

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 26/2023

PROMOSSA DA

.....

CONTRO

.....

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. Bruno CONCA



LOTTO 1



LOTTO 2

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Calogero ROMANO
Codice fiscale: RMNCGR61A02H148W
Studio in: strada delle Gerre 5 - 24041 Brembate
Telefono: 338 6206940
Fax: 035 4194254
Email: calogero.romano@libero.it
Pec: calogero.romano@archiworldpec.it

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
via Guglielmo Marconi n° 16/D e n° 18/c

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento posto al piano primo con annessi ripostiglio/lavanderia e box al piano interrato e giardino esclusivo al piano terra

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

**Lotto: 002 - Appartamento posto al piano terra con giardino esclusivo e ripostigli /
lavanderie ed autorimessa al piano interrato**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: A.....	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: A.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	19
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: A.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A.....	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A.....	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: A.....	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: A.....	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	22
11. STATO DI POSSESSO	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
Criterio di stima	22
Fonti d'informazione	22
Valutazione corpi.....	23
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita	24
Allegati	24

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. Bruno CONCA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2023 alle 09:10

Creditore Procedente:

Legale Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Calogero Romano

Data nomina: 04-04-2023

Data giuramento: 06-04-2023

Data sopralluogo: 10-05-2023

Cronologia operazioni peritali:

Visure catastali/ipotecarie e richiesta rettifica

Richiesta certificati a Enti Pubblici

Accesso atti presso Comune di Chignolo d'Isola

Sopralluogo/rilievi presso immobili (con custode giudiziario)

Verifiche per stima immobili

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
via Guglielmo Marconi n° 16/D

Lotto: 001 - Appartamento posto al piano primo con annessi ripostiglio/lavanderia e box al piano interrato e giardino esclusivo al piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 16/D

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: -

Stato Civile: - Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... (nata a il) - C.F. -

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 2724, subalterno 7, indirizzo via Guglielmo Marconi n° 16/d, piano S1-T-1, comune Chignolo d'Isola, categoria A2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie mq 119 (totale escluse aree scoperte mq 106), rendita € 604,25.

Confini:

- piano primo: da tre lati mura perimetrali, da un quarto lato mappale 2724/4;
- piano terra: da due lati mura perimetrali, da un terzo lato mappale 2724/5, da un quarto lato mappale 2724 subalterni 5 e 1;
- piano interrato: da due lati mura perimetrali, da un terzo lato mappale 2724/12, da un quarto lato mappale 2724/5.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... (nata a - il) - C.F. - Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 2724, subalterno 12, indirizzo via Guglielmo Marconi sn, piano S1, comune Chignolo d'Isola, categoria C6, classe 2, consistenza mq 26, superficie mq 29, rendita € 25,51

Confini: da un lato mura perimetrali, da un secondo lato parti comuni, da un terzo lato mappale 2724/11, da un quarto lato mappale 2724/7.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa numerazione civica del Comune di Chignolo d'Isola, che di fatto risulta essere per l'abitazione n° 16/d anziché sn. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 10.07.2023 numero identificativo 23136854.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Scuola secondaria di 2° grado, Centro sportivo, Aree a verde, Campo di calcio, Giardino pubblico, Asilo nido.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 17, Autostrada Km 10, Stazione ferroviaria Km 7, Pullman Km 0,900.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al piano primo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e balconi; al piano interrato ripostiglio, lavanderia e box; al piano terra giardino, scale e camminamenti esclusivi, sito in Chignolo d'Isola (BG) - via Guglielmo Marconi n° 16/d.

Superficie complessiva di circa mq 192,00.

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel periodo 2003/2004

Ha un'altezza utile interna di circa m 2,20-2,50 (piano interrato) e m 2,70 (piano primo).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: soffitto a lastre tralicciate (da collaudo)
Strutture verticali	materiale: c.a. (da collaudo)
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia/tripla a battente materiale: legno/vetro protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco colorato condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: rettilinea
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori (corsello boxes)
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta (.....) in data 12.07.2004.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta (.....) in data 01.07.2004.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6002 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori di costruzione edificio residenziale (blocco 2)

Presentazione in data 05/11/2002 al n. di prot. 6160

Rilascio in data 21/02/2003 al n. di prot. 6160

NOTE: L'istanza per il rilascio dell'agibilità risulta presentata al protocollo comunale in data 08.09.2004 prot. n° 4489. La stessa si intende attestata per trascorso termine di legge (silenzio assenso).

Numero pratica: prot. n° 2532/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di variante alla C.E n° 6002 del 21.02.2003

Presentazione in data 13/05/2004 al n. di prot. 2532

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 16/D**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 16/D**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 40 del 29.11.2014 e successive varianti
Ambito:	R2 - Ambiti residenziali a volumetria definita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A**Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 16/D**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (sede in) - C.F., proprietario ante ventennio al 09/12/2021, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 05/11/2002 rep. n° 158625/17658, trascritto a Bergamo in data 11/11/2002 ai nn. 49308/35455.

Proprietario:(nato a il) - C.F. - Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 09/12/2021 al 09/12/2021 in forza di atto di precisazione e di identificazione catastale, a rogito di notaio Dott., in data 09/12/2021 rep. n° 65723/30560, trascritto a Bergamo in data 15/12/2021 ai nn. 72976/49812.

Proprietaria: (nata a - il) - C.F. - Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 09/12/2021 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di donazione, a rogito di notaio Dott., in data 09/12/2021 rep. n° 65724/30561, trascritto a Bergamo in data 15/12/2021 ai nn. 72978/49814.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott. in data 05/11/2002 rep. n° 158626, iscritto a Bergamo in data 26/09/2022 ai nn. 55171/9195.

Importo ipoteca: € 2.600.000,00

Importo capitale: € 1.300.000,00.

Note: Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.11.2002 rep. n° 158626 contro Impresa e

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di contro Impresa, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 16/09/2005 rep. n° 8873/2005, iscritto a Bergamo in data 26/09/2005 ai nn. 59831/13704.

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 155.589,48.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/01/2023 rep. n° 10396, trascritto a Bergamo in data 31/01/2023 ai nn. 5294/3525.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di contro, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/10/2005 rep. n° 9246, iscritto a Bergamo in data 17/10/2005 ai nn. 65582/15015.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo capitale: € 500.000,00.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/10/2005 rep. n° 3519/2005, iscritto a Bergamo in data 02/11/2005 ai nn. 69611/15592.

Importo ipoteca: € 259.926,00

Importo capitale: € 222.364,03.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro Impresa, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/07/2005 rep. n° 3876/2005, iscritto a Bergamo in data 24/11/2005 ai nn. 75054/17306.

Importo ipoteca: € 340.000,00

Importo capitale: € 238.012,09.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore della massa dei creditori contro, derivante da sentenza di fallimento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 23/03/2006 rep. n° 15257/2006, trascritto a Bergamo in data 06/04/2007 ai nn. 22548/12705

Nota: La trascrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chignolo D'isola (BG), via Guglielmo Marconi n° 16/D

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 850,00.

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte del fabbricato denominato Condominio MARCONI. I Condomini hanno deliberato all'unanimità di suddividere le spese condominiali in parti uguali (5 unità totali), pertanto non sono presenti millesimi di proprietà (dato rilevato da comunicazione Amministratore Condominiale).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Necessitano modifiche interne/esterne all'unità immobiliare.

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: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ingresso/Soggiorno (1P)	superficie lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
Cucina (1P)	superficie lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Disimpegno (1P)	superficie lorda di pavimento	4,50	1,00	4,50
Camera 1 (1P)	superficie lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Bagno (1P)	superficie lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
Camera 2 (1P)	superficie lorda di pavimento	13,50	1,00	13,50
Ripostiglio (1P)	superficie lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Balconi (1P)	superficie lorda di pavimento	17,00	0,33	5,61
Ripostiglio/Cantina (S1)	superficie lorda di pavimento	23,00	0,70	16,10
Disimpegno (S1)	superficie lorda di pavimento	9,00	0,20	1,80
Lavanderia (S1)	superficie lorda di pavimento	6,00	0,50	3,00
Giardino (T)	superficie lorda di pavimento	45,00	0,10	4,50
	mq	192,00		123,01

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: 2-2022

Zona: Chignolo d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori:

A1. Box doppio	Identificato al n. Foglio 3 mappale 2724 sub 12 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di circa 28 mq Valore a corpo: € 15.000,00
----------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

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 (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio****Chignolo D'isola (BG) - via Guglielmo Marconi n° 16/D**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ingresso/Soggiorno (1P)	35,00	€ 1.200,00	€ 42.000,00
Cucina (1P)	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
Disimpegno (1P)	4,50	€ 1.200,00	€ 5.400,00
Camera 1 (1P)	14,00	€ 1.200,00	€ 16.800,00
Bagno (1P)	9,00	€ 1.200,00	€ 10.800,00
Camera 2 (1P)	13,50	€ 1.200,00	€ 16.200,00
Ripostiglio (1P)	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
Balconi (1P)	5,61	€ 1.200,00	€ 6.732,00
Ripostiglio/Cantina (S1)	16,10	€ 1.200,00	€ 19.320,00
Disimpegno (S1)	1,80	€ 1.200,00	€ 2.160,00
Lavanderia (S1)	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Giardino (T)	4,50	€ 1.200,00	€ 5.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.612,00
arrotondamento detrazione di € 612.00			€ -612,00
Valore corpo			€ 147.000,00
Valore accessori			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box doppio	123,01	€ 162.000,00	€ 162.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.000,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 154.000,00
Valore diritto e quota	€ 154.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 154.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati (Lotto 1)

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Fg 3 mapp. 2724 sub 7)
- n° 1-A - Visura catastale box (Fg 3 mapp. 2724 sub 12)
- n° 2 - Estratto mappa (Fg 3 - mapp. 2724)
- n° 3 - Elaborato planimetrico (Foglio 3 mappale 2724)
- n° 3-A - Elenco subalterni (Foglio 3 mappale 2724)
- n° 4 - Scheda catastale abitazione (Fg 3 mapp. 2724 sub 7)
- n° 5 - Scheda catastale box (Fg 3 mapp. 2724 sub 12)
- n° 6 - C.E. 21.02.2003 n° 6002 (prot. n° 6160) - Edificio residenziale (blocco 2)
- n° 7 - DIA 13.05.2004 prot. n° 2532 - Variante alla C.E. n° 6002-2003 (blocco 2)
- n° 7-A - Planimetria-Schema fognatura (blocco 2)
- n° 7-B - Piante (blocco 2)
- n° 7-C - Prospetti-Sezione (blocco 2)
- n° 8 - Richiesta agibilità - 08.09.2004 prot. n° 4489
- n° 9 - Foto

Lotto: 002 - Appartamento posto al piano terra con giardino esclusivo e ripostigli / lavanderie ed autorimessa al piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 18/C

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile:

..... - Regime Patrimoniale: separazione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... (nata a - il) - C.F. -

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 2725, subalterno 5, indirizzo via Guglielmo Marconi n° 18/C, piano S1-T, comune Chignolo d'Isola, categoria A2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie mq 177 (totale escluse aree scoperte mq 177), rendita € 697,22.

Confini:

- piano terra: da tre lati mura perimetrali, da un quarto lato mappale 2725 subalterni 4 e 1;

- piano interrato: da due lati mura perimetrali, da un terzo lato mappale 2725 subalterni 10 e 2; da un quarto lato mappale 2725 subalterni 9 e 4.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... (nata a - il) - C.F. -

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3, particella 2725, subalterno 10, indirizzo via Guglielmo Marconi sn, piano S1, comune Chignolo d'Isola, categoria C6, classe 2, consistenza mq 65, superficie mq 72, rendita € 63,78.

Confini: da due lati mura perimetrali, da un terzo lato parti comuni, da un quarto lato mappale 2725/5.

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

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, salvo la diversa numerazione civica del Comune di Chignolo d'Isola, che di fatto risulta essere per l'abitazione n° 18/C anziché sn. E' stata richiesta apposita rettifica mediante contact center dell'Agenzia delle Entrate in data 10.07.2023 numero identificativo 23136846.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola Primaria, Farmacie, Scuola dell'Infanzia, Municipio, Banca, Ufficio Postale, Scuola secondaria 1° grado, Scuola secondaria di 2° grado, Centro sportivo, Aree a verde, Campo di calcio, Giardino pubblico, Asilo nido.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Km 17, Autostrada Km 10, Stazione ferroviaria Km 7, Pullman Km 0,900.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni e giardino; al piano interrato ripostigli, disimpegno, lavanderie ed autorimessa, sito in Chignolo d'Isola (BG) -

via Guglielmo Marconi n° 18/C.

Superficie complessiva di circa mq 370,50.

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel periodo 2003/2004

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20-2,50 (piano interrato) e m 2,70 (piano terra)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio a lastre tralciate (da collaudo)
Strutture verticali	materiale: c.a. (da collaudo)
Travi	materiale: c.a.
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola/doppia a battente materiale: legno/vetro protezione: scuretti materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente/scorrevole materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno/ferro (blindata) condizioni: buone Note: Porta di accesso U.I.
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea/parabola
Citofonico	tipologia: audio/video condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone
Gas	tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi rame/acciaio condizioni: buone
Idrico	tipologia: sottotraccia

	alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame/ferro diffusori: termosifoni condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta (.....) in data 12.07.2004.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2004
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Certificazione di conformità rilasciata dalla ditta (.....) in data 15.06.2004.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori:	
<i>L'immobile dispone di ascensori</i>	NO







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6102 e successive varianti

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione edificio residenziale (blocco 3)

Presentazione in data 05/11/2002 al n. di prot. 6160

Rilascio in data 21/02/2003 al n. di prot. 6160

NOTE: L'istanza per il rilascio dell'agibilità risulta presentata al protocollo comunale in data 08.09.2004 prot. n° 4491. La stessa si intende attestata per trascorso termine di legge (silenzio assenso).

Numero pratica: prot. n° 2533/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di variante alla C.E n° 6102 del 21.02.2003

Presentazione in data 13/05/2004 al n. di prot. 2533

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 18/C

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 18/C

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 40 del 29.11.2014 e successive varianti
Ambito:	R2 - Ambiti residenziali a volumetria definita
Norme tecniche di attuazione:	Art. 27
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Guglielmo Marconi n° 16/D e n° 18/c

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Proprietario: (sede in) - C.F., proprietario ante ventennio al 09/12/2021, in forza di atto di compravendita, a rogito di notaio Dott., in data 05/11/2002 rep. n° 158625/17658, trascritto a Bergamo in data 11/11/2002 ai nn. 49308/35455.

Proprietario:(nato a il) - C.F. - Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 09/12/2021 al 09/12/2021 in forza di atto di precisazione e di identificazione catastale, a rogito di notaio Dott., in data 09/12/2021 rep. n° 65723/30560, trascritto a Bergamo in data 15/12/2021 ai nn. 72976/49812.

Proprietaria: (nata a - il) - C.F. - Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 09/12/2021 ad oggi (attuale proprietaria), in forza di atto di donazione, a rogito di notaio Dott., in data 09/12/2021 rep. n° 65724/30561, trascritto a Bergamo in data 15/12/2021 ai nn. 72978/49814.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro, derivante da mutuo fondiario, a rogito di notaio Dott. in data 05/11/2002 rep. n° 158626, iscritto a Bergamo in data 26/09/2022 ai nn. 55171/9195.

Importo ipoteca: € 2.600.000,00

Importo capitale: € 1.300.000,00.

Note: Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05.11.2002 rep. n° 158626 contro Impresa e

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di contro Impresa, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 16/09/2005 rep. n° 8873/2005, iscritto a Bergamo in data 26/09/2005 ai nn. 59831/13704.

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 155.589,48.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro, derivante da verbale di pignoramento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/01/2023 rep. n° 10396, trascritto a Bergamo in data 31/01/2023 ai nn. 5294/3525.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di contro, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 11/10/2005 rep. n° 9246, iscritto a Bergamo in data 17/10/2005 ai nn. 65582/15015.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo capitale: € 500.000,00.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data

26/10/2005 rep. n° 3519/2005, iscritto a Bergamo in data 02/11/2005 ai nn. 69611/15592.

Importo ipoteca: € 259.926,00

Importo capitale: € 222.364,03.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro Impresa, derivante da decreto ingiuntivo, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 26/07/2005 rep. n° 3876/2005, iscritto a Bergamo in data 24/11/2005 ai nn. 75054/17306.

Importo ipoteca: € 340.000,00

Importo capitale: € 238.012,09.

Note: L'iscrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore della massa dei creditori contro, derivante da sentenza di fallimento, a rogito di Tribunale di Bergamo in data 23/03/2006 rep. n° 15257/2006, trascritto a Bergamo in data 06/04/2007 ai nn. 22548/12705

Nota: La trascrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotti 1-2).

- Trascrizione pregiudizievole:

Domanda giudiziale a favore di contro Impresa, derivante da esecuzione in forma specifica, a rogito di Conservatoria di Bergamo in data 13/10/2005 rep. n° 0/4, trascritto a Bergamo in data 21/10/2005 ai nn. 67120/41009.

Nota: La trascrizione grava sugli immobili oggetto di procedura (Lotto 2).

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Chignolo D'isola (BG), via Guglielmo Marconi n° 18/C

Dalle verifiche eseguite allo stato non sussistono gravami.

Spese di gestione condominiale: All'occorrenza.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non risulta la costituzione di un condominio.

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: nessuna.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Necessitano modifiche interne all'unità immobiliare.

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: NO

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Soggiorno (T)	superficie lorda di pavimento	40,00	1,00	40,00
Cucina (T)	superficie lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
Disimpegno (T)	superficie lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
Camera 1 (T)	superficie lorda di pavimento	18,00	1,00	18,00
Bagno 1 (T)	superficie lorda di pavimento	8,50	1,00	8,50
Bagno 2 (T)	superficie lorda di pavimento	5,50	1,00	5,50

Camera 2 (T)	superficie lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
Disimpegno (S1)	superficie lorda di pavimento	19,00	0,33	6,27
Ripostiglio 1 (S1)	superficie lorda di pavimento	6,50	0,50	3,25
Ripostiglio 2 (S1)	superficie lorda di pavimento	4,00	0,50	2,00
Lavanderia 1 (S1)	superficie lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
Lavanderia 2 (S1)	superficie lorda di pavimento	5,00	0,50	2,50
Ripostiglio 3 (S1)	superficie lorda di pavimento	65,00	0,70	45,50
Giardino (T)	superficie lorda di pavimento	150,00	0,10	15,00
		370,50		191,02

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: 2-2022

Zona: Chignolo d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.300,00

Accessori:

A1. Autorimessa	Identificato al n. Foglio 3 mappale 2725 sub 10 Posto al piano S1 Sviluppa una superficie complessiva di 69 circa mq Valore a corpo: € 30.000,00
-----------------	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità abitativa e relative pertinenze non sono divisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo.

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 (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Bergamo e Provincia; Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): 900,00-1.300,00.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa
Chignolo D'isola (BG), via Guglielmo Marconi n° 18/C**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Soggiorno (T)	40,00	€ 1.150,00	€ 46.000,00
Cucina (T)	14,00	€ 1.150,00	€ 16.100,00
Disimpegno (T)	9,00	€ 1.150,00	€ 10.350,00
Camera 1 (T)	18,00	€ 1.150,00	€ 20.700,00
Bagno 1 (T)	8,50	€ 1.150,00	€ 9.775,00
Bagno 2 (T)	5,50	€ 1.150,00	€ 6.325,00
Camera 2 (T)	17,00	€ 1.150,00	€ 19.550,00
Disimpegno (S1)	6,27	€ 1.150,00	€ 7.210,50
Ripostiglio 1 (S1)	3,25	€ 1.150,00	€ 3.737,50
Ripostiglio 2 (S1)	2,00	€ 1.150,00	€ 2.300,00
Lavanderia 1 (S1)	4,50	€ 1.150,00	€ 5.175,00
Lavanderia 2 (S1)	2,50	€ 1.150,00	€ 2.875,00
Ripostiglio 3 (S1)	45,50	€ 1.150,00	€ 52.325,00
Giardino (T)	15,00	€ 1.150,00	€ 17.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 219.673,00
arrotondamento detrazione di € 673.00			€ -673,00
Valore corpo			€ 219.000,00
Valore accessori			€ 30.000,00
Valore complessivo intero			€ 249.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 249.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Autorimessa	191,02	€ 249.000,00	€ 249.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 25.000,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 224.000,00
Valore diritto e quota	€ 224.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 224.000,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

La vendita immobiliare non è soggetta ad I.V.A.

Allegati (Lotto 2)

- n° 1 - Visura catastale abitazione (Fg 3 mapp. 2725 sub 5)
- n° 2 - Visura catastale box (Fg 3 mapp. 2725 sub 10)
- n° 3 - Estratto mappa (Fg 3 - mapp. 2725)
- n° 4 - Elaborato planimetrico (Foglio 3 mappale 2725)
- n° 4-A - Elenco subalterni (Foglio 3 mappale 2725)
- n° 5 - Scheda catastale abitazione (Fg 3 mapp. 2725 sub 5)
- n° 6 - Scheda catastale box (Fg 3 mapp. 2725 sub 10)
- n° 7 - C.E. 21.02.2003 n° 6102 (prot. n° 6160) - Edificio residenziale (blocco 3)
- n° 8 - DIA 13.05.2004 prot. n° 2533 - Variante alla C.E. n° 6102-2003 (blocco 3)
- n° 8-A - Tav. 1 (estratto mappa-PRG-dati tecnici)
- n° 8-B - Tav. 2 (planimetria-schema fognatura)
- n° 8-C - Tav. 3 (piante)
- n° 8-D - Tav. 4 (prospetti e sezioni)
- n° 9 - Richiesta agibilità - 08.09.2004 prot. n° 4491
- n° 10 - Foto

Allegati comuni

- n° 1 - Certificato residenza-famiglia
- n° 2 - Estratto matrimonio

Brembate, 10.07.2023

L'Esperto alla stima
Arch. Calogero ROMANO