Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 198/2022
N° Gen. Rep. 98/2026

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Zambelli
Codice fiscale: ZMBMRZ60C15A794T
Studio in: Via Broseta 36 - 24122 Bergamo
Telefono: 035 248646
Email: architetto@mzambelli.it
Pec: maurizio.zambelli@archiworldpec.it

Beni in **Spinone Al Lago (BG)**
Località/Frazione **Spinone Al Lago**
Via Ugo Foscolo

INDICE

Lotto: 1 - Abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 6
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 6
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 7
2. DESCRIZIONE 8
DESCRIZIONE GENERALE 8
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 8
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 9
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 9
3. PRATICHE EDILIZIE 10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA 11
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 11
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 11
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA 12
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 12
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 12
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 12
5. CONFORMITÀ CATASTALE 13
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 13
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 13
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 13
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 13
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 14
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 15
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 17
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 17

Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 18
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 18
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 18
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ 19
11. STATO DI POSSESSO 19
Corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2 19
Corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1 19
Corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052 19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 20
Criterio di stima 20
Fonti d'informazione 20
Valutazione corpi 20
Adeguamenti e correzioni della stima 21
Prezzo base d'asta del lotto 21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: da comunicare
Creditore Procedente:

Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Maurizio Zambelli
Data nomina: 09-05-2022
Data giuramento: 18-05-2022
Data sopralluogo: 16-12-2022
Cronologia operazioni peritali:
- in data 22.05.2022 sono state richieste le schede catastali, le visure, l'estratto mappa dei beni pignorati al sistema informatico territoriale;
- in data 19.05.2022, 23.05.2022, 18.07.2022 sono state richieste le visure attuali e storiche dei beni pignorati al sistema informatico territoriale;
- in data 24.06.2022 è stata inviata mail pec al comune di Spinone al Lago (BG) per il certificato di stato civile dei sig.

- in data 29.07.2022 è stata inviata mail pec all'ufficio tecnico del comune di Spinone al Lago con richiesta di accesso agli atti;
- in data 22.09.2022 è stato eseguito l'accesso agli atti edilizi e urbanistici presso l'ufficio tecnico del comune di Spinone al Lago (BG);
- in data 16.12.2022 è stato effettuato un primo sopralluogo presso i beni pignorati;
- in data 24.01.2022 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso i beni pignorati;
- in data 02.02.2023 è stata presentata tramite mail PEC istanza di rettifica dei dati catastali relativi al foglio 9 particella 1052 CT
- in data 03.02.2023 è stata presentata richiesta di aggiornamento scheda catastale relativa al foglio 3 particella 1043 sub 2;
- in data 13.02.2023 è stata richiesta al sistema informatico territoriale la scheda catastale rasterizzata relativa al foglio 3 particella 1043 sub 2.
- in data 14.02.2023 sono state richieste al sistema informatico territoriale le visure catastali aggiornate.
- in data 22.05.2026, a seguito della riunione alla presente procedura della procedura R.G. n. 98/2026 per disposizione del Giudice Dott.ssa Angela Randazzo (06/04/2026), sono state richieste al sistema informatico territoriale le visure catastali le schede catastali rasterizzate aggiornate.
- in data 22.05.2026 si è segnalato al notaio rogante che il terreno foglio 3 particella 1052 risulta ad oggi catastalmente instestato ai venditori e non agli esecutati, chiedendo una verifica dei precedenti adempimenti.
- in data 25.05.2026 sono state richiesta al sistema informatico territoriale le schede catastali rasterizzate aggiornate.

- in data 14.04.2026 il Custode Avv. Luca Pietro Savi ha segnalato al legale della Procedente che nella trascrizione del pignoramento non risulta ricompresa la quota di 1/100 del terreno foglio 3 particella 1052 in capo

- in data 14.04.2026 il legale Avv. ha comunicato al Custode la volontà di escludere dalla procedura la quota soprarichiamata.
- in data 25.05.2026 il Custode Avv. Luca Pietro Savi ha segnalato al CTU la rinuncia della Procedente in ordine alla quota di 1/100 del terreno foglio 3 particella 1052 in capo

Beni in **Spinone Al Lago (BG)**
Località/Frazione **Spinone Al Lago**
Via Ugo Foscolo

Lotto: 1 - Abitazione con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG) frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Quota e tipologia del diritto
1/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: vedovo - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
98/100 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: – Deceduta
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Abitazione, foglio 3, particella 1043, subalterno 2, indirizzo Via Ugo Foscolo n. SN, piano 1, comune Spinone al Lago, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 325,37
Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2011 Pratica n. BG0342137 in atti dal 03/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 120929.1/2011)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà non sono richiamati negli atti notarili.
Confini: AL PRIMO PIANO: -per tre lati: prospetto su enti comuni; AL PIANO INTERRATO: - per due lati: enti comuni; - per un lato: altra proprietà.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Quota e tipologia del diritto
1/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: vedovo - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
98/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: – Deceduta
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: Autorimessa, foglio 3, particella 1041, subalterno 1, indirizzo via Ugo Foscolo n. SN, piano S1, comune Spinone al Lago, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita € 16,48
Derivante da: VARIAZIONE del 18/09/2015 Pratica n. BG0228315 in atti dal 18/09/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 133750.1/2015)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà non sono richiamati negli atti notarili.
Confini: - per due lati: mura perimetrali; - per un lato: area comune distinta alla particella 1042.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052.

residenziale sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Quota e tipologia del diritto
1/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: vedovo - Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
98/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Stato Civile: celibe
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
1/100 di **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: Deceduta
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: Prato, sezione censuaria Spinone al Lago, foglio 9, particella 1052, subalterno -, qualità prato, classe 1, superficie catastale 30 mq, reddito dominicale: € 0,10, reddito agrario: € 0,11
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 06/10/1982 Pratica n. BG0133282 in atti dal 16/04/2007 (n. 4.1/1982)
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà non sono richiamati negli atti notarili.
Confini: - per due lati: particella 1042 - per un lato: particella 1043

Note: INTESTATO A

È stato segnalato al notaio rogante che il terreno non risulta ad oggi catastalmente intestato agli esecutati, chiedendo una verifica dei precedenti adempimenti.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:
I dati catastali NON corrispondono a quelli indicati nel pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare si compone di una abitazione posta al primo piano con interrato collegato mediante scala esterna, autorimessa ed area pertinenziale. L'edificio a destinazione residenziale realizzato negli anni '80. La zona è semicentrale. L'immobile ha accesso carrale e pedonale da via Ugo Foscolo.

Caratteristiche zona: semicentrale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Spinone al Lago.
Attrazioni paesaggistiche: Lago di Endine.
Attrazioni storiche: nessuna.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

foglio 3 particella 1043 sub 2

L'unità immobiliare ha destinazione residenziale ed è costituita da un appartamento posto ai piani primo e interrato, collegati mediante scala esterna, di un edificio realizzato negli anni '80.
L'appartamento si compone di:
- al primo piano: un soggiorno con angolo cottura, un bagno, due camere, ripostiglio e due balconi. Altezza: da 2.93m a 2.43 m
- al piano interrato: una cantina, un locale caldaia, un ripostiglio e un locale lavanderia. Altezza: 2.3m

L'appartamento confina quanto al primo piano per tre lati con prospetto su enti comuni, quanto al piano interrato per due lati con enti comuni e per un terzo lato con altra proprietà.
L'unità immobiliare ha quadruplo affaccio.

Superficie complessiva di circa mq **131,10**
E' posto al piano: 1
L'edificio è stato costruito nel: 1981
L'edificio è stato ristrutturato nel: -
ha un'altezza utile interna di circa m. P1: da 2.93m a 2.43m - P.INT: 2.3m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: insufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'edificio e le parti comuni sono in sufficiente stato manutentivo.
L'alloggio è in stato manutentivo insufficiente. Si rilevano i seguenti sostanziali difetti edilizi:
- impianti ed infissi obsoleti
- pavimentazioni esterne fessurate

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **da sostituire**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **da manutenere**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **da sostituire**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	obsoleto
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento autonomo con produzione acqua cal·da
Note	obsoleto

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

foglio 3 particella 1041 sub 1

L'autorimessa è posta al piano terra in un corpo staccato rispetto a quello dell'abitazione.
L’autorimessa confina per due lati con mura perimetrali e per un terzo lato con area comune distinta alla particella 1042.

Superficie complessiva di circa mq **15,70**
E' posto al piano: T
L'edificio è stato costruito nel: 1981
L'edificio è stato ristrutturato nel: mai
ha un'altezza utile interna di circa m. 2.04m
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente con necessità manutentive

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052**

L'unità immobiliare è una porzione di area pertinenziale di accesso ai corpi scala, posta al piano terra.
L’area pertinenziale confina per due lati con la particella 1042 e per un terzo lato con la particella 1043.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N.38/80
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/02/1981 al n. di prot. 38/80
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: VARIANTE 44/82
Intestazione:
Tipo pratica: variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Rilascio in data 01/12/1982 al n. di prot. 44/82
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2

Abitazione di tipo economico [A3] sito in **Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Intestazione:
Rilascio in data 15/12/1982 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N.38/80
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/02/1981 al n. di prot. 38/80
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: VARIANTE 44/82
Intestazione:
Tipo pratica: variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Rilascio in data 01/12/1982 al n. di prot. 44/82
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in **frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Intestazione:
Rilascio in data 15/12/1982 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1

residenziale sito in **frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: CONCESSIONE EDILIZIA N.38/80
Intestazione:
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 02/02/1981 al n. di prot. 38/80
Dati precedenti relativi ai corpi: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052

residenziale sito in **frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: VARIANTE 44/82
Intestazione:
Tipo pratica: variante in corso d'opera
Oggetto: variante
Rilascio in data 01/12/1982 al n. di prot. 44/82
Dati precedenti relativi ai corpi: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052

residenziale sito in **frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo**
Numero pratica: CERTIFICATO DI AGIBILITA'
Intestazione:
Rilascio in data 15/12/1982 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG) frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Conformità edilizia:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
PIANO PRIMO
- traslazione delle tramezzature e non conformità dei distributivi interni
- diverso dimensionamento balcone
- diversa realizzazione scala
PIANO INTERRATO
- traslazione delle tramezzature e non conformità dei distributivi interni
- diversa realizzazione scala
Regolarizzabili mediante: SCIA PER OPERA GIA' ESEGUITA
Descrizione delle opere da aggiornare: esatta rappresentazione grafica delle tramezzature, del balcone e della scala

Oneri di regolarizzazione	
SCIA PER OPERA GIA' ESEGUITA	€ 2.000,00
	Totale oneri: € 2.000,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

Note: Ai fini della conformità edilizia è stato rappresentato un raffronto del rilievo preliminare con quanto desumibile dalla planimetria autorizzativa

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

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

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052.
residenziale sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG) frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 10 e 2 del 19/02/2021
Zona omogenea:	VARIANTE N°1 AL PGT VIGENTE - Aree TUC ISR (Integrazione Sostituzione Residenziale)
Norme tecniche di attuazione:	Delibera Numero 10 del 10/09/2020: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE AL PGT COMPRESA ESTENSIONE DEL PUGSS Delibera Numero 2 del 19/02/2021: RETTIFICA AI SENSI DELL'ART. 13 - COMMA 14 BIS DELLA L.R. N° 12/2005 DEGLI ATTI RELATIVI ALLA 1^ VARIANTE AL P.G.T. A SEGUITO DI RISCONTRO DI ERRORI MATERIALI Articolo 38 (Aree del Tessuto Urbano Consolidato), comma 7: TUC ISR (Integrazione Sostituzione Residenziale)
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.

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 10 e 2 del 19/02/2021
Zona omogenea:	VARIANTE N°1 AL PGT VIGENTE - Aree TUC ISR (Integrazione Sostituzione Residenziale)
Norme tecniche di attuazione:	Delibera Numero 10 del 10/09/2020: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE AL PGT COMPRESA ESTENSIONE DEL PUGSS Delibera Numero 2 del 19/02/2021: RETTIFICA AI SENSI DELL'ART. 13 - COMMA 14 BIS DELLA L.R. N° 12/2005 DEGLI ATTI RELATIVI ALLA 1^ VARIANTE AL P.G.T. A SEGUITO DI RISCONTRO DI ERRORI MATERIALI Articolo 38 (Aree del Tessuto Urbano Consolidato), comma 7: TUC ISR (Integrazione Sostituzione Residenziale)
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.

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052.
residenziale sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. n. 10 e 2 del 19/02/2021
Zona omogenea:	VARIANTE N°1 AL PGT VIGENTE - Aree TUC ISR (Integrazione Sostituzione Residenziale)

Norme tecniche di attuazione:	Delibera Numero 10 del 10/09/2020: APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE AL PGT COMPRESA ESTENSIONE DEL PUGSS Delibera Numero 2 del 19/02/2021: RETTIFICA AI SENSI DELL'ART. 13 - COMMA 14 BIS DELLA L.R. N° 12/2005 DEGLI ATTI RELATIVI ALLA 1^ VARIANTE AL P.G.T. A SEGUITO DI RISCONTRO DI ERRORI MATERIALI Articolo 38 (Aree del Tessuto Urbano Consolidato), comma 7: TUC ISR (Integrazione Sostituzione Residenziale)
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: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG) frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata sostituita la planimetria catastale per adeguarla allo stato dei luoghi.

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

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

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

Note: Non si riscontrano irregolarità rispetto alla rappresentazione catastale.

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052.
residenziale sito in frazione: Spinone Al Lago, Via Ugo Foscolo

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il terreno risulta intestato ai precedenti proprietari. E' stata presentata richiesta d'aggiornamento al notaio rogante
Regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO BANCA DATI CATASTALI
Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento dei dati relativi agli intestatari dell'unità.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

Note: Si segnala che l'unità immobiliare è attualmente censita al foglio 9 in luogo del foglio 3 richiamato nella documentazione in banca dati della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: dal 11/10/1983 al 03/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 11/10/1983, registrato a BERGAMO, in data 31/10/1983, trascritto a BERGAMO, in data 09/11/1983,

Note: per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 10/10/1996 al 03/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a LODI, in data 10/06/1996, trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1997,

Note: per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 10/10/1996 al 03/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a LODI, in data 10/06/1996, trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1997

Note: per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005 registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005

Note: per i diritti di 1/100 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005 registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO

Note: per i diritti di 98/100 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 al 20/06/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005 registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005

Note: per i diritti di 1/100 di piena proprietà.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2

Titolare/Proprietario: dal 11/10/1983 al 03/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 11/10/1983, registrato a BERGAMO, in data 31/10/1983, trascritto a BERGAMO, in data 09/11/1983,

Note: per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 10/10/1996 al 03/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a LODI, in data 10/06/1996, trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1997

Note: per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 10/10/1996 al 03/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a LODI, in data 10/06/1996, trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1997

Note: per i diritti di 1/4 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005, registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005 trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005,

Note: per i diritti di 1/100 di piena proprietà

Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005, registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005

Note: per i diritti di 98/100 di piena proprietà

Titolare/Proprietario:

dal 03/11/2005 al 20/06/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005 registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005
Note: per i diritti di 1/100 di piena proprietà.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1
Titolare/Proprietario: dal 11/10/1983 al 03/11/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 11/10/1983 registrato a BERGAMO, in data 31/10/1983, trascritto a BERGAMO, in data 09/11/1983,

Note: per i diritti di 1/2 di piena proprietà
Titolare/Proprietario: dal 10/10/1996 al 03/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a LODI, in data 10/06/1996, trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1997
Note: per i diritti di 1/4 di piena proprietà
Titolare/Proprietario: dal 10/10/1996 al 03/11/2005. In forza di denuncia di successione; registrato a LODI, in data 10/06/1996, trascritto a BERGAMO, in data 05/02/1997,
Note: per i diritti di 1/4 di piena proprietà
Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005, registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005
Note: per i diritti di 1/100 di piena proprietà
Titolare/Proprietario: dal 03/11/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005 registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005,
Note: per i diritti di 98/100 di piena proprietà
Titolare/Proprietario:
dal 03/11/2005 al 20/06/2018. In forza di atto di compravendita - a rogito di in data 03/11/2005 registrato a BERGAMO, in data 10/11/2005, trascritto a BERGAMO, in data 11/11/2005,
Note: per i diritti di 1/100 di piena proprietà.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di in data 01/12/2005 Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di
iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/04/2022

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di scritto/trascritto a BERGAMO in data 26/03/2026

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/10/2025
Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di in data 01/12/2005 Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di
iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/04/2022

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di iscritto/trascritto a BERGAMO in data 26/03/2026

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/10/2025

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di
Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di in data 01/12/2005 Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di
iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/04/2022

- **Iscrizione pregiudizievole:**
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di iscritto a BERGAMO in data 17/03/2026.

Note: la quota di 1/100 in capo a non è oggetto di trascrizione ed esecuzione immobiliare come da comunicazione del Custode Avv. Luca Pietro Savi in data 25.05.2026.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di
Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 21/10/2025
Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 130000.

Dati precedenti relativi ai corpi: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052

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 - foglio 3 particella 1043 sub 2
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052
residenziale sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:
Identificativo corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2
sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà non sono definiti in atto notarile
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1
sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà non sono definiti in atto notarile
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052
residenziale sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna.

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): I millesimi di proprietà non sono definiti in atto notarile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Le consistenze immobiliari sono riferite allo stato dei luoghi dopo rilievo preliminare in loco.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione P1	sup lorda di pavimento	78,20	1,00	78,20
Balcone P1	sup lorda di pavimento	9,75	0,25	2,44
Interrato	sup lorda di pavimento	43,15	0,50	21,58
		131,10		**102,21**

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: ANNO 2025 - Semestre 2

Zona: BERGAMO - SPINONE AL LAGO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 890

Valore di mercato max (€/mq): 990

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	15,70	1,00	15,70
		15,70		**15,70**

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 giar-

dini 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: Autorimesse e box
Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: Anno 2025 - Semestre 2

Zona: Spinone al Lago

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 375

Valore di mercato max (€/mq): 540

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Accessoria	sup lorda di pavimento	24,00	0,10	2,40
		24,00		**2,40**

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

Il lotto non è divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Altro In stato di abbandono, ingombro di mobili/oggetti
Note: Accesso effettuato tramite fabbro

Identificativo corpo: Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Libero
Note: Accesso effettuato tramite fabbro

Identificativo corpo: Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052
residenziale sito in Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo
Libero

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: Il criterio di stima è quello della stima diretta comparativa per superficie lorda "commerciale", alla luce dei valori di mercato nella zona per beni con caratteristiche similari di tempo e di luogo. Accertata l'ubicazione dell'immobile, la stima viene eseguita tenendo conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di locazione, d'uso, di finitura, di esposizione, di consistenza, di condizione statica, di stato di manutenzione e conservazione, delle necessità manutentive dell'immobile, di accessibilità dalle principali vie di comunicazione, di livello di piano, di ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni e sulla loro commerciabilità.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Spinone al Lago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: VALORE CASA & TERRENI OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2021.; LISTINO PREZZI IMMOBILI BERGAMO F.I.M.A.A. CONFCOMMERCIO BERGAMO 30esima EDIZIONE ANNO 2024.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
L' indice dei valori commerciali euro/mq. per gli immobili da ristrutturare del Comune di Spinone al Lago è : 100 (euro/mq.) min. - 500 (euro/mq.) max.
L' indice dei valori commerciali euro/mq. per gli immobili non recenti del Comune di Spinone al Lago è : 600 (euro/mq.) min. - 1000 (euro/mq.) max.
L' indice dei valori commerciali a corpo per i box del Comune di Spinone al Lago è : 12'000-15'000 a corpo.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2. Abitazione di tipo economico [A3]
Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.554,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione P1	78,20	€ 700,00	€ 54.740,00
Balcone P1	2,44	€ 700,00	€ 1.708,00
Interrato	21,58	€ 700,00	€ 15.106,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.554,00
Valore corpo			€ 71.554,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 71.554,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.554,00

Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Autorimessa	15,70	-	-
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052. residenziale
Spinone Al Lago (BG), Via Ugo Foscolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 720,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Accessoria	2,40	€ 300,00	€ 720,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo per quota 99/100			€ 720,00
Valore corpo			€ 720,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 720,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione - foglio 3 particella 1043 sub 2	Abitazione di tipo economico [A3]	102,21	€ 71.554,00	€ 71.554,00
Autorimessa - foglio 3 particella 1041 sub 1	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,70	€ 15.000,00	€ 15.000,00
Area Pertinenziale - foglio 9 particella 1052	residenziale	2,40	€ 720,00	€ 720,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:
Valore intero medio ponderale € 85.274,00
Valore diritto e quota € 85.274,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 85.274,00**
In arrotondamento: **€ 85.000,00**

Allegati

Costituiscono parte integrante della presente perizia di stima i seguenti allegati:
1. ortofoto
2. estratti: aerofotogrammetrico, urbanistici di P.G.T. del Comune di Spinone al Lago;
3. planimetria autorizzativa, rilievo, raffronto foglio 3 part 1043 sub 2;
4. estratto mappa e planimetrie catastali;
5. visure catastali attuali e storiche;
6. ricevuta di avvenuta denuncia di variazione scheda catastale foglio 3 part 1043 sub 2
7. documentazione fotografica;
8. certificato di stato libero

25-05-2026

L'Esperto alla stima
Arch. Maurizio Zambelli

