Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 176/2026

promossa da:

FINO 1 SECURITISATION s.r.l.

contro:

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Codice fiscale: VGNLCN59A27G867Z
Partita IVA: 01500560162
Studio in: Via Cesare Battisti 8 - 24040 Pontirolo Nuovo
Telefono: 0363-88521
Email: vigent01@vigentinluciano.191.it
Pec: luciano.vigentini@geopec.it

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Beni in Calcio (BG), Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Lotto: appartamento con cantina - UNICO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2026 alle 12:00
Creditore Procedente: FINO 1 SECURITISATION s.r.l.
Legale Creditore Procedente: Avv. Roberto Barone
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: n.d

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Luciano Vigentini
Data nomina: 15-05-2026
Data giuramento: 18-05-2026
Data sopralluogo: 18-06-2026
Cronologia operazioni peritali: Prestato giuramento di rito, con affidamento d'incarico in data 15.05.2026 e successiva accettazione in data 18.05.2026, lo scrivente Esperto Stimatore, a seguito di colloqui telefonici con il nominato custode, Avvocato Santinoli Luca Carlo, programmava il sopralluogo per il giorno 18.06.2026 alle ore 10,00 negli immobili in Calcio, via Papa Giovanni XXIII n. 179. Nella data e ora stabilita lo scrivente si recava sul posto, con la presenza del predetto custode e del fabbro, OMISSIS, provvedeva all'accesso forzato all'immobile oggetto di procedura e di seguito effettuava i rilievi metrici e fotografici nonché le necessarie ricognizioni utili per poter redigere l'elaborato peritale ed espletare il proprio incarico giudiziale. A conclusione dei lavori si è riscontrata la corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento, trascritto a Bergamo in data 11.05.2026 ai nn. OMISSIS

Gruppo Edicom spa
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Calcio (BG), Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Lotto: appartamento con cantina - UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: quale erede ex lege di OMISSIS
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS sede di Roma, foglio 6, particella 227, subalterno 9, indirizzo Via Papa Giovanni XXIII civ. 179, piano T-1-2, comune Calcio B 395, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 104, rendita 267,27
• Millesimi di proprietà di parti comuni: (riferimento atto notarile) non specificati

• Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2025 Pratica n. BG0362183 in atti dal 28/10/2025 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 362183.1/2025)
VARIAZIONE del 06/10/1995 in atti dal 16/03/1999 CLASSAMENTO - L.449/97 (n.18933.1/1995)
VARIAZIONE del 15/10/1997 in atti dal 15/10/1997 CONVALIDA DEL PROT..18933/95 (n.D05381.1/1997)

• Confini: da nord in senso orario:
per l'appartamento: altra proprietà e vano scale condominiale, vuoto su Via Vescovi, vuoto su Via Papa Giovanni XXIII, altra proprietà;
per la cantina: altra proprietà per due lati, ente condominiale, altra proprietà
• Espropriazioni per pubblica utilità:
Dagli accertamenti effettuati presso la P.A. non sono in corso pratiche di esproprio per P.U.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale - commerciale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, sportive
Importanti centri limitrofi: Romano di Lombardia, Travagliato, Palazzolo Sull'Oglio
Principali collegamenti pubblici: autobus (1,5 km), stazione ferroviaria (4 km), autostrada A/35 Bre.Be.Mi (1,5 km)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo appartamento con cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento al piano secondo e di un vano cantina al piano terra, il tutto inserito in un fabbricato condominiale situato nella prima periferia del Comune di Calcio in posizione nord est, in una zona urbanizzata con presenza di attività commerciali di vicinato; il predetto fabbricato si trova in posizione prospiciente il crocevia di Via Papa Giovanni XXIII e di Via G. Vescovi, è privo di area esterna esclusiva è costituito da 3 piani fuori terra ed è dotato di un solo accesso pedonale, prospiciente la pubblica via Vescovi. Il fabbricato di cui trattasi è vetusto con prospetti semplici ma ordinati, il proprio stato di manutenzione e conservazione è da ritenersi soddisfacente anche se necessita di modeste opere di manutenzione ordinaria sulla facciata principale, tra cui la spazzolatura, scartavetratura e successiva verniciatura di alcuni serramenti esterni. L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano secondo-sottotetto pertanto risulta mansardato, è raggiungibile dall'ingresso (piano terra) e vano scale condominiale, gode di doppio affaccio sulle pubbliche vie, presenta altezze differenti dovute alla conformità del tetto, è caratterizzato da normali tecniche costruttive, solaio di copertura in latero cemento, serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera con oscuranti, serramenti interni in legno, pavimenti e rivestimenti in ceramica di qualità commerciale. Risulta allacciato alle pubbliche utenze ed è dotato dei seguenti impianti: di riscaldamento autonomo con caldaia interna e diffusori in alluminio, idrosanitario, elettrico sottotraccia, citofonico, TV, risulta così composto: ingresso/zona giorno e vano cottura il tutto in un unico locale, disimpegno, bagno, 2 camere da letto e piccolo ripostiglio. La cantina situata al piano terra: è raggiungibile tramite vano condominiale è dotata di piccola finestra è pavimentata con piastrelle di qualità commerciale, la porta d'accesso è in legno ed è dotata di impianto luce.

Superficie complessiva di circa mq 94,10
È posto al piano 2° -T
L'edificio è stato costruito nel ante 1967
L'edificio è stato ristrutturato nel 1997
ha un'altezza utile interna di circa m. per l'appartamento mt. 1.86, 2,90 - per la cantina H mt. 2.25
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento presenta relativamente un buono stato di conservazione, fatto salvo per alcune macchie di umidità presenti su una parete del soggiorno e sul plafone del bagno.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: a battente con singola e doppia anta materiale: in legno con vetrocamera protezione: ante chiuse in legno materiale protezione: legno - sono presenti nelle camere dei velux sulla copertura
Componenti edilizie e costruttive	
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: materiale lapideo - Riferito limitatamente a: vano scala condominiale
Componenti edilizie e costruttive	
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro - Riferito limitatamente a: ingresso condominiale
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica - Note: presenza di umidità sul plafone
Componenti edilizie e costruttive	
Plafoni	materiale: intonaco civile e/o gesso scagliola
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Componenti edilizie e costruttive	
Pareti esterne	materiale: muratura portante e c.a. rivestimento: intonaco di cemento e lastre in materiale lapideo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	- note. al piano terra si nota il distacco parziale delle lastre in materiale lapideo
Componenti edilizie e costruttive	
Manto di copertura	materiale: coppi in cotto
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: in legno tamburato
Impianti	
Termico	tipologia: autonomo con caldaia interna alimentazione: metano diffusori: alluminio
Impianti	
Telefonico	tipologia: sottotraccia
Impianti	
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale
Impianti	
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e gres recapito: collettore o rete comunale
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Impianti	
Citofonico	tipologia: audio
Impianti	
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano
Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: continue e plinti in c.a. materiale: c.a. e muratura
Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: c.a. e murature portanti
Caratteristiche strutturali	
Travi	materiale: in c.a. ed in latero cemento
Caratteristiche strutturali	
Solai	tipologia: solaio misto in latero cemento e/o travetti prefabbricati
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a 3 falde materiale: c.a. e travetti prefabbricati

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo con caldaia interna
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori, montacarichi e carri ponte	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Numero pratica: C.E. OMISSIS **Reg. Costr.**
Intestazione: OMISSIS in seguito volturata OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: civile abitazione ed attività commerciale
Presentazione in data 03/03/1994
Rilascio in data 23/05/1994 al n. di prot. OMISSIS
Abitabilità/agibilità in data 24/11/1997 al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: C.E. OMISSIS **Reg. Costr.**
Intestazione: soc. OMISSIS **Tipo pratica: Concessione Edilizia**
Per lavori: variante in corso d'opera alla C.E. OMISSIS
Oggetto: variante
Presentazione in data 17/12/1994
Rilascio in data 27/02/1995 al n. di prot. OMISSIS
Abitabilità/agibilità in data 24/11/1997 al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: D.I.A. prot. OMISSIS **del 11.07.1997**
Intestazione: Soc. OMISSIS.
Per lavori: opere interne alle singole costruzioni e variante alla C.E. nr. OMISSIS
Oggetto: variante
Abitabilità/agibilità in data 24/11/1997 al n. di prot. OMISSIS

Numero pratica: D.I.A. prot. OMISSIS **del 29.09.1997**
Intestazione: OMISSIS Per lavori: opere interne alle singole costruzioni, variante alla C.E. nr. OMISSIS
Oggetto: variante
Abitabilità/agibilità in data 24/11/1997 al n. di prot. OMISSIS

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Note conformità edilizia: E' stata rilevata la conformità edilizia

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	D.C.C. n. 3 del 18/04/2024 
Zona omogenea:	centro - isolato 02 – 4D3 – edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione – edifici di completamento

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Note conformità urbanistica : E' stata rilevata la conformità urbanistica

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Note conformità catastale: E' stata rilevata la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

6.1. Proprietari attuali:

Titolare/Proprietario:

OMISSIS con sede a Roma cod. fisc. OMISSIS per l'intera proprietà di 1/1 quale erede OMISSIS deceduto il 23.01.2011 dal 12/03/2025 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto amministrativo di devoluzione - a rogito di Pubblico Ufficiale Agenzia del Demanio con sede in Milano, in data 26/02/2025, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 12/03/2025, ai nn. OMISSIS

6.2. Proprietari precedenti:

Titolare/Proprietario: OMISSIS nato a Pikine (Senegal) il 14.10.1968 cod. fisc. OMISSIS proprietario per l'intera quota

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di 1/1
dal 18/04/2003 al 23/01/2011.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr. Luigi Luosi notaio in Romano di Lombardia (Bg), in data 18/04/2003, ai nn. OMISSIS; trascritto a Bergamo, in data 29/04/2003, 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 con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca in rinnovazione, iscritta a Bergamo in data 06/04/2023, a favore di altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS con sede in Milano contro . Derivante da: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo contro OMISSIS nato in Senegal il 14/10/1968 cod. fisc. OMISSIS. A rogito di dr. Luigi Luosi notaio in Romano di Lombardia (Bg) in data 18/04/2003 ai nn. OMISSIS in rinnovo dell''ipoteca n. OMISSIS, Iscritta a Bergamo in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca legale, iscritta a Bergamo in data 11/07/2007 , a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS con sede in Novara contro . Derivante da: contro OMISSIS cod. fisc OMISSIS. A rogito di OMISSIS di Novara in data 27/06/2007 ai nn. OMISSIS, iscritta a Bergamo in data 11/07/2007 ai nn. OMISSIS - Importo ipoteca: € 29058.84. Importo capitale: € 14529.42.

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di , altro creditore estraneo alla procedura OMISSIS con sede in Milano contro . Derivante da: contro OMISSIS nato in Senegal il 14/10/1968 cod. fisc. OMISSIS, trascritto a Bergamo in data 06/08/2008 ai nn. OMISSIS

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di massa dei creditori OMISSIS. Derivante da: atto Amministrativo di Devoluzione OMISSIS,(trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare il OMISSIS contro OMISSIS nato in Senegal il 14/10/1968 cod. fisc. OMISSIS trascritto a Bergamo in data 11/05/2026 ai nn. OMISSIS

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

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: Non è stato nominato un amministratore

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non Presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione sottotetto P. 2°	sup lorda di pavimento	85,10	1,00	85,10
cantina P.T.	sup reale netta	9,00	0,50	4,50
Totale		**94,10**		**89,60**

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, taverne e cantine agibili non abitabili,

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non risulta comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Libero

Note disponibilità: Durante il sopralluogo sono stati rinvenuti arredi e cose del de cujus

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Al fine di determinare il valore della piena proprietà dell'immobile sopra descritto, lo scrivente esperto ha stimato il più probabile valore di mercato dello stesso, ritenendo opportuno utilizzare il metodo di stima Sintetico/Comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra gli immobili oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite. Ai valori presi come base, sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento per tenere conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, intrinseci od estrinseci, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di dimensioni, della vetusta e del grado di finitura dell'immobile, del contesto condominiale in cui è inserito, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e delle parti comuni condominiali accertate durante il sopralluogo, la mancanza di ascensore, il tutto determinato con gli indici di differenziazione. Al fine della valutazione, lo scrivente esperto non ha tralasciato di porre le ineluttabili considerazioni all'attuale e particolare attenzione dell'andamento reale del mercato immobiliare, focalizzando gli immobili recentemente compravenduti nella zona e zone limitrofe e tenendo in considerazione i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato – Quotazioni immobiliari. Alla luce delle predette considerazioni soggettive ed oggettive, lo scrivente ha potuto stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato come segue: appartamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano 2° sottotetto, comprensivo di cantina al piano terra, la somma di €. 900,00/mq di superficie lorda, ragguagliata con i coefficienti dettati dagli usi e abitudini nelle compravendite di immobili simili agli immobili in esame comprensivi della quota proporzionale su enti e vani comuni condominiali.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Romano di Lombardia;
Ufficio tecnico di Calcio;

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: appartamento con cantina

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (Bg), Località/frazione , Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.640,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
abitazione sottotetto P:2°	85,10	€ 900,00	€ 76.590,00
cantina P.T.	4,50	€ 900,00	€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.640,00
Valore corpo			€ 80.640,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.640,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: appartamento con cantina	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	89,60	€ 80.640,00	€ 80.640,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato nella misura del 2% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.612,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 79.027,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 79.027,20**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Tassazione di registro

Allegati

Rilievo fotografico
visura e planimetria catastale
pratiche edilizie, planimetria immobile
identificativi catastali
scheda di controllo esecuzioni
succinta perizia
dichiarazione di trasmissione perizia

Bergamo, 13/08/2026

L'Esperto alla stima
Luciano Vigentini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 06/10/1995 - Data: 04/06/2026 - n. T59291 - Richiedente: VGNLCN59A27G867Z

MODULARIO F - rig - rend - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

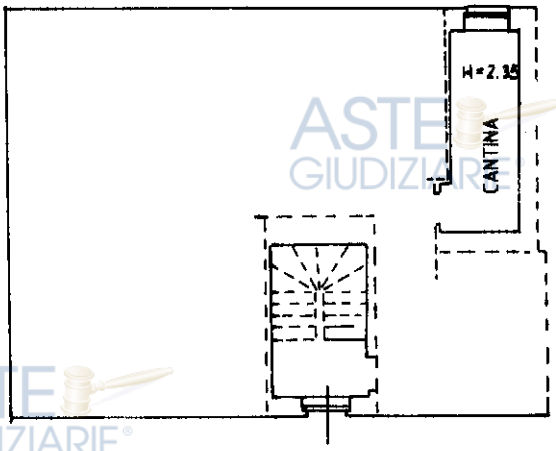
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

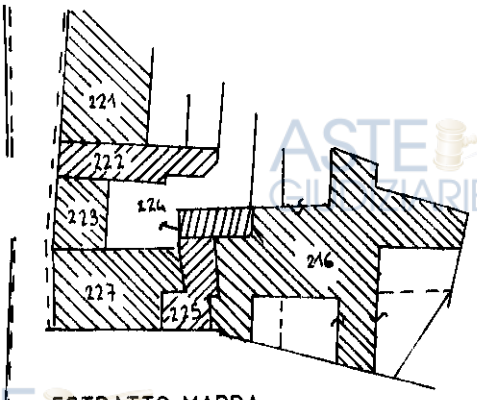
MOD. BN (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALCIO via GIOVANNI XXIII civ 179

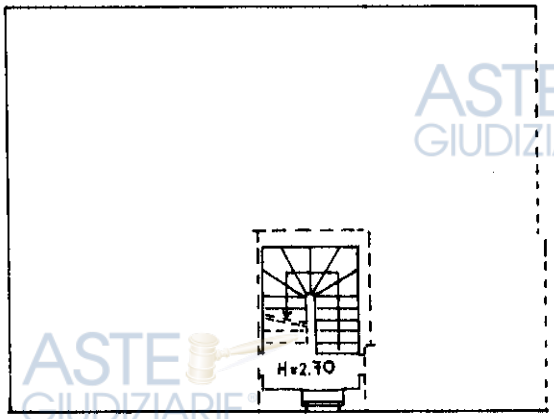


PIANO TERRA

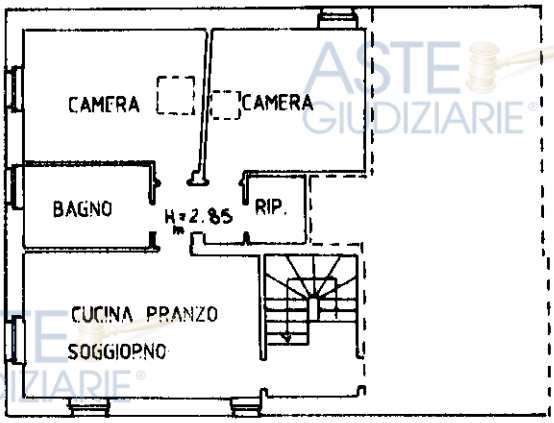


ESTRATTO MAPPA
FOG.6 MAPP.227

PER FUSIONE E DIVISIONE DEL FOG.6 MAPP.227/4 E MAP. 227/3 ASSUME NUOVO IDENTIFICATIVO FOG.6 MAP.227/D



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. [ ]

Denuncia di variazione [X]

Compilata dal ARCH. VALERANI GIUSEPPE
(Titolo, cognome e nome)

ARCHITETTI
della provincia di BERGAMO

data 19/09/95 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

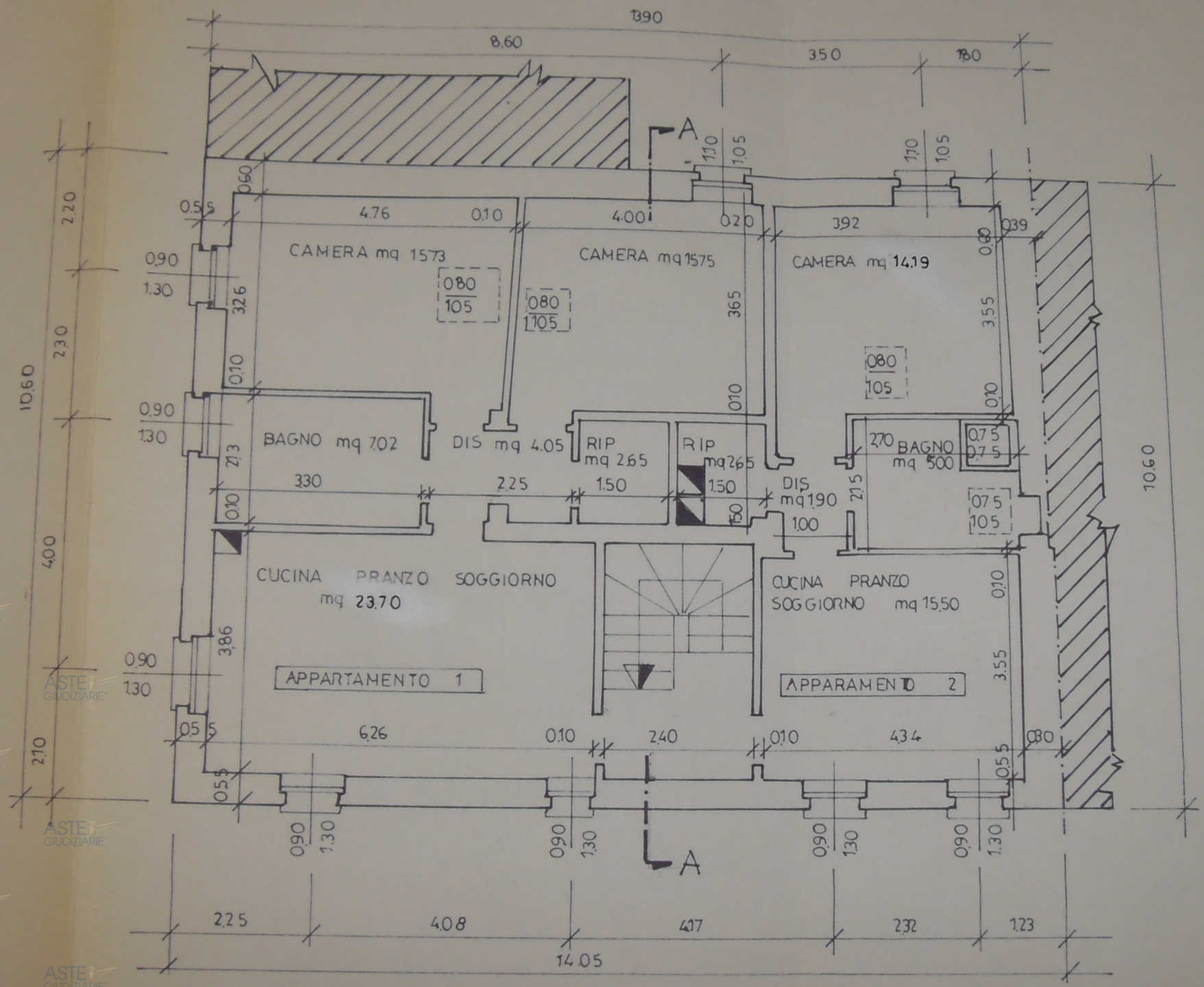
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2026 - Comune di CALCIO(B395) - < Foglio 6 - Particella 227 - Subalterno 9 >
VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 179 Piano T-1 - 2

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/10/1995 - Data: 04/06/2026 - n. T59291 - Richiedente: VGNLCN59A27G867Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A0 (cartaceo) - Scala originale: 200/0

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PIANTA SOTTOTETTO FUTURA

21/07/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCIO (Bg) – cod. B395

LOTTO UNICO

Appartamento Trilocale P. 2°, con cantina P.T.
Via Papa Giovanni XXIII civ. 179

Foglio ***6***

particella ***227*** *sub* ***9***

categoria ***A/3,***

classe ***2,***

consistenza ***4,5 vani,***

superficie catastale ***104 mq.***

rendita ***€ 267,27***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009