

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

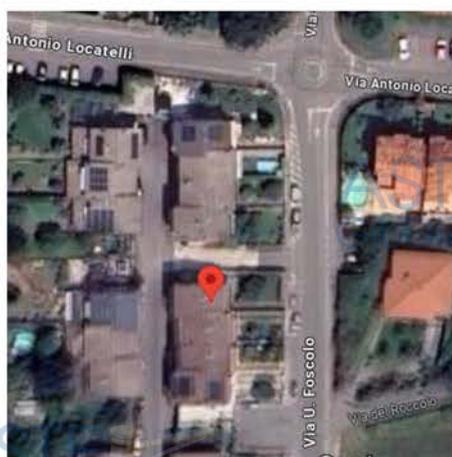
N° Gen. Rep. 633/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Andrea Colori
Codice fiscale: CLRNDR72A27A794F
Studio in: Via Roma 86 - Ponte S. Pietro
Telefono: 035612296
Fax: 035612296
Email: arch.andreacolori@gmail.com
Pec: andrea.colori@archiworldpec.it

Beni in **Boltiere (BG)**
Località/Frazione
Via Ugo Foscolo, 27

INDICE**Lotto: 001 - APPARTAMENTO IN VILLA ed AUTORIMESSA**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	5
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	6
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	9
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	11
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	11
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	12
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	13
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	14
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
Corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	15
Corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.....	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15

Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione.....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17



Lotto: 001 - APPARTAMENTO IN VILLA ed AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 1640, subalterno 1, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, 27, piano S1 - T - 1, comune BOLTIERE, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 VANI, superficie 139 MQ, rendita € 464,81

Confini: Confini, della villetta e dell'annessa area, nell'insieme in senso orario da nord: da un lato scivolo di accesso alle autorimesse, ad ovest corsello comune, altra proprietà a sud ed infine a est strada comunale. Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali ulteriori comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 1640, subalterno 2, indirizzo VIA UGO FOSCOLO, 27, piano S1, comune BOLTIERE, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 MQ, superficie 18 MQ, rendita € 30,37

Confini: Confini, dell'autorimessa, in senso orario da nord: da un lato contro terra e scivolo di accesso alle autorimesse, ad ovest corsello comune, a sud ed a est area di proprietà (appartamento). Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto

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

C'è corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Brembate, Verdellino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS PER COLLEGAMENTO ALLA PROVINCIA DI BG poche centinaia di metri

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1**

il mappale 1640 sub.1, corrispondente all'unità immobiliare a destinazione residenziale, identifica due vani di cantina al piano interrato, un vano (soggiorno), cucina, bagno, disimpegno e balcone al piano terreno e tre vani (camere), bagno, disimpegno e balcone al primo piano;
L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione

Superficie complessiva di circa mq **298,00**

E' posto al piano: **INTERRATO, TERRA E PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: 1980

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo e non presenta interventi da effettuare a breve salvo la manutenzione ordinaria

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: buone

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: laterizio rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipánico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: ventilatori condizioni: buone conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: non è stato possibile verificare la conformità

<p>Telefonico</p>	<p>tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative</p>
-------------------	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	AUTONOMO
Stato impianto	FUNZIONANTE
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI





Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA - SUB. 2**

Il mappale 1640 sub.2, identifica un'autorimessa al piano interrato.
L'autorimessa non ha diretto accesso all'abitazione ma è ubicata accanto alla porta d'accesso nell'interrato

E' posto al piano: **INTERRATO**,

L'edificio è stato costruito nel: **1980**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2.30**

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottimo stato manutentivo e non presenta interventi da effettuare a breve salvo la manutenzione ordinaria

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Numero pratica: 167

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DUE VILLETTE A SCHIERA E DUE PALAZZINE 2° LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/01/1979 al n. di prot. 140

Rilascio in data 22/02/1979 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Numero pratica: 201

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 167

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/05/1980 al n. di prot. 1004

Rilascio in data 03/06/1980 al n. di prot. 201

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Numero pratica: 138

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/06/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Numero pratica: 167

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DUE VILLETTE A SCHIERA E DUE PALAZZINE 2° LOTTO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/01/1979 al n. di prot. 140

Rilascio in data 22/02/1979 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA - SUB. 2

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Numero pratica: 201

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA PRATICA 167

Oggetto: variante
 Presentazione in data 07/05/1980 al n. di prot. 1004
 Rilascio in data 03/06/1980 al n. di prot. 201
Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA - SUB. 2

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27
Numero pratica: 138
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 09/06/1980 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA - SUB. 2

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL DISIMPEGNO NELLA ZONA NOTTE NON E' RAPPRESENTATO SULLE TAVOLE PRESENTI IN COMUNE, INOLTRE SULLA PLANIMETRIA GENERALE ALLEGATA ALLA PRIA PRATICA EDILIZIA E' PRESENTE UNA SCALA ESTERNA CHE CONSENTE LA COMUNICAZIONE TRA INTERRATO E PIANO TERRA; INOLTRE C'E' UNA PERGOLA IN LEGNO SUL LATO NORD DI CUI NON E' PRESENTE LA RELATIVA PRATICA/AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Regolarizzabili mediante: SANATORIA EDILIZIA

Descrizione delle opere da aggiornare: TAVOLE GRAFICHE

Oneri di regolarizzazione	
DIRITTI DI SEGRETERIA, PRATICA EDILIZIA E OBLAZIONE	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: PICCOLE DIFFORMITA' EDILIZIE

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27

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

Note generali: Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Terno d'Isola; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto perito non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N° 47 DEL 19/10/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	N° 31 DEL 29/07/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	N° 47 DEL 19/10/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	N° 31 DEL 29/07/2022
Zona omogenea:	RESIDENZIALE ESISTENTE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 12
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1.

Abitazione in villini [A7] sito in Via Ugo Foscolo, 27

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

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Ugo Foscolo, 27

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1996 al 25/06/2010. 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 . 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/06/1996 al 25/06/2010. 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 . 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.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA - SUB. 2

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000; Note: Mutuo surrogato in favore di ██████████ in forza di atto ██████████ in data 12/11/2015 rep 3116 annotato in data 26/01/2016 ai n 2492/413.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248228,60; Importo capitale: € 124114,30.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/06/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 250000; Note: Mutuo surrogato in favore di ██████████ in forza di atto ██████████ in data 12/11/2015 rep 3116 annotato in data 26/01/2016 ai n 2492/413.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 12/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 20/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 80000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/11/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 248228,60; Importo capitale: € 124114,30.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA - SUB. 2

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:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Abitazione in villini [A7] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: CIRCA 250 EURO /ANNO.

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: CIRCA 400 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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 - SUB. 2

Garage o autorimessa [G] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

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: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
S.U. - superficie utile residenziale	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	13,00	0,25	3,25
S.N.R. - superficie non residenziale - interrato	sup lorda di pavimento	40,00	0,70	28,00
area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	130,00	0,10	13,00
		298,00		159,25

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.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ NON RISULTA DIVISIBILE

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1

Abitazione in villini [A7] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: AUTORIMESSA - SUB. 2

Garage o autorimessa [G] sito in Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il valore dell'immobile è stato espresso mediante il valore più probabile di mercato avvalendosi del metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), tenuto conto anche di tutte le circostanze del luogo e di fatto influenti sul valore. Tale metodo consiste nel confrontare l'immobile da valutare tenendo

conto del bene analizzato nella sua globalità e delle sue caratteristiche intrinseche con beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recenti compravendite, di cui si conosce il prezzo di corrisposto, applicando gli opportuni fattori correttivi specifici in relazione ai fattori suddetti e all'andamento di mercato.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: comune di Boltiere e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1200 €/MQ.

12.3 Valutazione corpi:

UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1. Abitazione in villini [A7]

Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.137,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
S.U. - superficie utile residenziale	115,00	€ 1.150,00	€ 132.250,00
terrazzi	3,25	€ 1.150,00	€ 3.737,50
S.N.R. - superficie non residenziale - interrato	28,00	€ 1.150,00	€ 32.200,00
area esterna esclusiva	13,00	€ 1.150,00	€ 14.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.137,50
Valore corpo			€ 183.137,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.137,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.137,50

AUTORIMESSA - SUB. 2. Garage o autorimessa [G]

Boltiere (BG), Via Ugo Foscolo, 27

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.000,00
Valore corpo			€ 10.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
UNITA' IMMOBILIARE - RESIDENZIALE - SUB. 1	Abitazione in villini [A7]	159,25	€ 183.137,50	€ 183.137,50

AUTORIMESSA - SUB. 2	Garage o autorimessa [G]	0,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
----------------------	--------------------------	------	-------------	-------------

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.313,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
arrotondamento	€ -923,75
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 170.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 170.000,00
---	--------------

Allegati

- ALL. 1 DOC. FOTO_PLANIMETRIE_VISURE_CATASTALI
- ALL. 2 PRATICHE EDILIZIE
- ALL. 3 IDENTIFICATIVI CATASTALI
- ALL. 4 SUCCINTA
- ALL. 5 PERIZIA PRIVACY
- ALL. 6 SCHEDA DI CONTROLLO

09-07-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Andrea Colori

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - B15

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Boltiere

Via

tecnico Erariale di B.e.r.g.a.m.o.

Scheda N.° 281980

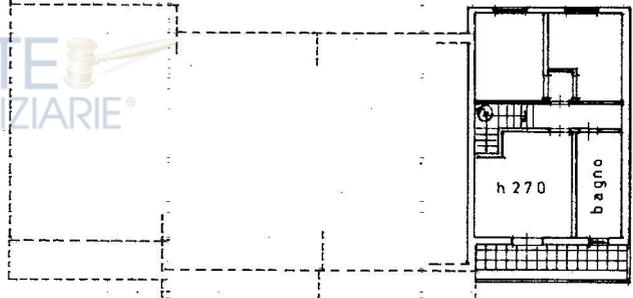


mapp 1808

PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1 : 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA	11 SET 1981	Numero della partita	
PROT. N°	4045	Sezione o Comune censuario	Boltiere
		Foglio	2/4
		Numero di mappa	1640
		Subalterno	

Compilata dal l' ARCHITETTO RENATO VAVASSORI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI (132)
 della Provincia di BERGAMO
 DATA 1-9-1981
 Firma *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/02/2024 - Comune di BOLTIERE(A950) - < Foglio 4 - Particella 1640 - Subalterno 1 - VIA UGO FOSCOLO n. 27 Piano S1 - T - 1