

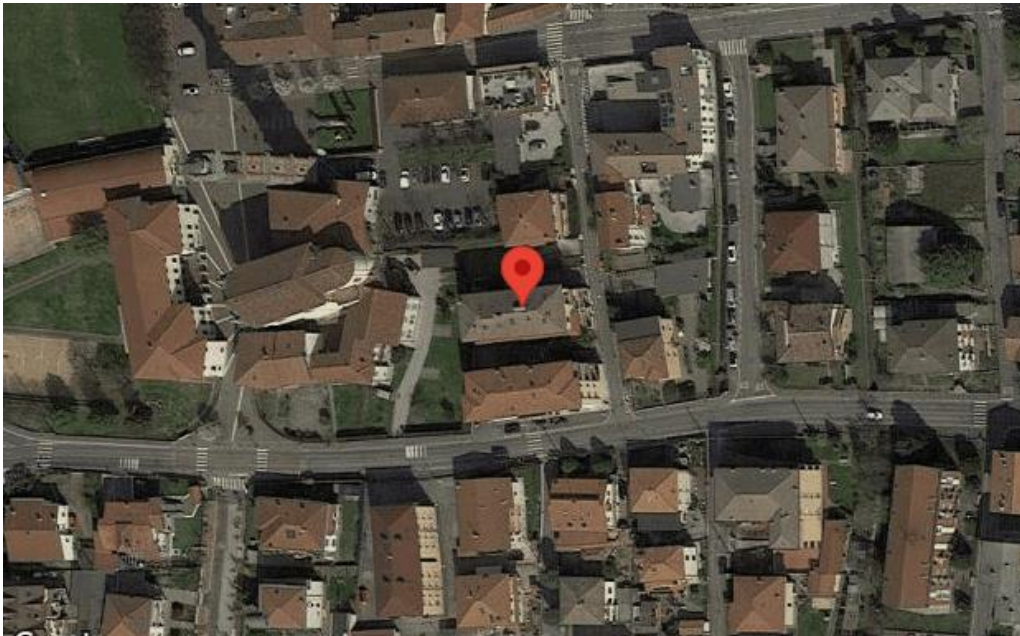
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 81/2020

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Ottorino Rapizza
Codice fiscale: RPZTRN45R06E100Y
Studio in: Via Roccolo 1/b - 24060 Brusaporto
Telefono: 035 681317
Email: orstudiotecnico@libero.it
Pec: ottorino.rapizza@geopec.it

Beni in **Levate (BG)**
Località/Frazione
Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1

INDICE**Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: Appartamento Sub. 710	11
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	11
2. DESCRIZIONE	12
DESCRIZIONE GENERALE	12
Corpo: Appartamento Sub. 710	12
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	14
3. PRATICHE EDILIZIE	16
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: Appartamento Sub. 710	18
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: Appartamento Sub. 710	18
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: Appartamento Sub. 710	20
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: Appartamento Sub. 710	20
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: Appartamento Sub. 710	21
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: Appartamento Sub. 710	22
Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	23
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	24
Corpo: Appartamento Sub. 710	24

Corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi.....	24
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	26

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	27
Corpo: Appartamento Sub. 711	27
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	27
2. DESCRIZIONE	28
DESCRIZIONE GENERALE	28
Corpo: Appartamento Sub. 711	28
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	30
3. PRATICHE EDILIZIE.....	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	34
Corpo: Appartamento Sub. 711	34
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	34
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	34
Corpo: Appartamento Sub. 711	34
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: Appartamento Sub. 711	36
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo: Appartamento Sub. 711	36
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	37
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: Appartamento Sub. 711	37
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
Corpo: Appartamento Sub. 711	38
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	39

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
Corpo: Appartamento Sub. 711	40
Corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

Lotto: 003 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	43
Corpo: Appartamento Sub. 712	43
Corpo: Autorimessa Sub. 707	43
2. DESCRIZIONE	43
DESCRIZIONE GENERALE	43
Corpo: Appartamento Sub. 712	44
Corpo: Autorimessa Sub. 707	46
3. PRATICHE EDILIZIE	47
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	49
Corpo: Appartamento Sub. 712	49
Corpo: Autorimessa Sub. 707	49
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	49
Corpo: Appartamento Sub. 712	49
Corpo: Autorimessa Sub. 707	50
5. CONFORMITÀ CATASTALE	51
Corpo: Appartamento Sub. 712	51
Corpo: Autorimessa Sub. 707	51
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
Corpo: Appartamento Sub. 712	51
Corpo: Autorimessa Sub. 707	51
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	51
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
Corpo: Appartamento Sub. 712	52
Corpo: Autorimessa Sub. 707	52

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	53
Corpo: Appartamento Sub. 712	53
Corpo: Autorimessa Sub. 707	54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	54
11. STATO DI POSSESSO	54
Corpo: Appartamento Sub. 712	54
Corpo: Autorimessa Sub. 707	55
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	55
Criterio di stima	55
Fonti d'informazione	55
Valutazione corpi.....	55
Adeguamenti e correzioni della stima.....	56
Prezzo base d'asta del lotto.....	57

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	58
Corpo: Appartamento Sub. 713	58
Corpo: Autorimessa Sub. 708	58
2. DESCRIZIONE	58
DESCRIZIONE GENERALE	58
Corpo: Appartamento Sub. 713	59
Corpo: Autorimessa Sub. 708	61
3. PRATICHE EDILIZIE	62
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	64
Corpo: Appartamento Sub. 713	64
Corpo: Autorimessa Sub. 708	64
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	64
Corpo: Appartamento Sub. 713	64
Corpo: Autorimessa Sub. 708	65
5. CONFORMITÀ CATASTALE	66
Corpo: Appartamento Sub. 713	66
Corpo: Autorimessa Sub. 708	66
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	66
Corpo: Appartamento Sub. 713	66
Corpo: Autorimessa Sub. 708	66
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	66

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	67
Corpo: Appartamento Sub. 713	67
Corpo: Autorimessa Sub. 708	67
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	68
Corpo: Appartamento Sub. 713	68
Corpo: Autorimessa Sub. 708	69
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	69
11. STATO DI POSSESSO	70
Corpo: Appartamento Sub. 713	70
Corpo: Autorimessa Sub. 708	70
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	70
Criterio di stima	70
Fonti d'informazione	70
Valutazione corpi.....	70
Adeguamenti e correzioni della stima.....	71
Prezzo base d'asta del lotto.....	71

Lotto: 005 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	73
Corpo: Appartamento Sub. 714	73
2. DESCRIZIONE	73
DESCRIZIONE GENERALE	73
Corpo: Appartamento Sub. 714	73
3. PRATICHE EDILIZIE	75
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	76
Corpo: Appartamento Sub. 714	76
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	77
Corpo: Appartamento Sub. 714	77
5. CONFORMITÀ CATASTALE	77
Corpo: Appartamento Sub. 714	77
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	78
Corpo:.....	78
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	78
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	78
Corpo: Appartamento Sub. 714	78
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	78

Corpo: Appartamento Sub. 714	78
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	79
11. STATO DI POSSESSO	79
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	80
Criterio di stima	80
Fonti d'informazione	80
Valutazione corpi.....	80
Adeguamenti e correzioni della stima.....	81
Prezzo base d'asta del lotto.....	81

Lotto: 006 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	82
Corpo: Appartamento Sub. 715	82
2. DESCRIZIONE	82
DESCRIZIONE GENERALE	82
Corpo: Appartamento Sub. 715	82
3. PRATICHE EDILIZIE.....	84
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	85
Corpo: Appartamento Sub. 715	85
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	86
Corpo: Appartamento Sub. 715	86
5. CONFORMITÀ CATASTALE	86
Corpo: Appartamento Sub. 715	86
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	87
Corpo:.....	87
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	87
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	87
Corpo: Appartamento Sub. 715	87
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	87
Corpo: Appartamento Sub. 715	87
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	88
11. STATO DI POSSESSO	88
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	88
Criterio di stima	88
Fonti d'informazione	89
Valutazione corpi.....	89

Adeguamenti e correzioni della stima.....	90
Prezzo base d'asta del lotto.....	90

Lotto: 007 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	91
Corpo: Appartamento Sub. 716	91
2. DESCRIZIONE	91
DESCRIZIONE GENERALE	91
Corpo: Appartamento Sub. 716	91
3. PRATICHE EDILIZIE.....	93
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	94
Corpo: Appartamento Sub. 716	94
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	95
Corpo: Appartamento Sub. 716	95
5. CONFORMITÀ CATASTALE	95
Corpo: Appartamento Sub. 716	95
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	96
Corpo:.....	96
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	96
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	96
Corpo: Appartamento Sub. 716	96
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	97
Corpo: Appartamento Sub. 716	97
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	97
11. STATO DI POSSESSO	98
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	98
Criterio di stima	98
Fonti d'informazione	98
Valutazione corpi.....	98
Adeguamenti e correzioni della stima.....	99
Prezzo base d'asta del lotto.....	99

Lotto: 008 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	100
Corpo: Appartamento Sub. 717	100

2. DESCRIZIONE	100
DESCRIZIONE GENERALE	100
Corpo: Appartamento Sub. 717	100
3. PRATICHE EDILIZIE	102
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	103
Corpo: Appartamento Sub. 717	103
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	104
Corpo: Appartamento Sub. 717	104
5. CONFORMITÀ CATASTALE	104
Corpo: Appartamento Sub. 717	104
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	105
Corpo:	105
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	105
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	105
Corpo: Appartamento Sub. 717	105
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	106
Corpo: Appartamento Sub. 717	106
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	107
11. STATO DI POSSESSO	107
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	107
Criterio di stima	107
Fonti d'informazione	107
Valutazione corpi	107
Adeguamenti e correzioni della stima	108
Prezzo base d'asta del lotto	108

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. Ottorino Rapizza

Beni in **Levate (BG)**
Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 710, scheda catastale N. T184100, indirizzo Via Castello 8, piano terra, comune E562, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 91 mq. , rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub 719 e 711 Lato est sub 712 Lato sud sub 718 Lato ovest sub.719

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 705, indirizzo Via Castello 8, piano Interrato, comune E562, categoria C6, classe 3, consistenza 25 mq. , superficie 25 mq., rendita € 45,19

Derivante da: Variante del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub 706 Lato est corsello comune sub 718 Lato sud terrapieno Lato ovest sub.709

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 709, indirizzo Via Castello 8, piano Interrato, comune E562, categoria C2, classe 2, consistenza 36 mq. , superficie 44 mq., rendita € 61,36

Derivante da: Variante del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord corsello comune sub 718 Lato est sub 705 e 706 Lato sud terrapieno Lato ovest sub.717

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Sub. 710**

Trattasi di appartamento posto al piano rialzato al quale si accede direttamente dalla strada comunale di via S. Carlo Borromeo / Castello 8, in cortile che comunica con scala comune.

Dal pianerottolo del vano scala si accede direttamente nell'abitazione che è composta da : soggiorno/cucina, ripostiglio, piccolo disimpegno, bagno e camera .

L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 710; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro

	accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709**

Il corpo oggetto di stima è costituito da un locale ad uso autorimessa censito al sub. 705, e una porzione dell'adiacente ripostiglio/taverna censito al sub. 709.

Al fine di ripristinare il vincolo pertinenziale che li lega alla abitazione censita al sub. 710, i due locali dovranno essere uniti mediante interventi edilizi, attribuendo quale unica destinazione d'uso autorimessa.

Il nuovo locale che ne risulterà, avrà una dimensione di circa mq. 48 mq, con accesso da corsello condominiale mediante ampia basculante metallica che consente un'agevole manovra di parcheggio

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 705; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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 Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto presentato in Comune

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è presente un tavolato che divide l'autorimessa dall'adiacente ripostiglio, deve essere demolito ripristinando l'autorimessa originaria

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Devono essere aggiornati gli elaborati grafici di progetto e realizzate opere

Oneri di regolarizzazione	
Opere edili per la demolizione di tavolati e il concorso alla formazione di nuovo divisorio con altra proprietà	€ 3.000,00
Spese tecniche e oneri comunali di sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 5.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile non risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente con-

	solidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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

Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	30%
Volume massimo ammesso:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 710.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che l'autorimessa sub. 705 risulta gravata da vincolo pertinenziale con l'appartamento sub. 710; in tale vincolo viene altresì raffigurata l'autorimessa con sagoma differente rispetto allo stato di fatto attuale; in particolare la stessa risulta più grande, integrando una porzione del ripostiglio censito al mapp. 709.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata alla Agenzia delle Entrate denuncia di variazione catastale, per la fusione della autorimessa sub. 705, con porzione della cantina sub. 709

Oneri di regolarizzazione	
Variazione Catastale	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Appartamento Sub. 710

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 710

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

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 Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non esiste un calcolo di millesimi condominiali**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esistono particolari dotazioni condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**Identificativo corpo:** Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8****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:** Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non esiste un calcolo di millesimi condominiali**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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 710**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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 giar-

dini 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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
		48,00		48,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 710

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Occupato da OMISSIS Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: a seguito di autorizzazione del GE in data 07/06/2022, conferito incarico all'Avv. Antonio Giudici di agire in giudizio con sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento canoni scaduti. Alla prima udienza per la convalida dello sfratto del 4/10/2022 il GE ha concesso all'intimato ai sensi di Legge, termine di grazia di 90 gg per sanare la morosità. L'udienza di verifica per il pagamento è fissata al 10/01/2023.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad in-frastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 710. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.200,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	64,00	€ 800,00	€ 51.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.200,00
Valore corpo			€ 51.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 51.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 51.200,00

**Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.800,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	48,00	€ 600,00	€ 28.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.800,00
Valore corpo			€ 28.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 710	Abitazione di tipo economico [A3]	64,00	€ 51.200,00	€ 51.200,00
Autorimessa Sub. 705 e porzione di cantina Sub. 709	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	48,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 12.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 61.700,00
Valore diritto e quota	€ 61.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 61.700,00
---	--------------------

Lotto: 002 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 711.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 711, scheda catastale N. T184628, indirizzo Via Castello 8, piano terra, comune E562, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 61 mq. , rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub 718, Lato est sub 713, Lato sud sub 710 e 719 Lato ovest sub.719

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 706, indirizzo Via Castello 8, piano Interrato, comune E562, categoria C6, classe 3, consistenza 24 mq. , superficie 24 mq., rendita € 43,38

Derivante da: Variante del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord corsello comune sub 718 Lato est corsello comune sub 718 Lato sud sub 705 Lato ovest sub.709

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 709, indirizzo Via Castello 8, piano Interrato, comune E562, categoria C2, classe 2, consistenza 36 mq. , superficie 44 mq., rendita € 61,36

Derivante da: Variante del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord corsello comune sub 718 Lato est corsello comune sub 718 Lato sud sub 705 Lato ovest sub.709

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Sub. 711**

trattasi di appartamento posto al piano rialzato al quale si accede dalla strada comunale di via S. Carlo Borromeo/Castello 8, in cortile comune e vano scala comune al vano scala si accede direttamente nel locale adibito a soggiorno/cucina, comunicante con piccolo disimpegno per accedere al bagno ed alla camera . L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 711; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709**

Il corpo oggetto di stima è costituito da un locale ad uso autorimessa censito al sub. 706, e una porzione dell'adiacente ripostiglio/taverna censito al sub. 709

Al fine di regolarizzare vincolo pertinenziale che li lega alla abitazione censita al sub. 711, i due locali dovranno essere uniti mediante interventi edilizi, attribuendo quale unica destinazione d'uso autorimessa.

Il nuovo locale che ne risulterà, avrà una dimensione di circa mq. 35 mq, con accesso da corsello condominiale mediante ampia basculante metallica che consente un'agevole manovra di parcheggio, e mediante porta esistente dal vano scala.

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 705; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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 Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1
Numero pratica: 110/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1
Numero pratica: R.C. 143/83**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1
Numero pratica: 245/1986**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1
Numero pratica: 2056/88**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1
Numero pratica: Concessione n 23/1996**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 711.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto presentato in Comune

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: deve essere demolito il tavolato che divide l'autorimessa dai locali ad uso ripostiglio, e contestualmente demolito il bagno che è stato ricavato all'interno dello stesso

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Devono essere aggiornati gli elaborati grafici di progetto e realizzate opere

Oneri di regolarizzazione	
Opere edili per la demolizione di tavolati, del bagno esistente, e il concorso alla formazione di nuovo divisorio con altra proprietà	€ 5.000,00
Spese tecniche e oneri di sanatoria comunali	€ 2.500,00
Totale oneri: € 7.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile non risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 711.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti

	eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	30%

Volume massimo ammesso:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 711.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si evidenzia che l'autorimessa sub. 706 risulta gravata da vincolo pertinenziale con l'appartamento sub. 711; in tale vincolo viene altresì raffigurata l'autorimessa con sagoma differente rispetto allo stato di fatto attuale; in particolare la stessa risulta più grande, integrando una porzione del ripostiglio censito al mapp. 709.

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata alla Agenzia delle Entrate denuncia di variazione catastale, per la fusione della autorimessa sub. 706, con porzione della cantina sub. 709

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione denuncia di variazione	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Appartamento Sub. 711

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 711

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

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 Sub. 711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non esiste un calcolo di millesimi condominiali**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non esistono particolari dotazioni condominiali**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**Identificativo corpo:** Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8****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:** Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non esiste un calcolo di millesimi condominiali**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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato**Avvertenze ulteriori:** Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 711**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 711

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Occupato da OMISSIS

Opponibilità ai terzi: SI

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2020;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 711. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	55,00	€ 800,00	€ 44.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.000,00
Valore corpo			€ 44.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 44.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

**Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.200,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	35,00	€ 600,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 711	Abitazione di tipo economico [A3]	55,00	€ 44.000,00	€ 44.000,00
Autorimessa Sub. 706 e porzione di cantina Sub. 709	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	35,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 46.950,00
Valore diritto e quota	€ 46.950,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 46.950,00
---	--------------------

Lotto: 003 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 712, scheda catastale N. T184629, indirizzo Via Castello 8, piano terra, comune E562, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 56 mq. , rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub 713 Lato est sub 718 Lato sud sub 718 Lato ovest sub.710

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 707, indirizzo Via Castello 8, piano Interrato, comune E562, categoria C6, classe 3, consistenza 25 mq. , superficie 25 mq., rendita € 45,19

Derivante da: Variante del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub 708 Lato est terrapieno Lato sud terrapieno Lato ovest corsello comune sub.718

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Sub. 712**

trattasi di appartamento posto al piano rialzato al quale si accede direttamente dalla strada comunale di via Castello 8, in piccolo porticato di proprietà esclusiva dove è collocato l'accesso all'appartamento.

Dal portico esclusivo si accede direttamente nel locale adibito a soggiorno/cucina, comunicante con piccolo disimpegno per accedere al bagno ed alla camera .

L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone.

Superficie complessiva di circa mq **58,75**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 712; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	stimata in 25 KW
Epoca di realizzazione/adequamento	1962 con successivi adeguamenti
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
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



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa Sub. 707**

trattasi di unico vano di mq. 25 circa, al piano interrato, destinato ad autorimessa. Si accede dalla via Castello tramite corsello comune sub. 718 che comprende anche lo spazio di manovra coperto. I componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone e l'ampia basculante metallica consente un'agevole manovra di parcheggio

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 707; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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 Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Adeguamento igienico sanitario
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.
 Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto presentato in Comune

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente con-

	solidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq

Altezza massima ammessa:	30%
Volume massimo ammesso:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 712.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Appartamento Sub. 712

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Autorimessa Sub. 707

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 712

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 707

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 Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale;

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

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: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 712

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Porticato	sup lorda di pavimento	8,75	0,33	2,89
		58,75		52,89

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo:** Appartamento Sub. 712

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: sono in corso tentativi di accordo con polizia e carabinieri per accesso forzoso al fine di portare in esecuzione l'ordine di liberazione.

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 707

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2020;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 712. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.312,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
Porticato	2,89	€ 800,00	€ 2.312,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.312,00
Valore corpo			€ 42.312,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.312,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.312,00

**Autorimessa Sub. 707. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 712	Abitazione di tipo economico [A3]	52,89	€ 42.312,00	€ 42.312,00
Autorimessa Sub. 707	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	25,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.596,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 48.715,20
Valore diritto e quota	€ 48.715,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 48.715,20

Lotto: 004 - Appartamento con autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 713, scheda catastale N. T185104, indirizzo Via Castello 8, piano terra, comune E562, categoria A3, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 51 mq. , rendita € 185,92

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub 718 Lato est sub 718 Lato sud sub 712 Lato ovest sub.711

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 708, scheda catastale T184097, indirizzo Via Castello 8, piano Interrato, comune E562, categoria C6, classe 3, consistenza 22mq. , superficie 22 mq., rendita € 39.77

Derivante da: Variante del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord terrapieno e corsello comune sub 718 Lato est terrapieno Lato sud sub 707 Lato ovest corsello comune sub.718

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento Sub. 713**

trattasi di appartamento posto al piano rialzato al quale si accede direttamente dalla strada comunale di via Castello 8, in piccolo porticato di proprietà esclusiva dove è collocato l'accesso all'appartamento.

Dal portico esclusivo si accede direttamente nel locale adibito a soggiorno/cucina, comunicante con piccolo disimpegno per accedere al bagno ed alla camera .

L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone.

Superficie complessiva di circa mq **58,75**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 710; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa Sub. 708**

trattasi di unico vano di mq. 22 circa, al piano interrato, destinato ad autorimessa. Si accede dalla via Castello tramite corsello comune sub. 718 che comprende anche lo spazio di manovra coperto. I componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone e l'ampia basculante

Superficie complessiva di circa mq **22,00**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1962**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **1996**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Sub. 708**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2.35**

L'intero fabbricato è composto da n. **5** piani complessivi di cui fuori terra n. **4** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</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 Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.
Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: Concessione n 23/1996**

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83
Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96
Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: prot. 1842/2016**

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: 110/1962**

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.
Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: R.C. 143/83**

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.
Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: 245/1986**

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
Per lavori: Chiusura di finestre esistenti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.
Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: 2056/88
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Adeguamento igienico sanitario
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.
 Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: Concessione n 23/1996
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83
 Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96
 Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8
Numero pratica: prot. 1842/2016
 Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
 Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto presentato in Comune

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

Note: L'immobile risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016

Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	30%
Volume massimo ammesso:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via Castello 8

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Appartamento Sub. 713

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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: Autorimessa Sub. 708

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito

di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 713

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa Sub. 708

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 Sub. 713

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

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: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

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 si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
Porticato	sup lorda di pavimento	8,75	0,33	2,89
		58,75		52,89

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	22,00	1,00	22,00
		22,00		22,00

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 680

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 713

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via Castello 8
Libero**

Opponibilità ai terzi: NO

Identificativo corpo: Autorimessa Sub. 708

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Levate (BG), Via Castello 8

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Sono in corso tentativi di accordo con polizia e carabinieri per accesso forzoso al fine di portare in esecuzione l'ordine di liberazione.

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 713. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.312,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione

rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,00	€ 800,00	€ 40.000,00
Porticato	2,89	€ 800,00	€ 2.312,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.312,00
Valore corpo			€ 42.312,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.312,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.312,00

**Autorimessa Sub. 708. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 13.200,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	22,00	€ 600,00	€ 13.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 13.200,00
Valore corpo			€ 13.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 713	Abitazione di tipo economico [A3]	52,89	€ 42.312,00	€ 42.312,00
Autorimessa Sub. 708	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	22,00	€ 13.200,00	€ 13.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.326,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 47.185,20
Valore diritto e quota	€ 47.185,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 47.185,20

Lotto: 005 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 714.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 714, scheda catastale N. T184632, indirizzo Via Castello 8, piano primo, comune E562, categoria A3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 154 mq. , rendita € 371.85

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord su vuoto Lato est sub 715 Lato sud su vuoto Lato ovest sub.719

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Sub. 714**

trattasi di appartamento posto al piano primo al quale si accede direttamente dalla strada comunale di via S. Carlo Borromeo / Castello 8, in cortile che comunica con scala comune sub. 719.

Dal pianerottolo del vano scala si accede al disimpegno dell'abitazione che è composta da : ingresso, soggiorno/cucina, tre camere da letto, due bagni e disimpegno zona notte.

L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone..

Superficie complessiva di circa mq **136,50**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 714; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 714.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto Non E' conforme all'ultimo permesso edilizio rilasciato: parziali modifiche dei divisori interni e formazione di nuova parete tra soggiorno e cucina E' consentito presentare presso gli uffici Comunali di competenza pratica in sanatoria per ridefinire spazi e superfici attuali.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Devono essere regolarizzate opere interne

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche + oneri di sanatoria</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile non risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 714.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 714.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto reale

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione nuova scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche + oneri catastali</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 714

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 Sub. 714

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 714

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente

te i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza di dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	122,00	1,00	122,00
Balcone	sup lorda di pavimento	14,50	0,33	4,79
		136,50		126,79

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISIS

Opponibilità ai terzi: SI

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

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 714. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.432,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	122,00	€ 800,00	€ 97.600,00
Balcone	4,79	€ 800,00	€ 3.832,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.432,00
Valore corpo			€ 101.432,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.432,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.432,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 714	Abitazione di tipo economico [A3]	126,79	€ 101.432,00	€ 101.432,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.214,80

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 82.917,20

Valore diritto e quota € 82.917,20

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **82.917,20**

Lotto: 006 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 715.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 715, scheda catastale N. T184633, indirizzo Via Castello 8, piano primo, comune E562, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 104 mq. , rendita € 309.87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord su vuoto Lato est su vuoto Lato sud su vuoto Lato ovest sub.714

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Sub. 715**

trattasi di appartamento posto al piano primo al quale si accede direttamente dalla strada comunale di via Castello 8, al cancello di accesso che delimita il passaggio pedonale esclusivo collegato alla scala metallica esterna che porta al piano primo in corrispondenza del ballatoio di pertinenza.

Dal ballatoio si accede direttamente nel soggiorno dell'abitazione.

L'abitazione è composta da : soggiorno, cucina con piccolo vano dispensa, due camere da letto, piccolo disimpegno notte, un bagno e ampio ballatoio .

L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone.e..

Superficie complessiva di circa mq **126,56**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 715; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottime condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Chiusura di finestre esistenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Adeguamento igienico sanitario

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.

Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83

Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96

Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 715.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto NON è conforme all'ultimo permesso edilizio rilasciato per la diversità di spazi e superfici realizzate. E' consentito presentare presso gli uffici Comunali di competenza pratica in sanatoria per ridefinire spazi e superfici attuali

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Progetto grafico con rappresentazione corretta dei tavolati interni

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia + Oneri di sanatoria	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile non risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 715.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 715.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto reale

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione di nuova scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche + oneri catastali</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 715

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 Sub. 715

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale;

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 715

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più

corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza di dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	24,56	0,33	8,10
		126,56		110,10

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Sono in corso tentativi di accordo con polizia e carabinieri per accesso forzoso al fine di portare in esecuzione l'ordine di liberazione..

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle En-

trate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento Sub. 715. Abitazione di tipo economico [A3] Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.080,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	102,00	€ 800,00	€ 81.600,00
Terrazzo	8,10	€ 800,00	€ 6.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.080,00
Valore corpo			€ 88.080,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 88.080,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 88.080,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 715	Abitazione di tipo economico [A3]	110,10	€ 88.080,00	€ 88.080,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.212,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 71.568,00
Valore diritto e quota	€ 71.568,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.568,00
---	--------------------

Lotto: 007 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 716.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Note: Il presente lotto è costituito dall'appartamento mapp. 1131 sub. 716 che è vincolato all'autorimessa mapp. 1131 sub. 721 per la quota di 1/2.

La vendita dei due corpi di fabbrica non può essere fatta separatamente in virtù del vincolo pertinenziale "legge Tognoli" Trascritto a Bergamo in data 17-07-1998 Registro generale n. 26528 - Registro particolare 20947.

Si evidenzia inoltre che il box vincolato all'appartamento non rientra nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 716, scheda catastale N. T184635, indirizzo Via Castello 8, piano secondo + sottotetto, comune E562, categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449.32

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord sub.717 Lato est 717 e su vuoto Lato sud su vuoto Lato ovest sub.719 e su vuoto

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dallmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Sub. 716**

trattasi di appartamento posto al piano secondo e terzo al quale si accede direttamente dalla strada co-

munale di via S. Carlo Borromeo/Castello 8, collegati con cortile e scala comune con altre proprietà.

Dal pianerottolo del vano scala si accede direttamente nel soggiorno dell'abitazione.

L'abitazione è dislocata su due piani, piano secondo e piano terzo/sottotetto.

Il piano secondo è composto da soggiorno, cucina, lavanderia, piccolo bagno con antibagno e disimpegno con scala che porta al piano sottotetto; il piano terzo/sottotetto è composto da tre locali, due bagni e unico disimpegno per tutti i locali.

NB: i locali al piano terzo/sottotetto vengono utilizzati come locali residenziali anche se non possiedono tutti i requisiti richiesti per l'abitabilità

L'appartamento è completo di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento; i componenti edilizi e costruttivi sono in condizioni buone

Superficie complessiva di circa mq **212,00**

E' posto al piano: secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 716; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottime condizioni generali.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 110/1962

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
 Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.
 Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
 Per lavori: Chiusura di finestre esistenti
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.
 Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
 Per lavori: Adeguamento igienico sanitario
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.
 Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83
 Per lavori: autorimesse interrato e variante alla C.E. 09/1996
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96
 Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
 Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842
 La pratica non è mai stata rilasciata.
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Appartamento Sub. 716.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto NON è conforme al ultimo permesso edilizio rilasciato per la diversa disposizione dei locali e della loro superficie ; in particolare si è rilevato una radicale diversa distribuzione dei locali modificando superfici e destinazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Presentare pratica edilizia in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Oneri di sanatoria comunali e spese tecniche	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile non risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 716.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 716.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Viene riportata una destinazione d'uso errata nel piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione di nuova scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
Spese tecniche e diritti di segreteria catastali	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 716

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 Sub. 716

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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 condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 716

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
Sottotot	sup lorda di pavimento	112,00	0,70	78,40
		212,00		178,40

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: seguito di autorizzazione del GE in data 07/06/2022, conferito incarico all'Avv. Antonio Giudici di agire in giudizio con sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento canoni scaduti. Alla prima udienza per la convalida dello sfratto del 4/10/2022 il GE ha concesso all'intimato ai sensi di Legge, termine di grazia di 90 gg per sanare la morosità. L'udienza di verifica per il pagamento è fissata al 10/01/2023.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione e rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 716. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.560,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00
Sottototò	78,40	€ 900,00	€ 70.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.560,00
Valore corpo			€ 160.560,00
Valore accessory			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.560,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 716	Abitazione di tipo economico [A3]	178,40	€ 160.560,00	€ 160.560,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 24.084,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 133.176,00

Valore diritto e quota € 133.176,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 133.176,00

Lotto: 008 - Appartamento

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 717.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1
Note: Il presente lotto è costituito dall'appartamento mapp. 1131 sub. 717 che è vincolato all'autorimessa mapp. 1131 sub. 721 per la quota di 1/2.

La vendita dei due corpi di fabbrica non può essere fatta separatamente in virtù del vincolo pertinenziale "legge Tognoli" Trascritto a Bergamo in data 17-07-1998 Registro generale n. 26528 - Registro particolare 20947.

Si evidenzia inoltre che il box vincolato all'appartamento non rientra nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] srl con sede in Treviglio CF. [REDACTED] foglio 6, particella 1031, subalterno 717, scheda catastale N. T234193, indirizzo Via Castello 8, piano seminterrato + secondo + sottotetto, comune E562, categoria A3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 125, rendita € 524.20

Derivante da: Variazione del 09/11/2015-Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): non Reperibili

Confini: Lato nord su vuoto Lato est su vuoto Lato sud su vuoto e sub.716 Lato ovest sub.716

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Negozi Alimentari (buono), Farmacia (Buona), Istruzione primaria e secondaria (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Dalmine.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del fiume Brembo.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria Verdello 3,6 Km, Casello Autostrada A4 - Dalmine 5 Km, Aeroporto "il Caravaggio" Orio al Serio 21 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo Appartamento Sub. 717**

trattasi di appartamento posto al piano secondo e terzo al quale si accede direttamente dalla strada co-

munale di via S. Carlo Borromeo/Castello 8, collegati con cortile e scala comune con altre proprietà .

Dal pianerottolo del vano scala si accede direttamente nel soggiorno dell'abitazione.

L'abitazione è dislocata su due piani, piano secondo e piano terzo/sottotetto.

Il piano secondo è composto da soggiorno, sala pranzo, piccolo bagno con antibagno e scala che porta al piano sottotetto;

il piano terzo/sottotetto è composto da tre locali, due bagni , ripostiglio e unico disimpegno per tutti i locali.

NB: i locali al piano terzo/sottotetto vengono utilizzati come locali residenziali anche se non possiedono tutti i requisiti richiesti per l'abitabilità

Superficie complessiva di circa mq **253,80**

E' posto al piano: interrato, secondo e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Sub. 717; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottime condizioni generali.

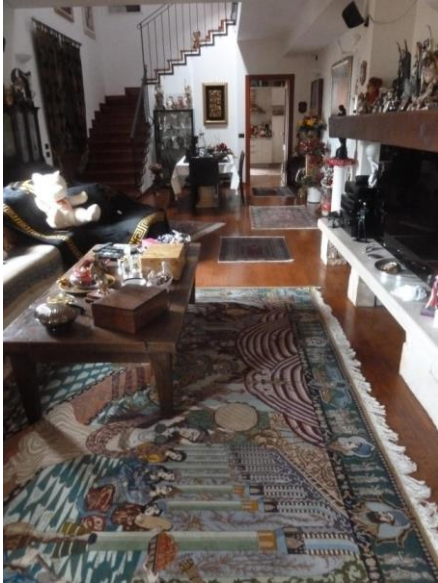
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle di gres condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: Legno e ferro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti	
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: non reperito tra la documentazione di progetto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto autonomo, costituito da caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	stimata in 25 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1962 con successivi adeguamenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO

Note	Nelle pratiche depositate in Comune non è stato possibile reperire alcun certificato
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



3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 110/1962
Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Nuova abitazione e sala esposizione mobili
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 01/09/1962 al n. di prot.
Rilascio in data 11/10/1962 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 05/12/1963 al n. di prot.

Numero pratica: R.C. 143/83

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
Per lavori: Formazione di Nuova gronda di copertura Balconi
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 14/12/1982 al n. di prot.
Rilascio in data 11/05/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 245/1986

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie
Per lavori: Chiusura di finestre esistenti
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/04/1986 al n. di prot.
Rilascio in data 14/06/1986 al n. di prot. 1050

Numero pratica: 2056/88

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Adeguamento igienico sanitario
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/08/1988 al n. di prot.
Rilascio in data 04/10/1988 al n. di prot. 2056/88

Numero pratica: Concessione n 23/1996

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Variante alla C.E. 143/83
Per lavori: autorimesse interrate e variante alla C.E. 09/1996
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/08/1996 al n. di prot. 4177/96
Rilascio in data 30/12/1996 al n. di prot. 4177/96
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: prot. 1842/2016

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria
Per lavori: sostituzione mensola in legno balcone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 08/04/1996 al n. di prot. 1842
La pratica non è mai stata rilasciata.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 717.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto NON è conforme all'ultimo permesso edilizio rilasciato per la diversa disposizione dei locali e la loro superficie

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per opere interne

Descrizione delle opere da aggiornare: Deve essere presentata pratica SCIA in sanatoria con elaborati grafici

Oneri di regolarizzazione	
Oneri di sanatoria comunali e spese tecniche	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'immobile non risulta conforme al progetto presentato in Comune

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 717.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 22.11.2016
Zona omogenea:	Sistema della residenza - Residenziale consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Appartengono agli ambiti consolidati i tessuti residenziali - o a prevalenza residenziale - costituiti dal patrimonio edilizio stabilmente consolidato e che, a fianco del nucleo storico, compongono la principale struttura edificata di Levate. In esso sono presenti tessuti costituiti eminentemente da edifici con tipologia a blocco isolato, ossia non costruiti in aderenza ad altri corpi di fabbrica salvo rare eccezioni. La densità di tali ambiti è tendenzialmente omogenea e, data la tipologia edilizia, presenta lo sviluppo di aree libere attorno all'edificio posto - di norma - nella posizione baricentrica del lotto. Negli ambiti Re è confermata la volumetria esistente alla data di adozione del PGT - convertita in SLP in base al calcolo e alle indicazioni contenute nelle presenti NTA - sulla quale sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria, il restauro/risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, attuabili mediante l'ottenimento dei vigenti titoli abilitativi di legge.
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
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile risulta conforme allo strumento urbanistico

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 717.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG) CAP: 24040, Via San Carlo Borromeo 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si dichiara la conformità catastale dovuto alla diversa dichiarazione della destinazione dei locali e la modifica alla posizione dei tavolati

Regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione di nuova scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche + oneri catastali</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 800,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 27/06/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - 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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data 23/07/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 1000000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento; A rogito di OMISSIS in data ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2020 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 6 mappale 1031 sub. 10 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 01/06/1998 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/07/1998 ai nn. OMISSIS; Trattasi di costituzione di vincolo pertinenziale autorimessa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento Sub. 717

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 Sub. 717

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG), Via San Carlo Borromeo 1

Gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Da informazione e sopralluoghi esperiti il fabbricato non risulta un condominio ne' amministrato da un Amministratore Condominiale; va comunque evidenziato che vi sono parti comuni e utenze in comune con altri immobili, che pertanto richiederanno al costituzione di un condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non esiste un calcolo di millesimi condominiali

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non esistono particolari dotazioni condominiali

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non si riscontra l'esistenza di vincoli di prelazione dello stato

Avvertenze ulteriori: Non si riscontra l'esistenza di cause in corso o di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento Sub. 717

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto delle caratteristiche tecniche ed economiche di mercato nelle quali l'immobile risulta collocato, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale ottenuta applicando i coefficienti di valutazione. Successivamente i prezzi unitari di stima acquisiti in precedenza, sono stati riveduti sulla base delle caratteristiche che i beni posseggono, alla data di costruzione, ai fattori negativi e positivi che contraddistinguono gli stessi e alla zona in cui è ubicato l'edificio. In particolare si è tenuto conto della ricerca effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, al fine di ottenere una rilevazione diretta di mercato, che a parere dello scrivente risulta essere la procedura più corretta per avere un confronto con i dati ottenuti da altre fonti ufficiali. E' stato inoltre preso in considerazione l'attuale periodo economico che ha ridotto notevolmente la richiesta di acquisto di immobili analoghi, alla notevole disponibilità degli stessi, comportando la riduzione dei prezzi nelle offerte di vendita. Si è tenuto conto anche dei lati positivi quali la localizzazione dell'immobile i servizi offerti dal Comune e la presenza di dimore storiche ed architettoniche presenti sul territorio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
Sottotot	sup lorda di pavimento	115,00	0,70	80,50
Cantina	sup lorda di pavimento	22,50	0,50	11,25
Balcone	sup lorda di pavimento	3,30	3,30	10,89
		253,80		215,64

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: 01-2021

Zona: Levate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non risulta divisibile in diversi lotti di vendita

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: a seguito di autorizzazione del GE in data 07/06/2022, conferito incarico all'Avv. Antonio Giudici di agire in giudizio con sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento canoni scaduti. Alla prima udienza per la convalida dello sfratto del 11/10/2022 il GE ha concesso all'intimato ai sensi di Legge, termine di grazia di 90 gg per sanare la morosità. L'udienza di verifica per il pagamento è fissata al 24/01/2023..

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto il centro, la vicinanza ad in-frastrutture, servizi, ecc.

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: Locali ed osservatorio mercato immobiliare agenzia delle entrate secondo semestre 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800€/mq per abitazioni di tipo economico e 600€/mq. per box;;

Altre fonti di informazione: Borsino dei prezzi degli immobili Camera di Commercio di Bergamo anno 2021.

12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento Sub. 717. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG), Via Castello 8 - Via San Carlo Borromeo 1**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 191.862,00.

La valutazione è eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare e consultando, inoltre, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

riferite al secondo semestre 2020. Nella formulazione circa i criteri specifici di valutazione, inoltre, si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'immobile, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, la destinazione, ecc., ed estrinseci quali lo stato di urbanizzazione della zona, l'ubicazione rispetto al centro, la vicinanza ad infrastrutture, servizi, ecc.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	113,00	€ 900,00	€ 101.700,00
Sottototò	80,50	€ 900,00	€ 72.450,00
Cantina	11,25	€ 800,00	€ 9.000,00
Balcone	10,89	€ 800,00	€ 8.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.862,00
Valore corpo			€ 191.862,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 191.862,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 191.862,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Sub. 717	Abitazione di tipo economico [A3]	215,64	€ 191.862,00	€ 191.862,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 28.779,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.300,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 159.782,70
Valore diritto e quota	€ 159.782,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 159.782,70
---	---------------------

17-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Ottorino Rapizza