

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 435/2023**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Codice fiscale:** MCCRCR68C28I138N  
**Partita IVA:** 13236570159  
**Studio in:** via Bach 5 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 0354517038  
**Fax:** 0354517038  
**Email:** studio.maccario@tiscali.it  
**Pec:** riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu

Beni in **Zogno (BG)**  
Via XXIV Maggio,17

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	8
Corpo: C.....	9
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: A.....	11
Corpo: B.....	11
Corpo: C.....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
Corpo: A.....	12
Corpo: B.....	12
Corpo: C.....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: B.....	12
Corpo: C.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
Corpo: C.....	14

<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>15</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>15</b>
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>15</b>
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	15
Adegamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-02-2024 alle 10:00

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario

**Data nomina:** 26-09-2023

**Data giuramento:** 03-10-2023

**Data sopralluogo:** 26-10-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

- 26/10/2023 Accesso atti Comune di Zogno;

- 22/11/2023 Il sopralluogo

Beni in **Zogno (BG)**  
Via XXIV Maggio,17

## **Lotto: 001**

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

#### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con**

Cod. Fiscale:

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con**

Cod. Fiscale:

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

sez. urb. ZO, foglio 13, particella 1338-5629, subalterno 712-703, scheda catastale BG0004376, indirizzo Via XXIV Maggio,17, scala /, interno /, piano 1, comune Zogno, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 88 mq (84 mq escluse aree scoperte), rendita € 197,54

Derivante da: Variazione del 11/01/2024 Pratica n. BG0004376 in atti dal 12/01/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n.4376.1/2024)

Confini: Da Nord in senso orario: prospetto su Via XXIV Maggio, edificio di cui al mapp. 667, prospetto su Via Paolo Polli, vano scala comune.

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

No, poiché è stato necessario riallineare la scheda catastale allo stato di fatto, pertanto, secondo le attuali disposizioni dell'A.E. la cantina non può più essere nella medesima scheda dell'alloggio e dunque è stato soppresso il precedente subalterno e ne sono stati creati due nuovi. Inoltre sono state fuse catastalmente le due porzioni del medesimo alloggio, che precedentemente erano state "erroneamente" accatastate separatamente, perché insistenti su due diverse particelle.

#### **Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con**

Cod. Fiscale:

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con**

Cod. Fiscale:

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

sez. urb. ZO, foglio 13, particella 1338, subalterno 714, scheda catastale BG0004376, indirizzo Via XXIV Maggio,17, scala /, interno /, piano S1,

comune Zogno, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, superficie 10 mq, rendita € 7,59

Derivante da: Variazione del 11/01/2024 Pratica n. BG0004376 in atti dal 12/01/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n.4376.1/2024)

Confini: da Nord in senso orario: area di cantina esclusiva di terzi, passaggio comune interno alla cantina, terrapieno.

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

No, poiché è stato necessario riallineare la scheda catastale allo stato di fatto, pertanto, secondo le attuali disposizioni dell'A.E. la cantina non può più essere nella medesima scheda dell'alloggio e dunque è stato soppresso il precedente subalterno e ne sono stati creati due nuovi.

**Identificativo corpo: C.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Piena proprietà in comunione di beni con

Cod. Fiscale:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

, sez. urb. ZO, foglio 13, particella 1338-5629, subalterno 713-704, scheda catastale BG0004376, indirizzo Via XXIV Maggio,17, scala /, interno /, piano 3, comune Zogno, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, superficie 43 mq, rendita € 32,54.

Derivante da: Variazione del 11/01/2024 Pratica n. BG0004376 in atti dal 12/01/2024 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n.4376.1/2024)

Confini: Da Nord in senso orario: sottotetto di terzi, edificio di cui al mapp. 867, prospetto su via Paolo Polli, vano scala comune.

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

No, poiché è stato necessario riallineare le schede catastali allo stato di fatto, pertanto sono stati soppressi i precedenti subalterni e ne è stato creato uno nuovo, poiché sono state fuse catastalmente le due porzioni del medesimo sottotetto, che precedentemente erano state "erroneamente" accatastate separatamente, perché insistenti su due diverse particelle.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (550m, 2 min), Chiesa parrocchiale (400 m, 1 min), Scuola dell'infanzia (1 Km, 1 min), Scuola primaria (300 m, 1 min), Scuola secondaria (1Km, 2 min), Scuola secondaria II grado (1,7 Km, 3 min), Farmacia (130 m, 1 min), Centro sportivo (1,7 Km, 3 min), Poliambulatorio (180 m, 1 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Grotte delle Meraviglie, ciclopedovia della Val Brembana.

**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale S. Lorenzo, Museo S. Lorenzo, Museo della Valle, Villa Belotti..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) (24,1 Km, 24 min), Autostrada A4 Casello di Dalmine (BG) (20,7 Km, 22 min), Stazione ferroviaria di Ponte S. Pietro (16,7 Km, 20 min), SS 470 Valle Brembana (1,9 Km, 3 min), Autobus fermata (stazione SAB) 4 linee (220 m, 1 min)

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

L'alloggio è posto al piano primo senza ascensore e presenta la seguente distribuzione interna: soggiorno, cucina, due camere ed un bagno (accessibile transitando dal balcone della cucina) e due balconi uno piuttosto lungo sul prospetto che si affaccia sulla strada principale ed un secondo sul retro.

Superficie complessiva di circa mq **96,64**

E' posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito una porzione (part. 5629) nel 1958, una porzione (part. 1338) in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

## Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in graniiglia di marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>gesso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>

Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale autonoma
Stato impianto	normale
Potenza nominale	24kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Cantina - Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **B**

L'area cantina pur essendo proprietà esclusiva non è delimitata materialmente all'interno del grande locale cantina del condominio ed è accessibile attraverso un vano scale comune.



Superficie complessiva di circa mq **7,00**

E' posta al piano interrato.

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile da m. 2,15 circa a circa m. 2,45 circa.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo C

Il sottotetto è accessibile dal vano scala comune e risulta "al rustico" e suddiviso in due porzioni comunicanti.

Superficie complessiva di circa mq **42,57**

E' posto al piano terzo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito una porzione (part. 5629) nel 1958, una porzione (part. 1338) in epoca remota.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1997

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile da m. 1,75 circa a circa m. 3,55 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>muri controterra</b> materiale: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>pietra</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni piетrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>pietra</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 299**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Realizzazione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/10/1957

Rilascio in data 18/05/1958 al n. di prot. 4700

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1959

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e C

**Numero pratica: 7647**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Rifacimento tetto

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 02/09/1997 al n. di prot. 7647

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Numero pratica: 2230**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifica distribuzione interna

Oggetto: Opere interne

Presentazione in data 10/03/1998 al n. di prot. 2230

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

**Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità edilizia.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17**

**Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

**Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n°3 del 08/04/2014 pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°3 del 14/01/2015 e D.C.C. n°6 del 14/02/2019 pubblicato sul B.U.R.L. n°12 del 20/03/2019
Ambito:	MD - Ambiti urbani a media densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 29
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	1/3
Altezza massima ammessa:	7,5 mt
Volume massimo ammesso:	/
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via XXIV Maggio,17**

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

**Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

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

**Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via XXIV Maggio,17**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C**

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

in data \_\_\_\_\_ derivante da mutuo a rogito di dott. \_\_\_\_\_, notaio in  
 ai nn. \_\_\_\_\_, iscritto a Bergamo in data \_\_\_\_\_ ai nn.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

di Tribunale di Bergamo in data \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_, derivante da verbale pignoramento immobili a firma  
 \_\_\_\_\_, trascritto a Bergamo in data \_\_\_\_\_ ai nn.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

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

Spese di gestione condominiale: non risulta costituito un condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: /

Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica: Non previsto

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: /

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

Avvertenze ulteriori: /

Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17

**Altre informazioni:**

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non previsto  
**Indice di prestazione energetica:** /  
**Note Indice di prestazione energetica:** /  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** /

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda di pavimento	85,16	1,00	85,16
Balconi	sup lorda di pavimento	11,48	0,33	3,79
		<b>96,64</b>		<b>88,95</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Semestre 2023

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

### Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area esclusiva cantina	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		<b>7,00</b>		<b>1,75</b>

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I Semestre 2023

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

### Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	sup lorda di pavimento	42,57	0,40	17,03
		<b>42,57</b>		<b>17,03</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I Semestre 2023

Zona: Zogno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 880

Valore di mercato max (€/mq): 1100

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I corpi A e C non sono comodamente divisibili, mentre il corpo B è comodamente divisibile, ma non vi è alcuna utilità in tal senso.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A alloggio - Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17 Libero**

**Identificativo corpo: B cantina - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17 Libero**

**Identificativo corpo: C sottotetto - Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17 Libero**

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

Metodo parametrico comparativo

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Zogno, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] – Alloggio in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	85,16	€ 600,00	€ 51.096,00
Balconi	3,79	€ 600,00	€ 2.274,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.370,00
Valore corpo			€ 53.370,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.370,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.370,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2] – Cantina in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area esclusiva cantina	1,75	€ 600,00	€ 1.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.050,00
Valore corpo			€ 1.050,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.050,00

**C. Magazzini e locali di deposito [C2] – Sottotetto in Zogno (BG), Via XXIV Maggio,17**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sottotetto	17,03	€ 1.500,00	€ 25.545,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.545,00
Valore corpo			€ 25.545,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.545,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.545,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	88,95	€ 53.370,00	€ 53.370,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,75	€ 1.050,00	€ 1.050,00
C	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,03	€ 25.545,00	€ 25.545,00
			<b>Totale</b>	<b>€ 79.965,00</b>

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita. € 11.994,75

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 67.970,25

Valore diritto e quota € 67.970,25

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.970,25

15-01-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Riccardo Maccario**

**Allegati**

All. 1 - Documentazione fotografica

All. 2 - Estratto mappa particella 1338 e 5629

All. 3 - Scheda catastale alloggio part. 1338 sub. 712 graffato part. 5629 sub. 703

All. 4 - Scheda catastale alloggio part. 1338 sub. 714

All. 5 - Scheda catastale alloggio part. 1338 sub. 713 graffato part. 5629 sub. 704