

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 260/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Colnago  
**Codice fiscale:** CLNSRG59B20A794Y  
**Studio in:** Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo  
**Telefono:** 035-260627  
**Fax:** 035-4326023  
**Email:** colnago.s@virgilio.it  
**Pec:** sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Spinone Al Lago (BG)**  
Località/Frazione  
via Alla Fonte 4

## INDICE

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO e DEPOSITI

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Abitazione con Depositi .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Abitazione con Depositi .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	9
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Abitazione con Depositi .....	10
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Abitazione con Depositi .....	11
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Abitazione con Depositi .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo:.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: Abitazione con Depositi .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: Abitazione con Depositi .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	14
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	14
Criterio di stima .....	14
Fonti d'informazione .....	15
Valutazione corpi.....	15
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 29-01-2024 alle 11:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Colnago

**Data nomina:** 06-06-2023

**Data giuramento:** 07-06-2023

**Data sopralluogo:** 10-11-2023

**Cronologia operazioni peritali:** In data 21-06-2023: contatto telefonico e via mail con il Custode per definizione della data e delle modalità del sopralluogo. In data 27-06-2023: richiesta certificato di residenza e stato di famiglia all'Ufficio anagrafe del Comune di Spinone al Lago (Bg). In data 01-08-2023: visure ipo-catastali. In data 01-08-2023: istanza di accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinone al Lago (Bg). In data 10-08-2023: accesso agli Atti e ai Documenti depositati presso l'Ufficio tecnico di Spinone al Lago (Bg). In data 22-09-2023 istanza al G.E. di proroga di consegna della perizia per impossibilità temporanea di effettuare il sopralluogo. In data 25-09-2023 concessa proroga di 45 gg per consegna dell'elaborato peritale. In data 16-10-2023 e 17-10-2023 accettazione delle variazioni catastali necessarie alla procedura da parte del Catasto-Agenzia del Territorio di Bergamo. In data 6-11-2023 in sede di udienza, constatata l'impossibilità temporanea di effettuare il sopralluogo, viene concessa proroga di consegna dell'elaborato peritale al 30-12-2023 e fissata udienza al 29-01-2024. In data 10-11-2023: accesso alle unità immobiliari oggetto di perizia con il Custode, alla presenza dei Carabinieri della Stazione di Casazza (Bg) e dell'Assistente sociale del Comune di Spinone al Lago (Bg) per presa visione dei luoghi, verifica stato di fatto e rilievo fotografico. In data 21-11-2023 ispezioni ipotecarie.

Beni in **Spinone Al Lago (BG)**  
via Alla Fonte 4

## **Lotto: 001 - APPARTAMENTO e DEPOSITI**

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

#### **Identificativo corpo: Abitazione con Depositi.**

#### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinone Al Lago (BG) CAP: 24060, via Alla Fonte civ. 4**

Note: Beni immobili siti in Via alla Fonte civ. 4 a Spinone al Lago (Bg) individuati al NCEU al fg 2 con le seguenti particelle: - 888 subalterno 1 – Via alla Fonte – Bene comune non censibile; - 888 subalterno 2 – Via alla Fonte – piano T – 1, Categoria C/2; - 888 subalterno 3 – Via alla Fonte – piano T – Categoria C/2; - 910 subalterno 3 – Via alla Fonte n. 6 – piano 1 – Categoria A/2.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Nell'Atto notarile di provenienza è specificato quanto segue: "nella vendita sono stati compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale su locali, spazi e servizi comuni come per legge e per destinazione d'uso ed in particolare la cantina sita a piano interrato. Il signor OMISSIS, già titolare dei diritti pari a 4/18 (quattro diciottesimi) dell'immobile di cui all'unità negoziale 1 (mapp.910 sub. 3, ndr) e dei diritti pari a 14/18 (quattordici diciottesimi) degli immobili di cui all'unità negoziale 2 (mapp. 888 subb. 2-3, ndr), e' diventato proprietario per l'intero delle porzioni immobiliari trattate.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, OMISSIS, foglio 2, particella 910, subalterno 3, scheda catastale SCHEDA prot. 327 del 14/06/1965., indirizzo via Alla Fonte 4, piano 1, comune SPINONE AL LAGO, categoria A/2, classe U, consistenza 5 VANI, superficie 98 mq, escluse aree scoperte 96 mq, rendita € 438,99 Euro

Derivante da: Variazione toponomastica del 16/10/2023 pratica n. BG0131295.

Confini: A nord confina con altra unità immobiliare, a est, a sud e a ovest affaccia su giardino condominiale.

Note: Si specifica che la planimetria catastale individua al piano primo l'appartamento, al piano secondo la soffitta, entrambi in quota 1/1 e al piano interrato la cantina che risulta invece in comproprietà condominiale come specificato nell'Atto notarile di provenienza del 18-02-2015, a rogito notaio OMISSIS Rep. OMISSIS.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, OMISSIS, foglio 2, particella 888, subalterno 2, scheda catastale SCHEDA Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/1985, prot. n. C2927, indirizzo via Alla Fonte 4, piano T-1, comune SPINONE AL LAGO, categoria C/2, classe 2, consistenza 146 mq, superficie 85 mq, rendita € 438,99 Euro

Derivante da: Variazione toponomastica del 16/10/2023 pratica n. BG0131295 e CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/12/1985 in atti dal 18/09/1991 (n. C2927/1985).

Confini: Libero su tutti i lati, confina con mapp. 888 sub. 1 comune non censibile alle u.i. 2-3 (cortei accessi)

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, OMISSIS, foglio 2, particella 888, subalterno 3, scheda catastale SCHEDA Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presenta-

zione 10/12/1985, prot. n. C2927, indirizzo via Alla Fonte 4, piano T, comune SPINONE AL LAGO, categoria C/2, classe 3, consistenza 53 mq, superficie 52 mq, rendita € 123,18 Euro

Derivante da: Variazione toponomastica del 16/10/2023 pratica n. BG0131295 e CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/12/1985 in atti dal 18/09/1991 (n. C2927/1985).

Confini: Libero su tutti i lati, confina con mapp. 888 sub. 1 comune non censibile alle u.i. 2-3 (corte-accessi)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, CF OMISSIS, OMISSIS, foglio 2, particella 888, subalterno 1, scheda catastale SCHEDA Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/1985, prot. n. C2927, indirizzo via Alla Fonte 4, piano T, comune SPINONE AL LAGO

Derivante da: Variazione toponomastica del 16/10/2023 pratica n. BG0131295.

Confini: Area urbana.

Note: Si tratta di Bene comune non censibile alle u.i. 2-3 (corte-accessi)

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

Si precisa che successivamente all'atto di pignoramento in data 3/10/2023 sono state effettuate istanze catastali per apportare la rettifica dei numeri civici dei mappali 888 subb. 1-2-3 che risultavano senza civico e del mappale 910-sub.3 che risultava identificato al civ. n. 6 in luogo del reale civ. n. 4. Pertanto i dati catastali rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento sono stati rettificati nella Toponomastica.

*Note generali: Si precisa inoltre che in data 3/10/2023 sono state presentate e accettate in data 16-17/10/2023 dal Catasto le istanze per la registrazione del tipo mappale e per l'aggiornamento della mappa e della banca dati del mappale 888 e del mappale 910.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Gli immobili della presente relazione si collocano in una zona centrale e a destinazione residenziale. La zona, a forte connotazione paesaggistica, si situa immediatamente a sud della collina; a 500 metri circa di distanza a sud si apre il Lago d'Endine. Il Municipio di Spinone al Lago dista dagli immobili della presente relazione circa 100 metri a sud e la Chiesa parrocchiale è a circa 270 metri a nord est.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (scarso), Polizia locale (buono), scuola dell'Infanzia (buono), Ristoranti/Bar (buono), Ipermercato/Supermercato (scarso)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Trescore Balneario.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago d'Endine e Parco del Lago d'Endine, Val Cavallina, Colli di san Fermo.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di San Pietro in Vincoli, Chiesa Parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo, Villa Conti Suardi, Villa Valzelli e Villa ex Patirani.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale 42 del Tonale e della Mendola 300 m, Autobus Fermata Farmacia su via Nazionale 300 m, Casello A4 Grumello del Monte 21 km, Stazione Ferrovia di Albano Sant'Alessandro 18 km, Aeroporto Orio al Serio Bergamo 27 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione con Depositi**

Il lotto si compone di n. 3 (tre) immobili siti in due lotti di terreno distinti ma comunicanti tra loro. Essi sono costituiti da:

- un appartamento al piano primo collocato in un edificio a due piani fuori terra con sottotetto e un piano interrato, realizzato tra il 1957 e il 1964;
- un deposito/stalla a due piani fuori terra con portico;
- un piccolo deposito ad unico vano porticato.

All'appartamento (mapp. 910 sub 3) si accede da via Alla Fonte, quindi da vano scala condominiale (assente l'ascensore) e si compone al piano primo di disimpegno d'ingresso, cucina, soggiorno con balcone, bagno finestrato e due camere e al piano secondo da una porzione di sottotetto di proprietà esclusiva. Al piano interrato compete una cantina in comune, così come lo sono tutto il terreno circostante e il vano scala condominiale.

Ai depositi (mappali 888 subb 2-3) si accede esclusivamente dal terreno (mappale 910) su cui insiste l'abitazione.

Il primo di questi depositi, realizzato in muratura portante in blocchi di cemento alleggerito e struttura di copertura lignea con manto in coppi, si compone al piano terra da un antistante porticato, quindi da vano principale adibito attualmente a stalla per le mucche e da altri tre piccoli depositi, al piano primo, raggiungibile da una scala provvisoria, da un fienile e due piccoli ripostigli. Il piano terra ha un'altezza di m 2,05 e il piano primo ha un'altezza di m2,35.

Il secondo è un piccolo deposito ad unico vano aperto e porticato (tettoia) con una porzione in muratura ed elementi provvisori di sostegno del tetto, rimanenza di un deposito originariamente più grande e per il quale, in seguito all'incendio subito del 1991, era stata richiesta licenza di ristrutturazione che, tuttavia, non è mai stata rilasciata.

Di seguito le caratteristiche costruttive dell'appartamento:

Superficie complessiva di circa mq **242,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1957-1964 (abitazione)

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 910 sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 metri abitazione al piano primo - 2,55 metri cantina al piano interrato

L'intero fabbricato è composto da n. 4 incluso sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 2 + sottotetto e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile è da ristrutturare internamente, con particolare attenzione al bagno e all'adeguamento degli impianti.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>misto acciaio-c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il cancello costituisce anche recinzione sud sia del mappal 910 sia del mappale 888.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>intonaco e piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>graniglia di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>manca di generatore</b> Note: Assente caldaia. Attualmente è presente e funzionante una stufa a legna.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Stato impianto</i>	dismesso
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1964
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 2/57**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1957 al n. di prot. 2

Abitabilità/agibilità in data 27/05/1964 al n. di prot.

NOTE: Fine lavori: 31-07-1958. Pratica edilizia relativa al mappale 910 sub. 3.

**Numero pratica: 6/82**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/05/1981 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 513

NOTE: Si tratta di Concessione gratuita per opere edilizie. Pratica edilizia relativa al mappale 910 sub. 3.

**Numero pratica: 27/83**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ricorsa tetto e sostituzione canali in lamiera  
 Oggetto: Manutenzione  
 Presentazione in data 01/06/1983 al n. di prot.  
 Rilascio in data 02/06/1983 al n. di prot. 849  
 NOTE: Pratica edilizia relativa al mappale 910 sub. 3.

**Numero pratica: 52/85**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)  
 Per lavori: Nuova costruzione di deposito di attrezzi agricoli  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 19/12/1985 al n. di prot.  
 Rilascio in data 16/02/1995 al n. di prot.  
 NOTE: Pratica edilizia relativa al mappale 888 sub 2.

**Numero pratica: 54/91**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Formazione di muretto per delimitazione di area privata  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 10/10/1991 al n. di prot.  
 Rilascio in data 21/11/1991 al n. di prot. 3586  
 NOTE: Pratica edilizia relativa al mappale 910 sub. 3.

**Numero pratica: 31/93**

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Ricostruzione edificio ad uso deposito foraggio (rif. Sanatoria 2107)  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 15/07/1993 al n. di prot. 2429  
 Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. La pratica non è mai stata rilasciata.  
 NOTE: Pratica edilizia relativa al mappale 888 sub. 3, in cui si richiede ricostruzione in seguito ad incendio. Parere sospensivo della Commissione edilizia nella seduta n.3 del 23/09/1993 (vedasi Allegato).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione con Depositi.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinone Al Lago (BG) CAP: 24060, via Alla Fonte civ. 4**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rif. mapp. 888 sub. 3. Al momento l'edificio è incompleto per le ragioni già esposte relative all'incendio del 1991.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia

Descrizione delle opere da aggiornare: Ristrutturazione.

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche nuova pratica edilizia	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Note: Al momento non si possono quantificare gli eventuali oneri di ristrutturazione, che saranno da definire con l'Ufficio tecnico, in relazione al progetto che si intende presentare. anche i costi delle spese tecniche per la presentazione di una nuova pratica edilizia sono qui indicativi.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: La non regolarità edilizia è riferita esclusivamente al mapp. 888 sub. 3.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione con Depositi.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinone Al Lago (BG) CAP: 24060, via Alla Fonte civ. 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 10 e n. 2 del 19/02/2021 - Variante al PGT (art. 13, comma 13, l.r. 12/2005)
Zona omogenea:	Aree del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) - Integrazione Sostituzione Residenziale (ISR)/ Aree per attività agricole
Norme tecniche di attuazione:	TUC-ISR ex art. 38 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione L'immobile identificato al Catasto con il mappale 910, sub. 3 si colloca nelle aree individuate nel tessuto insediativo consolidato che presentano impianto architettonico e densità edilizie definiti, anche con giardino o parco privato. Destinazioni d'uso non ammesse: Attività agricola, Attività produttiva, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione. Modalità d'intervento: Sono ammesse tutte le modalità di intervento. Tipi d'intervento: Sono ammessi tutti i tipi d'intervento. Parametri edilizi: SP: m <sup>2</sup> Come definita da regolamento d'igiene vigente. SL: m <sup>2</sup> Esistente o assentita Sdv: m <sup>2</sup> Non superiore a 30% di SL. H: m Esistente o assentita. Hr: max m 2,00 verso strada, 3,00 verso i restanti. Se esistente, uguale a esistente alla data di adozione del PGT. Ds: min m 5,00 per strade fino a m 7,00 di larghezza. m 7,50 per strade superiori a m 7,00 di larghezza. Dc: min m 5,00. Salvo accordi tra confinanti, certificati nella pratica edilizia. Df: min m10,00. Derogabili all'interno di piani attuativi. ATTIVITA' AGRICOLA ex art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione Nelle aree per l'attività agricola, dove si collocano gli immobili identificati al Catasto con i mappali 888 subb. 1-2-3, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dai commi successivi. Parametri edilizi per le abitazioni dell'imprenditore agricolo: V = 0,06 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; V= 0,01 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , per un massimo di cinquecento m <sup>3</sup> per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; V= 0,03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> sugli altri terreni agricoli. Destinazioni d'uso non ammesse: Residenziale (salvo quanto previsto dal presente articolo), Attività produttiva, Artigianato di servizio, Attività terziarie, Attività commerciali, Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione. Nelle suddette aree l'intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, pertanto è necessario un confronto con l'Ufficio tecnico prima di qualsiasi suddetto intervento.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Abitazione con Depositi.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spinone Al Lago (BG) CAP: 24060, via Alla Fonte civ. 4**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per Abitazione mapp.910 sub. 3: regolarità catastale Per Deposito mapp.888 sub. 2: regolarità catastale Per Deposito mapp.888 sub. 3: l'edificio è quanto rimane dall'incendio del 1991 e ha attualmente una configurazione diversa dalla planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Eventuale Variazione catastale con diritti di segreteria, previa presentazione di pratica edilizia

Note: non sono qui espressi gli oneri di regolarizzazione, poiché la configurazione definitiva di questo immobile, che potrebbe essere quella indicata nell'attuale planimetria catastale, sarà da verificare in seguito alla necessaria pratica edilizia che ne richieda la ricostruzione/ristrutturazione.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Per Abitazione mapp.910 sub. 3: regolarità catastale Per Deposito mapp.888 sub. 2: regolarità catastale Per Deposito mapp.888 sub. 3: l'edificio è quanto rimane dall'incendio del 1991 e ha una configurazione diversa dalla planimetria catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 04/02/1998 al 26/01/2014. In forza di Dichiarazione di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. mappali 888 subb.2 e 3 e mappale 910 sub.3.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 26/01/2014 al 18/02/2015. In forza di Dichiarazione di Successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rif. mappali 888 subb.2 e 3 e mappale 910 sub.3. Per successione per causa di morte della sig.ra OMISSIS apertasi in data 26/01/2014 e devoluta er testamento olografo del 23/11/2002, pubblicato in data 19/11/2014 con Verbale redatto dal notaio OMISSIS, Rep. OMISSIS, registrato a Bergamo in data OMISSIS il sig. OMISSIS acquista il diritto di comproprietà per quota 2/3 delle particelle 888 subb 2-3 e le signore OMISSIS acquistano il diritto di comproprietà per quota 1/6 ciascuna della particella 910 sub.3

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Rf. mappali 888 sub.2 e 3 e mappale 910 sub.3. Il sig. OMISSIS acquista dalle signore OMISSIS il diritto di comproprietà per la quota 14/18 della particella 910 sub. 3 e il diritto di comproprietà per la quota 4/18 della particella 888 subb.2-3 divenendone esclusivo proprietario. Si rende noto che nel suddetto contratto di vendita si precisa: "Privilegio fiscale quinquennale a favore dello Stato eventualmente nascente dalla morte della signora OMISSIS, relativamente al quale i signori OMISSIS si sono obbligati espressamente e reciprocamente a manlevarsi in toto e loro aventi causa a qualunque titolo da ogni pretesa di qualsivoglia natura che la pubblica amministrazione dovesse eventualmente in ogni tempo e a qualsiasi titolo avanzare al riguardo, ed in merito al quale, stante l'attuale normativa fiscale relativa alle modalità di liquidazione ed alle aliquote delle imposte, in rapporto alla natura dei beni ereditari e degli eredi stessi, si deve ritenere costituire pregiudizievole meramente formale". Si precisa, inoltre, che per accedere ai mappali 888 subb. 1-2-3, in quota 1/1, occorre necessariamente passare dall'adiacente mappale 910, che risulta essere tuttavia in comproprietà. Non vi è traccia, tuttavia, nel presente atto di provenienza di alcuna servitù di passaggio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 18/02/2015 al 18/02/2015. In forza di Accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Rf. mappali 888 sub.2 e 3 e mappale 910 sub.3.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/10/2016 ai nn. OMISSIS; Registrato a Brescia 2 in data 26/10/2016 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/10/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 30000; Note: Si tratta di ipoteca volontaria di primo grado a garanzia del credito di € 30.000,00 di cui il sig. OMISSIS si è riconosciuto debitore.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di OMISSIS in data 28/04/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con Depositi

**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:** Abitazione con Depositi

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Alla Fonte civ. 4

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** np - non presente Condominio.

**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:** np.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'Atto notarile di provenienza è specificato quanto segue: "nella vendita sono stati compresi i proporzionali diritti di comproprietà condominiale su locali, spazi e servizi comuni come per legge e per destinazione d'uso ed in particolare la cantina sita a piano interrato. Il signor OMISSIS, già titolare dei diritti pari a 4/18 (quattro diciottesimi) dell'immobile di cui all'unità negoziale 1 (mapp.910 sub. 3, ndr) e dei diritti pari a 14/18 (quattordici diciottesimi) degli immobili di cui all'unità negoziale 2 (mpp. 888 subb. 2-3, ndr), e' diventato proprietario per l'intero delle porzioni immobiliari trattate.

**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:** Si specifica che il mappale 888 (in proprietà quota 1/1 dell'esecutato) e il mappale 910 (in comproprietà condominiale) intercludono il mappale adiacente 1153, di altra proprietà. Dall'analisi degli Atti di provenienza, tuttavia, non è stato trovato cenno ad alcun diritto di servitù di passaggio.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Abitazione con Depositi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione al piano 1° con cantina al piano interrato (in comproprietà) e soffitta al piano 2°	sup lorda di pavimento	96,00	1,00	96,00

sottotetto in proprietà esclusiva				
deposito piano terra 888-2	sup lorda di pavimento	85,00	1,00	85,00
deposito piano terra 888-3	sup lorda di pavimento	53,00	1,00	53,00
balcone relativo all'abitazione al piano 1°	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
		<b>242,00</b>		<b>236,00</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.

#### **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: 1-2023

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990

Valore di mercato max (€/mq): 1200

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Si ritiene opportuno riunire gli immobili pignorati, seppur a diversa destinazione, abitazione e depositi agricoli, in UNICO LOTTO, poiché insistenti su terreni della stessa proprietà, adiacenti e comunicanti tra loro.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed

opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

Date le condizioni manutentive attuali dell'immobile a destinazione abitativa e la posizione a forte connotazione paesaggistica, si considera congruo un valore di 900 €/mq.

Per quanto riguarda i depositi a destinazione agricola si considera congruo un valore di 500 €/mq per la "stalla" e di 280€/mq per il "piccolo deposito".

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Spinone al Lago - BG;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spinone al Lago - BG;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Valore Casa e Terreni, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022.

Listino dei prezzi degli immobili, F.i.m.a.a., ed. 29, Provincia di Bergamo, 2023.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate- Comune di Spinone al Lago, anno 2023, I semestre.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per abitazioni non recenti in Spinone al Lago (Bg): valori compresi tra min 700€/mq e max 1000€/mq.

Per capannoni o simili in Spinone al Lago (Bg): valori compresi tra min 300€/mq e max 600€/mq.;

Altre fonti di informazione: FIAIP, Osservatorio Valori immobili Provincia di Bergamo, 2023;

www.immobiliare.it (collazione annunci immobiliare);

www.cercacasa.it (annunci FIAIP).

## 12.3 Valutazione corpi:

### Abitazione con Depositi. Abitazione di tipo civile [A2]

#### Spinone Al Lago (BG), via Alla Fonte 4

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.540,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione al piano 1° con cantina al piano interrato (in comproprietà) e soffitta al piano 2° sottotetto in proprietà esclusiva	96,00	€ 900,00	€ 86.400,00
deposito piano terra 888-2	85,00	€ 500,00	€ 42.500,00
deposito piano terra 888-3	53,00	€ 280,00	€ 14.840,00
balcone relativo all'abitazione al piano 1°	2,00	€ 900,00	€ 1.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 145.540,00
Valore corpo			€ 145.540,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 145.540,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 145.540,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me-</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

			<i>dio ponderale</i>	<i>quota</i>
Abitazione con Depositi	Abitazione di tipo civile [A2]	236,00	€ 145.540,00	€ 145.540,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 142.540,00

Valore diritto e quota € 142.540,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **142.540,00**

**Allegati**

Allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2 - PLANIMETRIE

Allegato 3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (visure e ispezioni)

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE COMUNALE (Estratto di Pgt PR, pratiche edilizie)

Altri Allegati al fascicolo:

-Perizia\_260\_2023\_ei\_privacy

-Succinta-perizia\_260\_2023\_ei

-Scheda\_di\_controllo\_esecuzioni\_immobiliari\_260\_2023\_ei

-Dichiarazione\_trasmisione\_perizia\_260\_2023\_ei

-Identificativi catastali beni periziati\_260\_2023\_ei

14-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Sergio Colnago**