# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 31/2026**

Data udienza: 24-09-2026 ore 12:00

promossa da:

**OMISSIS**

contro:

**OMISSIS**

Giudice Delle Esecuzioni:

**Dott.ssa ANGELA RANDAZZO**



# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Enrico Pati
**Codice fiscale:** PTANRC70D09E506T
**Partita IVA:**
**Studio in:** Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore
**Telefono:** 035-642721
**Email:** enrico.pati@fabbricamare.it
**Pec**: pati.13161@oamilano.it

**INDICE**

**Beni in Chignolo D'isola (BG), Via Roncalli n. 29**

**Lotto: Lotto unico - Appartamento tipo bilocale al piano secondo**


1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..... 5
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 5
2. DESCRIZIONE ..... 5
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) ..... 5
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento tipo bilocale ..... 6
3. PRATICHE EDILIZIE ..... 9
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 9
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ..... 9
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 9
4. CONFORMITA' URBANISTICA ..... 10
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 10
5. CONFORMITA' CATASTALE ..... 11
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 11
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ..... 11
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 11
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI ..... 12
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE ..... 12
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 13
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' ..... 14
11. STATO DI POSSESSO ..... 14
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO ..... 14
12.1. Criterio di stima ..... 14
12.2. Fonti di informazione ..... 14
12.3. Valutazione corpi ..... 15
Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale ..... 15
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima ..... 15
12.5. Prezzo base d'asta del lotto ..... 15
12.6. Regime fiscale della vendita ..... 15

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 24-09-2026 alle 12:00
**Creditore Procedente:** OMISSIS
**Legale Creditore Procedente:** n.d
**Esecutato:** OMISSIS
**Legale Creditore Intervenuto:** n.d

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Enrico Pati
**Data nomina:** 27-02-2026
**Data giuramento:** 02-03-2026
**Data sopralluogo:** 12-05-2026
**Cronologia operazioni peritali:**
17.04.2026 Primo accesso presso l'UTC del Comune di Chignolo d'Isola e presso l'immobile
02.05.2026 Accesso con Custode incaricato
08.05.2026 Accesso forzoso con il falegname per sostituzione serratura portoncino blindato
12.05.2026 Presso l'immobile per i rilievi e presso l'UTC per l'Accesso agli atti
24.07.2026 Presso  l'UTC per le difformità riscontrate e presso l'immobile per le verifiche delle difformità

Beni in Chignolo D'isola (BG), Via Roncalli n. 29

**Lotto: Lotto unico - Appartamento tipo bilocale al piano secondo**

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**
• Intestazione:
foglio 5, particella 49, subalterno 707, indirizzo Via Roncalli 29, piano 2, comune Chignolo D'isola, categoria A/3, classe 2, consistenza Vani 3, superficie mq 69 comprese aree scoperte, rendita 185,92
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile)

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento tipo bilocale posto al piano secondo, sottotetto, in una porzione di edificio a corte di tre piani fuori terra; terra, primo e secondo, senza ascensore, sito nel centro storico del Comune di Chignolo d'Isola e composta da ampio soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone.

**Caratteristiche zona:** centrale normale
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole
**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 Appartamento tipo bilocale**

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, il bene catastalmente pignorato, nello specifico, un immobile del tipo, appartamento bilocale, posto al piano secondo, sottotetto, in una porzione di immobile facente parte di un edificio a corte, nel centro storico del Comune di Chignolo d'Isola, alla via Roncalli n. 29, corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo ad eccezione di alcune difformità come meglio specificato in seguito.

L'immobile costituisce un bene la cui vendita, si ritiene opportuno debba essere proposta in un unico lotto.
Più nel dettaglio, si ritiene che il lotto debba essere così identificato:
- Appartamento tipo bilocale, posto al piano secondo, sottotetto, senza ascensore, di 3 vani e 69 mq catastali, comprese le aree scoperte, composto da: ampio soggiorno con angolo cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone.

L'immobile è sito in una zona residenziale, nel centro del paese, in una via priva di parcheggi.
L'immobile fa parte di un edificio a corte, la porzione di edificio ha struttura mista in muratura e calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate, tetto a due falde. (fotografie 1,2)
Alla corte si accede, attraversando un ampio passaggio coperto, dove trovano alloggiamento le cassette delle lettere. (fotografie 3,4)
Della corte fanno parte una serie di edifici, alcuni ristrutturati altri meno e con caratteristiche morfologiche anche piuttosto differenti tra loro. (fotografie 5,6) La pavimentazione della corte è in parte costituita da autobloccanti del tipo green-block, in parte asfaltata e, in prossimità della porzione di cui fa parte l'appartamento, rivestita con piastrelle di ceramica. (fotografia 7)
Sotto il balcone del piano primo c'è il portoncino in alluminio e vetro di ingresso e la pulsantiera dei citofoni. (fotografie 7,8)
All'interno le scale sono state realizzate con una struttura in ferro verniciato, pedate in legno e ringhiera in ferro a correnti verticali. I pianerottoli e l'ingesso hanno la pavimentazione rivestita con piastrelle e zoccolino battiscopa tipo cotto. (fotografie 9,10) Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco. (fotografie 11,12)
La porta di ingresso è del tipo blindato e dà accesso direttamente ad un ampio soggiorno. (fotografie 13,14)
Questo ambiente, misurante circa 33,62 mq, risulta sufficientemente ampio e luminoso grazie ad una portafinestra e una finestra sul lato opposto che garantiscono luce e riscontro di aria. (fotografie 15,16)
Su una parete, a destra dell'ingresso, trovano spazio gli attacchi della cucina. (fotografia 17)
Qui era alloggiata anche la caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma che è stata asportata e non è più presente. Dalla portafinestra posta a sinistra dell'ingresso si accede ad un balcone molto lungo, di circa 15,1 mq, che si affaccia all'interno della corte. (fotografie 18,19,20)
Ha il pavimento rivestito in piastrelle di ceramica, parapetto tipo ringhiera in ferro verniciato a correnti verticali ed è in discreto stato di manutenzione. Un piccolo disimpegno, di circa 2,35 mq, separa e distribuisce una camera e un bagno. (fotografia 21)
La camera da letto, misura circa 13,17 mq, è dotata anch'essa di portafinestra ed accede al medesimo balcone che si affaccia all'interno della corte. (fotografie 22,23,24)
Sempre dal disimpegno si accede al bagno, di discrete dimensioni, misura circa 5,23 mq, ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica, ha lavandino a colonna, piatto doccia in ceramica, water e bidet e miscelatori tipo monocomando, di manifattura corrente per tipologia di appartamento, che risultano però in cattivo stato. (fotografie 25,26)

In generale l'appartamento risulta in cattivo stato per incuria e abbandono. I pavimenti di tutto l'appartamento sono rivestiti in plance di vinilico finto legno, ma che risultano molto sporche e in camera presentano alcune bruciature dovute probabilmente all'utilizzo di una stufa.
Assito, travi e travetti in legno del tetto tutto sommato si presentano in buone condizioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ma risultano molto sporche nelle zone di maggiore passaggio e utilizzo. I serramenti interni, sono in legno tamburato di manifattura corrente per tipologia di costruzione.
Quello della scorrevole del disimpegno in legno e vetro, (fotografia 27) quello della camera è sfondato e rovinato in più punti. (fotografia 28) I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera e guarnizioni, quello del soggiorno presenta un vetro rotto (fotografia 18), mentre gli oscuranti esterni, tipo scuro rustico a doghe verticali, anch'essi in pvc risultano mancanti di alcuni cornici interne, (fotografie 29,30) pertanto necessiterebbero di manutenzione.
L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con comandi a muro, del tipo corrente per tipologia di costruzione che risultano un po' datati e desueti. I caloriferi sono in alluminio verniciato bianco, il riscaldamento è del tipo autonomo ma come già accennato mancante di caldaia a gas per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria. (fotografia 17)
In prossimità del calorifero in camera da letto e in un angolo del bagno sono presenti delle macchie di muffa, dovute probabilmente alla formazione di condensa. (fotografie 24,25,26)
In generale le pareti si presentano in pessimo stato e necessiterebbero di un intervento di manutenzione (fotografia 15,17,23,27)

Superficie complessiva di circa mq 78,69
È posto al piano Secondo
L'edificio è stato costruito nel Si tratta di una corte nel centro storico, ma solai e tetto sono stati realizzati nel 1997 e l'immobile completato nel 2005
L'edificio è stato ristrutturato nel Presumibilmente nel 2006
ha un'altezza utile interna di circa m. Risulta un'altezza media di 2,76
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

**Stato di manutenzione generale: scarso**

**Condizioni generali dell'immobile:**
L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione e dimensioni, potrebbe anche risultare interessante, ma alcune parti che necessiterebbero di manutenzione come i serramenti interni ed esterni, pavimenti, pareti, alcune parti impiantistiche, la mancanza della caldaia, le difformità riscontrate ovvero le altezze del piano, la posizione delle finestre, le dimensioni differenti del bagno, che non rientrano nelle tolleranze e che necessiterebbero di un intervento in sanatoria art. 36 bis D.L.gs. 380/2001, ne penalizzano fortemente l'appetibilità, riducendo di conseguenza la platea di interesse.

**Caratteristiche descrittive**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

| **Impianto elettrico** | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 27/01/2014 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI |

| | |
|---|---|
| Note | Agli atti per l'Agibilità è presente una Dichiarazione di Conformità dell'impianto redatta dalla ditta OMISSIS in data 27/01/2014 |
| **Riscaldamento** | |
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Caldaia a gas per riscaldamento e acqua calda sanitaria |
| Stato impianto | Non funzionante |
| Potenza nominale | Al momento privo di caldaia |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI |
| Note | Al momento l'impianto risulta privo di caldaia ma agli atti per l'Agibilità è presente una Dichiarazione di Conformità dell'impianto, datata 27/01/2014, a nome della ditta OMISSIS |
| **Condizionamento e climatizzazione** | |
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | |
| **Impianto antincendio** | |
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Data di rilascio | |
| Scadenza | |
| Note | |
| **Ascensori, montacarichi e carri ponte** | |
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Collaudo ISPESL | |
| Autocertificazione | |

| | |
|---|---|
| Contratto manutenzione | |
| Note ascensori o montacarichi | |
| Esistenza carri ponte | NO |
| Matricola | |
| Denuncia ISPESL in data | |
| Note carri ponte | |
| **Scarichi** | |
| Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
| Motivazioni | |

## 3. PRATICHE EDILIZIE

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Numero pratica: D.I.A. in sanatoria n. 03/2014**
**Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**
Note tipo pratica: per Accertamento di Conformità
Per lavori: Sanatoria opere difformi
Presentazione in data 27/01/2014 al n. di prot. 0499

**Numero pratica: S.C.I.A. prot. n. 1061**
**Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA**
Per lavori: per Agibilità
Presentazione in data 20/02/2014 al n. di prot. 1061
Abitabilità/agibilità in data 06/02/2014 al n. di prot. 2419

**Numero pratica: D.I.A. prot. n. 3256**
**Tipo pratica: S.D.I.A. Super D.I.A.**
Per lavori: Ristrutturazione Abitazione Civile
Presentazione in data 14/06/2005 al n. di prot. 3256

**Numero pratica: C.E. 6696**
**Tipo pratica: Concessione Edilizia**
Per lavori: Rifacimento solai e tetto di fabbricato
Presentazione in data 25/09/1996 al n. di prot. 4874
Rilascio in data 07/11/1996 al n. di prot. 6696

### 3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Informazioni sulla Conformità Edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Irregolarità nel dimensionamento del bagno, nelle altezze minime che risultano più alte e nella posizione di alcune finestre, soprattutto quella del bagno. (Vedere planimetria allegata)

Regolarizzabili mediante:
a presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ricadente nell'ambito dell'art. 36 bis del D.L.gs 380/2001

Descrizione delle opere da sanare:
Chiarito con l'Ufficio Tecnico competente che la sanatoria ricadrebbe nel caso dell'art. 36 bis, lettera b) che prevederebbe una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, ho previsto una riduzione in percentuale del valore pari al 15%.
Qui si inseriscono i soli costi tecnici per la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria

| **Oneri di regolarizzazione** | |
|---|---|
| Spese tecniche per la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria | € 2.500,00 |
| **Totale** | **€ 2.500,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 4. CONFORMITA' URBANISTICA

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

| | |
|---|---|
| **Strumento urbanistico Approvato:** | **Piano Governo del Territorio** |
| In forza della delibera: | 29.11.2014 |
| Zona omogenea: | Centro storico |
| Norme tecniche di attuazione: | Grado 4 Edifici già ristrutturati con tipologie adeguate alle caratteristiche del nucleo antico |
| **Strumento urbanistico Adottato:** | **Piano Governo del Territorio** |
| In forza della delibera: | 02.08.2014 |
| **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 |

| | |
|---|---|
| Altro: | L'immobile ricade nel Centro Storico ed è classificato nella Disciplina degli Interventi come "Grado 4" - Edifici già ristrutturati con tipologie Adeguate alle caratteristiche del nucleo antico |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | Non specificato |

## 5. CONFORMITA' CATASTALE

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Informazioni sulla Conformità Catastale**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Si sono riscontrate delle irregolarità nelle altezze minime e nella posizione di alcune finestre. (Vedere planimetria allegata)

Regolarizzabili mediante:
Previa presentazione di S.C.I.A. in sanatoria art. 36 bis del D.L.gs 380/2001

| Oneri di regolarizzazione | |
|---|---|
| Aggiornamento planimetria catastale a seguito di S.C.I.A. in sanatoria | € 500,00 |
| **Totale** | **€ 500,00** |

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**6.1. Proprietari attuali:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
dal 30/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i).
In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**6.2. Proprietari precedenti:**
**Titolare/Proprietario:** OMISSIS
proprietario/i ante ventennio al 30/07/2007.
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

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Iscrizione di ipoteca**
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura 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: € 165.000,00. Importo capitale: € 110.000,00.

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

**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 tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:**
L'immobile non risulta gravato da censo o livelli

**Spese di gestione condominiale:**
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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:

**Altre informazioni:**
**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non specificato
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**
L'intera corte non si è costituita in condominio e non è gestita da un amministratore condominiale.

Si fa presente che in prossimità delle abitazioni è consuetudine parcheggiare le automobili. Una presente in prossimità dell'abitazione, risulterebbe abbandonata, probabilmente di proprietà dell'esecutato.

**Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente**
**Indice di prestazione energetica:** Risulterebbe in classe G
**Note Indice di prestazione energetica:**
E' presente nella documentazione comunale un Attestato di Prestazione Energetica, redatto nel 2014 (pertanto scaduto nel 2024) dal quale si evince che la categoria della classe energetica dell'immobile fosse la "G"

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**
In forza degli atti, delle documentazioni e informazioni reperite in merito all'immobile oggetto di pignoramento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza**:
Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Superfici residenziali appartamento 54,37 mq + 16,96% = 63,59 mq Balconi 15,10 mq

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 63,59 | 1,00 | 63,59 |
| Balconi | sup reale netta | 15,10 | 0,33 | 4,98 |
| **Totale** | | **78,69** | | **68,57** |

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 semestre 2025
Zona: Chignolo d'Isola
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: scadente
Valore di mercato min (€/mq): 740
Valore di mercato max (€/mq): 840

**Accessori:**

| Accessori |
|---|

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

## 11. STATO DI POSSESSO

### Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

**Libero**
Note disponibilità:
L'immobile si presenta libero e in parziale stato di abbandono. E' stato necessario procedere con l'accesso forzoso e la sostituzione della serratura della porta blindata

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 12.1. Criterio di stima

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2025 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di giugno/luglio 2026, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per l'immobile, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari ad euro 647,00

### 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: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, Requot.it, ilborsino.it.;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni di tipo Economico con caratteristiche simili

valore minimo 740,00 euro/mq;
Altre fonti di informazione: Due immobili in zona sono posti in vendita all'asta rispettivamente a Euro 61.875,00 e a Euro 19.350,00. Quest'ultimo è nella stessa corte in via Roncalli 29, proprio nella porzione sottostante l'appartamento al piano terra.

### 12.3. Valutazione corpi

**Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Località/frazione , Via Roncalli n. 29**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.710,07.

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Abitazione | 63,59 | € 647,00 | € 41.142,73 |
| Balconi | 4,98 | € 647,00 | € 3.222,06 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 44.364,79 |
| **Per le irregolarità Edilizie riscontrate detrazione del 15.00%** | | | € -6.654,72 |
| **Valore corpo** | | | € 37.710,07 |
| **Valore accessori** | | | € 0,00 |
| **Valore complessivo intero** | | | € 37.710,07 |
| **Valore complessivo diritto e quota** | | | € 37.710,07 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| Identificativo corpo: Appartamento tipo bilocale | Abitazione di tipo economico [A3] con annesso | 68,57 | € 37.710,07 | € 37.710,07 |

### 12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|---|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 5.656,51 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale | € 3.000,00 |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 29.053,56 |

### 12.5. Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova | **€ 29.053,56** |

### 12.6. Regime fiscale della vendita

Allegati

Allegato 00 Fotografie numerate
Allegato 01 Documentazione Catastale
Allegato 02 Documentazione Comunale

Bergamo, 29/07/2026

**L'Esperto alla stima**
Dott. Arch. Enrico Pati