Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 345/2025

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. FUZIO LUCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Piersandro Galizzi
Codice fiscale: GLZPSN61L06A794D
Studio in: Via G. Regazzoni 8 - 24123 Bergamo
Telefono: 3312685267
Fax: 3312685267
Email: p.galizzi@virgilio.it
Pec: piersandro.galizzi@geopec.it

Beni in **Levate (BG)**
Località/Frazione

INDICE

Lotto: 001 - Abitazione economica

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. FUZIO LUCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11febbraio2026 alle 11:15
Creditore Procedente:
Esecutato:

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. GALIZZI PIERSANDRO
Data nomina: 01ottobre2025
Data giuramento: 03ottobre2025
Data sopralluogo: 20ottobre2025

Cronologia operazioni peritali: In data 03ottobre2025, il C.T.U. eseguiva le visure catastali, di seguito richiedeva copia dell'atto di acquisto al Notaio PAVONI FABRIZIO, al fine di ottenere gli estremi concessori. Il giorno 08ottobre2025, lo scrivente si recava all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bergamo -Territorio-, per la richiesta della mappa e della planimetria dell'immobile oggetto di stima. In data 09ottobre2025 il sottoscritto presentava al Comune di Levate la domanda di accesso agli atti. In data 17ottobre2025 il C.T.U. si recava in comune di Levate presso l'Ufficio Tecnico, per la visione delle pratiche edilizie dell'immobile pignorato. In data 20ottobre2025 il sottoscritto si recava a Levate, in Via Cialdini, 2, presso gli immobili pignorati. Era presente un nipote del debitore, nonché, il custode giudiziario, Avv. PERCASSI NEUGEL, pertanto, lo scrivente poteva accedere all'Immobile da periziare. Il sottoscritto realizzava rilievo speditivo ed estraeva opportuna documentazione fotografica interna ed esterna dell'abitazione pignorata.

Beni in **Levate (BG)**

Lotto: 001 - Abitazione economica

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari non esecutati:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: 1. nato in () il Codice Fiscale Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 4, particella 192 subalterno 701 graffato 572 sub. 701 graffato 193 sub. 701, scheda catastale aggiornata, indirizzo Via Cialdini, 20, piano T-1-2, comune Levate, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,0, superficie 116, rendita € 258,23
Derivante da: COMPRAVENDITA: Atto del 24giugno2004 Notaio PAVONI FABRIZIO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 32041 - Raccolta n. 5932; registrato a Bergamo il 29giugno2004; trascritto a Bergamo il 01luglio2004 R.G. n. 34078, R.P. n. 22985.
Confini: Via Cialdini, Via Cavette, abitazione altra proprietà, cortile comune ed abitazione di altra proprietà.

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

Nell'Atto di pignoramento è indicato il foglio 6 invece del foglio 4; nella visura catastale vi è scritto: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 05/08/2021 in atti dal 05/08/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 27/2021) Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio 6. Inoltre, l'esatto nr. civico del fabbricato è il 2 anziché il 20.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi con disco orario.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Palazzo del Comune (nei pressi), Negozi bar e ristoranti (nei pressi), Parchi pubblici (nei pressi)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: NO.
Attrazioni paesaggistiche: NO.
Attrazioni storiche: NO.
Principali collegamenti pubblici: Autobus rete extraurbana entro cinque minuti a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Abitazione economica disposta su vari piani. Al piano terra: androne comune, scala comune e cortile comune. Al piano primo: vano scala comune, accesso da loggia comune, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno wc e scala interna a chiocciola per il piano secondo. Al piano secondo: scala a chiocciola interna, due camere, disimpegno, bagno wc ed ulteriore accesso da vano scala comune.

Superficie complessiva di circa mq **116,00**
E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: epoca remota ante 1900.
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2000
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 192 sub. 701 graffato al 572 sub. 701 graffato al 193 sub. 701; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da cm 154 minima a cm 366 massima.
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: Immobile in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **discrete** Riferito limitatamente a: gronde in legno
Fondazioni	tipologia: **muratura in pietra** condizioni: **non ispezionabili**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **pietra** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **muratura in pietra** condizioni: **sufficienti**
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **antoni** materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **discrete**
Manto di copertura	materiale: **tegole curve -coppi- in laterizio** coibentazione: **guaina bituminosta** condizioni: **discrete**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni pietrame** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **discrete**
Pavim. Esterna	materiale: **ghiaia** condizioni: **discrete** Note: Il passaggio sotto al porticato è in manto bituminoso.
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **discrete**
Plafoni	materiale: **stabilitura** condizioni: **discrete**
Scale	posizione: **a rampa unica**

	rivestimento: **pietra** condizioni: **discrete**
Impianti	
Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea più parabola** condizioni: **sufficienti**
Citofonico	tipologia: **video** condizioni: **sufficienti**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **discrete** conformità: **rispettivo delle normative vigenti**
Fognatura	tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **discrete**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti**
Varie	
Fabbricato di remota costruzione avente muratura in pietra e solai di piano misti laterizi e c.a.- Tetto e gronde in legno manto di copertura in coppi di laterizio.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitari e riscaldamen termosifoni.
Stato impianto	discreto
Potenza nominale	inferiore a 24kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1999
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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: 217/97
Intestazione:
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Sostituzione tetto
Oggetto: Sistemazione fabbricato esistente
Presentazione in data 04/06/1997 al n. di prot. 217/97

Numero pratica: 7539
Intestazione:
Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Per lavori: Opere ionterne ed esterne di manutenzione straordinaria
Oggetto: Sistemazione fabbricato esistente
Presentazione in data 22/12/1998 al n. di prot. 7539

Numero pratica: 3299
Intestazione:
Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
Per lavori: Opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria
Oggetto: variante
Presentazione in data 18/05/1999 al n. di prot. 3299

Intestazione:
Tipo pratica: domanda di licenza d'uso
Abitabilità/agibilità in data 25/03/2000 al n. di prot. 2200

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con Delibera Consiglio Comunale di LEVATE nr. 27 del 09novembre2012.
Zona omogenea:	Nucleo di Antica Formazione grado 2 Manutentivo
Norme tecniche di attuazione:	Il GRADO 2 MANUTENTIVO consente operazioni di manutenzione dell'edificio, senza modifica sostanziale all'involucro esterno, e può riguardare il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali, l'integrazione dei servizi tecnologici, il riassetto distributivo di singole unità immobiliari. N.B. Vedasi allegato C.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: nato in () il,
codice fiscale, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. **proprietario ante ventennio**. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pavoni Fabrizio, in data 24/06/2004, ai nn. 32041/5932; registrato a Bergamo, in data 29/06/2004, ai nn. 12444/1T; trascritto a Bergamo, in data 01/07/2004, ai nn. 34078/22985.
La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca convenzionale annotata a favore di. contro. Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio PAVONI FABRIZIO in data 24/06/2004 ai nn. 32042/5933; Registrato a Bergamo in data 29/06/2004 ai nn. 12444/1T; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 01/07/2004 ai nn. 34022/5112; Importo ipoteca: € 185.400,00; Importo capitale: € 103.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di contro. Derivante da: pignoramento immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/09/2025 ai nn. 49570/35453.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Levate (BG),
Nessuno.

Spese di gestione condominiale: Non risulta costituito condominio.
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:

Altre informazioni:
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
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 specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
N.B. Rilievo planimetrico effettuato durante le operazioni peritali in data 20ottobre2025.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
abitazione economica	sup lorda di pavimento	116,00	1,00	116,00
		116,00		**116,00**

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 1 semestre

Zona: Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 950

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ
Trattasi di unica unità immobiliare avente dimensione non suddivisibili.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

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

Stima analitica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale buono stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione centrale nell'abitato di LEVATE e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare stessa.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Levate;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Prezzi contenuti nelle tre pubblicazioni di riferimento quali: il "Listino dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia", l'"Osservatorio FIAIP dei prezzi degli Immobili di Bergamo e Provincia" e "Case & terreni indice dei prezzi dei fabbricati e del-le aree di Bergamo e Provincia" (editi nell'anno 2024 con il patrocinio della C.C.I.A.A. di Bergamo, il Comune di Bergamo, l'Amministrazione Provinciale di Bergamo e la Regione Lombardia); nonché, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 700,00-950,00 osservatorio immobiliare abitazioni economiche.

Altre fonti di informazione: Altre fonti di informazione: Siti web: specialistici del settore immobiliare.

12.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]
Levate (BG),

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.700,00.

Stima analitica comparativa con descrizione immobili calcoli e relazione, tenendo conto della destinazione urbanistica del fabbricato, dei prezzi medi di mercato riferibili ad immobili consimili, dell'attuale andamento del mercato immobiliare della zona; valutando, per l'edificio oggetto di perizia, l'epoca di costruzione, le caratteristiche costruttive, l'età degli impianti tecnologici, il generale discreto stato di conservazione del complesso immobiliare, la posizione centrale nell'abitato di LEVATE e le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare stessa.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione economica	116,00	€ 825,00	€ 95.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 95.700,00
Valore Finale			**€ 95.700,00**
Valore corpo			€ 95.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 95.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 95.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo economico [A3]	116,00	€ 95.700,00	€ 95.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale	€ 95.700,00
Valore diritto e quota	€ 95.700,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **95.700,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

Ordinario vendita da privati.

****

Allegati

Cartella zip. Perizia succinta. Perizia con omissione dati sensibili. Scheda di controllo esecuzioni immobiliari. Foglio riassuntivo identificativi catastali formato rtf.
Allegato A-B-C documentazione fotografica, documentazione catastale, documentazione edilizia-urbanistica. Dichiarazione trasmissione perizia.

Bergamo lì, 24novembre2025

L'Esperto alla stima
Geom. Piersandro Galizzi

