cat. A/2 e foglio 4 particella 4288 sub 22 cat. C/6. dal 14/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Foglieni, in data 14/06/2006, ai nn. 24611/12383; trascritto a Bergamo, in data 21/06/2006, ai nn. 39603/22970.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

Titolare/Proprietario:

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ORGANA SPV SRL contro ██████████ A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Bergamo in data 31/03/2025 ai nn. 1763 iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2025 ai nn. 20550/14702.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA BERGAMO SPA contro ██████████ A rogito di Agente Riscossione Equitalia Bergamo Spa in data 13/06/2007 ai nn. 41217/2007; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2007 ai nn. 38338/9872; Importo ipoteca: € 39.328,82; Importo capitale: € 19.664,41.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di SAN PAOLO IMI SPA contro ██████████ A rogito di Notaio Foglieni Rodolfo in data 14/06/2006 ai nn. 24612/12384; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/06/2006 ai nn. 39604/9472; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO e AUTORIMESSA



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Carso, 31

Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Nessuno

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDASI ALLEGATO n.5.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: VEDASI ALLEGATO n.5.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazione dell'amm.re i millesimi risutano 61,55

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: VEDASI ALLEGATO n.5.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: VEDASI ALLEGATO n.5.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Come da comunicazione dell'amm.re i millesimi risutano 9,84

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno



9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	73,50	1,00	73,50
Balcone	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Cantina	sup lorda di pavimento	6,00	0,10	0,60
		92,50		78,39

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
		27,00		27,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2023 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile

Registrato a a Bergamo il 19/10/2023 ai nn.010275-serie 3T cod.id. [REDACTED]

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/09/2027

Note: Si specifica che la cantina posta al piano interrato, rappresentata sulla stessa scheda di cui al sub 13 non fa

parte dell'oggetto della locazione su indicata e pertanto risulta libero, occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento).

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto "comparativo diretto", basato cioè sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari comparabili tra loro. Attraverso la consultazione di fonti dirette, oltre che sulla base di contatti ed indagini di mercato condotte con operatori immobiliari, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario.

12.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - OMI
- Osservatorio Immobiliare della Provincia di Bergamo
- Agenzie Immobiliari
- Indagini di Mercato.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.907,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	73,50	€ 1.300,00	€ 95.550,00
Balcone	4,29	€ 1.300,00	€ 5.577,00
Cantina	0,60	€ 1.300,00	€ 780,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.907,00
Valore Finale			€ 101.907,00
Valore corpo			€ 101.907,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.907,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.907,00

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]

Azzano San Paolo (BG), Via Carso, 31

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 16.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Autorimessa	27,00	€ 0,00	€ 0,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 16.000,00
Valore corpo			€ 16.000,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo civile [A2]	78,39	€ 101.907,00	€ 101.907,00
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	27,00	€ 16.000,00	€ 16.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 117.907,00
Valore diritto e quota € 117.907,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 117.907,00

22-08-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Lucio Mazza