

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 12/2025

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari
Codice fiscale: FRRLSN63T56B110Z
Studio in: Via Don Luigi Palazzolo 23/C - 24122 Bergamo
Telefono: 035210006
Fax: 035 4131336
Email: studio@a23c.com
Pec: alessandrafrancesca.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Spinone Al Lago (BG)**
Località/Frazione **Spinone al Lago**
Via Armando Diaz n. 19

INDICE

Lotto: 001

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA VERZENI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-09-2025 alle 09:10

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Alessandra Francesca Ferrari

Data nomina: 19-03-2025

Data giuramento: 28-03-2025

Data sopralluogo: 19-05-2025

Cronologia operazioni peritali: Ispezione ipotecaria: 28-03-2025 Sopralluogo per rilievo: 19-05-2025 alla presenza del Custode e del Fabbro Accesso Atti: 19-05-2025 Comunicazioni dell'Ufficio Tecnico: 12-06-2025

Beni in **Spinone Al Lago (BG)**
Località/Frazione **Spinone al Lago**
Via Armando Diaz n. 19

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Spinone al Lago, Via Armando Diaz n. 19

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: vedi Ulteriori infor - Ulteriori informazioni sul debitore: Il debitore in sede dell'Atto di Compravendita risultava CELIBE. Nella Copia dell'Estratto di Matrimonio non risultano annotazioni al margine (Vedi All. 7 alla Perizia)

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS) OMISSIS, foglio 4, particella 103, subalterno 702, indirizzo Via Armando Diaz - 13 *, piano 1-2, comune Spinone al Lago , categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 83, rendita € 216,91

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in Visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0341872 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.120664.1/2011); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2004 Pratica n.BG0167026 in atti dal 03/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11234.1/2004); DIVISIONE del 03/07/2003 Pratica n. 190253 in atti dal 03/07/2003 DIVISIONE (n. 9954.1/2003).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Dato non pervenuto

Confini: a nord con parcheggio pubblico di p.zza Valzelli; a sud con la via Diaz; a ovest con altra proprietà; a est a est con cortile esclusivo, passaggio comune e altra proprietà.

Note: (*) SI SEGNALE che il N° civico riportato sulla scheda catastale (N°13) non corrisponde al N° civico dell'indirizzo dell'immobile eseguito (N° 19).

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

I dati catastali corrispondono a quanto indicato nell'Atto di pignoramento. Si segnala che il N° civico riportato sulla scheda catastale (N°13) non corrisponde al N° civico dell'indirizzo dell'immobile eseguito (N° 19).

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'abitazione, oggetto della presente valutazione, fa parte di un complesso residenziale situato nel centro storico del Comune di Spinone al Lago in Via A. Diaz, 19 ed era già presente nella Cartografia di Repertorio del 1845. Il vecchio fabbricato in cui si trova l'alloggio eseguito è composto da due piani fuori terra con un sottotetto, da parti comuni condivise con altre proprietà ed è privo di ascensore.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: --.

Servizi offerti dalla zona: Scuola dell'Infanzia Comunale San Carlo

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Casazza, Gandino.

Attrazioni paesaggistiche: Monte Misma, Riserva naturale delle Torbiere del Sebino, Laghi di Endine e di Iseo.

Attrazioni storiche: Chiesa di San Pietro in Vincoli, Monastero di San Pietro in Lamosa.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di Linea - C per Costa Volpino a 250 metri, Autobus di Linea C30b per Bianzano a 250 metri, a Autobus LVq23 per Edolo a 250 metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento con sottotetto**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è costituita dai seguenti beni:

- n. 1 bilocale di c.a 60 mq lordi (composto da zona cottura e sala, disimpegno, un bagno, due camere) oltre ad una terrazza ad uso esclusivo di circa 11 mq, sito nel centro storico del Comune di Spinone al Lago (BG), in via Armando Diaz civ. 19, posto al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra e un piano sottotetto, priva di ascensore;

- n. 1 sottotetto di pertinenza di c.a 58 mq lordi collocato al piano secondo.

Il tutto così censito presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo - Catasto Fabbricati di Spinone al Lago al Foglio 4, mappale 103, come segue:

- sub. 702, p. 1-2, cat. A/3, cl. 1, consistenza vani 3,5 - Superficie catastale 83 mq - Rendita catastale 216,91 Euro.

Superficie complessiva di circa mq **126,91**

E' posto al piano: primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: trattasi di antica costruzione

L'edificio è stato ristrutturato nel: data non nota

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

2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 + sottotetto piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: molto scadente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile pignorato consiste di un appartamento al piano primo e di un sottotetto ad uso solaio, al piano secondo. E' collocato all'interno di un edificio di antica costruzione a uso di civile abitazione. Il fabbricato è servito da spazi di distribuzione condivisi con altre proprietà, da un'unica scala comune ed privo di ascensore.

La porzione del fabbricato oggetto della presente valutazione ha subito nel corso del tempo alcuni interventi per adeguamento ed è stato separato dal piano terra nel 2003 tramite un frazionamento.

L'accesso all'abitazione avviene, dalla via A. Diaz, tramite un cortile interno dal quale una scala si collega ad un ampio loggiato comune. Da una porta non blindata in legno e vetro si entra direttamente in unico vano composto da una zona dedicata alla cottura/cucina e dalla sala, separate da un muretto alto circa 85 cm e lungo 2 metri. Una porta finestra consente l'accesso alla terrazza ad uso esclusivo. Dalla porta d'ingresso, sulla destra, attraversando la zona cottura, si accede al disimpegno, al bagno e alla camera; sulla sinistra si accede ad un locale stretto e lungo separato dalla sala tramite un tavolato. L'altezza interna dei locali varia dai 2,65 metri nel vano principale e nella camera, ai 2,76 m nel disimpegno e nel bagno. Un gradino separa la cucina dal disimpegno e un altro gradino separa il disimpegno dalla camera.

La maggior parte della superficie dell'appartamento è stato ricoperto da un pavimento in ceramica rosa. Nella zona cottura/cucina il rivestimento del muretto e di una porzione della parete, fino ad un'altezza di circa 1.70 mt, è in ceramica bianca. Nel bagno sono mancanti il bidet, il lavandino, la rubinetteria e la placca della cassetta dello scarico, sono presenti solo il water e la vasca; il pavimento è in ceramica nera e le pareti sono rivestite in ceramica bianca fino ad un'altezza di circa 2.10 m. La terrazza si sviluppa lungo tutta la facciata a nord-est e si affaccia sul cortile ad uso esclusivo della proprietà al piano terra; il parapetto e in cemento traforato con altezza non regolamentare (0.98 m), la pavimentazione è in battuto di cemento.

Le finiture interne dell'appartamento sono datate e in scarse condizioni generali. Le porte della camera

(0.80x2.10 m) e del bagno (0.60x2.10 m) sono in legno tamburato e dotate di maniglie ma sono appoggiate al muro non montate, così come i coprifili. La seconda camera è separata dalla sala da una parete senza porta e con sopraluce in legno e vetro. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e privi di oscuranti. La porta finestra della sala è dotata di due antoni in legno e in pessime condizioni. La camera è dotata di una tenda frangi-sole a lamelle e di una grata in ferro. Anche la finestra sul lato sud-ovest che si affaccia sulla Via Diaz è dotata di una tenda frangi-sole a lamelle da sostituire.

Sia il soffitto che le pareti presentano tracce evidenti di umidità e di infiltrazioni dal piano del sottotetto. Le tinteggiature sono in condizioni scadenti.

L'appartamento, è esposto su tre fronti a nord, sud-ovest, nord-est. Il riscaldamento è stato predisposto per essere termo autonomo (caldaietta a metano prevista di 15 Kcal/h) e con radiatori in ghisa. L'impianto elettrico, sotto traccia è datato e privo di certificato di regolare esecuzione.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni molto scadenti: il quadro elettrico non è a norma; mancano i frutti e i cavi sono stati lasciati a vista; mancano i corpi illuminanti, la zona cottura/cucina presenta solo gli attacchi di acqua e gas; il copri-caldaia in lamiera pre-verniciata bianca è stato posizionato all'esterno ed è presente un tubo in acciaio inox (DM 20 cm) applicato alla facciata e che sale in copertura.

Al sottotetto di pertinenza posto al piano secondo, si accede dal secondo loggiato e da una scala comune in condizioni precarie. Il sottotetto, in pianta si sviluppa come l'appartamento sottostante ed è composto da due vani principali lasciati al rustico e in pessime condizioni. Le pareti sono in pietra; le travi e i travetti in legno a vista; i coppi appoggiati sull'assito; il pavimento in battuto di cemento. Nel primo vano a destra del loggiato le altezze interne variano da 3.90 m circa sotto assito a 2.80 m circa sotto trave e nel secondo vano da 3.30 m sotto assito e 2,70 m sotto trave. L'impianto elettrico si presenta con cavi e corpi illuminanti a vista. I vani sono privi di serramenti esterni ed usati principalmente come deposito. L'assenza di serramenti provoca l'ingresso di acqua e infiltrazioni al piano sottostante.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: scarse Riferito limitatamente a: porta finestra sala/cottura
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Battente/battenti materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse Riferito limitatamente a: camera con grata in ferro esterna e lamelle frangi-sole in alluminio
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: porte non posate
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Riferito limitatamente a: terrazza ad uso esclusivo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona cottura
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: assente

	Riferito limitatamente a: abitazione piano primo - in alcuni punti i fili elettrici sono stati lasciati a vista, mancano i fru
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano conformità: assente
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: radiatori conformità: assente Riferito limitatamente a: l'impianto è stato predisposto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	data non nota
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	l'impianto si presenta in cattive condizioni e non in sicurezza
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	a metano
Stato impianto	caldaia non presente
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	è stata prevista la predisposizione dell'impianto in facciata (lato nord/est)
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Facciata nord-est



zona cottura



sala



secondo vano



camera

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: D.I.A. 44/03

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Frazionamento di unità immobiliari

Presentazione in data 09/08/2003 al n. di prot. 3361

NOTE: Si segnala che in data 21/08/2003 l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinone al Lago prescrive la richiesta di Autorizzazione Ambientale per procedere con il rilascio della pratica edilizia. La pratica diventa effettiva con il Parere Favorevole al rilascio dell'Autorità Ambientale per il progetto di divisione in unità immobiliari.

Numero pratica: n. 43/03

Intestazione: OMISSIS

Note tipo pratica: Autorizzazione sub-delega 1497/39

Per lavori: Aumento di unità immobiliari

Presentazione in data 09/08/2003 al n. di prot. 3361

Rilascio in data 10/10/2003 al n. di prot. 4093

NOTE: Il Parere favorevole per l'Autorità Ambientale viene rilasciato 10/10/2003, da parte della Commissione Edilizia Integrata (vedi all. 4 alla Perizia).

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Spinone al Lago, Via Armando Diaz n. 19

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto al progetto depositato (DIA 44/03 - Prot. n°3361 del 09/08/2003), unico progetto presente agli Atti, l'abitazione al piano primo presenta: - differente posizione della porta di accesso al bagno; - differente posizione di un tavolato con porta per formazione di nuovo vano; - presenza di un muretto tra la zona cottura e la sala. Inoltre: - manca la porta del disimpegno con funzione di antibagno; - essendo in centro storico va effettuata una verifica di compatibilità paesaggistica (art. 167 D. Lgs 42/2004)

Regolarizzabili mediante: Pratica preventiva di compatibilità paesaggistica e Pratica in sanatoria - Rif. art. 36bis - modifiche introdotte dalla LG 10572024

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedi quanto sopra riportato

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria per pratica in sanatoria	€ 50,00
Sanzione	€ 1.032,00

Diritti di segreteria per compatibilità paesaggistica	€ 75,00
marca da bollo	€ 16,00
Oblazione minima accertamento paes.	€ 500,00
Totale oneri: € 1.673,00	

Note: Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri del professionista incaricato per il deposito della pratica di compatibilità paesaggistica, della pratica in sanatoria e del relativo Certificato di Abitabilità che risulta mancante; oltre ad eventuali opere di ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si rimanda alla comunicazione sottoscritta dal Tecnico Comunale del Comune di Spinone al Lago in merito alla Licenza di Costruzione del 29/12/1975 di prot. n.79 riportata negli Atti Notarili (tra il debitore e la precedente proprietaria) ma non rinvenuta presso gli Archivi e gli Uffici preposti. (cit. All. 5 alla Perizia) Pertanto al fine di attestare la legittimità dell'immobile si fa riferimento alla Cartografia di repertorio, ovvero alla Mappa del 1853, dalla quale si evince che il fabbricato in cui è collocato l'immobile esecutato fosse già presente (cit. All. 3 alla Perizia); oltre alla DIA n. 3361 per frazionamento di unità immobiliari, depositata il 09/08/2003, ovvero all'ultimo titolo edilizio che ha disciplinato l'ultimo intervento. A seguito della ricostruzione effettuata dalla sottoscritta tramite l'Accesso Documentale si evidenzia la necessità di presentare un'Istanza di Sanatoria edilizia per sanare lo stato fisico dei luoghi oltre a richiedere un Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (Art. 167 D. Lgs. 42/2004) rilasciata dalla Soprintendenza poiché l'immobile fa parte del Nucleo di Antica Formazione del Comune di Spinone al Lago e, ad oggi, si riscontrano alcune difformità realizzative rispetto all'autorizzato (Parere favorevole per il rilascio di Autorità Ambientale espresso dalla Commissione Edilizia Integrata (cit. All. alla Perizia))

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Spinone al Lago, Via Armando Diaz n. 19

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Variante n°1 del Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole / 1a Rettifica/ Aggiornamento Settembre 2020_TAV. 09 PdR - Aree del Tessuto Urbano Consolidato // NTA_ART 37 (pagg 46-52) Carta dei Vincoli_TAV. 08 bis
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con sottotetto.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Spinone al Lago, Via Armando Diaz n. 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto alla scheda catastale l'abitazione al piano primo presenta: - tamponamento di una finestra sul prospetto lato nord-est; - differente posizione della porta di accesso al bagno; - differente posizione di un tavolato; - presenza di un muretto tra la cucina e la sala; - presenza di due gradini in corrispondenza dell'antibagno e della camera. Il sottotetto al piano secondo presenta: - incongruenze sulle forature in facciata

Regolarizzabili mediante: Nuova scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Adeguamento della scheda a seguito dell'istanza di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Diritti di segreteria	€ 70,00
Totale oneri: € 70,00	

Note: Gli oneri previsti per la regolarizzazione delle difformità riscontrate saranno da integrare con le spese tecniche e relativi oneri del professionista incaricato della pratica DOCCA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: (*) Si segnala che il N° civico riportato sulla scheda catastale (N°13) non corrisponde al N° civico dell'indirizzo dell'immobile esecutato (N° 19).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **03/07/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Il OMISSIS, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo Attesta la provenienza VENTENNALE degli Immobili - Originariamente di proprietà di: OMISSIS, per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito OMISSIS, del 01/12/2004 rep. 28258/5959, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bergamo il 21/12/2004 al n. 46547 di formalità. Dichiara che gli immobili risultano essere di proprietà di OMISSIS, per la piena proprietà e che a tutto il 17/02/2025 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri (...)

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2004 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 196000; Importo capitale: € 98000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo iscritto/trascritto a BERGAMO - Tribunale in data 11/01/2025 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con sottotetto

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: Appartamento con sottotetto

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG), Via Armando Diaz n. 19

Nessun dato da riferire

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --.

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: --. Nessun dato da riferire

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** ----**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun dato da riferire**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** ---**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun dato da riferire**Avvertenze ulteriori:** Nessun dato da riferire**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento con sottotetto**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di unità immobiliare che si trova in condizioni scadenti e con annesso sottotetto al rustico, pertanto è stata valutata adottando il valore minimo dei criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona Centrale (B1) del Comune di Spinone al Lago, confrontati con i prezzi risultanti dall'indagine di mercato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	58,38	1,00	58,38
terrazza ad uso esclusivo	sup lorda di pavimento	11,10	0,25	2,78
Sottotetto P2	sup lorda di pavimento	57,43	0,50	28,72
		126,91		89,87

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 stimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° - 2024

Zona: Spinone al Lago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economico A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 890

Valore di mercato max (€/mq): 990

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Sono stati adottati i criteri stimativi derivanti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nella Zona B1 - centrale del Comune di Spinone al Lago, oltre all'indagine di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Spinone al Lago;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di --;

Ufficio tecnico di Spinone al Lago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI e mercato immobiliare via web;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): --;

Altre fonti di informazione: --.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento con sottotetto. Abitazione di tipo economico [A3]
Spinone Al Lago (BG), Via Armando Diaz n. 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 79.993,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione P1	58,38	€ 890,00	€ 51.958,20
terrazza ad uso esclusivo	2,78	€ 890,00	€ 2.474,20
Sottotetto P2	28,72	€ 890,00	€ 25.560,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.993,20
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 79.993,20
Valore corpo			€ 79.993,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.993,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.993,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con sottotetto	Abitazione di tipo economico [A3]	89,87	€ 79.993,20	€ 79.993,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.743,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 78.250,20

Valore diritto e quota € 78.250,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **78.250,20**

Allegati

LOTTO 001 - Comune di Spinone al Lago

ALLEGATO 1: Estratto dal PGT - Piano delle Regole + Legenda

ALLEGATO 2: Catasto – Scheda Abitazione con sottotetto annesso - P 1/2

ALLEGATO 3: Cartografia storica di repertorio

ALLEGATO 4: Pratiche edilizie

ALLEGATO 5: Comunicazioni Responsabile Ufficio Tecnico

ALLEGATO 6: Certificazione notarile sostitutiva

ALLEGATO 7: Copia Estratto di Matrimonio

ALLEGATO 8: Planimetria degli immobili, piante di riferimento per l'individuazione della documentazione fotografica

10-07-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandra Francesca Ferrari