

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 511/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella
Codice fiscale: FNTCLD63D02C730Y
Studio in: Via Della Pace 11 - 24040 VERDELLINO
Telefono: 035 752346
Fax: 035 752346
Email: fontanellaclaudio@libero.it
Pec: claudio.fontanella@archiworldpec.it

Beni in **Ghisalba (BG)**
Località/Frazione
PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

INDICE**Lotto: 001 - ABITAZIONE CON BOX AUTO**

Tribunale di Bergamo	1
PERIZIA DI STIMA	1
Lotto: 001 - ABITAZIONE CON BOX AUTO	2
INFORMAZIONI PROCEDURA	4
Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI	4
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-03-2023 alle 10:00	4
Creditore Procedente: OMISSIS	4
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS	4
Esecutato: OMISSIS	4
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS	4
INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE	4
Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella	4
Lotto: 001 - ABITAZIONE CON BOX AUTO	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708	5
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708	7
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	11
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	14
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708	14
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708	15
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	16
5. CONFORMITÀ CATASTALE	16
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708	17
Abitazione di tipo economico [A3] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29	17

Conformità catastale:.....	17
Regolarizzabili mediante: FUSIONE CATASTALE.....	17
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	17
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29.....	17
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	17
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.....	17
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	17
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.....	18
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.....	19
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	21
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.....	21
Corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione.....	21
Valutazione corpi	21
Adeguamenti e correzioni della stima	23
Prezzo base d'asta del lotto	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 31-03-2023 alle 10:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Claudio Fontanella

Data nomina: 23-11-2022

Data giuramento: 24-11-2022

Data sopralluogo: 20-12-2022

Cronologia operazioni peritali:

- 1) RICEVIMENTO INCARICO
- 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA
- 3) CONTATTO CON CUSTODE
- 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE
- 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE
- 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI
- 7) INVIO ALLA CANCELLERIA
- 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO ELETTRONICO O CARTACEO

Beni in **Ghisalba (BG)**
PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Lotto: 001 - ABITAZIONE CON BOX AUTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Quota e tipologia del diritto

90/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: EMIGRATO ALL'ESTERO - CANCELLATO DALL'ANAGRAFE DI GHISALBA DAL 2015

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

10/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: ULTIMA RESIDENZA CONOSCIUTA : 22032 - ALBESE CON CASSANO (CO) - COME DA NOTIFICA PIGNORAMENTO - CANCELLATO DALL'ANAGRAFE DI GHISALBA DAL 2005

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ALTINKAIA Bahaddin (CF LTNBDD55T31Z243A) nato in TURCHIA (EE) il 31/12/1955 Diritto di Proprietà' per 90/100 in regime di separazione dei beni ALTINKAYA Kazim (CF LTNKZM66H02Z243Q) nato in TURCHIA (EE) il 02/06/1966 Diritto di Proprietà' per 10/100, foglio 7, particella 952, subalterno 701, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29, piano 1, comune GHISALBA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 VANI, rendita € 355,06

Derivante da: 1. FUSIONE del 21/02/2023 Pratica n. BG0023257 in atti dal 22/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.759413.21/02/2023 FUSIONE (n. 23257.1/2023) 2. VARIAZIONE del 25/11/1996 in atti dal 25/11/1996 DIVISIONE FUSIONE RISTRUTTURAZIONE (n. E00678.1/1996) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381583 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13159.1/2001) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: AFFACCIO SUL MAPP.953 - SUD: IN PARTE CORTE COMUNE MAPP. 952 E IN PARTE SCALA COMUNE- EST: ALTRA UNITA' IMMOBILIARE AL MAPP 951 - OVEST - ALTRA UNITA' IMMOBILIARE AL MAPP 952

Note: SI SEGNALE CHE L'ABITAZIONE E' STATA OGGETTO DI FUSIONE CATASTALE DEI SUBALTERNI IDENTIFICATI AL MAPP. 952 SUB 701 E SUB 705 . FUSIONE del 21/02/2023 Pratica n. BG0023257 in atti dal 22/02/2023

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI E QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. SI SEGNALE CHE L'ABITAZIONE E' STATA OGGETTO DI FUSIONE CATASTALE DEI SUBALTERNI IDENTIFICATI AL MAPP. 952 SUB 701 E SUB 705 . FUSIONE del 21/02/2023 Pratica n. BG0023257 in atti dal 22/02/2023

Note generali: SI SEGNALE CHE L'ABITAZIONE E' STATA OGGETTO DI FUSIONE CATASTALE DEI SUBALTERNI

IDENTIFICATI AL MAPP. 952 SUB 701 E SUB 705 . FUSIONE del 21/02/2023 Pratica n. BG0023257 in atti dal 22/02/2023

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Quota e tipologia del diritto

90/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

10/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ALTINKAIA Bahaddin (CF LTNBDD55T31Z243A) nato in TURCHIA (EE) il 31/12/1955 Diritto di Proprietà' per 90/100 in regime di separazione dei beni ALTINKAYA Kazim (CF LTNKZM66H02Z243Q) nato in TURCHIA (EE) il 02/06/1966 Diritto di: Proprietà' per 10/100, foglio 7, particella 1268, subalterno 702, indirizzo PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29, piano T, comune GHISALBA, categoria C/6, classe 2, superficie 12 MQ, rendita € 22,93

Derivante da: 1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/11/1996 in atti dal 28/11/1996 (n. E00770.1/1996) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2001 Pratica n. 381583 in atti dal 13/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13159.1/2001) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): NON DEFINITI

Confini: NORD: A.U.I. - SUD: A.U.I.- EST: CORTILE COMUNE - OVEST - VICOLO SAN VINCENZO

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

SI CONFERMA LA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI E QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

TRATTASI DI ABITAZIONE (composta da due subalterni catastali) POSTA AL PRIMO PIANO DI UN FABBRICATO INSERITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA. IL FABBRICATO E' CON CORTE INTERNA E L'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE AFFACCIA SULLA CORTE COMUNE. NEL COMPLESSO LA ZONA E' TRANQUILLA, CON FORTI CARATTERI TIPICI DEI CENTRI STORICI LOMBARDI, RESIDENZIALI CON INSERIMENTO DI NEGOZI DI VICINATO. UNITAMENTE ALL'ABITAZIONE TROVIAMO UN BOX AUTO AL PIANO TERRENO ACCESSIBILE DAL CORTILE COMUNE

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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: URGANO, COLOGNO AL SERIO, MARTINENGO, PALAZZOLO SULL'OGGIO.

Attrazioni paesaggistiche: Ghisalba è un comune italiano di 6 080 abitanti della provincia di Bergamo in Lombardia. Situato nella pianura bergamasca, dista circa 16 chilometri in direzione sud-est, dal capoluogo orobico. Fa par.

Attrazioni storiche: Chiese e santuari del XIX secolo (1800-1900).

Principali collegamenti pubblici: AUTOLINEA DI COLLEGAMENTO CON IL CAPOLUOGO E LA BA 500 METRI - GHISALBA - Via Provinciale, 46

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **ABITAZIONE MAPP 952 sub 708**

TRATTASI DI ABITAZIONE POSTA AL PRIMO PIANO DI UN FABBRICATO INSERITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA. IL FABBRICATO E' CON CORTE INTERNA E L'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE AFFACCIA SULLA CORTE COMUNE. NEL COMPLESSO LA ZONA E' TRANQUILLA, CON FORTI CARATTERI TIPICI DEI CENTRI STORICI LOMBARDI, RESIDENZIALI CON INSERIMENTO DI NEGOZI DI VICINATO.

ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE DA PIAZZA GARIBALDI N. 29, SI PERCORRE UN ANDITO E CORTILE COMUNE PER RAGGIUNGERE LE SCALE CHE PORTANO AL PIANO PRIMO. QUI TROVIAMO L'ACCESSO DIRETTO ALL'ABITAZIONE CHE SI AFFACCIA SU DI UN TERRAZZO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA AMPIO LOCALE A GIORNO CON ACCESSO ALLA ZONA CUCINA E RIPOSTIGLIO, DISIMPEGNO NOTTE CON BAGNO E DUE CAMERE.

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967 - CENTRO STORICO

L'edificio è stato ristrutturato nel: *****

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIVICO 29; ha un'altezza utile interna di circa m. DA 2,46 A 2,53 METRI

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: IL FABBRICATO FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA E LE SUE CONDIZIONI GENERALI SONO MEDIOCRE E RISPESCHIANO I CARATTERI TIPICI DEGLI ANTICHI FABBRICATI DI CENTRO STORICO LOMBARDO. UN RIORDINO ED UNA MANUTENZIONE DELLE FACCIATE CONTRIBUIREBBERO AD UN MIGLIORAMENTO DELL'ASPETTO DEL FABBRICATO

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: scarse
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: pessime
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: NON RILEVABILE condizioni: scarse

<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: INTONACO CIVILE COLORATO BIANCO condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: legno e vetro materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti
<i>Scale</i>	posizione: ESTERNE ALLA UNITA' IMMOBILIARE rivestimento: cemento graniglia condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
<i>Gas</i>	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: in disuso per mancato allacciamento conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: PRIVO DI CERTIFICAZIONE

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON DEFINIBILE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO A GAS METANO
<i>Stato impianto</i>	LA CALDAIA E' STATA RIMOSSA. PER L'ACS SI UTILIZZA UN BOILE ELETTRICO
<i>Potenza nominale</i>	NON DEFINITA
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	NON DEFINIBILE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Note generali impianti: L'IMPIANTO TERMICO RISULTA PRESENTE A MENO DELLA CALDAIA CHE E' STATA RIMOSSA DALL'OCCUPANTE. RISULTA INSTALLATO UN BOILER ELETTRICO PER L'ACQUA CALDA SANITARIA





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BOX AUTO MAPP 1268 sub 702**

TRATTASI DI BOX AUTO POSTO AL PIANO TERRENO DI UN FABBRICATO INSERITO NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA. IL FABBRICATO E' CON CORTE INTERNA E L'UNITA' IMMOBILIARE IN ESECUZIONE AFFACCIA SULLA CORTE COMUNE. NEL COMPLESSO LA ZONA E' TRANQUILLA, CON FORTI CARATTERI TIPICI DEI CENTRI STORICI LOMBARDI, RESIDENZIALI CON INSERIMENTO DI NEGOZI DI VICINATO. AL BOX AUTO SI ACCEDE DA PIAZZA GARIBALDI N. 29 PERCORRENDO POI UN ANDITO E CORTILE COMUNE PER RAGGIUNGERE LA BASCULANTE DI INGRESSO.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **ANTE 1967 - CENTRO STORICO**

L'edificio è stato ristrutturato nel: *********

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **CIVICO 29**; ha un'altezza utile interna di circa m. **DA 2,70**

M

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: IL FABBRICATO FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA E LE SUE CONDIZIONI GENERALI SONO MEDIOCRI E RISPESCHIANO I CARATTERI TIPICI DEGLI ANTICHI FABBRICATI DI CENTRO STORICO LOMBARDO. UN RIORDINO ED UNA MANUTENZIONE DELLE FACCIATE CONTRIBUIREBBERO AD UN MIGLIORAMENTO DELL'ASPETTO DEL FABBRICATO

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: sufficienti
<i>Solai</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: BASCULANTE materiale: LAMIERA ZINCATA condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto coibentazione: NON RILEVABILE condizioni: scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura in laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: INTONACO CIVILE COLORATO BIANCO condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica condizioni: scarse

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	CON TUBAZIONI ESTERNE
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Numero pratica: NESSUNA

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: NESSUNO

NOTE: DALL'ACCESSO PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NON SONO EMERSE PRATICHE EDILIZIE RIGUARDANTI IL FABBRICATO IN CUI E' INSERITA L'UNITA' ABITATIVA IN ESECUZIONE E/O L'UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE. COME RILEVATO, E DEDUCIBILE DALLO STATO DI FATTO, L'IMMOBILE SI PRESUME SIA STATO EDIFICATO PRIMA DEL 1.9.1967. TALE CIRCOSTANZA RISULTA ANCHE DICHIARATA IN ATTO DI COMPRAVENDITA Repertorio n. 35815 - Raccolta n. 15263 DEL ventisei novembre duemiladue NOTAIO STEFANIA RUSSO

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Numero pratica: 1363/2887 PROT. GEN - N. 1736 REG. COSTR. e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: REALIZZAZIONE MODIFICHE A FABBRICATO ESISTENTE E LA SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE 28/02/1985 N. 47 DI ALCUNE OPERE GIÀ REALIZZATE

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Presentazione in data 21/03/1997 al n. di prot.

Rilascio in data 06/10/1997 al n. di prot. 1363/2887

Abitabilità/agibilità in data 12/04/2001 al n. di prot. 17/2001

NOTE: COME RILEVATO, E DEDUCIBILE DALLO STATO DI FATTO, L'IMMOBILE SI PRESUME SIA STATO EDIFICATO PRIMA DEL 1.9.1967. TALE CIRCOSTANZA RISULTA ANCHE DICHIARATA IN ATTO DI COMPRAVENDITA Repertorio n. 35815 - Raccolta n. 15263 DEL ventisei novembre duemiladue NOTAIO STEFANIA RUSSO. PER LA CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI SOPRA, RIGUARDANTE ANCHE ABUSO EDILIZIO, E' STATA PAGATA OBLAZIONE PER L'IMPORTO DI LIRE 1.523.752 IN DATA 19/09/1997

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Numero pratica: 1583 PROT. GEN E 1794 REG. COSTR

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: VARIANTE ALLA C.E. 1736

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/04/1998 al n. di prot. 1583

Rilascio in data 14/11/1998 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/04/2001 al n. di prot. 17/2001

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: *****

Note: COME DESUMIBILE DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, L'UNITA' IN ESECUZIONE E' STATA EDIFICATA IN EPOCA ANTERIORE AL 1.9.1967 E FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA.

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

Note: COME DESUMIBILE DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, L'UNITA' IN ESECUZIONE E' STATA EDIFICATA IN EPOCA ANTERIORE AL 1.9.1967 E FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA. DALL'ACCESSO AGLI

ATTI EFFETTUATO IN DATA 19/12/2022 CON REGOLARE DOMANDA DI CUI AL PROT. N. 0011037/2022 DEL 29/11/2022, E SUCCESSIVO ACCESSO IN DATA 20/01/2023 NON SONO EMERSE PRATICHE EDILIZIE PER L'IMMOBILE IN QUESTIONE. CON RICHIESTA PROT. 868/2023 DEL 26/01/2023 IL SOTTOSCRITTO RICHEDEVA ALL'U.T.C. DICHIARAZIONE DELLA NON ESISTENZA DI PRATICHE EDILIZIE E/O CONDONI PER L'IMMOBILE IN ESECUZIONE E INVITAVA L'UFFICIO AD ESEGUIRE ULTERIORI RICERCHE D'ARCHIVIO. A TALE DOMANDA NON HA FATTO SEGUITO ALCUNA RISPOSTA DA PARTE DELL' U.T.C.

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: *****

Note: COME DESUMIBILE DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, L'UNITA' IN ESECUZIONE E' STATA EDIFICATA IN EPOCA ANTERIORE AL 1.9.1967 E FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA.

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

Note: COME DESUMIBILE DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, L'UNITA' IN ESECUZIONE E' STATA EDIFICATA IN EPOCA ANTERIORE AL 1.9.1967 E FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA. PER LA CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI SOPRA, RIGUARDANTE ANCHE ABUSO EDILIZIO, E' STATA PAGATA OBLAZIONE PER L'IMPORTO DI LIRE 1.523.752 IN DATA 19/09/1997

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante 2017 delibera n. 28 del 05/06/2017
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO III - CAPO I - ART. 31 - 44 NTA - RIC12 : RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA CON CONSERVAZIONE PER LE AREE SCOPERTE COMUNI ART. 46 NTA - RIA3: RIDEFINIZIONE, INTEGRAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI ESISTENTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	COME ESISTENTE
Rapporto di copertura:	COME ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	COME ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	COME ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: *****

Note: NESSUNA

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

Note: COME DESUMIBILE DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, L'UNITA' IN ESECUZIONE E' STATA EDIFICATA IN EPOCA ANTERIORE AL 1.9.1967 E FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA. DALL'ACCESSO AGLI ATTI EFFETTUATO IN DATA 19/12/2022 CON REGOLARE DOMANDA DI CUI AL PROT. N. 0011037/2022 DEL 29/11/2022, E SUCCESSIVO ACCESSO IN DATA 20/01/2023 NON SONO EMERSE PRATICHE EDILIZIE PER L'IMMOBILE IN QUESTIONE. CON RICHIESTA PROT. 868/2023 DEL 26/01/2023 IL SOTTOSCRITTO RICHEDEVA ALL'U.T.C. DICHIARAZIONE DELLA NON ESISTENZA DI PRATICHE EDILIZIE E/O CONDONI PER L'IMMOBILE IN ESECUZIONE E INVITAVA L'UFFICIO AD ESEGUIRE ULTERIORI RICERCHE D'ARCHIVIO. A TALE DOMANDA NON HA FATTO SEGUITO ALCUNA RISPOSTA DA PARTE DELL' U.T.C.

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	variante 2017 delibera n. 28 del 05/06/2017
Zona omogenea:	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
Norme tecniche di attuazione:	TITOLO III - CAPO I - ART. 31 - 44 NTA - RIC12 : RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA CON CONSERVAZIONE PER LE AREE SCOPERTE COMUNI ART. 46 NTA - RIA3: RIDEFINIZIONE, INTEGRAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI APERTI ESISTENTI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	COME ESISTENTE
Rapporto di copertura:	COME ESISTENTE
Altezza massima ammessa:	COME ESISTENTE
Volume massimo ammesso:	COME ESISTENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	VISTA LA NATURA DELL'IMMOBILE E LA COLLOCAZIONE IN CENTRO STORICO, NON SI RITIENE CHE TALE BOX AUTO SIA PERTINENZA DELL'IMMOBILE PRINCIPALE. INFATTI NON RISULTA ANCORATO AD ALCUNA UNITA' IMMOBILIARE O DERIVANTE DA SPECIFICI CALCOLI URBANISTICI IN RELAZIONE ALLE LEGGI URBANISTICHE E DI SETTORE. SICURAMENTE, UNA VENDITA SEPARATA POTREBBE PERO' DIMINUIRE SENSIBILMENTE L'APPETIBILITA' DEL LOTTO. SE NE SCONSIGLIA PERTANTO LA VENDITA SEPARATA.

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante: *****

Descrizione delle opere da aggiornare: *****

Note: NESSUNA

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

Note: COME DESUMIBILE DAGLI ATTI DI COMPRAVENDITA, L'UNITA' IN ESECUZIONE E' STATA EDIFICATA IN EPOCA ANTERIORE AL 1.9.1967 E FA PARTE DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GHISALBA.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SIE E' PROVVEDUTO AD EFFETTUARE FUSIONE CATASTALE IN QUANTO L'UNITA' IMMOBILIARE IN USO RISULTAVA CENSITA CON DUE SUBALTERNI

Regolarizzabili mediante: FUSIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: REDAZIONE PRATICA CATASTALE DI FUSIONE GIA' EFFETTUATA

REDAZIONE SCHEDA CATASTALE GIA' EFFETTUATA	€ 0,00
TRIBUTI CATASTALI GIA' PAGATI	€ 0,00

Note: SI E' GIA' PROVVEDUTO A REDIGERE FUSIONE CATASTALE CON: FUSIONE del 21/02/2023 Pratica n. BG0023257 in atti dal 22/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.759413.21/02/2023 FUSIONE (n. 23257.1/2023)

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

Note: SI CONFERMA CONFORMITA' CATASTALE A SEGUITO DI FUSIONE del 21/02/2023 Pratica n. BG0023257 in atti dal 22/02/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV- ST1.REGISTRO UFFICIALE.759413.21/02/2023 FUSIONE (n. 23257.1/2023)

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2002**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2002 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 26/11/2002**. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/11/2002 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.500,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 127.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca IN RINNOVAZIONE attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 24/08/2022 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 127.500,00; Importo capitale: € 85.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di OMISSIS in data 26/11/2002 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 14/12/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 127.500,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 16/09/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 19/10/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

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 MAPP 952 sub 708

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29
NULLA DA SEGNALARE

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29
NULLA DA SEGNALARE

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DEFINITE.

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: 0. NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITE O RILEVABILI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'UNITA' IMMOBILIARE E' DA CONSIDERARSI

NON ACCESSIBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON ESISTENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUN VINCOLO DI PRELAZIONE

Avvertenze ulteriori: NULLA DA SEGNALARE

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON DEFINITE.

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: 0. NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NON DEFINITE O RILEVABILI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'"UNITA" IMMOBILIARE E" DA CONSIDERARSI

NON ACCESSIBILE AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: NON ESISTENTE

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NESSUN VINCOLO DI PRELAZIONE

Avvertenze ulteriori: NULLA DA SEGNALARE

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
BALCONE	sup lorda di pavimento	6,00	0,33	1,98
		82,00		77,98

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: 1/2022

Zona: GHISALBA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680,00

Valore di mercato max (€/mq): 870

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX AUTO	sup lorda di pavimento	17,00	0,50	8,50
		17,00		8,50

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: 1/2022

Zona: GHISALBA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 680,00

Valore di mercato max (€/mq): 870

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

GLI IMMOBILI INDIVIDUATI NON SI RITIENE POSSANO ESSERE ULTERIORMENTE DIVISIBILI. PER COME GIA' ACCENNATO SI SCONSIGLIA LA VENDITA SEPARATA DEL BOX AUTO, NON CONSIDERATA PERTINENZA URBANISTICA DELL'ABITAZIONE IN QUANTO SI POTREBBE VERIFICARE UNA SENSIBILE DIMINUZIONE DI APPETIBILITA' DEL LOTTO.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE MAPP 952 sub 708

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: NULLA DA SEGNALARE.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: BOX AUTO MAPP 1268 sub 702

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: NULLA DA SEGNALARE.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO IL LOCALE BOX ERA OCCUPATO DAL SIG. HARBI NIZAR ABITANTE NELLO STESSO CORTILE

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Ufficio tecnico di GHISALBA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI

BORSINO IMMOBILIARE.IT

LISTINO PREZZI IMMOBILI F.I.M.A.A. BERGAMO;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DA 680,00 A 870,00 EURO AL MQ PER ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI - AGENZIA DELLE EENTRATE.

12.3 Valutazione corpi:

ABITAZIONE MAPP 952 sub 708. Abitazione di tipo economico [A3]

Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.827,20.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	76,00	€ 800,00	€ 60.800,00
BALCONE	1,98	€ 800,00	€ 1.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.784,00
ABITAZIONE DI CENTRO STORICO CON EVIDENTE SCARSA MANUTENZIONE E CURA detrazione del 20.00%			€ -8.956,80
Valore corpo			€ 49.907,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.907,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 49.907,20

**BOX AUTO MAPP 1268 sub 702. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ghisalba (BG), PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 29**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.160,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali, si potrà esprimere il medio valore venale unitario per l'immobile oggetto di stima confrontato ad immobili simili della zona che sono stati recentemente compravenduti.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX AUTO	8,50	€ 800,00	€ 6.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.800,00
TIPOLOGIA DI IMMOBILE APPETIBILE IN ZONA CENTRO STORICO aumento del 20.00%			€ 1.360,00
Valore corpo			€ 8.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE MAPP 952 sub 708	Abitazione di tipo economico [A3]	77,98	€ 49.907,20	€ 49.907,20
BOX AUTO MAPP 1268 sub 702	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	8,50	€ 8.160,00	€ 8.160,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.806,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
arrotondamento	€ 39,52
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 52.300,00
Valore diritto e quota	€ 52.300,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 52.300,00
---	--------------------

Allegati

1_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
3_VISURE CATASTALI
4_VISURE CONSERVATORIA
5_LISTINI IMMOBILIARI
FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI
SCHEMA DI CONTROLLO
PERIZIA PRIVACY
PERIZIA SUCCINTA
DICHIARAZIONE DI TRASMISSIONE PERIZIA

24-02-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Claudio Fontanella