

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 170/2023

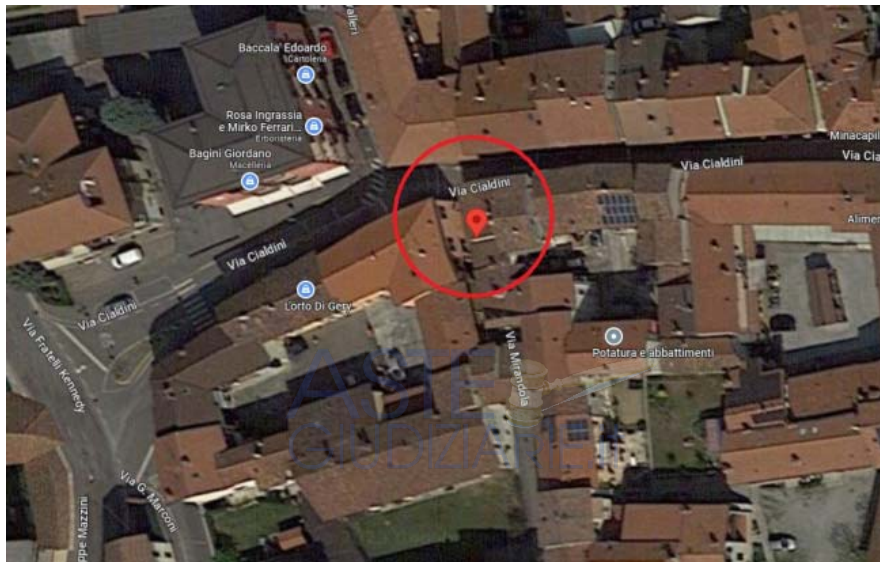
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco  
**Codice fiscale:** DLGVCN62L30L4110  
**Studio in:** Via Guarneiro 14 - 20056 Trezzo sull'Adda  
**Telefono:** 02-90963566  
**Email:** vincenzo@studiodelgiacco.it  
**Pec:** delgiacco.6206@oamilano.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Beni in **Levate (BG)**  
Località/Frazione  
VIA MIRANDOLA, 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INDICE

### Lotto: 001 - Unità immobiliare residenziale

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS



## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Vincenzo Del Giacco



Beni in **Levate (BG)**  
VIA MIRANDOLA, 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Lotto: 001 - Unità immobiliare residenziale

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

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare residenziale.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Mirandola, 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS, foglio 6, particella 146, subalterno 5, indirizzo Via Mirandola, 1, piano 1-2, comune Levate, categoria A/3, classe 1, superficie 84, rendita € 154.94

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non è costituito condominio

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

I dati catastali corrispondono.

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è posta nel centro storico del Comune di Levate. Nelle prime vicinanze troviamo i maggiori servizi, commerciali, principali vie di collegamento provinciali oltre che la stazione ferroviaria. Poco distante l'ingresso autostradale di Dalmine. L'aeroporto è a circa 16km di distanza. Il territorio comunale offre tutti i servizi essenziali, scolastici, nelle prime vicinanze sono presenti servizi ospedalieri.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Unità immobiliare residenziale**

Unità ad uso immobiliare residenziale posta al piano primo e secondo di più vasto stabile di n.3 piani fuori terra.

L'immobile non è dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare ha l'ingresso al piano terra, direttamente dalla Via Mirandola si compone da soggiorno/pranzo con angolo cottura al piano primo, una scala interna ad uso esclusivo conduce al piano secondo dove abbiamo la zona notte composta da disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Sia il piano primo che il piano secondo sono dotate di balcone.

Le finiture sono di tipo economiche in materiale ceramico per le pavimentazioni ed i rivestimenti del reparto giorno e per i servizi igienici ed in parquet nel reparto notte.

Serramenti interni ed esterni in legno ed oscuranti di tipo a persiana in legno.

Impianto di riscaldamento a gas di tipo autonomo con caldaia murale posta in cucina e radiatori in ghisa.

Superficie complessiva di circa mq **98,62**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. piano 1 h.2,80m - piano 2 h.2,10min. 2,62max.

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

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1981
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con caldaia murale
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: C.E. n.33 del 13/07/1981**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 13/07/1981 al n. di prot.

**Numero pratica: C.E. n.41 del 16/07/1985**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Mirandola, 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità riscontrate riguardano il tavolato del piano secondo. Il tavolato di delimitazione della camera-bagno/corridoio è stato realizzato in modo difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici in atti presso il Comune di Levate relativi alla C.E. n.41 del 16/07/1985

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Il tavolato di delimitazione della camera-bagno/corridoio è stato realizzato in modo difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici in atti presso il Comune di Levate relativi alla C.E. n.41 del 16/07/1985

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Il tavolato di delimitazione della camera-bagno/corridoio è stato realizzato in modo difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici in atti presso il Comune di Levate relativi alla C.E. n.41 del 16/07/1985

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il tavolato di delimitazione della camera-bagno/corridoio è stato realizzato in modo difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici in atti presso il Comune di Levate relativi alla C.E. n.41 del 16/07/1985

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Mirandola, 1**

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
-----------------------------------------------------------------	----

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Mirandola, 1**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **30/06/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: OMISSIS e OMISSIS acquistano da OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/09/2005**. 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 28/09/2005 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.

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS.



**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare residenziale

## 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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non si configura condominio.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non si configura condominio

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**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:** Unità immobiliare residenziale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dalle schede catastali in atto.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	85,52	1,00	85,52
Terrazza	sup lorda di pavimento	13,10	0,25	3,28
		<b>98,62</b>		<b>88,80</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: LEVATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880



## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene fattibile la divisibilità del bene

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Occupato da OMISSIS e i suoi familiari

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it e valori OMI Agenzia delle Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Levate (BG), VIA MIRANDOLA, 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	85,52	€ 700,00	€ 59.864,00
Terrazza	3,28	€ 700,00	€ 2.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 62.160,00
Valore corpo			€ 62.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 62.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.160,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unità immobiliare residenziale	Abitazione di tipo economico [A3]	88,80	€ 62.160,00	€ 62.160,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota

  
€ 59.660,00  
€ 59.660,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.660,00



25-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Vincenzo Del Giacco**





