

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

INDICE

Lotto: 001 - Unità immobiliare residenziale

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Vincenzo Del Giacco

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

Lotto: 001 - Unità immobiliare residenziale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

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

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

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

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

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

I dati catastali corrispondono.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

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

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

L'immobile non è dotato di impianto ascensore.

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

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

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

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

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

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

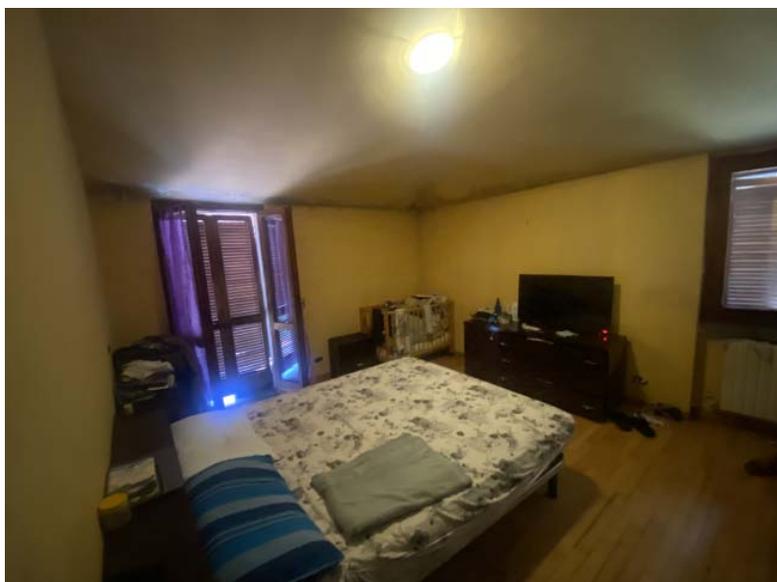
Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti (conformità e certificazioni)

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







3. PRATICHE EDILIZIE

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

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

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

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

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

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

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

Regolarizzabili mediante: P.E. in sanatoria

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

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

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale.

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: OMISSIS e OMISSIS acquistano da OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **28/09/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/09/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unità immobiliare residenziale

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Spese di gestione condominiale:

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

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

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

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Unità immobiliare residenziale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici sono state dedotte dalle schede catastali in atto.

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

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: LEVATE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 880

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si ritiene fattibile la divisibilità del bene

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Occupato da OMISSIS e i suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima comparativa

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

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

12.3 Valutazione corpi:

Unità immobiliare residenziale. Abitazione di tipo economico [A3]

Levate (BG), VIA MIRANDOLA, 1

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

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

Riepilogo:

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

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 59.660,00
Valore diritto e quota	€ 59.660,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 59.660,00
---	--------------------

25-09-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Vincenzo Del Giacco