Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 201/2026

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Codice fiscale: RTSLLI69T58L388N
Partita IVA:
Studio in: Via Del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario
Telefono: 035944772
Email: studiorotasperti@gmail.com
Pec: lilia.rotasperti@archiworldpec.it

INDICE

Beni in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Lotto: Lotto unico - appartamento a piano terra con giardino e posto auto scoperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 5
2. DESCRIZIONE 5
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 5
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo appartamento a piano terra 6
3. PRATICHE EDILIZIE 7
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 7
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 8
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 8
4. CONFORMITA' URBANISTICA 9
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 9
5. CONFORMITA' CATASTALE 9
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 10
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 10
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 10
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 11
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 12
11. STATO DI POSSESSO 12
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 12
12.1. Criterio di stima 12
12.2. Fonti di informazione 12
12.3. Valutazione corpi 13
Identificativo corpo: appartamento a piano terra 13
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 13
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 13
12.6. Regime fiscale della vendita 14

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2026 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: n.d
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Lilia Rota Sperti
Data nomina: 17-06-2026
Data giuramento: 19-06-2026
Data sopralluogo: 01-07-2026
Cronologia operazioni peritali: 19/06/2026: richiesto certificato residenza all'anagrafe e estratto per riassunto atto matrimonio presso comune diverso da quello di residenza; 26/06/2026: scaricato documenti Fascicolo e reperito mappa, elenco immobili, visura storica e pianta catastale; 26/06/2026: indagine urbanistica previsioni PGT e richiesto copia del titolo di proprietà al notaio; 06/07/2026: inoltrato domanda di accesso agli atti (pratiche edilizie) al Comune; 31/07/2026: sopralluogo all'immobile per rilievo e accesso atti in Comune per la verifica della conformità edilizia; 01/08/2026: richiesto informazioni all'amministratore condominiale.

Beni in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Lotto: Lotto unico - appartamento a piano terra con giardino e posto auto scoperto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: Alla data dell'acquisto dell'unità immobiliare pignorata la debitrice risultava separata giudizialmente dal coniuge con provvedimento del Tribunale di OMISSIS in data [redacted] e comunque precedentemente era coniugata in regime di separazione dei beni separazione dei beni scelta con atto notarile del OMISSIS n. OMISSIS rep. notaio OMISSIS. Con sentenza del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS R.G. depositata in Cancelleria il OMISSIS e passata in giudicato, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS proprietaria per quota 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio PO/1, particella 3592, subalterno 704, scheda catastale BG0015221 del 07/02/2019, indirizzo Via San Salvatore n. 26, piano Terra, comune Zogno, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale: 85 mq, escluse aree scoperte 76 mq, rendita € 225,95
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) nell'atto notarile non sono specificati i millesimi di proprietà delle parti comuni.
• Derivante da: Variazione nel classamento del 08/02/2020 Pratica n. BG0014548 in atti dal 08/02/2020 (n. 3921.1/2020); Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/02/2019 Pratica BG0015221 in atti dal 07/02/2019 (n. 3669.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Variazione del 30/11/1985 Pratica n. BG0036644 in atti dal 15/02/2005 Divisione-Fusione (n. 8236.1/1985).
• Confini: in un sol corpo: terrapieno su due lati, vano scala comune, altra proprietà
• Espropriazioni per pubblica utilità: nessuna.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
Vi è la piena corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Miragolo San Salvatore è una frazione del comune di Zogno di circa 60 abitanti, situata sul lato sinistro della val Brembana sull'altura del monte Castello, nelle Orobie; dista 27 km dal capoluogo orobico e 9 km dal centro di Zogno. Si trova a 938 metri sul livello del mare (giusto a riferimento Zogno è a 334 metri s.l.m.), in posizione aperta sulla valle e con bella vista panoramica. La frazione è raggiungibile con autobus di linea; è composta da un piccolo agglomerato di case, dalla chiesa di San Salvatore e dal cimitero. E' presente anche un agriturismo ed una location per cerimonie.

Caratteristiche zona: periferica area montana
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: chiesa Miragolo San Salvatore (dista 55 metri), cimitero comunale (dista 155 metri), agriturismo (dista 400 metri)
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: dista 27 km da Bergamo
Attrazioni paesaggistiche: Orobie
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: fermata autobus (65 m)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo appartamento a piano terra

L'appartamento pignorato si trova in una palazzina edificata nel 1972 di tre piani fuori terra e composta da 4 appartamenti. Sorge in posizione rilevata e panoramica nelle immediate vicinanze della chiesa di San Salvatore. E' posto al piano terra, composto da ingresso, guardaroba, unico ambiente giorno cottura e letto con affaccio ad est, disimpegno, bagno con finestra in lato nord e cantina con finestra. E' dotato di area esterna di proprietà esclusiva adibita a cortile/giardino in lato est, il giardino è acclivato. Cortile e giardino sono raggiungibili dal cortile condominiale per mezzo di un camminamento esclusivo della larghezza 1,00 metri e sono gravati da servitù per fossa biologica e pozzetti condominiali vari. Fa parte del giardino e corte esclusivi anche un posto auto esclusivo, posto nei pressi del cortile condominiale: non è identificato catastalmente in maniera distinta ma fa appunto parte delle aree scoperte appena citate. I locali bagno, antistante disimpegno e cantina hanno parete controterra priva di intercapedine, La copertura di questi locali è costituita dal lastrico solare del camminamento intorno alla palazzina e, da esame visivo, sembra necessitare di riparazione; internamente detti locali sono controsoffittati. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento, vi è solo una vecchia stufa a legna collegata alla canna fumaria sfociante al tetto della palazzina; l'impianto elettrico risale all'epoca di trasformazione degli ambienti cantina in abitazione (prima del 1985) e pure lo scaldacqua elettrico appare obsoleto. Le finiture sono datate: pavimenti in piastrelle di graniglia, di ceramica nel bagno, porte interne in legno tamburato e una porta a soffietto in plastica, serramenti esterni in legno privi di doppi vetri. In tempi più recenti è stata realizzata abusivamente una veranda con serramenti in legno e copertura inclinata in pannelli di policarbonato trasparente. All'interno della veranda è pure stato realizzato un ripostiglietto in muratura per l'alloggiamento dei contatori. Non è possibile presentare domanda di sanatoria per la veranda, conseguentemente dovrà essere demolita, ripristinando il cortile esclusivo scoperto.

Superficie commerciale di circa mq 77,80
È posto al piano terra
L'edificio è stato costruito nel 1972
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento, ora disabitato, è in mediocre stato di conservazione: le finiture e gli impianti sono datati, alcuni vetri dei serramenti, privi di doppio vetro isolante, sono rotti, anche i controsoffitti sono danneggiati in più punti e mostrano tracce diffuse di umidità e di muffe; presenti anche sulle parti e soffitto del bagno e sulla perlinatura in legno a rivestimento delle pareti controterra. Anche la palazzina condominiale richiederebbe interventi di manutenzione: tetto e facciate sono quelli originari e non sembra siano stati oggetto di interventi di manutenzione recente. La presenza del vespaio aerato è da verificare.

Caratteristiche descrittive

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	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
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Note Generali impianti: Non c'è impianto di riscaldamento; è però presente una vecchia stufa collegata alla canna fumaria sfociante al tetto della palazzina.

AMBIENTE
Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo?
NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Numero pratica: n. 8 Reg. Costr. anno 1972
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: nuova costruzione da adibirsi ad uso civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/02/1972 al n. di prot. n. 114
Abitabilità/agibilità in data 27/12/1975 al n. di prot. n. 114
Note: La palazzina residenziale constava di due cantine al piano inferiore e un'abitazione al piano primo. (l'alloggio pignorato è stato ricavato successivamente in luogo delle cantine al piano inferiore).

Numero pratica: P.E./Condono n. 31
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Note tipo pratica: domanda di condono edilizio intesa ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per opere abusive consistenti in: 1) ampliamento e cambio destinazione piano terra ad uso residenziale; 2) sopralzo con cambio destinazione sottotetto ad uso residenziale.
Per lavori: ampliamento e cambio di destinazione
Presentazione in data 10/01/1986
Rilascio in data 29/03/2001 al n. di prot. 3598
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Note: La concessione in sanatoria è riferita, tra altro, all'alloggio pignorato, nella sua attuale consistenza di monolocale con guardaroba, disimpegno, bagno e cantina; non riguarda invece la veranda, realizzata successivamente senza alcun titolo abilitativo.

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Informazioni sulla Conformità Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di veranda abusiva.
Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto
Descrizione delle opere da sanare: demolizione della veranda realizzata con serramenti in legno e vetro e della copertura in pannelli di policarbonato con struttura in ferro verniciato.

Oneri di regolarizzazione	
demolizione della veranda e trasporto materiale a discarica autorizzata e aggiornamento catastale	€ 2.000,00
Totale	**€ 1.500,00**

Note conformità Edilizia: l'importo indicato è da intendersi come indicativo e potrà variare al momento dell'effettiva realizzazione della rimessa in pristino.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note conformità edilizia: E' stata realizzata abusivamente una veranda con serramenti in legno e copertura inclinata in pannelli di policarbonato trasparente con struttura in ferro verniciato. All'interno della veranda è pure stato realizzato un ripostiglietto in muratura per l'alloggiamento dei contatori. La veranda non è sanabile perché costituisce un aumento del volume dell'edificio, non ammesso dalle norme del Piano Particolareggiato e perché ostruisce la circolazione dell'aria e della luce dalle finestre del locale abitativo e del bagno, allo stato prive di sbocco diretto sull'esterno, in violazione alle norme igienico-sanitarie.

Note generali edilizia: Lo stato di fatto è conforme allo stato legittimato dai provvedimenti edilizi rilasciati per l'edificio di cui fanno parte le u.i. pignorate per misure che si possono considerare tolleranze costruttive -entro il 6%- (DPR 380/2001 art. 34-bis comma 1-bis lettera d-bis) e tolleranze esecutive (DPR 380/2001 art. 34-bis comma 2-bis), conseguentemente non costituiscono violazione edilizia. Nella fattispecie: errori e semplificazioni nella rappresentazione grafica (muri disegnati ortogonali tra loro anche quando non lo sono, mancata rappresentazione di n. n. 3 finestrelle interne all'appartamento, il tavolato interno tra disimpegno e cantina è in posizione spostata di circa

80 cm). Considerata la recente evoluzione della normativa sarà comunque necessario confrontarsi ulteriormente con il tecnico comunale in merito, al momento della presa di possesso dell'immobile.

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 6 del 14/02/2019, divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 20/03/2019 e Piano Particolareggiato approvato il 27/11/2003 n. Del. C.C. 39
Zona omogenea:	Ambito urbanizzato - Edifici esistenti di recente costruzione scheda edificio n. 23 grado d'intervento classe 1
Norme tecniche di attuazione:	art. 12 delle Norme del Piano Particolareggiato a contenuto paesistico di Miragolo San Marco e Miragolo San Salvatore, il quale prevede: "Gli edifici esistenti di recente costruzione per i quali il Piano non ha riscontrato valori architettonici o ambientali meritevoli di speciale tutela, sono classificati in due categorie. Classe 1: Edifici per i quali sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della legge 457/1978 e s.m.i. Per questi edifici non sono consentiti né l'ampliamento né la demolizione e ricostruzione; l'altezza massima in gronda e in colmo è quella dell'edificio esistente. Casse 2: OMISSIS
Immobile soggetto a convenzione:	**NO**
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	**NO**
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non specificato

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

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

Note conformità catastale: la pianta catastale rappresenta correttamente lo stato di fatto, compresa la veranda realizzata abusivamente che dovrà essere demolita. L'altezza interna è indicata pari a 2,60 per tutti i locali, non specificando la minor altezza del bagno e ripostiglio controterra dovuta alla presenza dei controsoffitti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

6.1. Proprietari attuali:
Titolare/Proprietario: OMISSIS
dal 23/01/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Per acquisto da OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca giudiziale, attiva, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Importo ipoteca: € 23875. Importo capitale: € 21960.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: OMISSIS. A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS. Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

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

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 276.
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: 2400. La palazzina di cui l'alloggio pignorato fa parte è composta da quattro appartamenti più un'autorimessa. Costituiscono parti comuni, oltre alle parti consuete art. 1117 codice civile, un vano scala privo di ascensore ed una corte comune, con accesso pedonale e carrabile, salvo omissioni e come meglio in fatto. le spese di gestione ordinaria comprendono il compenso all'amministratore, la formitura acqua

potabile e la pulizia della fossa biologica.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto non è fatto riferimento a millesimi condominiali.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''appartamento è a piano terra ma necessita di opere di adeguamento per essere reso utilizzabile da soggetti diversamente abili.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Si richiama quanto riportato nel titolo di proprietà: "Le parti fanno pieno e completo riferimento alla seguente pattuizione di cui all'atto autenticato nelle firme dal notaio OMISSIS di OMISSIS in data OMISSIS, repertorio n. OMISSIS, registrato a OMISSIS in data OMISSIS e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di OMISSIS in data OMISSIS, che qui si riporta: "Il venditore concede il diritto di passo pedonale e carrabile sulla strada privata attualmente esistente che conduce dai fabbricati qui venduti alla strada pubblica, con obbligo per le parti acquirenti di partecipare alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria in ragione di 1/4 complessivo, rimanendo la residua quota di spese a carico dei proprietari della strada." Si precisa infine che nell'area esterna di proprietà esclusiva è posta la fossa biologica condominiale.
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: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Informazioni relative al calcolo della consistenza: La veranda non è stata conteggiata in quanto realizzata abusivamente e non regolarizzabile. Il valore delle aree scoperte è stato determinato dando rilevanza alla presenza di un posto auto non identificato catastalmente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
monolocale, rip., disimp, bagno	sup lorda di pavimento	56,50	1,00	56,50
giardino esclusivo	superf. esterna lorda	136,00	0,10	13,60
ripostiglio con h 2,25 m. al controsoffitto	sup lorda di pavimento	15,45	0,50	7,73
Totale		**207,95**		**77,83**

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.

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: 2-2005
Zona: Zogno - periferica D2
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: abitazione di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 980
Valore di mercato max (€/mq): 1200

Accessori:

Accessori

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: L'unità immobiliare di abitazione pignorata non è comodamente né convenientemente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

La stima del valore commerciale degli immobili è stata condotta con metodo comparativo-sintetico prendendo a riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. Sono state prese informazioni in sito relative a valutazioni effettuate da operatori specializzati, nonché prendendo come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate delle aree di OMISSIS e provincia e Listino Prezzi Immobili della Provincia di OMISSIS edito da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari). Nel caso specifico la valutazione ha tenuto conto favorevolmente della posizione in altura e posizione panoramica con vista sulle montagne, in un contesto residenziale immerso nel verde e in una palazzina di pochi appartamenti; aspetto positivo è anche la dotazione di area esterna esclusiva a cortile/giardino di cui una porzione è utilizzabile per la sosta di un'autovettura. Invece è stato valutato sfavorevolmente lo stato di conservazione dell'alloggio, il fatto che la parete controterra è priva di intercapedine, la scarsa altezza dei locali, e la scarsa dotazione di finestre dell'appartamento.

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: della zona e su internet;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: appartamento a piano terra

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zogno (BG), Località/Frazione Miragolo San Salvatore, Via San Salvatore 26

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 31.132,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
monolocale, rip., disimp, bagno	56,50	€ 400,00	€ 22.600,00
giardino esclusivo	13,60	€ 400,00	€ 5.440,00
ripostiglio con h 2,25 m. al cotrosoffitto	7,73	€ 400,00	€ 3.092,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.132,00
Valore corpo			€ 31.132,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.132,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.132,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: appartamento a piano terra, giardino e posto auto scoperto	Abitazione di tipo economico [A3]	77,83	€ 31.132,00	€ 31.132,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita.	€ 2.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 26.732,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 26.732,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: La base imponibile per la liquidazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è costituita dal valore dell''immobile determinato ai sensi dell''art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986 (cosiddetto valore catastale).

Allegati

1. Mappa catastale
2. Elenco immobili fabbricato
3. Pianta catastale
4. Visura storica Catasto Fabbricati
5. Certificati Anagrafe (di residenza, stato di famiglia e estratto dell'atto di stato libero)
6. Titolo di proprietà
8. Permessi edilizi (originario edificio e concessione in sanatoria per l'alloggio pignorato)
9. Agibilità originaria
10. Documentazione fotografica
11. Planimetria di rilievo dello stato di fatto.

Bergamo, 28/08/2026

L'Esperto alla stima
Arch. Lilia Rota Sperti