

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 495/2025

PROMOSSA DA

ITALIA SPV S.p.A.

CONTRO

Sajid Mian Farid

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni
Codice fiscale: MLNFRC74T63G856B
Partita IVA: 02982610160
Studio in: Via Sant'Orsola, 23 - 24122 Bergamo
Fax: 347-4654933
Email: fmeloni@terraria.com
Pec: federica.meloni@archiworldpec.it

Beni in Calcio (BG)
Località/Frazione
Via Lazzarini, 7

INDICE

Lotto: 1 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A	6
Corpo: B	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: A	13
Corpo: B	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: A	14
Corpo: B	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	16
11. STATO DI POSSESSO	16
Corpo: A	16

Corpo: B.....	16
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	16
Criterio di stima	16
Fonti d'informazione.....	16
Valutazione corpi.....	16
Adegamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026 alle 11.00

Creditore Procedente:

Esecutato: Mian Farid Sajid (SIDMFR93D07Z236K)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Federica Meloni

Data nomina: 03-12-2025

Data giuramento: 05-12-2025

Data sopralluogo: 18-02-2026

Beni in Calcio (BG)
Via Lazzarini, 7

Lotto: 1 - Appartamento con box

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lazzarini, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di:

Proprietà per 1/1,

foglio 6, particella 374, subalterno 8,

scheda catastale 27/06/1974, prot. n. 000001130, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII, piano 1, comune CALCIO (B395) (BG), categoria A/3a), classe U, consistenza 5,0, superficie 83 m2 Totale escluse aree scoperte: 78 m2, rendita € 253,06

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 31,605 millesimi di proprietà condominiale (atto Registro generale n. 15728 Registro particolare n. 13235 Data di presentazione 25/07/1974 e successivi) (relativi ad appartamento + box)

Confini: Il bene confina a nord-est con altra proprietà e vano scala condominiale, a nord ovest con altra proprietà e vano scala condominiale.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: L'indirizzo del bene nei dati catastali non è più aggiornato. L'indirizzo attuale del bene è via Lazzarini, 7 Calcio.

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Lazzarini, 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Diritto di:

Proprietà per 1/1,

foglio 6, particella 374, subalterno 7,

scheda catastale 27/06/1974, prot. n. 000001136, indirizzo VIA PAPA GIOVANNI XXIII, piano Terra, comune CALCIO (B395) (BG), categoria C/6a),, classe 2, consistenza 17 m2, rendita € 32,49

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 31,605 millesimi di proprietà condominiale (atto Registro generale n. 15728 Registro particolare n. 13235 Data di presentazione 25/07/1974 e successivi) (relativi ad appartamento + box)

Confini: Il bene confina a nord-est con bene comune, a nord ovest con altra proprietà.

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

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Note generali: L'indirizzo del bene nei dati catastali non è più aggiornato. L'indirizzo attuale del bene è via Lazzarini, 7 Calcio.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Oglio.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada BreBeMi 4/5km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è un appartamento all'interno di una lottizzazione di quattro condomini realizzati tra il 1972 e il 1974, sul lotto tra due strade, via Lazzarini e via Roncaglie. Le quattro palazzine hanno un giardino comune, due ingressi pedonali e due ingressi carrabili, uno per ogni via.

La palazzina in cui si trova l'appartamento, entrando da via Lazzarini, 7 è la prima sulla destra. Le palazzine sono strutturate con le autorimesse al piano terra e gli appartamenti sui tre livelli superiori. La palazzina oggetto di perizia è composta da sei appartamenti, due per piano. L'appartamento è al piano primo.

Superficie complessiva di circa mq **83,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022 manutenzione straordinaria dell'edificio esistente ai fini del contenimento energetico

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina esternamente è stata oggetto di manutenzione straordinaria dell'edificio esistente ai fini del contenimento energetico con realizzazione di capotto termico in grafite spessore 12 cm su involucro esterno dell'edificio e sostituzione di serramenti esistenti con serramenti di miglior prestazione energetica, di stessa forma e dimensione, come da Cila del 20/11/2022.

Varie

Il bene oggetto di procedura è un appartamento posto al piano primo di una palazzina di quattro piani.

L'edificio non ha l'ascensore. L'appartamento ha l'affaccio su tre lati ed è costituito da ingresso,

soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi. Il bene internamente non è stato ristrutturato ma con l'intervento sulle facciate sono stati sostituiti i serramenti e la porta blindata. Per poter accedere all'immobile è stato necessario rompere il vetro di una portafinestra che quindi attualmente è rotto e dovrà essere sostituito. I pavimenti sono quelli originali. A livello di impianti il riscaldamento è a radiatori con caldaia autonoma. Attualmente la caldaia, nel vano predisposto in cucina, non è presente e non è stato fatto il collegamento alla nuova canna fumaria condominiale, esterna in acciaio dentro cui la canna fumaria della nuova caldaia dovrà inserirsi. La valutazione del bene tiene conto anche di tutti questi aspetti e dello stato interno del bene. A livello di acqua calda sanitaria c'è un boiler elettrico in bagno. Il bagno è arredato con sanitari, lavabo e vasca ed è piastrellato fino ad un'altezza di circa 2,00m. Sul soffitto del bagno c'è della muffa, probabilmente legata a problemi di ventilazione del locale. Nel disimpegno sulla parte bassa del muro ci sono delle macchie di cui risulta difficile capire la causa, potrebbero essere state causate dalla vasca da bagno, ma in questo momento non ci sono problemi di presenza di infiltrazioni di acqua.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori con caldaia autonoma
<i>Note</i>	Nell'appartamento non c'è la caldaia, ma solo i tubi di collegamento. Manca il collegamento alla nuova canna fumaria condominiale in acciaio. Per installare una caldaia a condensazione è necessario realizzare questo collegamento.



Prospetto



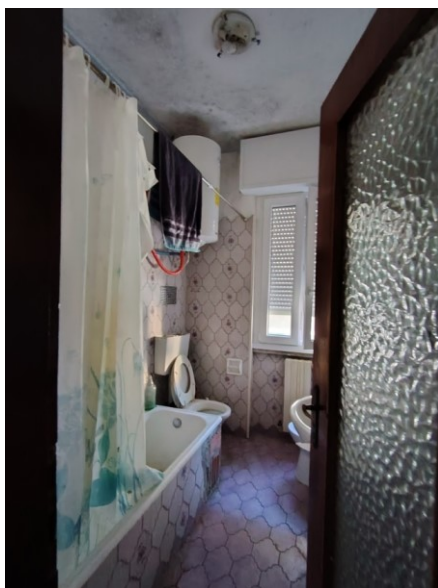
Soggiorno



Camera1



Camera2



Bagno

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Il bene è un box all'interno di una lottizzazione di quattro condomini realizzati tra il 1972 e il 1974 sul lotto tra due strade, via Lazzarini e via Roncaglie. Le quattro palazzine hanno un giardino comune, due ingressi pedonali e due ingressi carrabili, uno per ogni via.

La palazzina in cui si trova il box, entrando dall'accesso carrabile di via Lazzarini, è la prima sulla sinistra. Le palazzine sono strutturate con le autorimesse al piano terra e gli appartamenti sui tre livelli superiori. Il box è posto nell'angolo sud del fabbricato.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022 manutenzione straordinaria dell'edificio esistente ai fini del contenimento energetico

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.10

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La palazzina esternamente è stata oggetto di manutenzione straordinaria dell'edificio esistente ai fini del contenimento energetico.

Varie

Il bene è un'autorimessa al piano terra del condominio e vi si accede dall'esterno. La basculante è rotta.

C'è un punto luce centrale a soffitto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico

SI



3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lazzarini, 7

Numero pratica: L.C. 338 del 12/12/1972

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1972 al n. di prot. 338 prot 4267

Abitabilità/agibilità in data 24/06/1974 al n. di prot. 338

NOTE: Variante L.C. 408 del 21/07/1973 prot 2818

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lazzarini, 7

Numero pratica: CILA SUPER BONUS

Intestazione:

Presentazione in data 20/11/2022

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Lazzarini, 7****Numero pratica: L.C. 338 del 12/12/1972**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1972 al n. di prot. 338 prot 4267

Abitabilità/agibilità in data 24/06/1974 al n. di prot. 338

NOTE: Variante L.C. 408 del 21/07/1973 prot 2818

Dati precedenti relativi ai corpi: B**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Lazzarini, 7****Numero pratica: NUOVA CILA SUPER BONUS**

Intestazione:

Presentazione in data 22/11/2022 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lazzarini, 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano tipo della pratica edilizia del 1973 ha una distribuzione interna dei due appartamenti differenti. L'appartamento è più piccolo perchè ha una stanza in meno che invece è dell'appartamento a fianco.

Regolarizzabili mediante: partica edilizia sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: B.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Lazzarini, 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano terra della pratica edilizia del 1973 ha una distribuzione interna dei box leggermente differente.

Regolarizzabili mediante: partica edilizia sanatoria con pratica dell'appartamento.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lazzarini, 7****Identificativo corpo: B.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Lazzarini, 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Nuovo DP - Nuovo PGT del COMUNE DI CALCIO Delibera del C.C. n°3 del 18/04/2024

Zona omogenea:	Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (R1)
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato (R1) 5.1 Obiettivo di Piano e disposizioni generali 1. Con gli ambiti di cui al presente articolo, il piano individua parti del territorio che costituiscono il tessuto urbano residenziale consolidatosi nel tempo. In tali ambiti rientrano i fabbricati edificati spesso senza un preventivo progetto unitario esteso. In ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente. 2. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. 3. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del 15% del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione alle "Aree di Decollo". 5.2 Indici Volume IT mc/mq, IF mc/mq, Volume predefinito mc 1,50 SCOP IC % ST % SF SA SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15 % SL 120 SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15 % SL 40 SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse % SL 33 SA4, punto 8 art. 10.15 – corridoi alberghi % SL Incremento lotti saturi SL % 10 SA % Altezza H1 - altezza del fronte m 7,50 H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1) m 10,00 AU - altezza urbanistica m 3,00 1. Gli ambiti vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78. 2. È vietato il trasferimento di volume tra lotti continui e contigui. 3. In deroga agli indici indicati nel presente comma è riconosciuta una volumetria aggiuntiva rispetto alla maggiore tra la volumetria assegnata dallo strumento urbanistico e quella preesistente fino ad un massimo di 100 mc per permettere l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendano persone con gravi handicap o non autosufficienti. Si richiamano espressamente i disposti di cui alla LR 4/2012. 5.3 Ambiti sottoposti a disposizioni particolari 1. Agli ambiti appositamente individuati dal piano di seguito normati si applicano gli specifici indici e parametri in deroga alle disposizioni generali di cui al presente articolo. 2. Fatta salva la necessità di specifico progetto di mitigazione, compensazione ecologica ed inserimento eco paesaggistico, ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della REC e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione. 3. Per i lotti individuati da perimetro tratteggiato verde, già previsti dal PRG previgente, e contrassegnati dai numeri 1, 2 e 4 è escluso l'assoggettamento a Permesso di Costruire convenzionato con la conseguente cessione delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale. Le attività costruttive richieste sui lotti in oggetto saranno assoggettate a Permesso di Costruire semplice o DIA.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Lazzarini, 7

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

Identificativo corpo: B.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Lazzarini, 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 25/06/1974.

In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario:

dal 30/06/1974 al 29/05/1976.

In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 25/07/1974, ai nn. 15728/13235.

Titolare/Proprietario:

dal 29/05/1976 al 01/06/1979.

In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 23/06/1976, ai nn. 13034/11093.

Titolare/Proprietario:

dal 01/06/1979 al 11/11/2016.

In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 20/06/1979, ai nn. 12865/10893.

Titolare/Proprietario:

dal 11/11/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; trascritto a Bergamo, in data 15/11/2016, ai nn. 50734/33750.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di

Derivante da: Mutuo; A rogito di Notaio Cristaldi in data 11/11/2016 ai nn. 6279/22259; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/11/2016 ai nn. 50741/8750; Importo ipoteca: € 54674; Importo capitale: € 36449.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore ;

A rogito di Tribunale di Mantova in data 24/11/2025 ai nn. 4873/2025 iscritto/trascritto a in data 25/11/2025 ai nn. 46689/65303.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Dati precedenti relativi ai corpi: B

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 393 (appartamento + box).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
spese : 1.013,89 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1013.89 (appartamento + box).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 31.605 millesimi di proprietà condominiale (compreso box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio come da atto Notaio Squillaci trascritto a Bergamo il 09.07.1974 ai numeri 14259 - 11963

Attestazione Prestazione Energetica: APE 604400017423 del 05/12/2023 valido fino al 05/12/2033

Indice di prestazione energetica: 75.27 kWh/m2 annuo

Note Indice di prestazione energetica: Classe B

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 393 (appartamento + box).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
spese : 1.013,89 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1013.89 (appartamento + box).

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 31.605 millesimi di proprietà condominiale (compreso box)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di condominio come da atto Notaio Squillaci trascritto a Bergamo il 09.07.1974 ai numeri 14259 - 11963

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
		83,00		83,00

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: 1/2025

Zona: Calcio/B2/Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780

Valore di mercato max (€/mq): 870

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le misure sono state dedotte dalle pratiche comunali, dalla scheda catastale e per quanto possibile dalle verifiche delle misure durante il sopralluogo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	17,00	1,00	17,00
		17,00		17,00

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: 1/2025

Zona: Calcio/B2/Centrale/CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 700

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene non è divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

Libero

Note: Il bene sembra in stato di abbandono.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

Libero

Note: Il bene è stato visto dall'esterno, non è stato possibile entrare fisicamente perchè completamente occupato da cose.

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

Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa, alla luce dei valori di mercato nella zona per beni simili di valore noto e meritato, in quel tempo e luogo. Pertanto, assunte le adeguate e pertinenti informazioni locali, accertata l'ubicazione del fabbricato, visto le previsioni urbanistiche del P.G.T., la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, di grado delle finiture, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello/piano, di ogni elemento contrario e/o favorevole che possa influire sulla valutazione del bene e sulla sua commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Calcio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare OMI

Consultazione valori immobiliari dichiarati

Dati mercato immobiliare

Borsino immobiliare

Agenzie del posto con immobili in vendita nella zona..

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.550,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	83,00	€ 850,00	€ 70.550,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.550,00
Valore Finale			€ 70.550,00
Valore corpo			€ 70.550,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.550,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.550,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Calcio (BG), Via Lazzarini, 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.245,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	17,00	€ 485,00	€ 8.245,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.245,00
Valore Finale			€ 8.245,00
Valore corpo			€ 8.245,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.245,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.245,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 70.550,00	€ 70.550,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,00	€ 8.245,00	€ 8.245,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.014,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
opere per adeguamento impianto riscaldamento	€ -4.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 71.281,00
Valore diritto e quota	€ 71.281,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.281,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta a imposta di registro.

10-03-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Federica Meloni