Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 112/2026

Data udienza: 17-09-2026 ore 11:30

promossa da:

OMISSIS

contro:

OMISSIS

OMISSIS

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa MARIA MAGRì



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: Piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 035 906388
Email: ing.colleoni@cheapnet.it
Pec: bruno.colleoni@ingpec.eu

INDICE

Beni in Calusco D'adda (BG), Via G. Pascoli 45

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 5
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 5
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 5
2. DESCRIZIONE 6
2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA) 6
Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Abitazione al terzo piano 7
Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box auto al piano seminterrato 10
3. PRATICHE EDILIZIE 11
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 11
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 11
3.1 CONFORMITA' EDILIZIA 11
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 11
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 11
4. CONFORMITA' URBANISTICA 12
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 12
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 12
5. CONFORMITA' CATASTALE 12
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 12
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 13
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 13
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 13
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 14
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 14
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 15
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 15
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA' 16

11. STATO DI POSSESSO 16
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 16
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17
12.1. Criterio di stima 17
12.2. Fonti di informazione 17
12.3. Valutazione corpi 17
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano 17
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato 17
12.4. Adeguamenti e correzioni della stima 18
12.5. Prezzo base d'asta del lotto 18
12.6. Regime fiscale della vendita 18

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRi'
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-09-2026 alle 11:30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Data nomina: 17-04-2026
Data giuramento: 21-04-2026
Data sopralluogo: 26-05-2026

Cronologia operazioni peritali:
- Accettazione incarico 21 apr. 2026;
- Contatti e richiesta copia atto Notaio Mannarella 22 apr. 2026;
- Richiesta all' Archivio notarile per prenotazione accesso 22-4-2026;
- Accessi telematici Ufficio del Catasto (AdE) 22 e 29 apr. 2026;
- Richiesta del certificato di stato civile ai Comuni di Calusco e di Bergamo 22, 25 e 27 mag. 2026;
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Calusco 23 apr. e 4 mag. 2026;
- Contatti ed accordi con il custode dott. Di Taranto dell' IVG di Bergamo 24 apr. 2026;
- Accesso alla Cancelleria del Tribunale di BG per ritiro copia del Decreto di trasferimento 27 apr. 2026;
- Ricognizioni esterne dell'immobile e recapito avviso 22 mag. 2026;
- Accesso al bene pignorato e rilievi 26 mag. 2026;
- Richiesta informazioni all' Amministratore del Condominio Fontana 28 mag, 9, 11 e 12 giugno 2026;
- Accesso alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 29 mag. 2026;
- Accesso telematico all'Ufficio Urbanistica del Comune di Calusco 30 mag. 2026;
- Accesso telematico al Catasto Energetico Lombardo 31 mag. 2026;
- Accesso al SUE (Ufficio Tecnico) di Calusco del 4 giu. 2026;
- Accesso all' Archivio notarile di Bergamo 9 giu. 2026;
- Ritiro copia atto notaio Cangiani all'Archivio notarile di Bg 11 giu. 2026;
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 12 e 13 giu. 2026;
- Consegna perizia al creditore e ai debitori 14 giu. 2026.

Beni in Calusco D'adda (BG), Via G. Pascoli 45

Lotto: 001 - Appartamento e box auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45
Note: Con ripostiglio nel sottotetto (C2)

Quota e tipologia del diritto
1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione matrimoniale.
Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Note: Per il regime di comunione dei beni vedi l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bergamo

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Comunione matrimoniale.
Eventuali comproprietari non esecutati: Nessuno

Note: Per il regime di comunione dei beni vedi l'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bergamo

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, proprietari ognuno per 1/2 in regime di comunione dei beni;
foglio 6, particella 2849, subalterno 703, indirizzo Via Giovanni Pascoli n. 45, piano 3, comune Calusco d'Adda, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 VANI, superficie 87, rendita 325,37 euro.

Note dati catastali: I presenti dati identificano l'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, proprietari ognuno per 1/2 in regime di comunione dei beni;
foglio 6, particella 2849, subalterno 704, indirizzo Via Giovanni Pascoli n. 45, piano 4, comune Calusco d'Adda, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 12 mq, rendita 39,66 euro.

Note dati catastali: I presenti dati catastali si riferiscono al ripostiglio nel sottotetto al 6° piano (non il 4° come indicato erroneamente nella descrizione catastale).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati riscontrati in Catasto corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

1/2 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
• Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, proprietari ognuno per 1/2 in regime di comunione dei beni;
foglio 6, particella 2849, subalterno 5, indirizzo Via Giovanni Pascoli, piano S1, comune Calusco d'Adda, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita 23,24 euro

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il fabbricato condominiale è ubicato nel centro urbano del paese, facilmente raggiungibile dalle arterie viarie Calusco - Paderno e Calusco - Capriate. Il paese è caratterizzato dall'insediamento industriale del cementificio e da numerose attività artigianali ed industriali dislocate lungo la strada provinciale Rivierasca dell'Adda. Accanto al fabbricato vi è un'area interna costituente un ampio parcheggio pubblico.

Caratteristiche zona: centrale 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. Importanti servizi presenti nella zona: Stazione ferroviaria di Calusco.
Servizi offerti dalla zona: Scuole materne, elementari e media (statali e comunali), Poliambulatorio extra-ospedaliero di Calusco (Servizio Sanitario Nazionale), Palestra e piscina comunale (Polisportiva caluschese).
Attrazioni paesaggistiche: Canyon e ponte ultracentenario in acciaio sull'Adda.
Principali collegamenti pubblici: Trenord - Collegamento ferroviario con Bergamo e Milano (Stazione di Calusco a 600 m), Bus Locatelli per Sotto il Monte, Bottanuco e Ponte San Pietro (Fermata a 400 m).

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'abitazione è in un fabbricato condominiale di cinque piani in via Pascoli. Il condominio, denominato "Fontana", presenta l'ingresso pedonale in corrispondenza delle scale comuni al civico numero 45. È presente l'ascensore. L'appartamento staggito è al terzo piano con esposizione ad ovest. Dal pianerottolo si accede ad un locale d' ingresso di circa 8,4 mq utili, comunicante con il soggiorno e il disimpegno della zona notte. L'ampio soggiorno-cucina, di 24,3 mq utili, prende luce da una finestra e da una porta-finestra verso un bacone di 14,0 mq sulla facciata Sud-Ovest del fabbricato. La zona notte è servita da un disimpegno di 4,6 mq, da cui si passa alla camera da letto matrimoniale di 19,4 mq, a una secondo camera di 11,7 mq e al bagno di 4,8 mq, fornito di box doccia. La camera matrimoniale e il bagno sono dotati di finestra sul lato nord-ovest. La camera minore comunica mediante porta-finestra col balcone del soggiorno. Nel sottotetto del fabbricato (sesto livello di piano), raggiungibile mediante le scale comuni, l'abitazione dispone di un ripostiglio di 16 mq di cui, però, solo una quota di circa 9 mq con altezza utile superiore a 1,5 m. La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 73,2 mq con 14 mq di balconi e 9 mq di ripostiglio nel sottotetto. Al piano seminterrato il condominio dispone di spazi comuni per la raccolta differenziata, con accesso dal cortile posteriore.

Superficie complessiva, compresi i muri, di circa 105,80 mq.
È posto al piano terzo
L'edificio è stato costruito nel 1965
Ha un'altezza utile interna di circa 2,80 m
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, risalente agli anni 60 del secolo scorso, è ben manutenuto per le parti comuni e gli impianti, pur con i limiti dovuti all'età. La caldaia condominiale dell'impianto di riscaldamento è stata sostituita nel 2024. Porte interne, pavimenti e rivestimenti dell'appartamento sono stati rifatti nel 2021.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: da normalizzare - Riferito limitatamente a: finestre e porte-finestre - Note: la semplice vetratura sembra sia in similvetro (plexiglass)
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindata condizioni: buone - Riferito limitatamente a: Porta di accesso all'appartamento

Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: materiale plastificato condizioni: buone

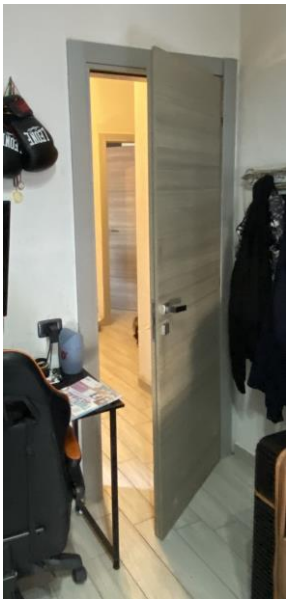
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	adeguato nel 2021
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato con caldaia a metano nel seminterrato
Epoca di realizzazione/adeguamento	2024
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è noto
Note	
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	SI
Note ascensori o montacarichi	Ascensore comune condominiale
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO



porta-finestra





porta interna e boiler in cucina

Descrizione: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box auto al piano seminterrato

Da via Pascoli si accede al box auto al piano seminterrato mediante un cancello, una rampa e un cortile sul retro del fabbricato condominiale. Il box misura in pianta 4,65 m per 2,85 m con un'altezza utile di 2,30 m.

Superficie complessiva di circa mq 16,00 (compresi i muri)
È posto al piano Seminterrato S1
L'edificio è stato costruito nel 1965
Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato, risalente agli anni 60 del secolo scorso, è ben manutenuto per le parti comuni e gli impianti, pur con i limiti dovuti all'età.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: basculante materiale: lamiera verniciata condizioni: sufficienti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico	
Esiste impianto elettrico	NO
Riscaldamento	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Note	
Impianto antincendio	
Esiste impianto antincendio	NO
Scarichi	
Esistenza di scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Box al piano seminterrato

3. PRATICHE EDILIZIE

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco D'adda (BG), Località/frazione , Via G. Pascoli n. 45

Numero pratica: Licenza di Costruzione n. 3/64 e successive varianti.
Intestazione: FONTANA Luigi
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso appartamenti e negozi
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/11/1964 al n. di prot. 3/64
Abitabilità/agibilità in data 23/08/1966
Note: Lo stato attuale delle unità pignorate è conforme alle piante del piano Tipo e del piano Seminterrato della "Variante definitiva" del 21-12-1965.

Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

4. CONFORMITA' URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Strumento urbanistico Approvato:	**Piano Governo del Territorio**
In forza della delibera:	n. 7 del 13-4-2022 del Consiglio Comunale.
Zona omogenea:	Città consolidata e di completamento - Zona a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità ZTR1
Norme tecniche di attuazione:	Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo. Si rimanda all'allegato Estratto del PGT.
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
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La conformità si estende al box auto

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

5. CONFORMITA' CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Note conformità catastale: Il ripostiglio nel sottotetto presenta un plafone a due falde, trovandosi nella zona d'angolo di un tetto a padiglione. L'altezza utile superiore a 1,5 m è solo una parte del locale, aspetto non perfettamente considerato nella descrizione catastale. Tuttavia, essendo le differenze nel calcolo della consistenza poco significative si può ritenere la descrizione e classificazione catastale sostanzialmente valida.

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

6.1. Proprietari attuali:
Proprietari: OMISSIS
dal 21/07/2021 ad oggi (attuali proprietari).
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marco Cangiano, in data 21/07/2021 repertorio n. 367/299, trascritto a Bergamo, in data 29/07/2021, ai nn. 46097/31951.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

6.2. Proprietari precedenti:
Proprietari: OMISSIS.
dal 22/02/2005 al 23/02/2015.
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Mannarella, in data 22/02/2005 repertorio n. 39941/24255, trascritto a Bergamo, in data 25/02/2005, ai nn. 9641/6496.
Note: In data 23-02-2015 decedeva la signora OMISSIS
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS.
dal 23/02/2015 al 14/02/2020.
In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, ; trascritto a Bergamo, in data 12/07/2021, ai nn. 40973/28489.
Note: La trascrizione si riferisce all'accettazione espressa di eredità.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

Titolare/Proprietario: OMISSIS.
dal 14/02/2020 al 21/07/2021.
In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Bergamo, in data 14/02/2020, ai nn. 416/2020; trascritto a Bergamo, in data 17/09/2020, ai nn. 37916/25437.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

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

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Iscrizione di ipoteca
- Ipoteca volontaria, attiva, a favore di OMISSIS. contro OMISSIS. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo. A

rogito di notaio Marco Cangiano in data 21/07/2021 ai nn. 368/300. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2021 ai nn. 46098/6992. Importo ipoteca: € 232000. Importo capitale: € 116000.

Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

Trascrizione pregiudizievole
- Pignoramento, a favore di OMISSIS contro OMISSIS. Derivante da: Atto di pignoramento. A rogito di Tribunale di Bergamo in data 13/03/2026 ai nn. 1738/2026. Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/03/2026 ai nn. 14639/10623.
Dati precedenti estesi ai seguenti corpi: Box auto al piano seminterrato

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

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

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicate dall'amministratore
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 8862.67 euro. La situazione debitoria delle unità pignorate nei confronti del Condominio è di 8862,67 euro al 30-7-2026, comprendendo la quota delle spese condominiali completate nel 2024 per la sostituzione della centrale termica (riscaldamento centralizzato).

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà, incluso il box auto, sono 50,36, come comunicato dall' amministratore avv. Francesco Ghisleni. L'atto di acquisto della proprietà (compravendita notaio Cangiano rep. 367 del 21/7/2021) non riporta i millesimi di proprietà.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il fabbricato condominiale è fornito di ascensore e di servo-scala per la rampa dall'accesso al primo pianerottolo.
Particolari vincoli e dotazioni condominiali: Caldaia nuova del 2024 per il riscaldamento.
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: EP $_{gl,nren}$ = 159,93 kWh/mq anno - Classe G
Note Indice di prestazione energetica: Rappresenta la quantità totale di energia primaria non rinnovabile (gas, petrolio, ecc.) consumata annualmente dall'unità immobiliare per metro quadrato di superficie utile.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non risultano vincoli di prelazione dello Stato.
Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso né atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Spese di gestione condominiale:
Vedi voci dell'abitazione

Altre informazioni:
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il box non è raggiungibile dall''ascensore.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vani principali	superficie lorda di pavimento	82,80	1,00	82,80
Ripostiglio nel sottotetto	superficie lorda di pavimento	9,00	0,25	2,25
Balcone	superficie lorda di pavimento	14,00	0,30	4,20
Totale		**105,80**		**89,25**

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: 30% dei balconi, 25% del ripostiglio nel sottotetto.

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: Calusco d'Adda
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Abitazioni economiche
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 840
Valore di mercato max (€/mq): 1050

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Informazioni relative al calcolo della consistenza: Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lorde determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box auto	superficie lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
Totale		**16,00**		**16,00**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri.

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: Calusco d'Adda
Tipo di destinazione: residenziale
Tipologia: Box
Superficie di riferimento: L
Stato conservativo: normale
Valore di mercato min (€/mq): 510
Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio di comoda divisibilità: Il lotto di vendita non è facilmente e comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

12.1. Criterio di stima

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
Uffici del registro di Bergamo;
Ufficio tecnico di Calusco d'Adda (SUE);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari (AdE) della provincia di Bergamo.

12.3. Valutazione corpi

Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calusco d'Adda (BG), Via G. Pascoli n. 45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.250,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Vani principali	82,80	€ 1.000,00	€ 82.800,00
Ripostiglio nel sottotetto	2,25	€ 1.000,00	€ 2.250,00
Balcone	4,20	€ 1.000,00	€ 4.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.250,00
Valore corpo			€ 89.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.250,00

Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calusco D'adda (BG), Località/frazione , Via G. Pascoli n. 45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.600,00.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Box auto	16,00	€ 600,00	€ 9.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.600,00
Valore corpo			€ 9.600,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Identificativo corpo: Abitazione al terzo piano	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso	89,25	€ 89.250,00	€ 89.250,00
Identificativo corpo: Box auto al piano seminterrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso	16,00	€ 9.600,00	€ 9.600,00

12.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 10%	€ 9.885,00
Arrotondamento	€ 35,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 89.000,00

12.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	**€ 89.000,00**

12.6. Regime fiscale della vendita

Regime fiscale della vendita: Essendo i debitori esecutati proprietari quali soggetti privati, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

Allegati

1 - Fotografie
2 - Piante della Licenza
3 - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico dei subalterni
4 - Visura catastale
5 - Attestato di prestazione energetica del 20-4-2022
6 - Atti di provenienza
7 - Estratto PGT del Comune di Calusco d'Adda
8 - Certificato di Stato Civile degli esecutati
9 - Regolamento del Condominio "Fontana"
10 - Licenza edilizia e abitabilità
11 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 13/06/2026

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni