

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 548/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli  
**Codice fiscale:** BZLNDR75E29A794Z  
**Studio in:** via Ravizza 26 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035/322151  
**Fax:** 035/322151  
**Email:** abiziol@gmail.com  
**Pec:** andrea.bizioli@ingpec.eu

---

Beni in **Levate (BG)**  
Località/Frazione  
via F. Kennedy civ. 03/a

## INDICE

### Lotto: 001 - Unità immobiliare con annessa cantina e box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	7
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	8
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	8
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	9
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	9
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	9
Corpo:.....	10
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	10
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	10
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	10
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	11
Corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.....	11
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	11
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	11
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	11
Criterio di stima .....	11
Fonti d'informazione .....	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita .....	13

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-05-2024 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. lun. Andrea Bizioli

**Data nomina:** 09-12-2023

**Data giuramento:** 12-12-2023

**Data sopralluogo:** 19-12-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

12-12-2023 Giuramento

13-12-2023 Reperito dal notaio Lavinia Delfini di Bergamo l'atto di compravendita relativo agli immobili in oggetto; contattato il custode per decidere le modalità di accesso all'immobile; sentito l'U.T.C. per informazioni in merito all'accesso agli atti.

14-12-2023 Consegnata lettera a vicino di casa per avviso di sopralluogo

19-12-2023 Rilievo immobili oggetto di pignoramento

21-12-2023 Trasmissione dell'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Comunale

02-01-2024 Accesso agli atti presso ufficio tecnico comunale

15/16-01-2024 Aggiornamento schede catastali

05-03-2024 Inoltro perizia e allegati

Beni in **Levate (BG)**  
via F. Kennedy civ. 03/a

## Lotto: 001 - Unità immobiliare con annessa cantina e box

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

**Identificativo corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Kennedy civ. 03/a**

Note: Unità immobiliare a suo tempo autorizzata a residenziale ma rilevata non conforme alle attuali norme edilizie in quanto non conforme al regolamento di igiene per quanto attiene ai rapporti illuminanti e/o areanti. L'immobile è stato rilevato difforme a quanto autorizzato sia come disposizione interna che per il posizionamento delle finestre, il che presuppone la presentazione di un progetto di sanatoria e di un progetto di riallineamento alle norme igieniche richiamate, con relativo rilascio di nuova abitabilità.

**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

**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 nato in OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 01, particella 691, subalterno 704, scheda catastale SI, indirizzo via F. Kennedy n. 3/a, piano T/-1, comune LEVATE, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 125,00 mq, rendita € 309,87

Derivante da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/01/2024 Pratica n. BG0005083 in atti dal 15/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV ST-1.REGISTRO UFFICIALE.144451 . 12/01/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5083.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Condominio a residenziale rappresentato da tre unità immobiliari privo di amministratore.

Confini: In senso orario da nord Strada sn. ai campi, vano scala comune, area interna comune (mappale 690), area comune (mapp. 691) e via F. Kennedy.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS OMISSIS nata in OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS, foglio 01, particella 690, subalterno 702, scheda catastale SI, indirizzo via F. Kennedy n. 3/a, piano T, comune LEVATE, categoria C/6, classe 2, consistenza 19,00 mq, superficie 21,00 mq, rendita € 29,44

Derivante da: VARIAZIONE del 15/01/2024 Pratica n. BG0005702 in atti dal 16/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.165558. 15/01/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 5702.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Parte condominiale rappresentata da

box esterni al complesso residenziale, priva di amministratore.

Confini: In senso orario da nord Strada sn. ai campi, box altra unità immobiliare, area interna comune (mappale 690), box altra unità immobiliare.

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

Esiste corrispondenza

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica 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:** Dalmine.

**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 con annessa cantina e box**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in Levate (BG) al civico n. 3/a di via F. Kennedy e sono parte di fabbricato condominiale.

In particolare trattasi di unità immobiliare al piano terra con annessa cantina al piano interrato e di box esterno al piano terra.

Al condominio si accede tramite accesso pedonale/carrabile su via F. Kennedy da un cortile interno.

L'unità immobiliare (sub. 704) fin ora utilizzata ad uso residenziale, è raggiungibile da vano scala comune privo di ascensore, a sua volta raggiungibile dal cortile interno comune.

L'immobile in oggetto è costituito da un ingresso (esterno all'unità immobiliare), da un locale ad uso cucina, da un disimpegno, da un piccolo bagno e da un piccolo disimpegno di accesso ai due rimanenti locali. Dal pianerottolo di proprietà esterno all'unità immobiliare alla destra della porta di ingresso (pianerottolo comunque di proprietà esclusiva) si accede alla porta con affaccio alla scala di collegamento alla cantina.

La diversa dislocazione interna dell'immobile rispetto a quanto autorizzato presuppone la presentazione in Comune di una pratica di sanatoria con nuova richiesta di agibilità, con conseguente inoltro di pratica a SCIA per ridimensionamento finestre dovuta al fatto che gli ambienti non sono al momento dotati di aperture di dimensioni in ottemperanza al regolamento di igiene.

Il box (sub. 702) è ubicato al piano terra con accesso dal cortile interno comune con porta basculante in metallo con apertura manuale.

Superficie complessiva di circa mq **149,25**

È posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: le unità immobiliari interessate dall'esecuzione non risultano mai state ristrutturate

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80/2,85/2,90 m (unità immobiliare), 2,45 m (cantina), h min. 2,80 m e h max. 3,40 m (box)

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

**Stato di manutenzione generale:** scadente

**Condizioni generali dell'immobile:** Le unità immobiliari interessate dall'esecuzione si presentano in scadente stato di conservazione, con presenza evidente di macchie di umidità diffusa di risalita sulle pareti pe-

rimetrali e macchie di muffa sui soffitti, probabilmente dovute alla mancanza di isolamenti ed alla presenza di serramenti in alluminio privi di taglio termico e di vetro isolante. Solo la parte di unità immobiliare della zona notte ha la pavimentazione con sottostante cantina; il resto dell'unità ha la pavimentazione che poggia direttamente sul terreno seppur rialzata di due gradini. Gli interventi con cappottature su tratti di pareti perimetrali esterne ed interne nel tentativo di isolare l'unità immobiliare non hanno sortito l'effetto e probabilmente hanno peggiorato la situazione. All'esterno sulle pareti perimetrali si notano importanti risalite di umidità dal piano pavimento.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da manutentare</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'unità immobiliare al piano terra
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da manutentare</b> Riferito limitatamente a: riferimento al locale cantina
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da manutentare</b> Riferito limitatamente a: riferimento all'unità immobiliare (PT) e alla cantina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica</b> Note: Piastrelle ceramica 33x33
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da manutentare</b> Note: trattasi di semplice porta a battente
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da manutentare</b> Note: Rivestimento con piastrelle ceramica fino all'altezza di 2,10 m
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>da manutentare</b> Note: Rivestimento zona cottura fino all'altezza di 2,40 m
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>graniglia di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: riferimento alla scala che conduce al locale cantina al piano interrato
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b>

	tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non valutabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>dato non reperibile</b> rete di distribuzione: <b>dato non reperibile</b> condizioni: <b>dato non verificabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>dato non reperibile</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>dato non rilevabile</b> conformità: <b>non reperibile</b>
<b>Varie</b>	
pareti interne al rustico, serramento in legno, soffitto cls a vista	

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	dato non reperibile
<i>Note</i>	dato non reperibile
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo con caldaia a CH4 e termosifoni in ghisa
<i>Stato impianto</i>	Apparentemente funzionante
<i>Potenza nominale</i>	dato non reperibile
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Dato non reperibile
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: **Richiesta Licenza edilizia**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione e manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 26/07/1973 al n. di prot. 1183

NOTE: La richiesta di licenza edilizia di cui sopra interessa l'appartamento oggetto di esecuzione.

**Numero pratica: 13**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione nuova scala di accesso al piano primo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/04/1979

Rilascio in data 05/05/1979 al n. di prot. 902

NOTE: Nella Concessione Edilizia di cui sopra viene rappresentato l'appartamento al piano terra già modificato.

**Numero pratica: Autorizzazione edilizia in sanatoria**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: esecuzione di interventi edilizi consistenti in manutenzione straordinaria degli immobili siti

Oggetto: sanatoria

Rilascio in data 19/11/1991 al n. di prot. 4073/90

NOTE: Nella Autorizzazione edilizia in sanatoria di cui sopra vengono rappresentati la cantina, l'appartamento e il corpo di fabbrica destinato a box.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Kennedy civ. 03/a**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalla consultazione degli atti autorizzativi presenti in comune e in seguito al sopralluogo effettuato in loco, si è potuto accertare la presenza di difformità riferite sia all'unità immobiliare sia al box. In particolare per quanto concerne l'unità immobiliare (PT) e cantina si sono riscontrate difformità interne (distribuzione interna) e difformità esterne (finestra cantina non rappresentata e finestra locale lato via F. Kennedy attualmente tamponata); per quanto riguarda il box si sono riscontrate diverse altezze interne, con conseguente variazione della pendenza della copertura. Si precisa altresì che lungo le pareti su via F. Kennedy e sulla via strada privata sul retro è stata riscontrata la presenza di strato di cappotto per la realizzazione del quale non risulta formalizzata richiesta né autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: si presume l'inoltro di due S.C.I.A. in sanatoria per le anomalie riscontrate, una per unità immobiliare e cantina e una per il box

Descrizione delle opere da aggiornare: vedi sopra

Oneri di regolarizzazione	
SCIA in sanatoria u.i. + cantina (oneri oblazione/sanzione)	€ 1.516,00
SCIA in sanatoria u.i. + cantina (diritti di segreteria come da delibera C.C. di Levate)	€ 516,00
SCIA in sanatoria u.i. + cantina (parcella tecnico iva e cassa incluse)	€ 3.200,00
SCIA in sanatoria box (oneri oblazione/sanzione)	€ 516,00
SCIA in sanatoria box (diritti di segreteria come da delibera C.C. di Levate)	€ 516,00
SCIA in sanatoria box (parcella tecnico iva e cassa incluse)	€ 2.050,00
S.C.I.A. per ampliamento aperture e realizzazione vespaio areato (parcella tecnico iva e cassa incluse)	€ 3.200,00
S.C.I.A. per ampliamento aperture e realizzazione vespaio areato (diritti di segreteria)	€ 100,00
<b>Totale oneri: € 11.614,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Come detto, la pratica di SCIA in sanatoria in Comune si rende necessaria per gli abusi riscontrati sia sulle



aperture perimetrali che nella distribuzione interna. In fase di rilievo si è infatti riscontrato il dimensionamento non corretto delle aperture perimetrali rispetto alle disposizioni vigenti del RLI unitamente alla mancanza di vespaio areato di sottopavimento. Stante la situazione, non è consentito il rilascio dell'abitabilità ed è quindi necessario l'inoltro di una pratica edilizia di ampliamento delle suddette aperture e di realizzazione del un vespaio areato di sottopavimento. Per quanto concerne il box, lo stesso è stato riscontrato di altezze differenti e minori rispetto a quanto autorizzato, con presentazione di SCIA in sanatoria per regolarizzare l'abuso.

Note generali: occorrerà procedere con la sanatoria degli abusi riscontrati.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Kennedy civ. 03/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 09/11/2012
Zona omogenea:	Rc - residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 4.1.1
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:	0,50 mq/mq (comprensivo del volume/SLP esistente alla data d'adozione del PGT)
Rapporto di copertura:	<= 30%
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Altro:	Dato non rilevabile in quanto le unità immobiliari interessate dall'esecuzione fanno parte di un complesso intestato anche ad altre proprietà, la cui verifica di carattere urbanistico implica indagini sull'intero complesso
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Unità immobiliare con annessa cantina e box.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via F. Kennedy civ. 03/a**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: In seguito a sopralluogo effettuato in loco, si sono riscontrate difformità interne ed esterne riferite sia all'u.i. al piano terra, alla cantina e al box (vedi dettaglio riportato in conformità edilizia). Alla luce di quanto sopra, secondo le disposizioni del G.E., è stata eseguita: 1) una variazione catastale per diversa distribuzione interna ed aggiornamento aperture (u.i.+cantina) presentando nuovamente una sola scheda aggiornata (u.i.+cantina), in quanto sia l'u.i. che la cantina sono comunicanti mediante l'ingresso esclusivo; 2) una variazione catastale della scheda del box per riscontrate altezze interne differenti rispetto a quanto in scheda origine.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/1993.** In forza di ante ventennio.

**Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/10/1993 al 12/04/2006.** 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 12/04/2006 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.

Note: attraverso l'atto di compravendita di cui sopra, gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari (esecutati) dai signori OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e da OMISSIS nata a OMISSIS in OMISSIS il OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/04/2006 al 12/04/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla sig.ra OMISSIS in seguito a successione legale dal padre OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e deceduto a OMISSIS il OMISSIS, giusta denuncia n. OMISSIS vol. OMISSIS del OMISSIS e accettazione tacita di cui sopra.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2023 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2011 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/04/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 286.000,00; Importo capitale: € 143.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unità immobiliare con annessa cantina e box

## 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:**  
non presenti

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare con annessa cantina e box

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), via F. Kennedy civ. 03/a**

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** €. 0,00.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** €. 0,00. L'immobile è composto da unità immobiliari sui tre piani oltre ai box esterni al piano terra, e non risulta gestito da amministratori nominati. Non risulta vengano effettuate spese condominiali e la gestione degli immobili interessati viene effettuata direttamente dalle singole proprietà. Non risultano pertanto dichiarate spese condominiali né presenti, né scadute né insolte.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** In atto notarile non viene riportato nessun riferimento a millesimi di proprietà in essere.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - All'ingresso del vano scala dal cortile al p.t. sono presenti due gradini, mentre la cantina è servita da una scala; per tale motivo i suddetti immobili non risultano accessibili ai soggetti diversamente abili. Il box risulta accessibile in quanto non presenta particolari impedimenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Il complesso condominiale è servito da cortile comune in affaccio ai mappali 690 e 691

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Dalla documentazione agli atti, non è stata riscontrata nessuna attestazione riconducibile alla prestazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** non presenti

**Avvertenze ulteriori:** non presenti

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Unità immobiliare con annessa cantina e box

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate. I valori al mq di superficie commerciale sono stati assegnati sulla base di immobile da ristrutturare sia per quanto concerne le problematiche di muffa e umidità riscontrate sia per quanto concerne l'impiantistica - elettrica, idrotermosanitaria - che seppur al momento funzionanti dovranno comunque essere riviste e rimesse in norma. Nella valorizzazione si è tenuto anche conto del fatto che l'immobile si trova nelle immediate vicinanze di una strada particolarmente trafficata ed in prossimità di una curva.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Unità immobiliare piano terra	sup lorda di pavimento	114,30	1,00	114,30
Cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	34,95	0,20	6,99
		<b>149,25</b>		<b>121,29</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

### Accessori:

1. Box	Posto al piano T Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 22.25 mq Destinazione urbanistica: box Valore a corpo: € <b>13000</b>
--------	--

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni interessati dall'esecuzione in oggetto vengono considerati nel complesso. Non si ritiene necessario suddividere commercialmente gli stessi in più lotti.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Altro** vedi nota

### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Gli immobili risultano "in corso di liberazione" così come da comunicazione trasmessa in data 22/12/2023 a seguito del primo accesso da parte del Custode Giudiziario.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica dello stato con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;  
 Uffici del registro di Bergamo;  
 Ufficio tecnico di Levate;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie presenti sul territorio;  
 Altre fonti di informazione: Listino FIMAA, valori Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare Case & Terreni, Comparabilitalia.

## 12.3 Valutazione corpi:

### Unità immobiliare con annessa cantina e box. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box Levate (BG), via F. Kennedy civ. 03/a

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.451,50.

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Unità immobiliare piano terra	114,30	€ 350,00	€ 40.005,00
Cantina piano interrato	6,99	€ 350,00	€ 2.446,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.451,50
Valore corpo			€ 42.451,50
Valore accessori			€ 13.000,00
Valore complessivo intero			€ 55.451,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.451,50

**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 con annessa cantina e box	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Box	121,29	€ 55.451,50	€ 55.451,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.317,73
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.614,00
arrotondamento	€ -19,78
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 35.500,00
Valore diritto e quota	€ 35.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 35.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Nel caso il debitore esecutato sia soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

**Allegati**

- ALL. 01\_Certificazione notarile (ventennale)
- ALL. 02\_Atto di acquisto
- ALL. 03\_Estratto di mappa catastale
- ALL. 04\_Agg.-Visura N.C.E.U. attuale (unità immobiliare al piano terra e cantina)
- ALL. 05\_Agg.-Visura N.C.E.U. storica (unità immobiliare al piano terra e cantina)
- ALL. 06\_Agg.-Visura N.C.E.U. attuale (box)
- ALL. 07\_Agg.-Visura N.C.E.U. storica (box)
- ALL. 08\_Agg.-Scheda catastale unità immobiliare al piano terra e cantina
- ALL. 09\_Agg.-Scheda catastale box
- ALL. 10\_Tavola di rilievo
- ALL. 11\_Documentazione fotografica
- ALL. 12\_Riassuntivo catasto
- ALL. 13\_Scheda di controllo
- ALL. 14\_Dichiarazione trasmissione perizia

05-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. lun. Andrea Bizioli**