Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 32/2026

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Codice fiscale: MTKLNE58S59F205A
Studio in: Via G. Puccini 6 - 24052 Azzano San Paolo
Telefono: 035 533016
Fax: 3356009203
Email: emitakop@hotmail.it
Pec: elena.mitakopulos@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
via Carlo Alberto Crespi, 7

INDICE

Lotto: 001 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 4
Corpo: A - Cantina 4
2. DESCRIZIONE 4
DESCRIZIONE GENERALE 4
Corpo: A - Cantina 5
3. PRATICHE EDILIZIE 5
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 6
Corpo: A - Cantina 6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 6
Corpo: A - Cantina 6
5. CONFORMITÀ CATASTALE 7
Corpo: A - Cantina 7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 8
Corpo: 8
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 8
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9
Corpo: A - Cantina 9
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 9
Corpo: A - Cantina 9
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 10
11. STATO DI POSSESSO 10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 10
Criterio di stima 10
Fonti d'informazione 10
Valutazione corpi 11
Adeguamenti e correzioni della stima 11
Prezzo base d'asta del lotto 11

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-06-2026 alle 10,00
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Mitakopulos
Data nomina: 25-02-2026
Data giuramento: 02-03-2026
Data sopralluogo: 17-03-2026

Cronologia operazioni peritali:

Nella giornata del 02/03/2026 il sottoscritto Esperto Stimatore sottoscriveva il verbale di accettazione e giuramento dell'incarico, con termine sino a 30 gg prima dell'udienza del 16/06/2026 per rispondere al quesito e la consegna degli elaborati peritali.
Il giorno 17 Marzo è stato effettuato il 1° accesso presso l'immobile sito a Fara Gera D'Adda in presenza con il custode giudiziario Avvocato Federica Crotta e con il debitore, per verificare lo stato dell'immobile ed effettuare il rilievo necessario per verifica di conformità edilizia e catastale.
Il giorno 19 Marzo è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fara Gera D'Adda al fine di prendere visione dei titoli edilizi abilitativi per verificare la conformità edilizia dell'immobile.
Nella giornata del 06 maggio, l'Esperto Stimatore, essendo emerse alcune incertezze in merito alla ripartizione delle spese condominiali, si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo al fine di visionare gli atti antecedenti al decreto di trasferimento.
Tale attività si è resa necessaria per verificare la natura dei diritti relativi alle parti comuni dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, e in particolare per accertare se il bene ne fosse proprietario ovvero titolare di eventuali diritti di servitù, considerato che lo stesso non risulta inserito nelle tabelle millesimali condominiali.

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
via Carlo Alberto Crespi, 7

Lotto: 001 - Cantina

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Carlo Alberto Crespi, 7

Quota e tipologia del diritto
1/1 di **OMISSIS- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: - OMISSIS, c.f. OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS. Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio FA / 2, particella 1623, subalterno 748, indirizzo via Carlo Alberto Crespi n.7, piano S1, comune Fara Gera d'Adda (D490) (BG), categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq., superficie 90 mq., rendita € 96,22.

Derivante da: - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2016 Pratica n. BG0148796 in atti dal 30/11/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35794.1/2016); - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 16/10/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 1881 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 51856.1/2021 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 27/12/2021.
Confini: Da Nord in senso orario: Terrapieno, terrapieno, A.U.I. (cantine sub. 721,722,723,724), A.U.I. (cantina sub. 715) e vano scala cumune.

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)

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Fara Gera D'Adda, in via Carlo Alberto Crespi n. 7, in zona centrale, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale. L'area risulta ben servita da servizi, quali scuole, parcheggi ecc. ed è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare è costituito da 2/3 piani fuori terra e presenta uno buono stato di manutenzione. L'accesso da cortile condominiale e da vano scala ed è presente un ulteriore accesso dal portone di ingresso principale. L'unità si sviluppa al piano interrato ed è costituito da un unico locale cantina di antica formazione.

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.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Cantina**

Trattasi di locale ubicato al piano interrato, di antica formazione, originariamente adibito a cantina, caratterizzato da soffitto a volta a botte realizzato in mattoni a vista e murature perimetrali in pietra; la pavimentazione si rileva sia di recente manifattura.

Superficie complessiva di circa mq **89,00**
E' posto al piano: interrato
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30
L'intero fabbricato è composto da n. 2 / 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 / 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale
Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Fara Gera D'Adda, all'interno di complesso residenziale di modeste dimensioni, oggetto di ristrutturazione edilizia ultimato nell'anno 2.000.
Allo stato attuale il locale si presenta in buono stato di conservazione ed è di fatto trasformato in ambiente presumibilmente differente rispetto alla sua originaria destinazione. Si rileva che, al fine di incrementare l'altezza, è stato eseguito un abbassamento della quota del piano di calpestio. Dagli accertamenti effettuati, si rileva che tale intervento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e risulta non sanabile, in quanto la capacità edificatoria deve ritenersi esaurita. Alla luce di quanto sopra, il locale mantiene sotto il profilo edilizio - urbanistico e catastale la destinazione originaria di cantina.
L'accesso al locale avviene dal corsello delle autorimesse attraverso il quale si raggiunge il corridoio comune di distribuzione delle cantine.
L'unità risulta delimitata da un cancello in ferro, oltre il quale si accede ad un disimpegno. da tale ambiente ha origine una scala interna composta da n. 10 gradini, che conduce al locale sottostante, posto ad una quota inferiore rispetto al piano di accesso. Il vano principale, risulta pertanto ubicato ad un livello inferiore, raggiungibile esclusivamente mediante la suddetta scala. L'aerazione e l'illuminazione naturale risultano limitate e sono parzialmente garantite dalla presenza di aperture tipo feritoie. Non si rilevano, allo stato del sopralluogo, particolari fenomeni di umidità. Si evidenzia che all'interno della cantina sono stati lasciati materiali costituiti da pavimentazione in esubero derivante dall'intervento di ristrutturazione, oltre a elementi in cotto destinati all'alloggiamento delle bottiglie di vino.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	Esiste impianto elettrico non attivo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 78/1998
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione edificio denominato ex Casa del Dolce
Oggetto: Ristrutturazione edilizia
Presentazione in data 07/08/1998 al n. di prot. 7896
Rilascio in data 01/02/1999 al n. di prot. 7896

Numero pratica: 95/5-00 - 188 -
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Per lavori: varianti alla Concessione Edilizia n. 78/1998 del 01/02/1999 rileasciata per ristrutturazione fabbricato esistente
Oggetto: variante
Presentazione in data 24/10/2000 al n. di prot. 12499
Abitabilità/agibilità in data 18/12/2002 al n. di prot. 14730
NOTE: La richiesta di Abitabilità del 18.12.2002 al prot. 14730, relativa all'intero edificio ristrutturato, è stata archiviata per silenzio assenso a decorrere da 25.07.2002

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Cantina.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Carlo Alberto Crespi, 7

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'altezza non risulta conforme allo stato autorizzato
Regolarizzabili mediante: ripristino altezze autorizzate mediante pratica edilizia in sanatoria
Descrizione delle opere da aggiornare: creazione nuova pavimentazione interna ad una quota di circa +90 centimetri rispetto a quella esistente per garantire un'altezza media interna pari o inferiore a m 2,40.

Oneri di regolarizzazione	
sanzione sanatoria	€ 1.000,00
spese tecniche	€ 1.500,00
costo pavimentazione	€ 7.000,00
	Totale oneri: € 9.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che la cantina è stata realizzata con altezze superiori rispetto a quelle indicante nella variante depositata con DIA del 24/10/2000 prot. 12499. Pertanto nello stato attuale la cantina è raggiungibile attraverso una scala interna con n. 10 gradini invece che i due previsti nelle tavole allegate. Lo stato di fatto non risulta sanabile per le Normative tecniche di Attuazione del Piano delle Regole vigente del Piano del Governo del Territorio e per la volumetria edificatoria del lotto. Pertanto dovranno essere realizzati lavori per riportare la pavimentazione della cantina ad una quota che garantisca l'altezza interna media pari o inferiore a m 2,40. Nello stato attuale l'altezza media risulta essere 3,30 pertanto la quota di pavimento dovrà essere rialzata di circa 90 cm.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Cantina.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Carlo Alberto Crespi, 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.20 del 24/04/2024
Zona omogenea:	B1 - per Attivita' di tipo residenziali (Art. 60-59 Capo II - NTA PdR)
Norme tecniche di attuazione:	Art. PdR 60 AMBITI B1 1. E' il villaggio del Linificio costituito da architetture ottocentesche in un contesto di verde privato e pubblico di qualità. Obiettivo del piano è la tutela e la valorizzazione dell'ambito. 2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento. 3. In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfetazioni e di manufatti in contrasto, producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo il Regolamento. CAPO II AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE Art. PdR 59 REGOLE GENERALI 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: - collegi, convit-

	ti, studentati, pensionati, ecc.; - servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; - attività commerciali; - attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio–assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio–assistenziale), centri di ricerca, ecc.; - attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; - attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; - parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: - siano completamente aperti al perimetro - abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); - abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: L'altezza media esistente della cantina non rispetta quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole vigente: altezza media massima di m 2,40. Pertanto allo stato attuale non risulta conforme. Non sanabile allo stato di fatto in quanto anche la volumetria edificatoria residua del lotto risulta esaurita e quindi, superando l'altezza media di m 2,40 rientrerebbe nel calcolo delle volumetrie del lotto.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Cantina.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Carlo Alberto Crespi, 7

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17.03.2026 presso l'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto alla verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata effettuando un preciso rilievo. Dalla comparazione effettuata si rileva che la distribuzione planimetrica del locale risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati catastali. Per quanto concerne invece le altezze interne, si riscontrano difformità significative. In particolare, dalla planimetria catastale emergono le seguenti altezze: altezza minima pari a m 1,80; altezza massima pari a m 2,40; altezza pari a m 2,40 nel tratto oggi adibito a scala (originariamente corridoio); altezza pari a m 2,10 in corrispondenza dell'ingresso. Diversamente, allo stato attuale, il locale cantina presenta altezze comprese tra un minimo di m 2,40 e un massimo di m 3,70, come rilevato in sede di sopralluogo. Al fine di superare il dislivello altimetrico interno, risultano realizzate opere consistenti in una scala che consente il collegamento tra le diverse quote del loca-

le, permettendo l'accesso alla porzione a quota più bassa. In relazione alla genesi di tali modifiche, si rileva la presenza, all'interno dell'immobile, di materiali residuali riconducibili a pavimentazioni; tale circostanza consente di ipotizzare che le opere sopra descritte siano state realizzate in epoca successiva rispetto alla configurazione originaria, ferma restando la necessità di eventuali riscontri documentali. Si evidenzia pertanto una difformità di natura altimetrica tra quanto rappresentato negli atti catastali e lo stato di fatto, a fronte di una sostanziale conformità sotto il profilo planimetrico.
Regolarizzabili mediante: In merito alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rileva che le stesse non risultano sanabili alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente. In particolare, il Piano delle Regole (P.D.R.) del Comune di Fara Gera d'Adda, all'art. 22, comma 14, stabilisce che i locali interrati non possano superare l'altezza massima di m 2,40. Considerato che, allo stato attuale, il locale cantina presenta altezze fino a m 3,70, tali valori eccedono i limiti normativamente consentiti. Pertanto, in assenza di specifiche deroghe o diverse previsioni normative applicabili al caso di specie, le difformità altimetriche rilevate non risultano suscettibili di sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 10/05/2000 al 04/09/2000.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/09/2000 al 16/10/2021. 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: Acquistava il sub. 718 (Abitazione al piano secondo con cantina al piano interrato). Con enti comuni individuati nell'elaborato planimetrico con la particella 1623 sub. 703 (beni comuni non censibili) quali scivolo, corsello, scale, disimpegni, passaggi, locali macchine, locali contatori eccc.
Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 16/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
SI: Certificazione notarile sostitutiva, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, Dott.sa Elisabetta Rotta-Gentile, Notaio in Rivolta d'Adda ed Agnadello del 19/02/2026.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Atto Tra Vivi - COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE; A rogito di OMISSIS in data 29/07/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 25/08/2008 ai nn. OMISSIS; La formalità grava sull'originario sub. 718 composto da appartamento al piano secondo e la cantina, oltre ad ulteriori altri immobili. Soggetti a favore OMISSIS e OMISSIS per le quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni, contro OMISSIS.

- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: PIGNORAMENTO a seguito di Atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo, Verbale Pignoramento immobili del 07/03/2023 repertorio n. 1367 a favore di OMISSIS, c.f. OMISSIS con sede in OMISSIS (LC) contro OMISSIS.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS; Pignoramento emesso per un importo di Euro 5.805,81 oltre interessi e spese.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 08/01/2026 rep. n. 9652 iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/01/2026 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Cantina

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 - Cantina
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera D'adda (BG), via Carlo Alberto Crespi, 7
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi nota.
Si precisa che attualmente la cantina non rientra nei millesimi delle spese condominiali del fabbricato. L'amministratore potrà provvedere, a seguito di eventuale delibera di assemblea condominiale, ad aggiornare la tabella millesimale con riferimento al bene oggetto di esecuzione immobiliare inserendo. La spesa annuale sommaria prevista e comunicata dall'amministratore, ad oggi non ancora calcolata, potrà ammontare a circa 150,00 annui. Enti comuni individuati nell'elaborato planimetrico con la particella 1623 sub. 703 (beni comuni non censibili) quali scivolo, corsello, scale, disimpegni, passaggi, locali macchine, locali contatori ecc. come indicato nell'originario atto di compravendita del 04/09/2000 rep. 515565 Notaio Catri Raffaele dell'originario sub. 718 (Appartamento e Cantina).

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
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
CANTINA	sup lorda di pavimento	89,00	1,00	89,00
		89,00		**89,00**

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: 2-2025

Zona: Fara Gera d''Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.050,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di unica unità non comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo raccogliendo allo scopo notizie circa i valori di mercato correnti delle unità immobiliari in oggetto. Ha tenuto presente la consistenza e l'ubicazione, la destinazione urbanistica, nonché ogni altra considerazione che in qualche modo potesse influire sulla determinazione del valore, non ultimo lo scopo per cui la valutazione viene richiesta.
La determinazione della superficie lorda ragguagliata è stata determinata per superfici lorde convenzionali desunte dalla cartografia catastale/comunale e da verifiche in loco, calcolando per intero i muri esterni e per metà i muri confinanti con altre proprietà, anche condominiali e alla luce di coefficienti di ponderazione adottati e unificati in ambito peritale.
Fonti di informazione: Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari ed osservatori di mercato: Agenzia del territorio Appe-Confedilizia Bergamo, Valore Casa&Terreni 2025 –Osservatorio Immobiliare- indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Litostampa Istituto Grafico srl, 2025.

Si precisa che il valore di stima unitario utilizzato per la valutazione del bene tiene conto dei costi necessari al ripristino della pavimentazione necessario a rendere l'immobile conforme alle normative edilizie urbanistiche vigenti, in quanto allo stato attuale non risulta conforme alle altezze interne.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fara Gera D'Adda.

12.3 Valutazione corpi:

A - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]
Fara Gera D'adda (BG), via Carlo Alberto Crespi, 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.910,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
CANTINA	89,00	€ 190,00	€ 16.910,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 16.910,00
Valore Finale			**€ 16.910,00**
Valore corpo			€ 16.910,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 16.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 16.910,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	89,00	€ 16.910,00	€ 16.910,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.536,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00
Arrotondamento	€ -23,50
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 4.850,00
Valore diritto e quota	€ 4.850,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ **4.850,00**

Allegati
01) VISURE, SCHEDE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA;
02) LICENZE EDILIZIE E PGT;
03) PLANIMETRIE;
04) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
05) CERTIFICATI ANAGRAFE;
06) ATTO DI COMPRAVENDITA.

14-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Mitakopulos