

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 539/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROMOSSA DA  
OMISS

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO  
OMISS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Bruno Pagani  
**Codice fiscale:** PGNBRN59A20H5090  
**Studio in:** via Indipendenza 38 - 24058 Romano di Lombardia  
**Telefono:** 0363901819  
**Fax:** 3295487236  
**Email:** architettopagani@studiopaganibruno.it  
**Pec:** bruno.pagani@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INDICE****Lotto: 001 - Lotto unico**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: A - Appartamento .....	5
Corpo: B - Cantina .....	5
Corpo: C - Autorimessa.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Appartamento .....	7
Corpo: B - Cantina .....	9
Corpo: C - Autorimessa.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
Corpo: A - Appartamento .....	12
Corpo: B - Cantina .....	12
Corpo: C - Autorimessa.....	12
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento .....	13
Corpo: B - Cantina .....	13
Corpo: C - Autorimessa.....	13
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento .....	13
Corpo: B - Cantina .....	13
Corpo: C - Autorimessa.....	13
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo: A - Appartamento e B - Cantina.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	14
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
Corpo: A - Appartamento .....	14
Corpo: B - Cantina .....	14
Corpo: C - Autorimessa.....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	16

Corpo: A - Appartamento .....	16
Corpo: B - Cantina .....	16
Corpo: C - Autorimessa.....	16
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>16</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>17</b>
Corpo: A - Appartamento .....	17
Corpo: B - Cantina .....	17
Corpo: C - Autorimessa.....	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>17</b>
Criterio di stima .....	17
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04-06-2026 alle 11.10  
**Creditore Procedente:** OMISS  
**Legale Creditore Procedente:** OMISS  
**Esecutato:** OMISS  
**Creditore Intervenuto:** OMISS  
**Legale Creditore Intervenuto:** OMISS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Bruno Pagani  
**Data nomina:** 10-02-2026  
**Data giuramento:** 11-02-2026  
**Data sopralluogo:** 26-02-2026



Beni in **Fara Gera d'Adda (BG)**  
via Carlo Mozzi, 2

### **Lotto: 001 - Lotto unico**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISS- Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISS, foglio 1, particella 1003, subalterno 701, indirizzo Via Carlo Mozzi, 2, piano 1, comune Fara Gera d'Adda, categoria A/2, classe 1, consistenza 4, superficie 52, rendita € 309,87

Derivante da: ATTO DEL 2-10-2012 NOTAIO OMISS con sede in Bergamo - Repertorio n. 162 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 28661.1/2012 reparto PI di Bergamo in atti dal 3-10-2012

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in ragione di 115,224 millesimi delle cose comuni della palazzina "E" e in ragione di 6,047 millesimi delle cose comuni dell'intero complesso condominiale per l'appartamento e la cantina (ora censita separatamente all'appartamento al fg.1 mapp.1003 sub.702).

Confini: appartamento di altra proprietà, pianerottolo comune, appartamento di altra proprietà, prospetto su cortile comune.

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

**Identificativo corpo: B - Cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISS- Piena proprietà** Cod. Fiscale: OMISS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISS, foglio 1, particella 1003, subalterno 702, indirizzo Via Carlo Mozzi, 2, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/2, classe 2, consistenza 9, superficie 10, rendita € 12.55

Derivante da: ATTO DEL 2-10-2012 NOTAIO OMISS con sede in Bergamo - Repertorio n. 162 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 28661.1/2012 reparto PI di Bergamo in atti dal 3-10-2012

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedi Corpo A- Appartamento

Confini: Corridoio comune di accesso, cantina di altra proprietà, terra pieno e cantina altra proprietà.

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISS- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISS - Stato Civile: celibe**

**Eventuali comproprietari non esegutati: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISS, foglio 1, particella 1006, subalterno 30, indirizzo Via A. Locatelli, piano S1, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza 14, superficie 16, rendita € 26,75

Derivante da: ATTO DEL 2-10-2012 NOTAIO OMISS con sede in Bergamo - Repertorio n. 162 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 28661.1/2012 reparto PI di Bergamo in atti dal 3-10-2012

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in ragione di 21,360 millesimi delle cose comuni del corpo di fabbrica H e in ragione di 1,108 millesimi delle cose comuni dell'intero complesso condominiale.

Confini: intercapedine, autorimessa mappale 1006 sub.31, corsello comune, autorimessa mappale 1006 sub.29

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

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Trattasi di un appartamento con cantina e autorimessa inseriti in un più ampio complesso residenziale di grandi dimensioni composto da 13 palazzine residenziali, denominato Condominio "Pioppeto" di via Carlo Mozzi, 2, a Fara Gera d'Adda. L'appartamento posto al piano primo con la cantina al piano interrato sono inseriti in una palazzina di due piani fuori terra, identificata con la lettera "E", mentre l'autorimessa, raggiungibile da percorsi comuni interrati, è posta all'interno dell'immobile interrato denominato "H". Il complesso immobiliare è ubicato in zona tranquilla, residenziale, non lontana dall'alveo del fiume Adda, vicina a infrastrutture di carattere pubblico e servizi di pubblica utilità.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Esercizi di vicinato di media e piccola dimensione

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Treviglio a circa 10 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del fiume Adda.

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **A - Appartamento**

Unità immobiliare posta al piano primo, con superficie commerciale di circa 52,00 mq lordi composta da: soggiorno, piccola cucina, disimpegno, bagno, camera e due balconi. La residenza è inoltre servita da un vano scala con ascensore comuni, da spazio condominiale (in origine stenditoio) al piano interrato oltre che a spazi esterni e percorsi di uso comune.

L'appartamento presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, bagno completo di tutti gli accessori: water, bidet, vasca lavapanni, doccia, lavello, attacco lavatrice e scaldia salviette. L'impianto elettrico è provvisto di quadro salvavita. I serramenti sono in legno con doppiopetro e griglie oscuranti sempre in legno.

L'appartamento è termoautonomo con caldaia murale posta in cucina (marca Beretta) ed elementi riscaldanti a piastra in alluminio. Impianto citofonico collegato con l'esterno del palazzo condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: palazzina E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso condominiale e le unità immobiliari in oggetto, nell'insieme si trovano in condizioni di manutenzione buone.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	termoautonomo
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	25 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1980
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	al momento del sopralluogo, il soggetto esecutato, non è stato in grado di procurare il libretto della caldaia con le apposite revisioni
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Balcone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera

ASTE  
GIUDIZIARIE®



bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Trattasi di una cantina pertinenziale all'appartamento posta al piano interrato, raggiungibile attraverso un vano scale con ascensore, con pavimento in battuto di cemento e porta in lamiera verniciata.

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: palazzina E; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso condominiale e le unità immobiliari in oggetto, nell'insieme si trovano in condizioni di manutenzione buone.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 9  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl

## Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



Cantina

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **C - Autorimessa**

Trattasi di una autorimessa posta al piano interrato, raggiungibile attraverso un cunicolo sotterraneo collegato alla palazzina E dove sono alloggiati l'appartamento e la cantina pertinenziale. L'autorimessa è corredata da basculante e punto luce elettrico. Confina per un suo lato con un infernotto che trae la sua illuminazione naturale dall'esterno. E' raggiungibile da una rampa di accesso in entrata e da una rampa di fuoriuscita sul piazzale antistante le palazzine.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: palazzina H; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il complesso condominiale e le unità immobiliari in oggetto, nell'insieme si trovano in condizioni di manutenzione buone.

#### **Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Autorimessa**

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera d'Adda (BG)**

**Numero pratica: 154/84**

Intestazione: OMISS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/07/1980

Rilascio in data 22/12/1980 al n. di prot.2304

Abitabilità/agibilità in data 19/10/1982

NOTE: Inizio lavori 10-02-1981 e fine lavori 15-06-1982

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e B - Cantina e C - Autorimessa

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica tavolati interni

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia e Oblazione – Spese Stimate	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

Conformità edilizia:

Si sono riscontrate irregolarità in conformità con il progetto presentato in origine dalla impresa costruttrice riguardanti l'inesatta posizione degli spazi comuni e delle cantine al piano interrato che risultano essere state invertite.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di Sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia e Oblazione – Spese Stimate	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Appartamento.****Identificativo corpo: B - Cantina.****Identificativo corpo: C - Autorimessa.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	variante del PGT approvata definitivamente con delibera n.40 del consiglio comunale del 24-04-2024
Zona omogenea:	B1 ambiti consolidati
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.29 del 22-10-2025 del consiglio comunale
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	convenzione urbanistica per piano di lottizzazione denominato "Pioppeto"
Estremi delle convenzioni:	n.135 del 1-03-1979 reg. a Treviglio il 18-04-1979 AL n. 348 TRASCRITTO IL 6 GIUGNO 1979 ai NN. 11779-9982
Obblighi derivanti:	Non specificato
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 - Appartamento.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifica tavolati interni, spostamento porte interne e modifica altezza interna

Regolarizzabili mediante: procedura DOCFA

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetria catastale

Note: Irregolarità sanate con idonea procedura DOCFA

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

**Identificativo corpo: B - Cantina.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spostamento porta interna e modifica altezza locali

Regolarizzabili mediante: procedura Docfa

Note: Irregolarità sanate con idonea procedura DOCFA

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

**Identificativo corpo: C - Autorimessa.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISS per 1/2 OMISS per 1/2 dal 01/03/2004 al 02/10/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISS, in data 01/03/2004, ai nn. 17297/704; trascritto a Bergamo, in data 04/03/2004, ai nn. 11322/7963.

**Titolare/Proprietario:** OMISS dal 02/10/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio OMISS, in data 02/10/2012, ai nn. 162/118; trascritto a Bergamo, in data 03/10/2012, ai nn. 42215/28661.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento, B – Cantina e C – Autorimessa

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro , OMISS e OMISS; Derivante da: Atto di Mutuo; A rogito di OMISS in data 01/03/2004 ai nn. 17298/705; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2004 ai nn. 11323/2742; Importo ipoteca: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: Mutuo; A rogito di OMISS in data 02/10/2012 ai nn. 163/119; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/10/2012 ai nn. 42216/6575; Importo ipoteca: € 164.845,00; Importo capitale: € 82.424,98;

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISS contro OMISS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Bergamo in data 11/12/2025 ai nn. 8941/2025 iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/02/2026 ai nn. 4460/3206.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento, B – Cantina e C – Autorimessa

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** A - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , via Carlo Mozzi, 2**

Non risultano ulteriori gravami

**Identificativo corpo:** B - Cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in , via Carlo Mozzi, 2**

Non risultano ulteriori gravami

**Identificativo corpo:** C - Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in , via Carlo Mozzi, 2**

Non risultano ulteriori gravami

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 606.34 €

**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:** 4676.76 €.

NB le spese condominiali sono relative a tutte le unità immobiliari in perizia (Corpi A-B-C)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** in ragione di 115,224 millesimi delle cose comuni della palazzina "E" e in ragione di 6,047 millesimi delle cose comuni dell'intero complesso condominiale per l'appartamento e la cantina.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'appartamento è adattabile ed è presente un ascensore condominiale per accesso al piano.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificate in atto

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente ma scaduto

**Indice di prestazione energetica:** E 124.84 kWh/mq\_anno

**Note Indice di prestazione energetica:** valido fino al 27/02/2022

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

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevate

**Identificativo corpo:** B - Cantina

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Vedi corpo A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - E' presente un ascensore condominiale per accesso ai piani.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificate in atto

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

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

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevate

**Identificativo corpo:** C - Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** vedi corpo A.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Sono state deliberate spese per l'adeguamento dell'attrezzatura antincendio e rinnovo del CPI, ma al momento l'amministratore non può quantificare l'importo.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 21,360 millesimi delle cose comuni del corpo di fabbrica "H" ed in ragione di 1,108 millesimi delle cose comuni dell'intero complesso condominiale per l'autorimessa.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - E' presente l'ascensore che collega i vari piani all'autorimessa

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificate in atto

**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 rilevati

**Avvertenze ulteriori:** Non rilevate

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Appartamento

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
balconi	sup lorda di pavimento	8,00	0,33	2,64
		<b>60,00</b>		<b>54,64</b>

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.

**Identificativo corpo:** B - Cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	9,00	0,50	4,50
		<b>9,00</b>		<b>4,50</b>

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.

**Identificativo corpo:** C - Autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	14,00	1,00	14,00
		<b>14,00</b>		<b>14,00</b>

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.

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Trattasi già di unità immobiliari autonome

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Cantina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Stima sintetico comparativa

**12.2 Fonti di informazione:**

Altre fonti di informazione: Listino prezzi degli immobili della provincia di Bergamo .

**12.3 Valutazione corpi:**

**A - Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]  
Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata) € 65.568,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	52,00	€ 1.200,00	€ 62.400,00
balconi	2,64	€ 1.200,00	€ 3.168,00
Stima sintetico comparativa parametrica del corpo			€ 65.568,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 65.568,00</b>
Valore corpo			€ 65.568,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.568,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.568,00

**B - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]  
Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2**

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata) € 5.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	4,50	€ 1.200,00	€ 5.400,00
Stima sintetico comparativa parametrica del corpo			€ 5.400,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 5.400,00</b>
Valore corpo			€ 5.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.400,00

**C - Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Fara Gera d'Adda (BG), via Carlo Mozzi, 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	14,00	€ 1.000,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 14.000,00</b>
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	54,64	€ 65.568,00	€ 65.568,00
B - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,50	€ 5.400,00	€ 5.400,00
C - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	14,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.496,80

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 1.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

arrotondamento € -71,20

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 71.000,00

Valore diritto e quota € 71.000,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 71.000,00

**Allegati**

- Allegato 1: disegno descrittivo;
- Allegato 2: visura catastale;
- Allegato 3: schede catastali;
- Allegato 4: pratiche edilizie;
- Allegato 5: spese condominiali.

14-04-2026

L'Esperto alla stima  
Arch. Bruno Pagani