



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 438/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti
Codice fiscale: FRBGLC71A09A794N
Studio in: Via Leopardi n. 3 - 24127 Bergamo
Telefono: 035-243041
Fax: 035-0444450
Email: fiorib@labduezero.it
Pec: gianluca.fioribellotti@archiworldpec.it



Beni in **Levate (BG)**
Località/Frazione ---
Via Cascina Morlani n. 1

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRI

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Gianluca Fiori Bellotti

Beni in **Levate (BG)**
Località/Frazione ---
Via Cascina Morlani n. 1

Lotto: 001 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Cascina Morlani n. 1 (ex Via Dossi)

Note: Appartamento di tipo economico inserito in contesto oggetto di recupero nel 1998

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 416, subalterno 706, scheda catastale corretta, indirizzo Via Cascina Morlani n.1, piano 1, comune Levate, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,50 vani, superficie 84, rendita € 336,99

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Ciambella del 31/10/2003 al n. 18166 - Rep. 16161, raccolta n. 1766

Confini: Nord: cortile interno Sud: Via Dossi Est: unità immobiliare residenziale / Vano scale condominiale Ovest: unità immobiliare residenziale

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

La corrispondenza tra i dati catastali e l'atto del pignoramento sono confermati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'area di inserimento del complesso immobiliare a cui appartiene l'unità immobiliare in oggetto risulta periferica rispetto al centro del paese. L'area è connotata da una mescolanza/confinanza tra aree industriali/artigianale e quelle agricole.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Appartamento di tipo economico, ben conservato e mantenuto, costituito da soggiorno + angolo cottura; un ripostiglio; un disimpegno propedeutico alle n. 2 camere da letto e bagno dotato di finestratura. Le finiture sono di medio livello, mentre si sottolinea il soffitto in legno (travetti e assitto a vista). In dotazione all'appartamento un piccolo terrazzino aggettante sulla corte interna. L'unità immobiliare è inserita all'interno di un contesto piacevole di richiamo contadino costituito da n. 2 fabbricati, ovviamente ristrutturati, con il mantenimento degli elementi quali copertura in legno a vista, balconi/logge in legno, pilastri in mattone a vista.

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

È posto al piano: 1° Piano

L'edificio è stato costruito nel: epoca di edificazione ante '67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998 e successive varianti

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani piani complessivi di cui fuori terra n. 3 piani e di cui interrati n. 1 piano

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni manutentive generali del fabbricato, sono discrete in considerazione dell'epoca di ristrutturazione che ha coinvolto pesantemente l'intero fabbricato.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone

	conformità: da collaudare
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	risalente all'epoca della ristrutturazione (1998)
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	risalente all'epoca della ristrutturazione (1998)
Stato impianto	non rilevabile
Potenza nominale	24KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	1998
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



foto 1: vista del soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 2: vista del soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 3: vista camera

ASTE
GIUDIZIARIE®



foto 4: vista del bagno





foto 5: vista del balcone

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 10/1313 del 08/06/1998

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Intervento di Ristrutturazione Edilizia - Cascina Morlani

Abitabilità/agibilità in data 01/12/1998 al n. di prot. L'agibilità non è mai stata rilasciata.



3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Cascina Morlani n. 1 (ex Via Dossi)



4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Cascina Morlani n. 1 (ex Via Dossi)**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Il fabbricato oggetto di recupero edilizio nel 1998, risulta conforme alla Piano Regolatore Generale di Levate dell'epoca.

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: Appartamento.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040 frazione: ---, Via Cascina Morlani n. 1 (ex Via Dossi)**

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

Note: Scheda catastale conforme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: Appartamento**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Cascina Morlani n. 1 (ex Via Dossi)**

Il bene pignorato non risulta gravato da gravami e pesi.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 311,38.

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: €. 4.435,73. Condominio amministrato dallo Studio Professionale Franzoni (come da esercizio ordinario "2024")

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 33,24 millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il fabbricato non è dotato di ascensore ai vari piani.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di tipo paesaggistico o monumentale.

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'unità immobiliare verrà valutata dal punto di vista commerciale (al lordo dei muri perimetrali) e in termini percentuali per quanto attiene la loggia pertinenziale.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione principale	sup lorda di pavimento	83,00	1,00	83,00
Loggia	sup lorda di pavimento	3,00	0,34	1,02
		86,00		84,00

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 semestre-2024

Zona: Bergamo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): €/mq. 700

Valore di mercato max (€/mq): €/mq. 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Unità immobiliare singola e quindi indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

I criteri di stima dell'unità immobiliare saranno una media tra prezzi del Listino dei Prezzi degli Immobili e il Listino OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) il tutto riferito ai prezzi più aggiornati.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate (Provincia di Bergamo);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare (Listino OMI-anno 2024, 1° semestre);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino Omi - valori per abitazioni economico: €/mq. 880,00

Listino dei Prezzi degli Immobili - immobili con età da 21 a 50 anni: €/mq. 900,00

Il valore più consono all'immobile in virtù dello stato del contesto di appartenenza e stato manutentivo dell'immobile risulta essere €/mq. 900,00;

Altre fonti di informazione: -Listino dei Prezzi degli Immobili - edizione n. 29 (Camera di Commercio di Bergamo).

12.3 Valutazione corpi:**Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Cascina Morlani n. 1**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 75.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione principale	83,00	€ 900,00	€ 74.700,00
Loggia	1,00	€ 900,00	€ 918,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 75.000,00
Valore corpo			€ 75.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 75.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 75.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	84,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.435,00



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 0
€ 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

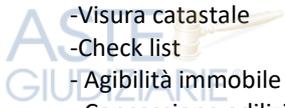
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 75.000,00



Allegati

- Scheda catastale
- Visura catastale
- Check list
- Agibilità immobile
- Concessione edilizia
- Fonti per la valutazione



14-01-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Gianluca Fiori Bellotti

