

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 167/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni
Codice fiscale: CLLBRN54P08B434Z
Studio in: piazza S. Vittore 41 - 24040 Bottanuco
Telefono: 035-19961418
Fax: 035-0661840
Email: ing.colleoni@cheapnet.it
Pec: bruno.colleoni@ingpec.eu

Beni in **Fonteno (BG)****INDICE****Lotto: 001 - Negozio**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	5
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	6
3. PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	9
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	9
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	9
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	9
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	10
Corpo:.....	10
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	11
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	11
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	11
Corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14	11
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	12
11. STATO DI POSSESSO	12
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
Criterio di stima	12
Fonti d'informazione	12
Valutazione corpi.....	12
Adeguamenti e correzioni della stima.....	13
Prezzo base d'asta del lotto.....	13
Regime fiscale della vendita	13

Lotto: 002 - abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
Corpo: Abitazione in via Campello	14
2. DESCRIZIONE	14
DESCRIZIONE GENERALE	14
Corpo: Abitazione in via Campello	14
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: Abitazione in via Campello	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: Abitazione in via Campello	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	18
Corpo: Abitazione in via Campello	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo:.....	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: Abitazione in via Campello	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: Abitazione in via Campello	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22
Regime fiscale della vendita	22

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2023 alle 09:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Bruno Colleoni

Data nomina: 07-06-2023

Data giuramento: 08-06-2023

Data primo sopralluogo: 22-06-2023

Cronologia operazioni peritali:

- Accettazione incarico 8 giu. 2023
- Accessi telematici Ufficio del Territorio (AdE) 8, 9, 11, 23 e 26 giu. 2023
- Richiesta copia atto al notaio Staffieri 9 giu. 2023
- Richiesta di accesso al SUE del Comune di Fonteno 9 giu. 2023
- Richiesta del certificato di stato civile al Comune di Rogno e Lovere 10 e 14 giu '23
- Contatti ed accordi col custode Avv. Gamba 12, 15 e 17 giu. 2023
- Accesso all'Ufficio tecnico del Comune di Fonteno 16 e 22 giu. e 13 lug. '23
- Ricognizione dei luoghi dall'esterno 16 giu. 2023
- Sopralluogo degli immobili e rilievi di verifica 22 e 29 giu. 2023
- Accesso telematico al Catasto energetico regionale 23 giu.2023
- Sopralluogo con misure per preparazione DOCFA del negozio 29 giu. 2023
- Elaborazione e presentazione DOCFA del negozio 3 e 4 luglio 2023
- Redazione della perizia e selezione degli allegati 17, 18 e 19 lug. 2023
- Consegna perizia ai creditori e al debitore 21 giu. 2023.

Beni in **Fonteno (BG)**

Lotto: 001 - Negozio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Piazza Ongaro Parroci n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, OMISSIS, foglio 1, particella 2401, subalterno 6, indirizzo Piazza Ongaro Parroci n. 14, piano T, comune Fonteno, categoria C/1, classe 1, consistenza 82, superficie 91, rendita € 1249,31

Confini: Da Nord in senso orario: Terrapieno stradale (via Campello, fabbricato in aderenza di altra proprietà, piazza Ongaro, terrapieno all'incrocio della piazza Ongaro con via Campello.

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

I dati catastali riscontrati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Fonteno è noto come "il balcone del lago" per la sua amena posizione che consente una rara veduta del lago d'Iseo fino alle innevate cime dell'Adamello. Il fabbricato si erge tra la piazza principale e via Campello, in prossimità del municipio del Comune.

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (a due passi), Chiesa e Oratorio (sulla piazza), Campo sportivo (Prato sintetico), Ufficio postale (nelle immediate vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: colline con prati e boschi

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Incantevoli viste su lago d'Iseo.

Attrazioni altre: Reticolo di grotte di interesse speleologico .

Principali collegamenti pubblici: Autobus (3 corse al giorno) per Lovere - Fermata sulla piazza Ongaro

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio in Piazza Ongaro n. 14**

Il negozio, al n. 14 di Piazza Parroci Ongaro, è composto da un ambiente prospiciente la piazza di 71,4 mq utili, con 3 ampie aperture verso la piazza principale di Fonteno. Una porta interna comunica con dei locali di servizio costituiti da: un locale di 14,2 mq, un WC di 2,0 mq e un ripostiglio di 3,2 mq. Anche il locale di servizio si affaccia direttamente sulla piazza mediante due porte-finestre. Il WC è areato da una finestrella verso un'area comune col fabbricato confinante.

La superficie totale, al netto dei muri, è pertanto di circa 90,8 mq.

Tutte le aperture sulla piazza, ad eccezione di quella più verso la chiesa, sono fornite di saracinesca ad azionamento elettrico.

Superficie complessiva, al lordo dei muri, di circa mq **105,00**

È posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito in epoca remota.

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell'unità commerciale sono soddisfacenti.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battenti materiale: metallo e vetro protezione: saracinesca materiale protezione: metallo condizioni: buone Riferito a tutte le aperture ad eccezione della 1a porta a sinistra
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo e vetro protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente alla prima porta a sinistra
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: pietra condizioni: buone Riferito al muro verso la piazza
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: WC materiale: ceramica condizioni: buone
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali a soffitto e a parete diffusori: ventilatori

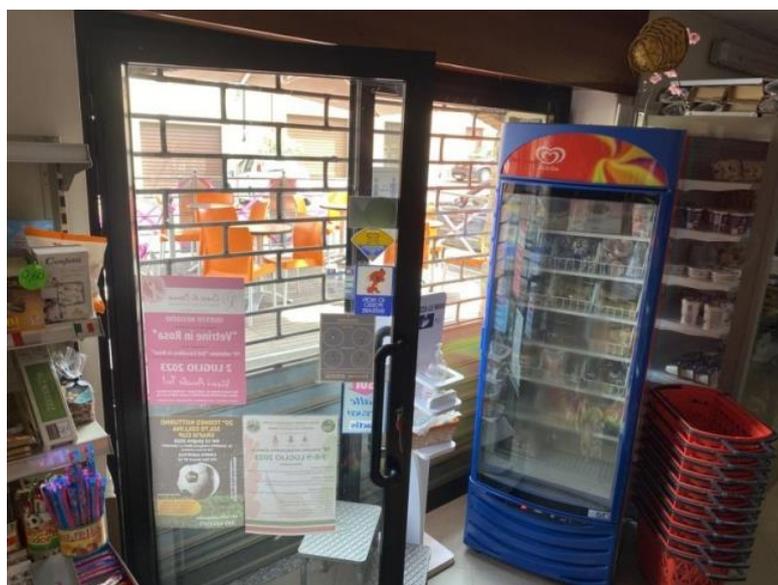
	condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Nel negozio è presente un condizionatore
--	--

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	È presumibile che l'impianto elettrico risalgia all'intervento edilizio del 1995.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a parete ed elementi radianti
Stato impianto	funzionante
Potenza nominale	25 kW
Epoca di realizzazione/adequamento	È presumibile che l'impianto di riscaldamento risalgia all'intervento edilizio del 1995.
Note	L'impianto di riscaldamento interessa unicamente i locali di servizio del negozio. Ultima data di manutenzione della caldaia: 31-03-2023.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Condizionatore comprendente un diffusore (split) a metà parete del negozio.
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO



Fronte negozio



Porta negozio



Porta interna



Condizionatore a parete

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 196/1983 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato misto Negozio - Abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/12/1982 al n. di prot. 1152

Rilascio in data 23/02/1983 al n. di prot. assente

NOTE: la documentazione fornita dal Comune circa il presente titolo abilitativo e sue varianti intervenute risulta incompleta.

Numero pratica: 1110/1985 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un negozio e porzione di abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/11/1985
Rilascio in data 18/12/1985 al n. di prot. 1110

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Piazza Ongaro Parroci n. 14

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La pianta dell' unità commerciale, secondo l'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune, differisce dallo stato di fatto per l' avvenuta demolizione della parete divisoria che separava il deposito dalla superficie dedicata alla vendita e per la demolizione delle pareti della cella frigorifera all'interno del negozio.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Presentazione della SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Note: Il ridotto aumento della superficie di vendita rispetto a quella di servizio alla vendita (soppressione del deposito a favore del negozio) non contrasta le norme del PGT e quelle generali in quanto l'unità resta nel campo delle piccole attività commerciali di vicinato, con superficie inferiore a 150 mq.

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

Note: La conformità edilizia è subordinata alla presentazione della SCIA in sanatoria. Per la definizione della sanatoria si è sentito l'ing. Mauro Bonomelli dell' ufficio Tecnico del Comune.

Note generali: Della concessione edilizia n. 196 del 1983 si ha notizia tramite altri documenti ma non è stata rinvenuta in Comune.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Piazza Ongaro Parroci n. 14

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 14 in data 25 marzo 2009 del Consiglio Comunale.
Zona omogenea:	Zona omogenea A - Nuclei antichi di interesse storico-artistico-ambientale.
Norme tecniche di attuazione:	Le NTA individuano per gradi di intervento le opere edilizie ammissibili per gli immobili ricadenti nel nucleo antico. Si rimanda al piano particolareggiato del precedente PRG.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Piazza Ongaro Parroci n. 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria in Catasto non corrisponde allo stato di fatto. Pur essendo sostanzialmente rispettato il perimetro dell'unità commerciale, l'area principale del negozio in planimetria è inferiore a quella dello stato di fatto a causa della demolizione del divisorio che separava l'area di deposito a servizio del negozio. La variazione ha rilevanza ai fini della rendita catastale.

Regolarizzabili mediante: Sostituzione della planimetria catastale

Note: Si provvede alla denuncia di variazione (sostituzione della scheda planimetrica) al Catasto in esecuzione del punto 6 del Decreto d'incarico per la perizia.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, proprietaria per l'intero, **proprietario/i ante ventennio al 20/07/1988**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Remo Russo, in data 12/11/1983, ai nn. 9841; trascritto a Bergamo, in data 10/12/1983, ai nn. 28102/23395.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, nudo proprietario per 1/2; OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, nuda proprietaria per 1/2, OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, usufruttuaria. **proprietario/i ante ventennio al 30/06/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Remo Russo, in data 20/07/1988, ai nn. 11975; trascritto a Bergamo, in data 09/08/1988, ai nn. 23328/16893.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, nudo proprietario; OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, usufruttuaria. dal 30/06/2006 al 01/03/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Arrigo Staffieri, in data 30/06/2006, ai nn. 129015/26068; trascritto a Bergamo, in data 25/07/2006, ai nn. 48132/28258.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, nato a OMISSI, cod. fisc. OMISSIS, proprietario. dal 01/03/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ricongiunzione di usufrutto.

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; A rogito di notaio Staffieri Arrigo in data 04/05/2016 ai nn. 141704/32712; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2016 ai nn. 22565/3640; Importo ipoteca: € 245054; Importo capitale: € 122526,50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/12/2019 ai nn. 9452; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2020 ai nn. 16340/2595; Importo ipoteca: € 141110; Importo capitale: € 129113,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/03/2023 ai nn. 1849 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2023 ai nn. 18339/12298.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 23/05/2023 ai nn. 4438 iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2023 ai nn. 32336/22154.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio in Piazza Ongaro n. 14

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: Negozio in Piazza Ongaro n. 14

Negozi, botteghe [C1] sito in , Piazza Ongaro Parroci n. 14

Per i beni pignorati non risultano gravami quali censo, livello o uso civico.

Altre informazioni:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: La ricerca presso il Catasto Energetico regionale ha dato esito negativo.

Note Indice di prestazione energetica: Eseguita la ricerca presso il Catasto Energetico regionale, non risulta alcun

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano cause in corso né atti ablativi della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Negozio in Piazza Ongaro n. 14

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	79,00	1,00	79,00
Retro negozio	sup lorda di pavimento	26,00	0,50	13,00
		105,00		92,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle superfici a servizio nella misura del 50%.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Fonteno

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 200,00 mensili.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Clusone il 16/11/2022 ai nn.3T-002292

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/10/2028

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: NO

In ordine all'opponibilità del contratto di locazione all'aggiudicatario, si stima qui il giusto prezzo di cui all'art. 2923, comma 3, del C.C. Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ha un valore locativo mensile minimo per i negozi in Fonteno di 4,5 €/mq. Per il negozio di 82 mq utili si ottiene un prezzo mensile minimo di $4,5 \times 82 = 369$ €/mese. Detratto un terzo si ottiene 247 €/mese, superiore al canone in questione.

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

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Clusone;

Ufficio tecnico di Fonteno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**Negozi in Piazza Ongaro n. 14. Negozi, botteghe [C1]
Fonteno (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi	79,00	€ 1.000,00	€ 79.000,00
Retro negozio	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 92.000,00
Valore corpo			€ 92.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 92.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozi in Piazza	Negozi, botteghe	92,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00

Ongaro n. 14	[C1]			
--------------	------	--	--	--

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Arrotondamento	€ 200,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 81.000,00
Valore diritto e quota	€ 81.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

Lotto: 002 - Abitazione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in via Campello.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Via Campello (SNC)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS., foglio 1, particella 2401, subalterno 7, indirizzo Via Campello, piano 1, comune Fonteno, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 89, rendita € 227,76

Confini: Da Nord in senso orario: via Campello, fabbricato in aderenza di altra proprietà, piazza Ongaro, incrocio della piazza Ongaro con via Campello.

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

I dati indicati negli atti di pignoramento sono coerenti con quelli riscontrati.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: Centro storico a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (a due passi), Chiesa e Oratorio (Sulla piazza Ongaro), Campo sportivo (Prato sintetico), Ufficio postale (nelle immediate vicinanze)

Caratteristiche zone limitrofe: colline con prati e boschi

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Incantevoli viste su lago d'Iseo.

Attrazioni altre: Reticolo di grotte di interesse speleologico .

Principali collegamenti pubblici: Autobus (3 corse al giorno) per Lovere Fermata sulla piazza Ongaro

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Abitazione in via Campello**

Si accede all'abitazione da via Campello a monte rispetto alla piazza (Piazza Ongaro). Superata la porta metallica d'ingresso si percorrono in discesa otto gradini verso l'area di disimpegno.

L'appartamento è composto da un soggiorno di 21,8 mq utili, un angolo cottura di 6,0 mq, un bagno di 7,6 mq, una camera da letto di 13,9 mq, una cameretta di 10,2 mq, un disimpegno di 7,1 mq e un ripostiglio (inclusa l'area della scala a chiocciola tamponata) di 5,9 mq. La superficie totale, al netto dei muri e della scala, è pertanto di circa 72,5 mq.

Dal soggiorno si accede ad un balcone di circa 7 mq su piazza Ongaro. Le camere e l'angolo cottura sono dotate di finestre verso piazza Ongaro. Tutte le aperture che danno sulla piazza sono dotate di doppi elementi oscuranti: persiane ad ante e tapparelle avvolgibili. Il bagno è areato mediante una finestrella posta in alto (luce) verso via Campello. Il disimpegno e parte del soggiorno sono ribassati mediante un plafone in

legno dotato di faretti.

Sul lato sud del fabbricato c'è un' area di circa 21 mq, triangolare in pianta, a disposizione esclusiva dell'abitazione, utilizzabile come parcheggio. All'ingresso, compresa la scala, c'è un'area esclusiva di circa 4 mq. Serramenti, pavimenti e finitura delle pareti sono di qualità superiore alla media della categoria (A/3).

Superficie complessiva, al lordo dei muri, di circa mq **115,20**

È posto al piano: Primo

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dell' unità abitativa sono buone.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone Note: Con ringhiera artistica in ferro
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti materiale: metallo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Porta di accesso su via Campello.
Infissi esterni	tipologia: ante a battenti apertura vasistas materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Oltre alle persiane ci sono le tapparelle avvolgibili.
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco civile tinteggiato condizioni: buone Note: La facciata presenta decorazioni a pennello sotto la gronda.
Pavim. Esterna	materiale: porfido in lastre condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: ceramica condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: discrete Riferito limitatamente alle camere da letto
Rivestimento	ubicazione: bagni e cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Varie	
Le pareti interne sono a stucco con effetto spatolato.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	È presumibile che l'impianto elettrico risalga all'intervento edilizio del 1995
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Caldaia a metano ed elementi radianti nei locali
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	25 kW
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



Finestra con doppia protezione



Balcone



Soglia e pavimenti



Parete a stucco

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 196/1983 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato misto Negozio - Abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/12/1982 al n. di prot. 1152

Rilascio in data 23/02/1983 al n. di prot. non noto.

NOTE: La documentazione fornita dal Comune circa il presente titolo abilitativo risulta incompleta.

Numero pratica: 1110/1985

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di un negozio e porzione di abitazione

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 07/11/1985 Rilascio in data 18/12/1985 al n. di prot. 1110

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Abitazione in via Campello.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Via Campello (SNC)

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto dello stato di fatto con la pianta di progetto dell'ultima variante (febbraio 1988) del titolo abilitativo del 1985 emerge la creazione di un vano che estende alla scala di ingresso la superficie interna dell'appartamento. Nel disegno autorizzato la porta d'ingresso dell'abitazione è in fondo alla scala mentre, per quanto constatato, ora la porta è all'inizio della scala al margine di via Campello.

Regolarizzabili mediante: Ripristino previa demolizione

Descrizione delle opere da aggiornare: Occorre demolire la parete verso strada della scala, in modo da ripristinare la situazione precedente all'intervento non autorizzato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Demolizione della parete verso strada del vano scala e spostamento della porta d'accesso dell'abitazione.</i>	€ 3.000,00
Totale oneri: € 3.000,00	

Note: Sentito anche l'ing. Bonomelli tecnico del Comune, la chiusura del vano scala non è sanabile poiché non rispetta la distanza minima dal fabbricato sul lato opposto di via Campello.

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

Note: La conformità edilizia è subordinata alle opere di ripristino della scala esterna.

Note generali: Della concessione edilizia n. 196 del 1983 si ha notizia tramite altri documenti ma non è stata rinvenuta in Comune.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione in via Campello.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Via Campello (SNC)

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 14 in data 25 marzo 2009 del Consiglio Comunale.
Zona omogenea:	Zona omogenea A - Nuclei antiche di interesse storico-artistico-ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Le NTA individuano per gradi di intervento le opere edilizie ammissibili per gli immobili ricadenti nel Nucleo antico. Il PGT rinvia al piano particolareggiato del precedente PRG.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione in via Campello.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fonteno (BG) CAP: 24060, Via Campello (SNC)

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

Note: Lo stato di fatto presenta delle piccole variazioni rispetto alla planimetria catastale: non c'è più la scala a chiocciola di comunicazione col negozio sottostante, è presente un tavolato che delimita il soggiorno verso il ripostiglio. Queste modifiche interne non comportano la variazione della rendita e, pertanto, non è necessario aggiornare la planimetria catastale. Nella planimetria in atti la scala di accesso da via Campello risulta esterna come dovrà risultare dopo i lavori di ripristino.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS cod. fisc. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **20/07/1988**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Remo Russo, in data 12/11/1983, ai nn. 9841; trascritto a Bergamo, in data 10/12/1983, ai nn. 28102/23395.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS nudo proprietario per 1/2; OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, nuda proprietaria per 1/2; OMISSIS nata a Fonteno il 9-2-1933, cod. fisc. OMISSIS, usufruttuaria generale. **proprietario/i ante ventennio** al **30/06/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Remo Russo, in data 20/07/1988, ai nn. 11975; trascritto a Bergamo, in data 09/08/1988, ai nn. 23328/16893.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, nudo proprietario; OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, usufruttuaria generale. dal 30/06/2006 al 01/03/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Arrigo Staffieri, in data 30/06/2006, ai nn. 129015/26068; trascritto a Bergamo, in data 25/07/2006, ai nn. 48132/28258.

Titolare/Proprietario: OMISSIS, cod. fisc. OMISSIS, proprietario dal 01/03/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Ricongiunzione di usufrutto.

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: Concessione mutuo; A rogito di notaio Staffieri Arrigo in data 04/05/2016 ai nn. 141704/32712; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/05/2016 ai nn. 22565/3640; Importo ipoteca: € 245054; Importo capitale: € 122526,50.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/12/2019 ai nn. 9452; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/05/2020 ai nn. 16340/2595; Importo ipoteca: € 141110; Importo capitale: € 129113,63.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 20/03/2023 ai nn. 1849 iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/04/2023 ai nn. 18339/12298.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo; A rogito di Tribunale di Bergamo in data 23/05/2023 ai nn. 4438 iscritto/trascritto a Bergamo in data 09/06/2023 ai nn. 32336/22154.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in via Campello

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: Abitazione in via Campello

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Campello (SNC)

Per l'unità pignorata non risultano gravami quali censo, livello e uso civico.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** Abitazione in via Campello**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la consistenza si fa riferimento alle superfici lordi determinate secondo le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", allegato C del D.P.R. 138/1998.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali	sup lorda di pavimento	83,20	1,00	83,20
Balcone	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Area scoperta	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50
		115,20		87,80

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 10% dei giardini ed aree esclusive scoperte.

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° semestre 2022

Zona: Fonteno

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Economica

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/11/2022 per l'importo di euro 1.800,00 annuali con cadenza mensile

Registrato a Clusone il 16/11/2022 ai nn.002293 ser. 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2026

Data di rilascio: 31/10/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi: NO

In ordine all'opponibilità del contratto di locazione all'aggiudicatario, si stima qui il giusto prezzo di cui all'art. 2923, comma 3, del C.C. Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate si ha un valore locativo mensile per le abitazioni di tipo economico in Fonteno compreso tra 2,8 e 4 €/mq. Tenuto conto del pregio dell'abitazione, assumendo un valore medio di 3,4 €/mq e conteggiando in 79 mq la superficie netta convenzionale (vani abitativi 74,7, balcone 2,1 e superfici esterne esclusive 2,2) si ottiene un prezzo mensile della locazione di 3,4 x 79 = 268,6 €/mese. Detratto un terzo si ottiene 179 €/mese, superiore al canone in contratto di 150 €/mese (1800/12).

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

Ci si avvale del consueto criterio dei parametri medi forniti dalle fonti statistiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Clusone;

Ufficio tecnico di Fonteno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**Abitazione in via Campello. Abitazione di tipo economico [A3]
Fonteno (BG),**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.264,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	83,20	€ 800,00	€ 66.560,00
Balcone	2,10	€ 800,00	€ 1.680,00
Area scoperta	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.240,00
Per pregio delle finiture aumento del 10 %			€ 7.024,00
Valore corpo			€ 77.264,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.264,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.264,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in via Campello	Abitazione di tipo economico [A3]	87,80	€ 77.264,00	€ 77.264,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 10 %	€ 7.726,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Arrotondamento	€ 462,40
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 67.000,00
Valore diritto e quota	€ 67.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Essendo il debitore esecutato proprietario quale soggetto privato, la vendita è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo. E' dovuta invece l'imposta di registro.

Allegati

- 1 - Fotografie
- 2 - Planimetrie catastali
- 3 - Visura catastale al 19-7-2023
- 4 - Titoli abilitativi edilizi
- 5 - Atto di compravendita del 30-6-2006
- 6 - Contratto di locazione Negozio del 1-11-2022
- 7 - Contratto di locazione Abitazione del 1-11-2022
- 8 - Attestato di prestazione energetica dell'abitazione del 23-6-2021
- 9 - Estratto PGT del Comune di Fonteno
- 10 - Denuncia di variazione catastale del Negozio registrata il 4-7-2023
- 11 - Certificato di Stato Civile dell'esecutato
- 12 - Scheda di controllo secondo il modello del Tribunale

Bottanuco, 21-07-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Bruno Colleoni