

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 529/2025

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K

Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128

Fax: 333-6360056

Email: info@esdesign.it

Pec: info@pec.esdesign.it

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
Località/Frazione
via Gaetano Donizetti, 3

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Gaetano Donizetti, 3 Chignolo d'Isola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	7
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	7
5. CONFORMITÀ CATASTALE	8
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
Corpo:	8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	9
Corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo base d'asta del lotto	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2026 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria

Data nomina: 09-02-2026

Data giuramento: 11-02-2026

Data sopralluogo: 24-03-2026

Cronologia operazioni peritali: A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- In data 03/03/2026 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi. E' stata constatata la mancanza delle planimetrie catastali in atti.
- in data 09/03/2026 ha effettuato la richiesta telematica per l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Chignolo d'Isola (Bg);
- in data 24/03/2026 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Comune di Chignolo d'Isola (Bg);
- in data 24/03/2026 ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.
- in data 23/04/2026 ha provveduto a presentare il documento DOCFA per le planimetrie non reperibili in atti.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in Chignolo D'isola (BG)
via Gaetano Donizetti, 3

Lotto: 001 - Unità immobiliare in via Gaetano Donizetti, 3 Chignolo d'Isola

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gaetano Donizetti, 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2 OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 865, subalterno 3, indirizzo via G. Donizetti,3, piano Terra, comune Chignolo d'Isola, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,0, rendita € 309,87

Derivante da: Atto del 28/09/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/10/2005

Confini: Da nord in senso orario: Affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, altra proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1 OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2 OMISSIS Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS, foglio 4, particella 865, subalterno 8, indirizzo via G. Donizetti,3, piano seminterrato, comune Chignolo d'Isola, categoria C/3, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 20,97

Derivante da: Atto del 28/09/2005 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. OMISSIS - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. OMISSIS Reparto PI di BERGAMO in atti dal 06/10/2005

Confini: Da nord in senso orario: Accesso dal corsello comune, altra proprietà, interrato, altra proprietà.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è ubicata in zona semicentrale del Comune di Chignolo d'Isola (BG), in zona mista-residenziale, con aree a parcheggio buone e viabilità locale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio 600 m, Farmacia 1000 m, Scuola dell'infanzia 600 m, Scuola Primaria 450 m, Ufficio postale 550 m

Caratteristiche zone limitrofe: agricole-produttive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola**

L'unità immobiliare in oggetto si trova all'interno di una palazzina di n. 6 appartamenti posizionata in zona semicentrale nel comune di Chignolo d'Isola. L'ingresso all'appartamento avviene da via Gaetano Donizetti, 3.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato al quale si accede attraverso una piccola scala di n. 3 gradini, ad uso esclusivo, tramite il balcone dell'appartamento stesso.

L'appartamento è composto da un ingresso dal quale si accede alla cucina da un lato e al soggiorno dall'altro.

Proseguendo dall'ingresso si accede ad un corridoio che disimpegna le tre camere e il bagno.

L'appartamento si presenta con pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica fino ad una altezza di circa 2,00 m. ed è dotato di vasca.

La porta di ingresso è in alluminio e vetro mentre le porte interne sono in legno in condizioni da rivedere e manutentare. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica, anch'essi in condizioni non ottimali.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico da risistemare e mettere a norma, il riscaldamento è condominiale ma, il proprietario attuale, lo ha scollegato. Nel condominio l'impianto di riscaldamento è regolarmente in funzione ed è quindi possibile ripristinare lo stato originario. Attualmente il riscaldamento è affidato ad una piccola stufa posizionata in soggiorno.

I terminali impiantistici per il riscaldamento sono ancora presenti e sono del tipo in ghisa. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un impianto autonomo alimentato a gas tramite una caldaia interna.

L'unità immobiliare si presenta in scarse condizioni generali e gli impianti, elettrico e idraulico, sono da ristrutturare per ottenere la conformità. Inoltre sono presenti gravi infiltrazioni di acqua e umidità di risalita dal terreno sottostante in tutto l'appartamento.

Completano la proprietà due balconi con accesso rispettivamente, il primo, dal soggiorno e dalla cucina, il secondo, dalle due camere da letto.

L'unità immobiliare ha un box di pertinenza in sufficienti condizioni di manutenzione al piano seminterrato di circa 14 mq.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 104,00 mq. con 19,00 mq di balconi.

Superficie complessiva di circa mq **123,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in scarse condizioni

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singol/doppia a battente materiale: Legno e vetro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: scarse
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da ristrutturare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da ristrutturare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da ristrutturare
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Da ristrutturare
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Condominiale

Epoca di realizzazione/adeguamento	1970
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Da ristrutturare e ricollegare
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: 8/1968

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot.

Rilascio in data OMISSIS al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data OMISSIS al n. di prot.

Numero pratica: 20/1999

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data OMISSIS al n. di prot. OMISSIS

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gaetano Donizetti, 3

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gaetano Donizetti, 3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 10/04/2019
Zona omogenea:	R2 Ambiti residenziali a volumetria definita - Art.27
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27 R2_Ambiti residenziali a volumetria definita 1) Il PGT classifica quali ambiti R2: - i comparti relativi a piani di lottizzazione per i quali sono scaduti i termini previsti nelle convenzioni le cui opere di urbanizzazione sono ultimate e collaudate ma all'interno dei quali esistono dei lotti liberi. - i comparti relativi a piani di lottizzazione in corso di attuazione. 2) Il Piano delle Regole conferma le previsioni morfologiche funzionali, dimensionali, tecniche oltre che le normative di tali piani di lottizzazione sia completati che in attuazione nonché le

	obbligazioni previste nelle convenzioni. 3) Destinazione d'uso accessorie e/o complementari art. 20, comma 8 lettere a), d), f). Art. 20 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti 8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari: a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati; b) le sedi di associazioni ed Enti, le attività culturali; c) le attività terziarie e le attrezzature alberghiere; d) magazzini e depositi con S.l.p. massima di mq 300,00 limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni; e) le attività di servizio e piccoli laboratori per l'artigianato con SLP massima di mq 300 che non siano fonte di immissioni acustiche al di fuori dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica per ogni singola zona e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni; f) le autorimesse private e pubbliche; g) le attività commerciali di vicinato con superficie di vendita non superiore a mq 150,00; h) le attività di somministrazione con S.l.p. massima di mq 300,00. Qualora vi fosse la necessità di insediare in ambiti residenziali attività con superfici maggiori rispetto ai parametri di cui sopra o attività non consentite dall'ambito di appartenenza l'intervento edilizio è subordinato a "Titolo Edilizio Convenzionato" art. 21 delle presenti norme.
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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Gaetano Donizetti, 3

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

Note: E' stato presentato un nuovo DOCFA per sopperire alla mancanza in atti delle planimetrie catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 28/09/2005. In forza di atto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2005 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.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/10/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 150000; Note: - In data 4 agosto 2025 ai nn. OMISSIS di rettifica. (Rinnovazione).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/02/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/08/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 7635,53; Importo capitale: € 6790,03.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: In rinnovazione per garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 28/09/2025 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2025 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 150000; Note: Nota in rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Bergamo il 5 ottobre 2005 al numero generale OMISSIS e al numero particolare OMISSIS ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/12/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/12/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola

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: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), via Gaetano Donizetti, 3

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.500,00 €.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 10.231,68 €. Allo stato attuale sono scadute le spese condominiali per un totale di 10.231,68 €

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 presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui,

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
Balconi	sup lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
		123,00		110,27

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.

Accessori:

A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola 1. Autorimessa	Identificato al n. Sub. 8 Posto al piano Seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Valore a corpo: € 10000
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. L'immobile, per le sue caratteristiche tipologico-funzionali e per quanto descritto in relazione, non risulta divisibile, pertanto il bene compreso nella presente relazione peritale costituisce un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la posizione residenziale;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Chignolo d'Isola;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso è

scarso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Chignolo d'Isola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa

Chignolo D'isola (BG), via Gaetano Donizetti, 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.648,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	104,00	€ 550,00	€ 57.200,00
Balconi	6,27	€ 550,00	€ 3.448,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 60.648,50
Valore Finale			€ 60.648,50
Valore corpo			€ 60.648,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 70.648,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.648,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Unità immobiliare nel Comune di Chignolo d'Isola	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	110,27	€ 70.648,50	€ 70.648,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.597,28

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3: € 10.231,00

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

Arrotondamenti € -20,22

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 49.800,00

Valore diritto e quota € 49.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 49.800,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

23-04-2026

The image shows a purple rectangular stamp with the text "EDUARDO SANTAMARIA" at the top, "L'Esperto alla stima" in the middle, and "ARCHITETTO" at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp. To the right of the stamp, the text "L'Esperto alla stima" and "Architetto Eduardo Santamaria" is printed.

L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria