

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 215/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

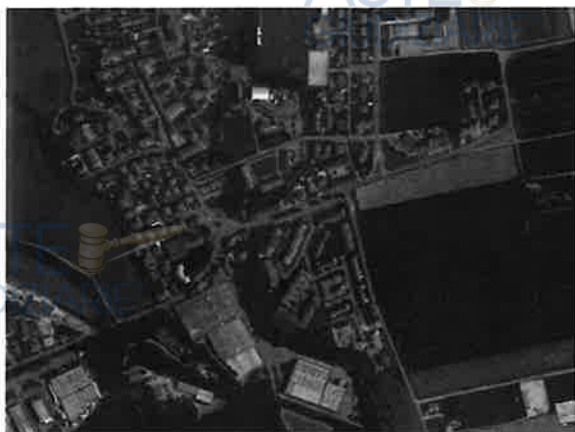
OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



CHIGNOLO D'ISOLA VIA MASCAGNI 4/C



CHIGNOLO D'ISOLA VIA MASCAGNI 4/C

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
Località/Frazione
Via Mascagni 4/C

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	5
Corpo: APPARTAMENTO	5
Corpo: AUTORIMESSA	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: APPARTAMENTO	9
Corpo: AUTORIMESSA	9
3. PRATICHE EDILIZIE.....	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	11
Corpo: APPARTAMENTO	11
Corpo: AUTORIMESSA	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	11
Corpo: APPARTAMENTO	11
Corpo: AUTORIMESSA	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	13
Corpo: APPARTAMENTO	13
Corpo: AUTORIMESSA	13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: APPARTAMENTO	14
Corpo: AUTORIMESSA	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: APPARTAMENTO	17
Corpo: AUTORIMESSA	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: APPARTAMENTO	18
Corpo: AUTORIMESSA	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: APPARTAMENTO	20

Corpo: AUTORIMESSA	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi	21
Adegualiamenti e correzioni della stima	22
Prezzo base d'asta del lotto	22
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-12-2025 alle 09:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervento: OMISSIS
Legale Creditore Intervento: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni

Data nomina: 23-06-2025

Data giuramento: 26-06-2025

Data sopralluogo: 04-08-2025

Cronologia operazioni peritali: 26-06-2025 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 27-06-2025 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 27-06-2025 sono stati richiesti i certificati anagrafici dei convenuti (istanza evasa in data 08-07-2025); 27-06-2025 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (evasa in data 25-07-2025); 27-06-2025 sono stati richiesti al Notaio F. Mannarella gli atti di provenienza (evasa in data 27-06-2025); 27-06-2025 è stata presentata istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate (Catasto) per la correzione del titolo di possesso riferito ai beni oggetto di pignoramento (respinta in data 08-07-2025); 27-06-2025 è stato richiesto all'Archivio Notarile l'atto di prima assegnazione in proprietà superficaria (evasa in data 03-09-2025); 27-06-2025 è stato richiesto all'Archivio di Stato l'atto di provenienza storica del terreno (evasa in data 23-07-2025); 28-06-2025 è stata richiesta la documentazione all'amministratore del condominio (evasa in data 30-06-2025); 30-06-2025 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Chignolo d'Isola (evasa in data 09-07-2025); 08-07-2025 viene contattato il Notaio Mannarella a seguito del respingimento dell'istanza catastale con contestazione della nota di trascrizione dell'atto redatto; 18-07-2025 si è tentato di eseguire il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento con il custode giudiziario, ma i convenuti erano assenti; 22-07-2025 si è tentato nuovamente di eseguire il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento con il custode giudiziario, ma i convenuti erano assenti; 22-07-2025 sono state richieste informazioni presso il Tribunale di Bergamo cancelleria civile terza sezione in merito alla domanda giudiziale iscritta e richiamata nell'atto notarile di provenienza, con ordinanza di cancellazione in corso di annotamento; 04-08-2025 è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento con il custode giudiziario; 07-08-2025 viene presentata al G.E. istanza di proroga, segnalando le incongruità emerse in merito alla nota di trascrizione contestata dagli uffici catastali (concessa proroga con fissazione nuova udienza al 04-12-2025); 08-09-2025 è stato contattato il Notaio Mannarella, che si è reso disponibile ad eseguire la rettifica della nota di trascrizione (evasa in data 17/09/2025) e la correzione della banca dati catastale (evasa in data 24/09/2025); 29-09-2025 sono stati approvati gli aggiornamenti catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento; 30-09-2025 sono terminate le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in **Chignolo D'isola (BG)**
Via Mascagni 4/C

Lotto: 001 - LOTTO UNICO**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: APPARTAMENTO****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mascagni 4/C****Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 4, particella 1970, subalterno 701, indirizzo Via Mascagni 4/C, piano Primo, comune Chignolo d'Isola, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie mq. 87, rendita € 309,87

Derivante da:**RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 1970 SUBALTERNO 701**

I subalterni 701 e 702 sono stati generati con denuncia di variazione numero 291319 del 29-09-2025 per frazionamento e fusione con diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la soppressione dei subalterni 42 e 53.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 1970 SUBALTERNI 42 E 53

I subalterni 42 e 53 sono stati generati con denuncia di nuova costruzione numero 15371 del 13-12-1991.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1970 (mq 3430)

La particella 1970 di mq 3350 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 256509 del 22/11/1991 con annessione e soppressione della particella 1971 di mq 80.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1970 (mq 3350)

La particella 1970 di mq 3350 viene scorporata e generata unitamente alla particella 484 di mq 9990 con Frazionamento numero 2313 del 24/04/1990 dalla particella 484 di mq 13340.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 13340)

La particella 484 di mq 13340 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1861 di mq. 910 con Frazionamento numero 887 del 09/10/1990 della particella 484 di mq 14250.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 14250)

La particella 484 di mq 14250 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1327 di mq. 3180 con Frazionamento numero 485 del 04/03/1983 della particella 484 di mq 17430.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 17430)

La particella 484 di mq 17430 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1289 di mq. 190 e la particella 1290 di mq 5130 con Frazionamento numero 385 del 19/10/1981 della particella 484 di mq 22750.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 22750)

La particella 484 di mq 22750 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1971 (mq 80) La particella 1971 di

mq 80 viene soppressa ed unita alla particella 1970 con Tipo Mappale numero 256509 del 22/11/1991.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1971 (mq 80)

La particella 1971 di mq 80 viene scorporata e generata unitamente alla particella 799 di mq 3170 con Frazionamento numero 2313 del 24/04/1990 dalla particella 799 di mq 3250.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 3250)

La particella 799 di mq 3250 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1862 di mq. 2010 con Frazionamento numero 8 del 21/07/1987 della particella 799 di mq 5260.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 5260)

La particella 799 di mq 5260 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1328 di mq. 50 con Frazionamento numero 485 del 04/03/1983 della particella 799 di mq 5310.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 5310)

La particella 799 di mq 5310 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1292 di mq. 13450 e la particella 1293 di mq 11490 con Frazionamento numero 385 del 19/10/1981 della particella 799 di mq 30250.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 30250)

La particella 484 di mq 22750 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita del 19-06-2008 i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per l'uso cui sono destinate. Per una migliore identificazione di detti enti le parti fanno riferimento alle risultanze dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni, individuando i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 quali beni comuni non censibili; all'unità immobiliare oggetto di pignoramento vengono attribuiti quali beni comuni non censibili il subalterno 1, ossia il corsello di manovra al piano seminterrato e lo scivolo di accesso alle autorimesse, ed il subalterno 5, ossia il giardino al piano terra, la scala tra i piani terra, primo e seminterrato, e la sala riunioni al piano seminterrato. L'amministratore del condominio comunica l'attribuzione di 35,11 millesimi di proprietà per l'appartamento.

Confini: La particella 1970 confina a nord con le particelle 2007 e 799, confina ad est con le particelle 2008 e 799, confina a sud con la particella 484, confina ad ovest con la particella 2007. L'appartamento, al piano primo, confina a nord con altra unità immobiliare, si affaccia ad est su sottostante area esterna comune, confina a sud con altra unità immobiliare e vano scala scala comune, si affaccia ad ovest su sottostante corsello di manovra comune.

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

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterno 42 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterno 701. Si segnala che la visura catastale non riportava la corretta piena proprietà dei convenuti acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio numero 53616/35087 trascritto in data 24-06-2008 ai numeri 40954/23735, ma l'errata piena proprietà superficiaria. L'istanza di rettifica presentata agli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate in data 27-06-2025 veniva respinta in data 08-07-2025 con obbligo di rettifica della nota di trascrizione dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatto dal Notaio F. Mannarella in data 22-05-2008 repertorio numero 53327/34864 trascritto in data 26-05-2008 ai numeri 34515/20143. Il Notaio F. Mannarella, interpellato al riguardo, si è adoperato per rettificare sia la nota di trascrizione contestata, che l'aggiornamento della banca dati catastali.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mascagni 4/C

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata ai sig.ri per la quota di proprietà indivisa di 1/2 ciascuno, foglio 4, particella 1970, subalterno 702, indirizzo Via Mascagni, piano Primo, comune Chignolo d'Isola, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 29, superficie mq. 34, rendita € 28,46

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 1970 SUBALTERNO 702

I subalterni 701 e 702 sono stati generati con denuncia di variazione numero 291319 del 29-09-2025 per frazionamento e fusione con diversa distribuzione degli spazi interni attraverso la soppressione dei subalterni 42 e 53.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 4 PARTICELLA 1970 SUBALTERNI 42 E 53

I subalterni 42 e 53 sono stati generati con denuncia di nuova costruzione numero 15371 del 13-12-1991.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1970 (mq 3430)

La particella 1970 di mq 3350 diviene Ente Urbano con Tipo Mappale numero 256509 del 22/11/1991 con annessione e soppressione della particella 1971 di mq 80.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1970 (mq 3350)

La particella 1970 di mq 3350 viene scorporata e generata unitamente alla particella 484 di mq 9990 con Frazionamento numero 2313 del 24/04/1990 dalla particella 484 di mq 13340.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 13340)

La particella 484 di mq 13340 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1861 di mq. 910 con Frazionamento numero 887 del 09/10/1990 della particella 484 di mq 14250.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 14250)

La particella 484 di mq 14250 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1327 di mq. 3180 con Frazionamento numero 485 del 04/03/1983 della particella 484 di mq 17430.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 17430)

La particella 484 di mq 17430 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1289 di mq. 190 e la particella 1290 di mq 5130 con Frazionamento numero 385 del 19/10/1981 della particella 484 di mq 22750.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 484 (mq 22750)

La particella 484 di mq 22750 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1971 (mq 80)

La particella 1971 di mq 80 viene soppressa ed unita alla particella 1970 con Tipo Mappale numero 256509 del 22/11/1991.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 1971 (mq 80)

La particella 1971 di mq 80 viene scorporata e generata unitamente alla particella 799 di mq 3170 con Frazionamento numero 2313 del 24/04/1990 dalla particella 799 di mq 3250.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 3250)

La particella 799 di mq 3250 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1862 di mq. 2010 con Frazionamento numero 8 del 21/07/1987 della particella 799 di mq 5260.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 5260)

La particella 799 di mq 5260 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1328 di mq. 50 con Frazionamento numero 485 del 04/03/1983 della particella 799 di mq 5310.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 5310)

La particella 799 di mq 5310 viene scorporata e generata unitamente alla particella 1292 di mq. 13450 e la particella 1293 di mq 11490 con Frazionamento numero 385 del 19/10/1981 della particella 799 di mq 30250.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 9 PARTICELLA 799 (mq 30250)

La particella 484 di mq 22750 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita del 19-06-2008 i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per l'uso cui sono destinate. Per una migliore identificazione di detti enti le parti fanno riferimento alle risultanze dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni, individuando i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 quali beni comuni non censibili; all'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene attribuito quel bene comune non censibile il subalterno 1, ossia il corsello di manovra al piano seminterrato e lo scivolo di accesso alle autorimesse. L'amministratore del condominio comunica l'attribuzione di 3,99 millesimi di proprietà per l'autorimessa.

Confini: La particella 1970 confina a nord con le particelle 2007 e 799, confina ad est con le particelle 2008 e 799, confina a sud con la particella 484, confina ad ovest con la particella 2007. L'autorimessa, al piano seminterrato, confina a nord con altra unità immobiliare, confina ad est controterra (particella 1970), confina a sud con altre unità immobiliari e disimpegno comune, confina ad ovest con corsello di manovra comune.

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

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterno 53 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterno 702. Si segnala che la visura catastale non riportava la corretta piena proprietà dei convenuti acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio numero 53616/35087 trascritto in data 24-06-2008 ai numeri 40954/23735, ma l'errata piena proprietà superficaria. L'istanza di rettifica presentata agli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate in data 27-06-2025 veniva respinta in data 08-07-2025 con obbligo di rettifica della nota di trascrizione dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatto dal Notaio F. Mannarella in data 22-05-2008 repertorio numero 53327/34864 trascritto in data 26-05-2008 ai numeri 34515/20143. Il Notaio F. Mannarella, interpellato al riguardo, si è adoperato per rettificare sia la nota di trascrizione contestata, che l'aggiornamento della banca dati catastali.

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

Gli immobili sono ubicati in Comune di Chignolo d'Isola in Via Mascagni 4/C. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale - artigianale

Importanti centri limitrofi: Ponte San Pietro (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Monte Canto e del Bedesco.

Attrazioni storiche: Palazzo Roncalli / Casa Ceresoli / Chiesa di San Pietro.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/4 Casello di Dalmine (BG) 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 15 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Terno d'Isola 5 Km

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

L'abitazione è ubicata al piano primo di un edificio condominiale costituito da due corpi di fabbrica e da 24 unità abitative, ed è accessibile dalla Via Mascagni attraverso area esterna e vano scala comune privo di ascensore. L'abitazione è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi. L'appartamento è interamente pavimentato in gres porcellanato. Le pareti sono tutte intonacate a civile, fatta eccezione per quelle dei bagni e della zona cottura dove è presente anche un rivestimento in ceramica; il bagno principale è provvisto di vaso, bidè, lavello, e vasca, mentre il bagno secondario privo di areazione naturale è provvisto di vaso, lavello, attacco lavatrice e doccia. I serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con doppi vetri e camera d'aria. L'abitazione possiede l'impianto elettrico con proprio contatore autonomo; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria ha propria caldaia murale a gas metano con contatore autonomo; l'impianto idrico possiede un solo contatore condominiale, ma risultano installati i contabilizzatori dei consumi di ciascuna unità abitativa condominiale. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo abitativo, ceduto da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **95,30**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4/C di Via Mascagni; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	La dichiarazione di conformità non è stata trovata tra la documentazione deposita per il rilascio dell'agibilità.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia a gas metano
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	La dichiarazione di conformità non è stata trovata tra la documentazione deposita per il rilascio dell'agibilità.

Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al corpo AUTORIMESSA

L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato di un edificio condominiale costituito da due corpi di fabbrica e da 24 unità abitative, ed è accessibile dalla Via Mascagni attraverso rampa carrabile con corsello di manovra comune, e dal vano scala privo di ascensore con disimpegno comune. L'autorimessa è composta da un unico vano principale con una piccola porzione parzialmente separata. L'autorimessa è interamente pavimentata in gres porcellanato ed è dotata di impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali l'immobile è di tipo strumentale con caratteristiche di pertinenzialità (autorimessa alienata congiuntamente all'unità abitativa), ceduta da privato con termine lavori superiore ai 5 anni, ed è quindi esente da IVA.

Superficie complessiva di circa mq **34,35**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SN di Via Mascagni; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,38

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI

Epoca di realizzazione/adeguamento

1992

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive

NO

Note

La dichiarazione di conformità non è stata trovata tra la documentazione depositata per il rilascio dell'agibilità.

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mascagni 4/C

Numero pratica: 29/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione legge 167/62

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/06/1990 al n. di prot. 1385

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mascagni 4/C

Numero pratica: 66/91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla CE 29/90

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 10/07/1996 al n. di prot. 3675

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mascagni 4/C

Numero pratica: 29/90

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato di civile abitazione legge 167/62

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/06/1990 al n. di prot. 1385

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mascagni 4/C

Numero pratica: 66/91

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera alla CE 29/90

Oggetto: variante

Abitabilità/agibilità in data 10/07/1996 al n. di prot. 3675

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mascagni 4/C**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente distruzione interna con ampliamento autorimessa
 Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria edilizia	€ 2.000,00
Totale oneri:	€ 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala che lievi incongruità nei parametri urbanistici riferiti all'unità immobiliare (entro il limite del 5% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 bis lettera d del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia. L'ampliamento dell'autorimessa non comporta aumento del carico urbanistico e non è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 69 comma 1 della Legge Regionale 12/2005.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA**Garage o autorimessa [G] sito in Via Mascagni 4/C**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Differente distruzione interna con ampliamento autorimessa
 Regularizzabili mediante: sanatoria edilizia

Oneri di regolarizzazione	
sanatoria edilizia	€ 2.000,00
Totale oneri:	€ 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si segnala che lievi incongruità nei parametri urbanistici riferiti all'unità immobiliare (entro il limite del 6% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 bis lettera d del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia. L'ampliamento dell'autorimessa non comporta aumento del carico urbanistico e non è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 69 comma 1 della Legge Regionale 12/2005.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mascagni 4/C**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:

C.C. numero 40 del 29-11-2014 pubblicato sul BURL numero 9 del 25-02-2015 e variato con C.C. numero 13 del 10-04-2019 pubblicato sul BURL numero 31 del 31-07-2019

Zona omogenea:

R2 Residenziali a volumetria definita

Norme tecniche di attuazione:

Articolo 27 del Piano delle Regole: 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 ed i comparti relativi a piani di lottizzazione in corso di attuazione. 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. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari come da articolo 20 comma 8 lettere a (gli studi professionali, gli uffici pub-

Immobile soggetto a convenzione: SI

Se sì, di che tipo? PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Estremi delle convenzioni: Atto redatto dal Notaio F. Schiantarelli in data 08-06-1990 repertorio n. 39264/4575 trascritto in data 07-07-1990 ai numeri 22419/16477

Obblighi derivanti: Obblighi della convenzione decaduti come da atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatto dal Notaio F. Mannarella in data 22-05-2008 repertorio numero 53327/34864 trascritto in data 26-05-2008 ai numeri 34515/20143.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: conferma dell'esistente autorizzato

Rapporto di copertura: conferma dell'esistente autorizzato

Altezza massima ammessa: conferma dell'esistente autorizzato

Volume massimo ammesso: conferma dell'esistente autorizzato

Residua potenzialità edificatoria: NO

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mascagni 4/C

Strumento urbanistico Approvato: Piano Governo del Territorio

In forza della delibera: C.C. numero 40 del 29-11-2014 pubblicato sul BURL numero 9 del 25-02-2015 e variato con C.C. numero 13 del 10-04-2019 pubblicato sul BURL numero 31 del 31-07-2019

Zona omogenea: R2 Residenziali a volumetria definita

Norme tecniche di attuazione: Articolo 27 del Piano delle Regole: 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 ed i comparti relativi a piani di lottizzazione in corso di attuazione. 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. Destinazione d'uso accessorie e/o complementari come da articolo 20 comma 8 lettere a (gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati), d (magazzini e depositi con superficie lorda di pavimento massima di mq 300,00 limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni), f (le autorimesse private e pubbliche).

Immobile soggetto a convenzione: SI

Se sì, di che tipo? PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE

Estremi delle convenzioni: Atto redatto dal Notaio F. Schiantarelli in data 08-06-1990 repertorio n. 39264/4575 trascritto in data 07-07-1990 ai numeri 22419/16477

Obblighi derivanti: Obblighi della convenzione decaduti come da atto notarile per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatto dal Notaio F. Mannarella in data 22-05-2008 repertorio numero 53327/34864 trascritto in data 26-05-2008 ai numeri 34515/20143.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: SI

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	conferma dell'esistente autorizzato
Rapporto di copertura:	conferma dell'esistente autorizzato
Altezza massima ammessa:	conferma dell'esistente autorizzato
Volume massimo ammesso:	conferma dell'esistente autorizzato
Residua potenzialità edificatoria:	NO

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Mascagni 4/C

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

Note: La planimetria catastale non è risultata congrua con il rilievo dello stato dei luoghi, e pertanto si è provveduto a redigere il suo aggiornamento con la variazione numero 291319 del 29-09-2025

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Via Mascagni 4/C

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

Note: La planimetria catastale non è risultata congrua con il rilievo dello stato dei luoghi, e pertanto si è provveduto a redigere il suo aggiornamento con la variazione numero 291319 del 29-09-2025

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/1981 al 08/06/1990.

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: Acquisizione degli originari terreni identificati al N.C.T. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 9 particelle 1970 (ex 484/b) e 1971 (ex 799/b) derivanti dalla maggior consistenza delle particelle originarie 484/a di mq. 17.430 e 799/a di mq. 5.310.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1990 al 28/07/1992.

In forza di atto di convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Cessione in diritto di superficie degli originari terreni identificati al N.C.T. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 9 particelle 1970 e 1971 con obbligo di edificazione di un fabbricato di civile abitazione avente volume massimo pari a mc. 6260. La durata della concessione è fissata in 99 anni a partire dalla data di trascrizione del convenzionamento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1992 al 22/05/2008.

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: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2008 al 19/06/2008.

In forza di atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà vengono inoltre dichiarati decaduti gli obblighi derivanti dal convenzionamento urbanistico stipulato in data 08-06-1990 con atto Notaio F. Schiantarelli repertorio numero 39264/4575. Nota di trascrizione rettificata in data 17/09/2025 ai numeri 50324/36007. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/06/2008 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: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterno 42 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterno 701. Si segnala che la visura catastale non riportava la corretta piena proprietà dei convenuti acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio numero 53616/35087 trascritto in data 24-06-2008 ai numeri 40954/23735, ma l'errata piena proprietà superficiaria. L'istanza di rettifica presentata agli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate in data 27-06-2025 veniva respinta in data 08-07-2025 con obbligo di rettifica della nota di trascrizione dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatto dal Notaio F. Mannarella in data 22-05-2008 repertorio numero 53327/34864 trascritto in data 26-05-2008 ai numeri 34515/20143. Il Notaio F. Mannarella, interpellato al riguardo, si è adoperato per rettificare sia la nota di trascrizione contestata, che l'aggiornamento della banca dati catastali.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/10/1981 al 08/06/1990.

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: Acquisizione degli originari terreni identificati al N.C.T. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 9 particelle 1970 (ex 484/b) e 1971 (ex 799/b) derivanti dalla maggior consistenza delle particelle originarie 484/a di mq. 17.430 e 799/a di mq. 5.310.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 08/06/1990 al 28/07/1992.

In forza di atto di convenzione urbanistica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Cessione in diritto di superficie degli originari terreni identificati al N.C.T. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 9 particelle 1970 e 1971 con obbligo di edificazione di un fabbricato di civile abitazione avente volume massimo pari a mc. 6260. La durata della concessione è fissata in 99 anni a partire dalla data di trascrizione del convenzionamento.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/1992 al 22/05/2008.

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: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 22/05/2008 al 19/06/2008.

In forza di atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con l'atto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà vengono inoltre dichiarati decaduti gli obblighi derivanti dal convenzionamento urbanistico stipulato in data 08-06-1990 con atto Notaio F. Schiantarelli repertorio numero 39264/4575. Nota di trascrizione rettificata in data 17/09/2025 ai numeri 50324/36007. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53

hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/06/2008 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: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e precedentemente identificata al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterno 53 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterno 702. Si segnala che la visura catastale non riportava la corretta piena proprietà dei convenuti acquisita con atto di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio numero 53616/35087 trascritto in data 24-06-2008 ai numeri 40954/23735, ma l'errata piena proprietà superficiaria. L'istanza di rettifica presentata agli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate in data 27-06-2025 veniva respinta in data 08-07-2025 con obbligo di rettifica della nota di trascrizione dell'atto notarile di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatto dal Notaio F. Mannarella in data 22-05-2008 repertorio numero 53327/34864 trascritto in data 26-05-2008 ai numeri 34515/20143. Il Notaio F. Mannarella, interpellato al riguardo, si è adoperato per rettificare sia la nota di trascrizione contestata, che l'aggiornamento della banca dati catastali.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/05/2025 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

Note: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE;

A rogito di OMISSIS in data 19/02/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2008 ai nn. OMISSIS;

Viene richiesto di accertare l'inadempienza contrattuale dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per non aver provveduto alla stipula del rogito notarile della proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si evidenzia che nell'atto notarile di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio 53616/35087 la domanda giudiziale di cui al titolo emesso dal Tribunale di Bergamo risulterebbe ordinata di cancellazione dal Giudice Istruttore del Tribunale di Bergamo in data 18-04-2008 R.G. numero 2158/08 in corso di annotamento. La Cancelleria Civile -Terza Sezione - in data 22-07-2025 non ha fornito informazioni aggiuntive al riguardo, indicando di riportare semplicemente in perizia l'esistenza di tale formalità. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 02/06/2025 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2025 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702. .

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 07/05/2025 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/05/2025 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 19/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/06/2008 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

Note: Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: DOMANDA GIUDIZIALE;

A rogito di OMISSIS in data 19/02/2008 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2008 ai nn. OMISSIS;

Viene richiesto di accertare l'inadempienza contrattuale dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per non aver provveduto alla stipula del rogito notarile della proprietà superficiale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si evidenzia che nell'atto notarile di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio 53616/35087 la domanda giudiziale di cui al titolo emesso dal Tribunale di Bergamo risulterebbe ordinata di cancellazione dal Giudice Istruttore del Tribunale di Bergamo in data 18-04-2008 R.G. numero 2158/08 in corso di annotamento. La Cancelleria Civile -Terza Sezione - in data 22-07-2025 non ha fornito informazioni aggiuntive al riguardo, indicando di riportare semplicemente in perizia l'esistenza di tale formalità. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 02/06/2025 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/08/2025 ai nn. OMISSIS;

Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 hanno assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702. .

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: APPARTAMENTO**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C**

Dalla ricostruzione ventennale, i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico. L'atto notarile di acquisizione del terreno originario redatto dal Notaio S. Barbatì in data 19-10-1981 repertorio 32592/1090 trascritto in data 14-11-1981 ai numeri 28104/21907 non evidenzia la presenza di tali gravami.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA**Garage o autorimessa [G] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C**

Dalla ricostruzione ventennale, i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico. L'atto notarile di acquisizione del terreno originario redatto dal Notaio S. Barbatì in data 19-10-1981 repertorio 32592/1090 trascritto in data 14-11-1981 ai numeri 28104/21907 non evidenzia la presenza di tali gravami.

Spese di gestione condominiale:**Identificativo corpo: APPARTAMENTO****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650.

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: € 1.269,95. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione hanno un passivo complessivo comunicato dall'Amministratore dello stabile di € 1.269,95 per l'esercizio dal 01-11-2022 al 30-11-2024.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita del 19-06-2008 i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per l'uso cui sono destinate. Per una migliore identificazione di detti enti le parti fanno riferimento alle risultanze dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni, individuando i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 quali beni comuni non censibili; all'appartamento vengono attribuiti quali beni comuni non censibili il subalterno 1, ossia il corseello di manovra al piano seminterrato e lo scivolo di accesso alle autorimesse, ed il subalterno 5, ossia il giardino al piano terra, la scala tra i piani terra, primo e seminterrato, e la sala riunioni al piano seminterrato. L'amministratore del condominio comunica l'attribuzione di 35,11 millesimi di proprietà per l'appartamento.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore dello stabile trasmette il regolamento del Condominio "OMISSIS", che si allega all'elaborato peritale.

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: Dalle ricerche effettuate non risulterebbero vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Nella domanda giudiziale iscritta in data 07-03-2008 ai numeri 16773/10330 viene richiesto di accertare l'inadempimento contrattuale dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per non aver provveduto alla stipula del rogito notarile della proprietà superficiale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si evidenzia che nell'atto notarile di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio 53616/35087 la domanda giudiziale di cui al titolo emesso dal Tribunale di Bergamo risulterebbe ordinata di cancellazione dal Giudice Istruttore del Tribunale di Bergamo in data 18-04-2008 R.G. numero 2158/08 in corso di annotamento. La Cancelleria Civile -Terza Sezione - in data 22-07-2025 non ha fornito informazioni aggiuntive al riguardo, indicando di riportare semplicemente in perizia l'esistenza di tale formalità. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: già quantificate nel corpo appartamento.

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: già quantificate nel corpo appartamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile di compravendita del 19-06-2008 i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, nonché la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato tali ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per l'uso cui sono destinate. Per una migliore identificazione di detti enti le parti fanno riferimento alle risultanze dell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni, individuando i subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 quali beni comuni non censibili; all'autorimessa viene attribuito quel bene comune non censibile il subalterno 1, ossia il corsello di manovra al piano seminterrato e lo scivolo di accesso alle autorimesse. L'amministratore del condominio comunica l'attribuzione di 3,99 millesimi di proprietà per l'autorimessa.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore dello stabile trasmette il regolamento del Condominio "OMISSIS", che si allega all'elaborato peritale.

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: Dalle ricerche effettuate non risulterebbero vincoli di prelazione dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Nella domanda giudiziale iscritta in data 07-03-2008 ai numeri 16773/10330 viene richiesto di accertare l'inadempienza contrattuale dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS per non aver provveduto alla stipula del rogito notarile della proprietà superficiale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si evidenzia che nell'atto notarile di compravendita redatto dal Notaio F. Mannarella in data 19-06-2008 repertorio 53616/35087 la domanda giudiziale di cui al titolo emesso dal Tribunale di Bergamo risulterebbe ordinata di cancellazione dal Giudice Istruttore del Tribunale di Bergamo in data 18-04-2008 R.G. numero 2158/08 in corso di annotamento. La Cancelleria Civile -Terza Sezione - in data 22-07-2025 non ha fornito informazioni aggiuntive al riguardo, indicando di riportare semplicemente in perizia l'esistenza di tale formalità. Si segnala che a seguito degli aggiornamenti catastali intervenuti, le unità immobiliari oggetto di pignoramento e precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Chignolo d'Isola al foglio 4 particella 1970 subalterni 42 e 53 ha assunto un nuovo identificativo, ossia foglio 4 particella 1970 subalterni 701 e 702.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
APPARTAMENTO	sup lorda di pavimento	83,85	1,00	83,85
BALCONI	sup lorda di pavimento	11,45	0,33	3,78
		95,30		87,63

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: 2-2024

Zona: Chignolo d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	34,35	1,00	34,35
		34,35		34,35

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: 2-2024

Zona: Chignolo d'Isola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimesse

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 390

Valore di mercato max (€/mq): 550

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari non si ritengono comodamente divisibili. Nonostante i corpi di fabbrica siano singolarmente identificabili da un punto di vista catastale, il contesto in cui si inseriscono, l'uso e la promiscuità degli spazi, ne suggeriscono una vendita in un unico lotto.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

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 Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di unità abitative ubicate in edifici civili con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 1.100,00, mentre per le autorimesse si attribuisce un valore medio pari a €/mq 470,00;

Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2024.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO. Abitazione di tipo economico [A3]
Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	83,85	€ 1.100,00	€ 92.235,00
BALCONI	3,78	€ 1.100,00	€ 4.158,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.393,00

STATO CONSERVATIVO EFFETTIVO detrazione di € 9393.00

€ -9.393,00

Valore Finale**€ 87.000,00**

Valore corpo

€ 87.000,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 87.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 87.000,00

AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
Chignolo D'isola (BG), Via Mascagni 4/C

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	34,35	€ 470,00	€ 16.144,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.144,50

ARROTONDAMENTO detrazione di € 44.50

€ -44,50

aumento del 0.00%

€ 0,00

Valore Finale**€ 16.100,00**

Valore corpo

€ 16.100,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 16.100,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 16.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo economico [A3]	87,63	€ 87.000,00	€ 87.000,00
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	34,35	€ 16.100,00	€ 16.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% 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:	€ 15.100,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 82.500,00
Valore diritto e quota	€ 82.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.500,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali i beni sono di tipo abitativo e strumentali con caratteristiche di pertinenzialità (autorimesse da alienare congiuntamente al fabbricato abitativo), ceduti da privati, con termine lavori superiore a 5 anni, e quindi esenti da IVA.

Allegati

Allegato A - aggiornamenti catastali
 Allegato B - estratto mappa catastale
 Allegato C - elaborato planimetrico
 Allegato D - planimetrie catastali
 Allegato E - rilievo dei luoghi e fotografie
 Allegato F - inquadramento urbanistico
 Allegato G - autorizzazioni edilizie
 Allegato H - documentazione ipotecaria e catastale
 Allegato I - documentazione amministratore
 Allegato L - certificati anagrafici

30-09-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni