



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 468/2025



PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VERZENI LUCA



## PERIZIA DI STIMA



**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi  
**Codice fiscale:** BNLSLV66T69A794B  
**Partita IVA:** 02316900162  
**Studio in:** Via Carlo Vigliani 9 - 24121 Bergamo  
**Email:** silvia.bonalumi.bg@gmail.com  
**Pec:** silvia.bonalumi@archiworldpec.it



Beni in **Zogno (BG)**  
 Frazione **Somendenna**  
 via Torre, 4

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**INDICE**

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: APPARTAMENTO .....	4
Corpo: AUTORIMESSA .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: APPARTAMENTO .....	6
Corpo: AUTORIMESSA .....	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: APPARTAMENTO .....	10
Corpo: AUTORIMESSA .....	11
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	12
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	12
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: APPARTAMENTO .....	13
Corpo: AUTORIMESSA .....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16
Corpo: APPARTAMENTO .....	16
Corpo: AUTORIMESSA .....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
Corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA.....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
 GIUDIZIARIE®

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VERZENI LUCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10-03-2026 alle 9:50

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS (OMISSIS)

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Silvia Bonalumi

**Data nomina:** 25/11/2025

**Data giuramento:** 27/11/2025

### Data sopralluogo:

23/12/2025 sopralluogo con custode per la presa visione dei luoghi e riprese fotografiche

15/01/2026 sopralluogo per la verifica dello stato di fatto, della conformità edilizia e catastale dei beni immobiliari in oggetto con svolgimento di misurazioni e riprese fotografiche

### Cronologia operazioni peritali:

Analisi della documentazione ed atti di causa

Consultazioni telematiche ed in presenza c/o il Catasto di Bergamo

Consultazioni telematiche ed in presenza c/o la Conservatoria di Bergamo

Contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Zogno per l'espletamento dell'attività necessaria per la ricerca ed il reperimento degli atti amministrativi e delle pratiche edilizie inerenti i beni immobiliari oggetto di procedura esecutiva, inoltro della richiesta di accesso agli atti e consultazione della documentazione ritenuta necessaria con estrazione di copie cartacee e scansioni

Svolgimento dell'attività finalizzata all'adempimento dell'incarico

Redazione dell'elaborato peritale

Beni in **Zogno (BG)**  
 Frazione **Somendenna**  
 via Torre, 4

## Lotto: 001 - APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS (Bg) - Stato Civile: OMISSIS

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

**Intestazione:** OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, Comune di ZOGNO, SEZ. URB. SO, Foglio 4, Particella 1197, subalterno 4, scheda catastale presentata il 20/04/1996 prot. n. 8133, indirizzo via Torre, 4, Piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie totale: mq 93; Superficie totale escluse aree scoperte mq 85, rendita € 216,19

**Derivante da:** VARIAZIONE del 29/11/1997 CONVALIDA PROT 8133/96 con presentazione della scheda catastale il 20/04/1996 prot. n. 8133 (a seguito di cambio di destinazione del sottotetto in abitazione di cui le pratiche edilizie del 1994 e del 1995) del mapp 1197 sub 2, poi soppresso.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà ma vi è riportato, anche richiamando l'atto di provenienza dei beni, che "a quanto in contratto spetta, ai sensi dell'art 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte".

**Confini:** a nord e a ovest in parte lati liberi ed in parte con vano scala comune; a sud e a est lati liberi.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso sono riportati i dati catastali del bene immobiliare sopra descritto ma è stato omesso il dato della SEZIONE URBANA SO (Somendenna) e tuttavia, come da me verificato, ciò non comporta "equivoco od incertezza circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata".

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS per il diritto di proprietà di 1/1, Comune di ZOGNO, SEZ. URB. SO, Foglio 4, Particella 1197, Subalterno 704, scheda catastale presentata il 22/02/2007 prot. n. BG0049915, indirizzo via Torre, 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq 48, Superficie Totale: mq 51, Rendita € 91,72.

Derivante da: VARIAZIONE del 22/02/2007 pratica n BG0049915 (N. 3838.1/2007) con presentazione della scheda catastale il 22/02/2007 prot. n. BG0049915 di DIVISIONE del mapp 1197 sub 5 (autorimessa al piano interrato) nei sub 704 in esame e sub 703. A sua volta il sub 5 deriva dalla VARIAZIONE del 26/11/1997 CONVALIDA PROT 11484/96 AFFERENTI A SO/4/1197/3 (n. F05349.1/1997) a seguito della sua costruzione di cui la pratica edilizia del 1990.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà ma vi è riportato, anche richiamando l'atto di provenienza dei beni, che "a quanto in contratto spetta, ai sensi dell'art 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte".

Confini: a nord con terrapieno; a est con mappale di altra proprietà; a sud lato libero e a ovest con unità immobiliare di altra proprietà.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso sono riportati i dati catastali del bene immobiliare sopra descritto ma è stato omissis il dato della SEZIONE URBANA SO e tuttavia, come da me verificato, ciò non comporta "equivoco od incertezza circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata".

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

I beni immobiliari oggetto di stima sono un appartamento posto al piano secondo/sottotetto ed autorimessa, posta al piano seminterrato dell'edificio sito al civ 4 di via Torre nella frazione Somendenna, che è compresa nel territorio del Comune di Zogno. Detto edificio è costituito da due unità abitative di cui due distribuite al piano primo e una al piano secondo, da due autorimesse al piano seminterrato nonché da un'attività commerciale di ristorazione che occupa tutto il piano terra; il corpo edilizio insiste sul relativo lotto di pertinenza, che comprende parti private e parti ad uso comune.

L'edificio fa parte del gruppo di costruzioni residenziali che in quella zona sono nella maggior parte sono di tipo unifamiliare e plurifamiliare, edificate in prossimità della via Torre e distribuite in modo sparso e con caratteristiche disomogenee. Detta area edificata è circondata da aree agricole, a prato e a bosco; è inserita in un paesaggio tipicamente "montano", caratterizzato da versanti in pendenza ed elevata naturalità.

La via Torre è la strada comunale che dall'abitato di Zogno conduce al centro abitato della frazione Somendenna, che è dislocata sul versante sinistro del fiume Brembo, all'altitudine di mt 670 ca slm., da cui detto edificio dista mt 700 ca. Somendenna dista Km 6 ca da Zogno da cui è collegata tramite la strada comunale e servita dal servizio autobus. A sua volta Zogno è un comune della bassa Valle Brembana posto alla distanza di Km 17 ca, a nord, da Bergamo, da cui è collegato da strade statali e servito da mezzi pubblici; inoltre Zogno dista Km 22 ca dai caselli autostradali di Bergamo e di Dalmine dell'autostrada A4 Torino-Trieste nonché dall'Aeroporto di Orio al Serio.

**Caratteristiche zona:** fuori dal centro abitato

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti (n.b. la disponibilità dei parcheggi esistenti dipende dall'afflusso dei clienti dell'attività di ristorazione)

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

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **APPARTAMENTO**

Il bene oggetto di stima è un'unità immobiliare ad uso residenziale descritta nell'atto di compravendita quale "appartamento ubicato al piano secondo, composto da tre locali, disimpegno, un bagno, una porzione di sottotetto inagibile, due balconi, un terrazzo ed un locale caldaia".

Detto appartamento occupa il piano secondo/sottotetto dell'edificio ed è raggiungibile dalla via Torre servendosi delle scale esterne (poste a valle o a monte del lotto) che conducono all'area pavimentata al piano primo dove vi è l'ingresso al vano scala comune interno all'edificio. Da qui partono le rampe di scale che conducono al pianerottolo del secondo piano dove è posta la porta di ingresso dell'alloggio oggetto di stima.

L'ingresso è diretto nel soggiorno/pranzo con angolo cottura da cui si accede alla zona notte costituita dal disimpegno, da due camere da letto e dal servizio igienico. Dal soggiorno e dalle camere da letto si accede ai due balconi ed inoltre dal soggiorno si accede alla terrazza "a pozzo" in fondo alla quale vi è il locale caldaia. Premetto qui che la parte di terrazza a pozzo "scoperta", allo stato attuale, è "chiusa" superiormente con una lastra ondulata in pvc/polycarbonato/vetroresina che lascia trasparire la luce ma impedisce l'adeguata aeroluminazione del soggiorno e del locale caldaia e tale situazione rientra nelle difformità descritte nel cap. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE.

Fa parte dell'alloggio anche "la porzione di sottotetto inagibile" citata nell'atto di compravendita che si estende lungo tutto il lato est e che identifica lo spazio sottotetto privo dei requisiti per essere "abitato e utilizzato" neanche per usi accessori. Allo stato di fatto detto spazio sottotetto è composto dalla porzione retrostante la zona cottura, alla quale è collegato tramite una porta presente nell'armadiatura, che è utilizzato ed arredato a "ripostiglio" e dalla porzione retrostante la camera da letto a nord-est a cui è collegato tramite un'ampia apertura presente nel pannello ligneo/arredo che funge da divisorio che è utilizzato ed arredato a "ripostiglio/guardaroba" (vedi cap. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE).

L'appartamento in oggetto ha triplo affaccio: il soggiorno così come il relativo balcone sono rivolti a sud e si affacciano sulla via Torre ed oltre verso valle; le camere da letto ed il relativo balcone sono rivolte a nord e si affacciano sulla via Torre ed oltre verso monte; il soggiorno e la terrazza a pozzo sono rivolti a ovest.

**Superficie lorda appartamento di totali mq 123,00 ca e balconi di mq 14,02 ca**

L'appartamento è posto al piano secondo/sottotetto ed i locali hanno soffitti obliqui con altezze interne variabili; le altezze variano da mt 2,07/1,95 ca all'imposta a mt 3,25 ca al colmo, misurati sottotravetto.

L'edificio è stato costruito negli anni 1971/1972 e l'appartamento in oggetto è stato realizzato negli anni 1994/1995.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra n. 2 (piano primo e secondo) e n. 2 seminterrati (piano terra e seminterrato).

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente/normale

**Condizioni generali dell'immobile:** l'appartamento in esame alla data del sopralluogo svolto il 15/01/2026 si presenta, in generale, in sufficiente/normale stato di conservazione tendendo in considerazione che la costruzione dell'edificio risale al 1971/1972, che la realizzazione dell'appartamento in oggetto risale agli anni 1994/1995 e che da allora non sembrano essere stati eseguiti significativi interventi di manutenzione. Nello specifico riferisco che i materiali e le finiture interne, alcune dei quali più "datati", sono tenuti in adeguata manutenzione e pulizia mentre le finiture esterne soprattutto con riguardo alle parti lignee (persiane e balconi, rivestimento di facciata) richiederebbero specifici interventi di manutenzione.

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento posto al piano secondo/sottotetto dell'edificio ed è costituito dal soggiorno/pranzo con angolo cottura, dal disimpegno, da due camere da letto, dal servizio igienico, dalla terrazza a pozzo, dal locale caldaia e da due balconi. Fa parte dell'unità abitativa anche lo spazio sottotetto "inagibile" che si trova lungo tutto il lato est.

Detto alloggio presenta sia all'esterno e sia all'interno materiali e finiture di tipo tradizionale, premettendo che nella documentazione tecnica visionata riguardante la porzione di edificio in oggetto, non vi è alcuna indicazione circa la tipologia e composizione delle strutture murarie e portanti, nonché della stratigrafia della copertura.

All'esterno, l'appartamento ha le facciate in muratura rivestite da listelli/perline in legno verniciato; le portafinestre del soggiorno e delle camere hanno il serramento a due ante in legno con doppio vetro e sono corredate da persiane in legno con lamelle fisse aperte; i balconi hanno le mensole, l'assito del pavimento ed il parapetto in legno, di fattura tradizionale e disegno lineare. Il serramento del soggiorno verso la terrazza a pozzo è a due ante di cui una scorrevole, in legno suddivise in riquadri con doppio vetro. Nel servizio igienico vi è un lucernario realizzato nella copertura, in legno con doppio vetro.

La terrazza "a pozzo" è ricavata nelle falde della copertura; ha le pareti perimetrali in muratura con finitura in intonaco tinteggiato e la

pavimentazione in piastrelle di gres di tipo standard. Detta terrazza è composta da una parte "scoperta" che allo stato attuale è "chiusa" superiormente con una lastra ondulata in pvc/policarbonato/vetroresina, sorretta da una struttura lignea, che si estende con continuità con la falda del tetto e da una parte "coperta" sottostante detta falda di copertura.

La copertura dell'alloggio, che rappresenta la copertura dell'edificio, ha la struttura costituita da travi e travetti in legno lamellare e assito in legno, verniciati, e manto in tegole cementizie, con lattenorie in lamiera preverniciata.

All'interno tutti i locali dell'alloggio hanno le pareti in muratura con finitura in intonaco tintecciato ad esclusione del servizio igienico le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di tipo standard; anche la parete della zona cottura/preparazione dei cibi è rivestita in piastrelle di ceramica di tipo standard.

Il soggiorno, il disimpegno e il servizio igienico hanno il pavimento in piastrelle di ceramica/gres di tipo standard mentre le due camere da letto hanno il pavimento in parquet, costituito da listoni in legno verniciato posati inchiodati.

La porta di ingresso dell'alloggio è ad anta battente in legno con serratura normale; le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro, ad anta a battente quelle del bagno e della camera nord-est, ad anta scorrevole quelle del disimpegno e della camera nord-ovest.

Il locale caldaia è un vano di limitate dimensioni con altezza ridotta ricavato nello spazio sottotetto; ha le pareti in muratura, di cui due con finitura in intonaco tintecciato e due con rivestimento in piastrelle di ceramica di tipo standard; il pavimento è in piastrelle di ceramica di tipo standard; il soffitto è in travetti ed assito come il resto dell'appartamento; la porta di ingresso è costituita da un pannello ligneo "scorrevole esterno" all'interno del vano.

Il "sottotetto inagibile" è la porzione di sottotetto con altezza ridotta il cui soffitto è costituito dai travetti ed assito in legno, verniciati come il resto dell'appartamento; ha la parete verso l'esterno in muratura intonacata e tintecciata ed il pavimento in parquet con listoni di legno verniciati. Detto spazio sottotetto è accessibile sia dalla zona cottura/pranzo tramite una porta ad anta battente in legno realizzata nell'armadiatura e sia dalla camera a nord-est tramite un'ampia apertura presente nel pannello ligneo divisorio.

L'appartamento qui descritto è dotato degli impianti occorrenti ed in particolare la "zona cottura e preparazione dei cibi" si estende lungo la parete laterale interna del soggiorno/pranzo; il servizio igienico è attrezzato con lavabo, water, bidet e piatto doccia; nel locale caldaia oltre al generatore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dell'alloggio vi sono un lavabo e una lavatrice; nel soggiorno vi è una stufa a pellet ad integrazione dell'impianto di riscaldamento.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 1994/1995-Epoca di adeguamento non nota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	Vedi note
<i>Note</i>	Il proprietario ha riferito che dovrebbe essere in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e che la fornirà in seguito.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo con caldaia a gpl per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria e con radiatori in acciaio. Il riscaldamento dell'alloggio è integrato con una stufa a pellet posta in soggiorno.
<i>Stato impianto</i>	Funzionante
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Epoca di realizzazione 1994/1995- Epoca di adeguamento non nota.
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	Vedi note
<i>Note</i>	Il proprietario ha riferito che dovrebbe essere in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento e che la fornirà in seguito. Non essendo stato possibile visionare il libretto della caldaia non è possibile riferire se la stessa è stata oggetto dei controlli e delle manutenzioni programmate, nonché se detto impianto è iscritto al CURIT in quanto sulla caldaia non è apposta la specifica targhetta. Anche relativamente alla stufa a pellet non è stata esibita alcuna certificazione e/o non è stato fornito alcun dato tecnico.

**Note generali impianti:** detta unità immobiliare è dotata degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento che come riferito dal proprietario, sono funzionanti. Nella documentazione tecnica ed edilizia reperita e visionata non vi è alcun documento/dichiarazione di conformità/dichiarazione di rispondenza degli impianti elettrico, di riscaldamento, dell'impianto idrosanitario nonché quelle degli impianti di distribuzione del gpl dal serbatoio alla caldaia/gas cucina e delle canne fumarie. Tutti detti impianti dovranno pertanto essere oggetto di specifiche verifiche di conformità alle norme vigenti e di eventuali adeguamenti che si rendessero necessari. Il proprietario ha riferito che il serbatoio del gpl è unico per i tre appartamenti ma è dotato di singoli contatori mentre vi è un unico contatore per la registrazione dei consumi dell'acqua potabile. Detta unità immobiliare è altresì priva di specifiche opere/sistemi costruttivi/impianti finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica alla luce delle più recenti normative in materia di risparmio energetico.

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

Il bene immobiliare oggetto di stima è una autorimessa posta al piano seminterrato dell'edificio che nell'atto di compravendita è descritta quale "autorimessa ubicata al piano interrato, della consistenza catastale di mq 48 (quarantotto), pertinenziale all'appartamento sopra indicato alla lettera a)" ossia l'appartamento di cui al capitolo precedente.

Nello specifico detta autorimessa è accessibile direttamente dalla via Torre transitando sull'antistante area pavimentata ("parte comune") ed è costituita da un ampio vano al cui interno vi è un pilastro strutturale che seppur posto in posizione decentrata ne condiziona le sfruttabilità in quanto si ritiene che possa essere destinata al ricovero ed alla sosta di due veicoli posti uno dietro l'altro.

Per quanto ho potuto visionare all'interno di detto vano, data la notevole quantità di materiale e oggetti di vario genere ivi accatastati, segnalo che la parete divisoria con l'altra unità immobiliare adiacente facente parte dell'edificio, è costituita da una struttura con pannellatura lignea ritenuta di carattere provvisorio e facilmente amovibile e che nella parte di fondo è parzialmente visibile la struttura in ca di una rampa di scale "a rustico" che richiederà ulteriori approfondimenti.

#### Superficie lorda autorimessa di mq 51,00 ca

E' posta al piano seminterrato ed ha altezza interna di mt 2,40 ca

L'edificio è stato costruito negli anni 1971/1972 e l'autorimessa è stata costruita a partire dal 1990

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra (piano primo e secondo) e n 2 seminterrati (piano terra e seminterrato).

**Stato di manutenzione generale:** mediocre/sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** all'interno dell'autorimessa in esame alla data del sopralluogo svolto il 15/01/2026 vi è accatastata una notevole quantità di oggetti e materiali di varia natura che non hanno consentito di visionare con completezza il bene anche al fine di attestarne lo stato di conservazione. Pertanto per quanto visionato e visibile e considerata anche la destinazione d'uso del bene immobiliare in oggetto, ritengo che lo stato di manutenzione sia definibile mediocre/sufficiente segnalando, oltre alla precarietà della parete divisoria con l'autorimessa adiacente, l'incompletezza delle strutture in ca parzialmente visibili sul fondo e la dubbia funzionalità del serramento di ingresso, che non è stato possibile verificare, la presenza sulla soletta di copertura, in prossimità dell'ingresso e nella zona di fondo, di evidenti segni tipici dei fenomeni provocati da infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dal piano soprastante che dovranno essere ulteriormente verificati ed approfonditi.

#### DESCRIZIONE

Autorimessa con pareti perimetrali in c.a. a vista tranne la parete divisoria con l'altra unità immobiliare adiacente costituita da elementi verticali e pannelli lignei in uso nei cantieri edili, ritenuta di carattere provvisorio e facilmente rimovibili; pilastri e trave in c.a. a vista; soffitto in lastre prefabbricate in c.a. tipo predalles a vista; pavimento in battuto di cemento; serramento metallico con anta per accesso pedonale e restante parte piena con inserti in vetro, di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento.

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Epoca di realizzazione 1990-1991- Epoca di adeguamento non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Vedi note
Note	Il proprietario ha riferito che dovrebbe essere in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e che la fornirà in seguito. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico dell'autorimessa è autonomo e/o allacciato all'appartamento o facente parte l'impianto comune con altre unità immobiliari, che pertanto rimane da verificare.

**Note generali impianti:** per quanto è stato possibile visionare, in detto vano vi è solo l'impianto elettrico di cui nella documentazione tecnica ed edilizia reperita e visionata non vi è alcun documento/dichiarazione di conformità/dichiarazione di rispondenza; segnalo altresì che nelle pratiche edilizie non vi è alcuna documentazione relativa ai requisiti antincendio di detta autorimessa che pertanto dovranno essere necessariamente verificati.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Premessa: di seguito sono elencate le pratiche edilizie presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zogno riguardanti esclusivamente le unità immobiliari oggetto di stima; dette pratiche sono state da me visionate alla presenza dell'Istruttore Amministrativo che, successivamente, mi ha inoltrato le scansioni informatizzate dei documenti di interesse.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

**Numero pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE Reg. Costr. N 86, Prot N 3144 del 18/11/1971**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Oggetto: nuova costruzione di civile abitazione

Domanda presentata in data 05/11/1971 al n. prot. 3144

Rilascio in data 18/11/1971 al n. di prot. n 3144, reg. costr. n 86

- inizio lavori il 02/12/1972 e fine lavori il 12/12/1972;

- denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato depositata presso la Prefettura delle Province di Bergamo il 13/12/1971 e certificato di collaudo prot n 13963 del 19/02/1973.

**Numero pratica: AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 05/03/1973**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: pratica di rilascio del certificato di abitabilità

Oggetto: ABITABILITA'

Abitabilità rilasciata in data 05/03/1973 prot sn "con decorrenza immediata"

Note: le pratiche sopracitate hanno riguardato la costruzione del fabbricato sul terreno censito al mapp 1197 originariamente ad uso civile abitazione costituito dal piano terra (cantinato ed autorimessa) e dal piano primo (abitazione) oggetto dell'autorizzazione di abitabilità; il piano secondo/sottotetto aveva le caratteristiche di "soffitta".

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA Prot. n 94/01958, P.E. N CE 94/0028 del 08/07/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Oggetto: cambio di destinazione d'uso sottotetto in civile abitazione

Domanda presentata in data 09/03/1994

Rilascio in data 08/07/1994 al n. di prot. 94/01958, P.E. n CE 94/0028

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE Prot. n 94/07426, P.E. N CE 94/0028/V1 del 14/04/1995**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo in variante

Oggetto: variante alla CE 1958 del 08/07/1994 per modifiche interne ed esterne

Domanda presentata in data 27/09/1994

Rilascio in data 14/04/1995 al n. di prot. 94/07426, P.E. n CE 94/0028/V1

Note: le due pratiche sopracitate hanno ad oggetto l'intervento di cambio di destinazione d'uso della soffitta esistente in abitazione con l'esecuzione di opere interne ed esterne. Dette pratiche, come anche accertato dall'Istruttore Amministrativo presente all'accesso agli atti, sono costituite dalla sola documentazione allegata alle richieste di rilascio dei titoli autorizzativi ed i titoli stessi in quanto, successivamente, non risulta che sia stato depositato alcun altro documento e/o richiesta/dichiarazione/fine lavori, ecc.. A tale riguardo ritengo presumibile che i lavori siano iniziati subito dopo la data di rilascio della concessione e terminati entro i tre anni dall'inizio degli stessi (data di decadenza del titolo concessorio) anche considerando che il deposito della scheda catastale è datato 20/04/1996.

Segnalo però che al termine dei lavori di realizzazione di detto alloggio non è stata richiesta, pertanto né rilasciata, la necessaria autorizzazione all'abitabilità/agibilità (vedi cap. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE).

**Numero pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Prot. n. 820 del 22/01/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Oggetto: Opere edili riferite all'unità immobiliare posta al piano primo ed alle modifiche del prospetto nord dell'edificio

Domanda presentata il 22/01/20003 prot n 820

Note: detta pratica ha ad oggetto le opere edilizie riguardanti un'altra unità immobiliare ma include le variazioni della porzione della facciata nord dell'appartamento oggetto di stima rispetto alle CE 94/0028 e CE 94/0028/v1.

**Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

**Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA Reg. Costr. N 42, Prot Gen N 2949 del 05/10/1990**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Oggetto: nuova costruzione autorimesse interrata

Domanda presentata in data 19/06/1990

Rilascio in data 05/10/1990 al n. di prot. gen. 2949, reg costr n 42

- denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato .... depositata presso il Genio Civile di Bergamo il 13/08/1990 n 73968.

Note: detta pratica edilizia ha ad oggetto la costruzione dell'autorimessa interrata che originariamente era costituita da un unico vano (ex sub 5), successivamente frazionato nelle due autorimesse sub 704 in esame e sub 703. Riferisco che, come constatato anche dall'Istruttore Amministrativo presente alla visura, successivamente al rilascio del titolo autorizzativo di cui sopra non sono state depositate ulteriori pratiche edilizie/amministrative, e pertanto in merito all'autorimessa oggetto di stima segnalo che non vi sono le pratiche per l'autorizzazione all'abitabilità/agibilità e di frazionamento (vedi cap. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE).

**Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

Conformità edilizia:

Premesso che per la verifica della conformità edilizia dell'appartamento in esame, come per quella catastale, è necessario fare un rilievo complessivo e dettagliato dello stesso, ai fini della valutazione immobiliare in oggetto riferisco che:

- in generale, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento alla data del sopralluogo svolto il 15/01/2026 e la conformazione planivolumetrica dello stesso illustrata nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia in Variante P.E. N CE 94/0028/V1 del 14/04/1995 e della DIA Prot. n. 820 del 22/01/2003;

- sono state riscontrate minime variazioni dimensionali riconducibili a tolleranze e/o dovute ad imprecisioni di misurazione e/o di restituzione grafica;

- sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Difficoltà edilizie rispetto al progetto autorizzato con C.E. P.E. N CE 94/0028/V1 del 14/04/1995 e della DIA Prot. n. 820 del 22/01/2003: - modifica del disimpegno; modifica della parete di separazione dell'alloggio dal sottotetto inagibile; - utilizzo del "sottotetto inagibile" (privo di requisiti per abitabilità) e collegamento dello stesso con locali abitativi; - altezza media ponderale maggiore; - rifacimento della copertura; - chiusura supe-

riore con lastra della porzione di terrazza a pozzo che impedisce l'adeguata aeroilluminazione del soggiorno e del locale caldaia.

Relativamente a detta unità abitativa non vi è specifica pratica di autorizzazione all'abitabilità e/o Segnalazione Certificata di Agibilità.

Regolarizzabili mediante la redazione e la presentazione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria e di Segnalazione Certificata di Agibilità, alla luce delle più recenti normative in materia di recupero dell'uso abitativo dei sottotetti e del "DL- salva casa", con esborso di costi tra cui oneri professionali e sanzione pecuniaria, nonché per eventuali adeguamenti edilizi che si rendessero necessari.

In detta sede dovranno essere regolarizzate le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo ed altre eventuali che dovessero emergere a seguito di un rilievo dettagliato, precisando che la copertura del terrazzo a pozzo dovrà essere rimossa e che la porzione di sottotetto inagibile dovrà essere chiusa verso i locali abitativi. Detta regolarizzazione edilizia dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

#### Conformità edilizia:

Premesso che per la verifica della conformità edilizia dell'autorimessa in esame, come per quella catastale, è necessario fare un rilievo complessivo e dettagliato della stessa, ai fini della valutazione immobiliare in oggetto riferisco che:

- in generale, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto il 15/01/2026 e la conformazione planivolumetrica della stessa illustrata nelle tavole allegate alla Concessione Edilizia Reg. Costr. N 42, Prot Gen N 2949 del 05/10/1990;

- sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Difformità edilizie rispetto al progetto autorizzato con Concessione Edilizia Reg. Costr. N 42, Prot Gen N 2949 del 05/10/1990: - non corrispondenza planivolumetrica dell'autorimessa in oggetto con quella rappresentata nel progetto originario di costruzione da cui deriva successivamente per frazionamento, di cui non vi è alcuna pratica edilizia.

Relativamente a detta autorimessa inoltre non vi è specifica pratica di autorizzazione all'abitabilità e/o Segnalazione Certificata di Agibilità.

Regolarizzabili mediante la redazione e la presentazione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria e di Segnalazione Certificata di Agibilità alla luce delle più recenti normative in materia e del "DL- salva casa". con esborso di costi tra cui oneri professionali e sanzione pecuniaria, nonché per eventuali adeguamenti edilizi che si rendessero necessari.

In detta sede dovranno essere regolarizzate le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo nonché quelle che emergessero a seguito di un rilievo dettagliato, precisando che dovrà essere "costruita" la parete divisoria con l'unità immobiliare adiacente, nel rispetto delle norme vigenti.

Detta regolarizzazione edilizia dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

<b>Oneri di regolarizzazione APPARTAMENTO E AUTORIMESSA</b>	
Costo stimato per la redazione ed il deposito della pratica edilizia di Permesso di Costruire in Sanatoria comprensivo dei compensi per prestazioni professionali, oneri e sanzione pecuniaria	€ 3.000,00
Costo stimato per la redazione ed il deposito della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità comprensivo dei compensi per prestazioni professionali e oneri	€ 1.500,00
Costo stimato per l'esecuzione delle opere edili di ripristino della terrazza a pozzo dell'appartamento con rimozione delle lastre di copertura e quanto occorrente	€ 200,00
Costo stimato per l'esecuzione delle opere edili di "costruzione" della parete divisoria dell'autorimessa con l'unità immobiliare adiacente, compresa la rimozione dell'attuale tramezzo di separazione con struttura e pannelli lignei	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 5.900,00</b>	
<i>Note: in detta sede è difficile quantificare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia dei beni in quanto ciò richiede lo svolgimento di approfondite verifiche edilizie ed urbanistiche.</i>	

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio – VARIANTE AL PGT
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n 6 del 14/02/2019 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n 12 del 20/03/2019
Zona omogenea:	SISTEMA INSEDIATIVO – BD1: AMBITI URBANI A BASSA DENSITA' DI PRIMO LIVELLO (BD1) Vedi anche SITEMI PAESAGGISTICI E UNITA' DI PAESAGGIO – AMBITO PAESAGGISTICO 3 - I VERSANTI APERTI – a – di Braccamolino e Somendenna – sensibilità paesistica 4 AREE TULATE DAL PIANO TERRITORIALE E PAESISTICO REGIONALE – Aree di elevata naturalità di cui all'art 17
Norme tecniche di attuazione:	PDR - NTA - ART 30 – AMBITI URBANI A BASSA DENSITA' DI PRIMO LIVELLO (BD1) Nell'ambito a bassa densità di primo livello contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla BD1 sulle Tavole di Piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Intervento ammesso</i>: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art.31 della legge 457/78 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione</li> <li>• <i>Densità di edificazione</i>: 0,35 mq/mq</li> <li>• <i>Altezza massima</i>: m. 6.50</li> <li>• <i>Rapporto di copertura</i>: 1/4.</li> <li>• <i>Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza</i>: minimo di cui alla legge 122/89 e massimo 1 mq/2mq di slp, esclusa la superficie dei corselli coperti di larghezza non superiore a m. 6. Per ogni unità immobiliare, a prescindere dal rapporto di superficie è consentita la realizzazione di due posti auto di superficie utile massima complessiva di mq. 30. I limiti massimi di cui sopra non possono essere superati nel caso in cui si tratti di autorimesse.</li> <li>• <i>Superficie scoperta e drenante</i>: non inferiore al 60% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento</li> </ul>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – vincoli da PGT
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI (vedi note)

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Note: salvo che durante le verifiche in sede di sanatoria emergano irregolarità edilizie che incidono sui parametri urbanistici

Per quanto al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**Conformità catastale:

Premesso che per la verifica della conformità catastale dell'appartamento in esame, come per quella edilizia, è necessario fare un rilievo complessivo e dettagliato dello stesso, ai fini della valutazione immobiliare in oggetto riferisco che:

- in generale, vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento alla data del sopralluogo svolto il 15/01/2026 e la planimetria riportata nella scheda catastale seppur questa sia di scarsa qualità grafica ed in scala ridotta, nonché priva di quote ed indicazioni di dettaglio;

- sono state riscontrate minime variazioni dimensionali che per altro non hanno alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene in esame;

- sono state riscontrate le seguenti irregolarità,

Diffomità rispetto alla planimetria illustrata nella scheda catastale del 20/04/1996 prot. n. 8133: - modifica del disimpegno; modifica della parete di separazione dell'alloggio dal sottotetto inagibile; - utilizzo del "sottotetto inagibile" e collegamento dello stesso con locali abitativi; - altezza media ponderale maggiore; - chiusura superiore con lastra della porzione di terrazza a pozzo.

Regolarizzabili mediante la redazione ed il deposito di pratica di aggiornamento catastale con la presentazione di una nuova scheda catastale.

Detta regolarizzazione catastale dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**Conformità catastale:

Premesso che per la verifica della conformità catastale dell'autorimessa, come per quella edilizia, è necessario fare un rilievo complessivo e dettagliato della stessa, ai fini della valutazione immobiliare in oggetto riferisco che:

- in generale, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto dell'autorimessa rilevato nel corso del sopralluogo svolto il 15/01/2026 e la planimetria della stessa illustrata nella scheda catastale;

- l'altezza interna ivi indicata non è corrispondente a quella attuale ma detto dato non ha alcuna incidenza sulla categoria, classe e rendita catastali del bene in esame;

-sono state riscontrate le seguenti irregolarità

Diffomità rispetto alla planimetria illustrata nella scheda catastale del 22/02/2007 prot. n. BG0049915: - non corrispondenza planivolumetrica e con situazioni non fedeli allo stato di fatto.

Regolarizzabili mediante la redazione ed il deposito di pratica di aggiornamento catastale con la presentazione di una nuova scheda catastale.

Detta regolarizzazione catastale dovrà essere svolta contestualmente alla regolarizzazione edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Oneri di regolarizzazione APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**

Costo stimato per la redazione e la presentazione presso il Catasto della pratica di aggiornamento catastale dei beni immobiliari comprensivo di compenso per prestazioni professionali e oneri	€ 1.000,00
---	------------

**Totale oneri: € 1.000,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 3/9), OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9), OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9) e OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9) **proprietari dal 09/11/1997 (ante ventennio) al 24/05/2007** in forza di successione a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS di OMISSIS deceduto il OMISSIS.

**Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI**

Accettazione tacita dell'eredità a favore di OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 3/9), OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9), OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9) e OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/9) contro OMISSIS in forza di atto di accettazione tacita di eredità a rogito OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: i titolari sopraccitati sono comproprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio insistente sul mappale 1197.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 3/7), OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/7) E OMISSIS (per il diritto di proprietà della quota indivisa di 2/7) **proprietari dal 25/05/2007 al 28/07/2010** in forza di atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione a rogito di NOT. OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS, trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: trattasi di atto di assegnazione divisionale del patrimonio di OMISSIS con estromissione dalla comunione di OMISSIS: tra le unità immobiliari che rimangono in comunione ai titolari vi sono i mapp 1197 sub 4 e sub 704 oggetto di stima, precisando che il sub 704 è derivato dal frazionamento in data 22/02/2007 del sub 5 (originaria autorimessa al piano interrato).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **dal 29/07/2010 ad oggi** (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: con detto atto sono stati compravenduti i beni immobiliari sub 4 e sub 704 oggetto di stima.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/07/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 10/08/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 247.849,00; Importo capitale: € 123.947,00. Della durata di 20 anni

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO; A rogito OMISSIS in data 07/09/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 08/09/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 46.445,40; Importo capitale: € 23.222,70.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito OMISSIS in data 28/10/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 02/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 82.646,54; Importo capitale: € 41.323,27.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; A rogito OMISSIS in data 06/03/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto a Bergamo in data 08/03/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192.245,68; Importo capitale: € 96.122,84.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito OMISSIS in data 15/10/2025 al n. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 28/10/2025 ai nn. OMISSIS.

**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 E AUTORIMESSA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

Il proprietario riferisce che l'edificio di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte non è costituito in condominio e pertanto i costi sostenuti e/o da sostenere per le spese relative ad impianti e/o opere comuni vengono di volta in volta suddivise fra i comproprietari di tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto di compravendita non vi è alcun cenno a millesimi di proprietà ma vi è riportato, anche richiamando l'atto di provenienza dei beni, che "a quanto in contratto spetta, ai sensi dell'art 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte".

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** l'appartamento non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto è posto al secondo piano ed è raggiungibile dalla strada esclusivamente percorrendo rampe di scale. L'autorimessa è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto il pavimento è complanare a quello dell'area esterna ed inoltre è di dimensioni tali da consentire, all'interno della stessa, l'accostamento di una carrozzina all'autovettura per l'ingresso e l'uscita da quest'ultima del soggetto diversamente abile.

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

**Attestazione Prestazione Energetica Appartamento:** l'APE allegato all'atto di compravendita del 2010 non ha più validità. In detto APE, registrato con n prot OMISSIS, emesso il 19/07/2010 con validità fino al 19/07/2020, l'unità immobiliare è in classe energetica "G".

**Attestazione Prestazione Energetica Autorimessa:** non presente in quanto le autorimesse sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non noti

**Avvertenze ulteriori:** non note

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'appartamento è stata presa in considerazione la rispettiva superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alle pratiche edilizie e catastali integrata con misurazioni in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda	78,50	1,00	78,50
TERRAZZA A POZZO E LOCALE CALDAIA	sup lorda	21,78	0,30	6,53
SOTTOTETTO INAGIBILE	sup lorda	22,72	0,10	2,27
BALCONI	sup lorda	14,02	0,33	4,63
		<b>137,02</b>		<b>91,93</b>

**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza dell'autorimessa è stata presa in considerazione la rispettiva superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali, il cui valore è stato calcolato facendo riferimento alla documentazione grafica allegata alla pratica catastale in quanto in loco non è stato possibile svolgere idonee misurazioni.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda	51,00	1,00	51,00
		<b>51,00</b>		<b>51,00</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il lotto in oggetto composto dall'appartamento e dall'autorimessa sopradescritti non è comodamente divisibile in quanto come riportato nell'atto di compravendita l'autorimessa è "pertinenziale all'appartamento". Oltre a ciò ritengo comunque che la vendita unitaria dei due beni immobiliari sia maggiormente vantaggiosa rispetto alle vendite dell'appartamento e dell'autorimessa singolarmente, che potrebbero comportare una rilevante diminuzione del loro valore e dell'interesse all'acquisto, nonché richiedere maggior tempo.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO E AUTORIMESSA**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4****Occupati dal debitore**

Note: le unità immobiliari sono occupate dal debitore e OMISSIS.

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

La determinazione del valore di mercato dell'appartamento e dell'autorimessa in oggetto è stata effettuata con procedimento sintetico, riferendo il prezzo al "metro quadro commerciale", utilizzando quale parametro comparativo di stima il prezzo di compravendita degli immobili commercializzati nella medesima area territoriale ed aventi caratteristiche tipologiche sovrapponibili a quelle in perizia. Detta valu-

tazione è il risultato dell'esame di più parametri intrinseci ed estrinseci dei beni immobiliari in oggetto, della loro localizzazione ed inserimento nel territorio, delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle dotazioni impiantistiche, della consistenza, dello stato di conservazione e di quanto è emerso nel corso delle verifiche e del sopralluogo effettuati.

Trattandosi di perizia immobiliare detta stima prende in considerazione solo la componente immobiliare e le componenti impiantistiche presenti che contribuiscono ad assicurare l'autonomia funzionale ed essenziali per caratterizzarne la specifica destinazione e pertanto, non sono compresi gli arredi, gli elementi e le strutture mobili.

In detta valutazione hanno anche influito l'ubicazione dei beni esterna al centro abitato e dell'appartamento al secondo piano/sottotetto dell'edificio costituito da tre unità abitative e da un'attività di ristorazione ove sono presenti impianti e parti comuni, il cui uso ad oggi non sembra essere regolamentato.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del Registro di Bergamo;  
 Ufficio Tecnico di Zogno;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Varie.

## 12.3 Valutazione corpi:

### APPARTAMENTO.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.947,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	78,50	€ 750,00	€ 58.875,00
TERRAZZA A POZZO E LOCALE CALDAIA	6,53	€ 750,00	€ 4.897,50
SOTTOTETTO INAGIBILE	2,27	€ 750,00	€ 1.702,50
BALCONI	4,63	€ 750,00	€ 3.472,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.947,50
Valore corpo			€ 68.947,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.947,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.947,50

### AUTORIMESSA.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), Frazione Somendenna, via Torre, 4**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 28.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	51,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 28.000,00
Valore corpo			€ 28.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.000,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	91,93	€ 68.947,50	€ 68.947,50
AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	51,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (già considerato nella valutazione) € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale € 6.900,00

Arrotondamento -€ 47,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 90.000,00

Valore diritto e quota € 90.000,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.000,00

**Allegati**

- ALL. 1 - ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL. 2 - PARTICOLARI ORTOFOTO E CARTA TECNICA REGIONALE
- ALL. 3 - ESTRATTO MAPPA
- ALL. 4 - VISURA CATASTALE MAPP 1197 SUB 4
- ALL. 5 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1197 SUB 4
- ALL. 6 - VISURA CATASTALE MAPP 1197 SUB 704
- ALL. 7 - SCHEDA CATASTALE MAPP 1197 SUB 704
- ALL. 8 - ESTRATTO P.G.T.
- ALL. 9 - ESTRATTO C.E. del 09/10/1990
- ALL. 10 - ESTRATTO C.E. IN VARIANTE CE/94/0028/V1 del 14/04/1995
- ALL. 11 - ESTRATTO D.I.A N 820 del 22/01/2003
- ALL. 12 - SCHEMI PLANIMETRICI E DIFFORMITA' EDILIZIE/CATASTALI RISCONTRATE
- ALL. 13 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

30/01/2026

L'Esperto alla stima  
Arch. Silvia Bonalumi