

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 600/2021

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa LAURA DE SIMONE

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti

Codice fiscale: NVTLE71P44A794D

Partita IVA: 02205960160

Studio in: via Toscana 12 - 24035 Curno

Email: archnovetti@gmail.com

Pec: elena.novetti@archiworldpec.it

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa LAURA DE SIMONE

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2022 alle 10:15

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Novetti

Data nomina: 03-02-2022

Data giuramento: 04-02-2022

Data sopralluogo: 23-02-2022

Cronologia operazioni peritali:

Secondo sopralluogo immobili in Comune di Bergamo in data 11-03-2022

Sopralluogo immobili in Fonteno in data 15.07.2022

Sopralluogo immobili in Fonteno in data 21.07.2022

Lotto: 002 - Abitazione A/4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione A/4.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 21****Quota e tipologia del diritto****16/96 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Identificativo corpo: Comune D684 Fonteno, foglio 1, particella 160, subalterno 6, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, superficie Totale mq 122, escluse aree scoperte mq. 122, rendita € 147,19 indirizzo Via Campello, 21, piano T- 1

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS ciascuno proprietario della quota di proprietà pari a $16/96 = 1/6$

OMISSIS proprietaria per la quota pari a 13/96, OMISSIS proprietaria per la quota pari a 1/96, OMISSIS proprietario per la quota pari a 1/96, OMISSIS proprietaria per la quota pari a 1/96

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Costituzione del 06.10.1994 in atti dal 26.03.1999 classamento L.449/97

Confini: Piano S1, in parte a nord terrapieno e sub 703, ad est in parte sub 4 e in parte sub 10, a sud in parte sub 703 ed in parte altra proprietà, ad ovest in parte sub 5 e sub 705. Al piano terra-rialzato e primo a nord Via Campello, ad est altra proprietà sub 5, a sud prospiciente su altra proprietà, ad ovest scala comune ed altra proprietà sub 706.

Le due parti sono divise da bene comune ad altri subalterni identificato con il sub 703.

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

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dell'individuazione dei piani, da dati catastali risultano PT-1, nell'atto di pignoramento è indicato piano T, dalla planimetria catastale sono giustamente raffigurati piano S1-T-1.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile oggetto di perizia è collocato nel centro storico del Comune di Fonteno, in via Campello. L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 ed è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva.

Al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura. Ai fini della vendita immobiliare, sarebbe auspicabile procedere alla divisione del bene comune non censibile (sub 703), attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti nn. 2, 7 ed 8 in un'unica unità abitativa.

L'unità abitativa descritta nel Lotto 2 è censita al catasto fabbricati alla particella 160 sub 6.

Caratteristiche zona: in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** municipio (120 mt.), parrocchia dei Santi Faustino e Giovita (110 mt), bar (75 mt), negozio generi alimentari (75 mt), chiesetta di S. Rocco (50 mt), agriturismo Padem (800 mt), ristorante Panoramico (1,3 km)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Solto Collina.**Attrazioni paesaggistiche:** lago d'Iseo e sentieri nella valle di Fonteno.**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale e chiesa di S. Rocco.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 450 mt, Casello autostrada Grumello del Monte 40,3 km, aeroporto Orio al Serio 42 km

Dati precedenti relativi al corpo: Abitazione A/4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione A/4**

L'immobile oggetto di perizia è collocato nel centro storico del Comune di Fonteno, in via Campello.

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, sarebbe auspicabile la divisione del bene comune non censibile sub 703, attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti nn. 2, 7 ed 8 in unica unità abitativa.

L'abitazione identificata con il sub. 6 con ingresso dal cortile comune, è composta al piano seminterrato da un portico e due cantine tramite scala comune si accede al piano rialzato dove si trovano tre camere da letto ed un corridoio, sempre tramite scala comune si accede al primo piano dove trova collocazione un disimpegno/corridoio di proprietà, ma con servitù di passo a favore delle unità identificate con il sub. 5 e 706.

Si precisa che l'abitazione non presenta né cucina né servizio igienico, l'impianto di riscaldamento è inesistente, unica fonte di calore una stufa posta nella camera da letto al piano rialzato.

Superficie complessiva di circa mq **173,00**

E' posto al piano: Seminterrato- terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di una radicale ristrutturazione sia a livello impiantistico, strutturale e distributivo interno per realizzare i locali cucina e bagno; il tetto con struttura in legno è seriamente ammalorato con notevoli infiltrazioni d'acqua piovana, è urgente l'intervento di rifacimento copertura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: scarse
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: L'immobile necessita di urgenti lavori di ristrutturazione compreso rifacimento tetto
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pietra coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: al piano primo (veranda) la parete esterna si presenta in muratura al rustico, non intonacata.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Note: Cantine al piano seminterrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet

	condizioni: sufficienti Note: piano rialzato nelle camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: scarse Note: Piano primo camera
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Note: corridoio/disimpegno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Note: primo piano veranda
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non a norma Note: Al piano rialzato, al momento del sopralluogo 15.07.2022, l'impianto elettrico non era funzionante
<i>Elettrico</i>	tipologia: con cavi a vista conformità: non a norma Note: Al piano primo, al momento del sopralluogo 15.07.2022, l'impianto elettrico non era funzionante
<i>Idrico</i>	Note: inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 26/13**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria della copertura con posa strato isolante

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/12/2013 al n. di prot. 2396

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto non è mai stato perfezionato e pertanto non si è mai arrivati al rilascio del permesso di costruire.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 21**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La sottoscritta ha rilevato parecchie difformità paragonando lo stato dei luoghi (sopralluogo del 15.07.2022) all'unico elaborato grafico riscontrato presso l'ufficio tecnico del Co-

mune di Fonteno, risale alla pratica di manutenzione straordinaria della copertura prot. n. 2396 datata 5.12.2013 riguardante tre unità abitative di cui ai subb. 5, 6 e 706 (tale pratica non è stata rilasciata autorizzazione).

Al piano primo seminterrato risulta demolito un tavolato tra l'ex pollaio ora portico e il passaggio comune di cui al sub 703; il passaggio comune è stato interrotto in quanto è stato realizzato un serramento di chiusura delimitando il lato est della proprietà di cui al sub 6.

Al piano terra, sul fronte prospiciente la via Campello è stata murata la porta d'ingresso ed è stata demolita parte della facciata per la realizzazione di un'ampia finestra, inoltre ed è stato parzialmente demolito un tavolato tra il ripostiglio (attuale camera) ed il corridoio.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia - Permesso di costruire in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il sottoscritto perito si è recato più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno per richiedere e prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esecuzione; purtroppo non sono state reperite pratiche edilizie in archivio; per tale motivo NON è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Allego mail PEC inviata in data 7 luglio 2022 all'Ufficio Protocollo del Comune di Fonteno e all'Ufficio Tecnico (ing. Mauro Bonomelli) per richiesta Dichiarazione non reperibilità pratiche edilizie presso V.s archivi.

L'unica pratica visionata, ma non rilasciata è riferita al Permesso di costruire per manutenzione straordinaria della copertura di proprietà della sig.ra OMISSIS presentata il 5.12.2013 prot. 2396 (la pratica è riferita a tre unità abitative di cui ai subb. 5, 706 e 6, l'ultimo subalterno non è di proprietà della sig.ra OMISSIS).

Si precisa che il fabbricato è stato eretto antecedente la data del 01.09.1967.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 21

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n° 14 del 25/03/2009 pubblicato sul BURL in data 15/12/2010
Ambito:	Zona A - Nuclei di Interesse storico artistico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	NTA - Piano delle Regole Art. 6: La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Per questi ambiti il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG vigente, e la conseguente normativa di seguito trascritta. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate anche le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Piano di Governo del Territorio definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni successive. Sottozona A1 - 4° Grado di Intervento - Ristrutturazione edilizia: Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative e della sagoma planivolumetrica. Sono ammessi: - il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. - il rifacimento anche modificativo delle coperture, al solo scopo di riportare al linguaggio architettonico originario, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale; - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato; - l'edificazione di balconi in conformità all'abaco dei caratteri tipologici ed

	in sintonia con il linguaggio architettonico dell'edificio; Le indicazioni volumetriche riportate sulle schede di rilevamento hanno solo valore statistico ai fini urbanistici, e debbono essere considerate di larga massima; il volume dell'unità di intervento dovrà essere ottenuto tramite un rilievo particolareggiato degli edifici ed in nessun caso potrà essere ritenuto valido quello riportato sulla scheda di rilevamento. SCHEDA DI RILEVAMENTO fabbricato n° 78. Superficie mq. 87; piani n° 3, altezza media mt. 8; volume mc. 690. Condizioni di degrado: P.D.= parzialmente degradato Grado di trasformazione: P.T.= parzialmente trasformato Grado di Intervento: IV= Ristrutturazione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 21

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al piano primo seminterrato risulta demolito un tavolato tra il ripostiglio e il passaggio comune di cui al sub 703; il passaggio comune è di fatto impedito in quanto è stato realizzato un serramento di chiusura delimitando il lato est della proprietà di cui al sub 6.

Al piano terra, sul fronte prospiciente la via Campello è stata murata la porta d'ingresso ed è stata demolita parte della facciata per la realizzazione di un'ampia finestra ed è stato parzialmente demolito un tavolato tra il ripostiglio (attuale camera) ed il corridoio.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Il serramento che ostruisce il passaggio comune identificato con il sub 703 è da eliminare, il passaggio deve restare libero a tutte le proprietà come risulta dagli atti.

Le opere interne realizzate e le modifiche in facciata sono da sanare con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria. Successivamente si potrà effettuare la variazione catastale dell'unità abitativa.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale € 350, diritti per presentazione € 50	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto perito stimatore durante il sopralluogo effettuato in data 15.07.2022 ha rilevato diverse difformità tra lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale. Il perito per non aggravare ulteriormente sulle spese della procedura esecutiva immobiliare ritiene al momento evitabile la correzione della planimetria, ma si rende disponibile ad effettuare la variazione catastale qualora si rendesse necessario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 06/10/1987 al 05/09/1994.

In forza di scrittura privata a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Riferito all'immobile censito al Catasto Terreni, foglio 9, particella 160, sub.1, poi soppresso in data 05.09.1994 con Tipo Mappale pratica BG0282357 i atti dal 08.09.2009

Titolare/Proprietario:

OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 02/09/2004.

In forza di costituzione.

Note: Da visura storica per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio, Catasto Fabbricati, fg 1, particella 160, sub 6, risulta intestata OMISSIS dalla costituzione del 06.10.1994 in atti dal 26.03.1999.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 02/09/2004 al 31/12/2008.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: Pervenuto a OMISSIS proprietario della quota pari a 2/18 da successione in morte di OMISSIS, deceduta il 02.09.2004, devoluta per legge.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 31/12/2008 al 23/03/2017.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: OMISSIS, proprietario per la quota pari a 2/12 piena proprietà.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 23/03/2017 al 30/03/2017.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 30/03/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: Attuali proprietari: OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, ciascuno proprietario della quota di proprietà pari a $16/96 = 1/6$

OMISSIS proprietaria per la quota pari a $13/96$, OMISSIS proprietaria per la quota pari a $1/96$, OMISSIS proprietario per la quota pari a $1/96$, OMISSIS proprietaria per la quota pari a $1/96$

In seguito alla morte di OMISSIS notaio OMISSIS registrazione Volume 9990 n. 197 registrato il 30-03-2018, Voltura n. 6648.2/2018 - Pratica n. BG0046117 in data 10-04-2018.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO.

Da visura storica per immobile al catasto fabbricati effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, risulta intestata a OMISSIS dalla costituzione del 06.10.1994, in atti dal 26.03.1999, fino al 02.09.2004.

Da visura storica per immobile al catasto terreni (part. 160, sub. 1) effettuata presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale del Territorio, risulta intestata da scrittura privata de OMISSIS 06.10.1987 Notaio OMISSIS rep. n. 36308.

Non risulta trascrizione dell'atto sopra citato.

Non risultano trascritte le accettazioni dell'eredità.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto Amministrativo ai sensi dell'art 77 del DPR 602 del 1973 e succ mod;

A rogito di OMISSIS in data 23/07/2012 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/07/2012 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 222.385,66; Importo capitale: € 111.192,83

Note: Riferita all'immobile censito al Catasto Fabbricati, Comune di Fonteno, fg 1, particella 160, sub 6, cat. A/4, vani 5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSISOMISSIS;

Derivante da: Ruolo art 77 del DPR n. 602 del 1973;

A rogito di OMISSIS in data 17/12/2013 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/01/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 55.001,40; Importo capitale: € 27.500,70

Note: Riferito all'immobile censito al C.F. Comune di Fonteno, fg. 1, particella 160, sub 6, cat. A/4, vani 5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: 420 Ruolo e Avviso di addebito esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data 04/04/2016 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/04/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 47.916,08; Importo capitale: € 23.958,04;

Note: Riferita all'immobile censito al Catasto Fabbricati, Comune di Fonteno, fg 1, particella 160, sub 6, cat. A/4, vani 5.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: 0420 Ruolo e Avviso di addebito esecutivo;

A rogito di OMISSIS in data 28/10/2016 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 02/11/2016 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 49.538,48; Importo capitale: € 24.769,24;

Note: Riferita all'immobile censito al Catasto Fabbricati, Comune di Fonteno, fg 1, particella 160, sub 6, cat. A/4, vani 5.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di OMISSIS in data 24/09/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/10/2021 ai nn. OMISSIS;

Riferita all'immobile censito al Catasto Fabbricati, Comune di Fonteno, fg 1, particella 160, sub 6, cat. A/4, vani 5.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione A/4

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 di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 21

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolte 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: Abitazione A/4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno e verificate durante il sopralluogo tenutosi in data 15.07.2022; l'elaborato grafico e la planimetria catastale vengono confrontate con lo stato dei luoghi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantine, portico piano S1	sup lorda di pavimento	54,00	0,10	5,40
camere al piano rialzato	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
camera e disimpegno primo piano	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
veranda al primo piano	sup lorda di pavimento	16,00	0,60	9,60
		173,00		118,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 ed è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva.

Al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, sarebbe auspicabile procedere alla divisione del bene comune non censibile (sub 703), attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti nn. 2, 7 ed 8 in un'unica unità abitativa.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si precisa che il fabbricato identificato con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità

sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura. Alla data del sopralluogo, 15.07.2022, le tre unità abitative (sub. 6, sub. 5 e sub. 706) sono occupate contemporaneamente dal debitore; l'unità identificata con il sub 6 (lotto 2) è priva di cucina e bagno.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno e verificate durante il sopralluogo tenutosi in data 15.07.2022; l'elaborato grafico e la planimetria catastale vengono confrontate con lo stato dei luoghi.

Nella valutazione si tiene in considerazione il grave stato di conservazione dell'immobile, completamente da ristrutturare, sia dal punto di vista impiantistico (manca l'impianto idrico e di riscaldamento, la cucina e il bagno), strutturale (il tetto è completamente da sostituire) e distributivo (creare i locali cucina e bagno).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio Tecnico di Fonteno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare: OMI-Agenzia delle Entrate semestre 2-2021, zona B1 centro urbano, abitazioni civili, stato di conservazione normale: €/mq min 800,00 - €/mq max 1100,00.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi riscontrati in Comune di Fonteno per unità immobiliari destinate ad abitazioni residenziali (appartamenti) min €/mq 350 max €/mq 500 da ristrutturare.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione A/4. Abitazione di tipo popolare [A4] Fonteno (BG), Via Campello n. 21

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.200,00.

Nella valutazione si è tenuto in considerazione lo stato di degrado dell'unità abitativa (priva di impianto idrico, di riscaldamento, mancano i locali cucina e bagno, la copertura è completamente ammalorata) necessita urgentemente di una completa e approfondita restaurazione strutturale ed edilizia.

Corre l'obbligo precisare che sulla loggia al primo piano è iscritta una servitù di transito a favore delle unità abitative confinanti (sub. 5 e sub 706) come indicato nell'atto di cessione di quota e divisione del notaio OMISSIS in data 27.03.1951 rep. n. 6952/2976, trascritto a Bergamo il 21.04.1951 ai nn. 2972/2802. Per le motivazioni sopra esposte si ritiene congruo attribuire il valore pari a €/mq 400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantine, portico piano seminterrato	5,40	€ 400,00	€ 2.160,00
camere al piano rialzato	68,00	€ 400,00	€ 27.200,00
camera e disimpegno primo piano	35,00	€ 400,00	€ 14.000,00
veranda al primo piano	9,60	€ 400,00	€ 3.840,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 47.200,00
Valore corpo	€ 47.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 47.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 7.866,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione A/4	Abitazione di tipo popolare [A4]	118,00	€ 47.200,00	€ 7.866,67

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.720,00
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.360,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.400,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 35.720,00
Valore diritto e quota	€ 5.953,33

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 35.720,00
---	-------------

Lotto: 007 - Abitazione A/4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 15

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune D684 Fonteno, foglio 1, particella 160, subalterno 706, categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale mq. 128, escluse aree scoperte mq. 127, rendita € 176,63 scheda catastale BG0251738 del 05.12.2014, indirizzo Via Campello n.15, piano S1-T-1-2

Intestazione:

OMISSIS nata in OMISSIS

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione nel classamento del 29.09.2015 pratica n. BG0241036 in atti dal 29.09.2015

Divisione del 05.12.2014 pratica n. BG0251738 in atti dal 05.12.2014

Confini: Piano Seminterrato in parte: a nord sub 703 e terrapieno, ad est in parte sub 702 e mappale 157, a sud in parte terrapieno e sub 703, ad ovest sub 4. Piano terra a nord via Campello, ad est sub 6 e sub 705, a sud mapp. 1359, ad ovest mapp. 1359. Piano primo a nord prospiciente su via Campello, ad est sub 6 e sub 705, a sud prospiciente sul mapp. 1359, ad ovest altra proprietà. Piano secondo a nord prospiciente via Campello, ad est altra proprietà, a sud prospiciente mapp 1359, a ovest altra proprietà.

Note: Il sub. 706 deriva dalla soppressione del sub 7

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

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di perizia è collocato nel centro storico del Comune di Fonteno, in via Campello n. 15.

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, sarà auspicabile la divisione del bene comune non censibile sub 703, attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti nn. 2, 7 ed 8 in unica unità abitativa.

L'unità abitativa descritta nel Lotto 7 è censita al catasto fabbricati alla particella 160 sub 706.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (120 mt), parrocchia dei Santi Faustino e Giovita (110 mt), bar (75 mt), negozio generi alimentari (75 mt), chiesetta di S. Rocco (50 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Sotto Collina.

Attrazioni paesaggistiche: lago d'Iseo e sentieri nella valle di Fonteno.

Attrazioni storiche: Chiesa parrocchiale e chiesa di S. Rocco.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 450 mt, casello autostradale Grumello del Monte 40,3 Km, aeroporto Orio al Serio 42 km

Dati precedenti relativi al corpo: A Abitazione A4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A Abitazione A4**

L'immobile oggetto di perizia è collocato nel centro storico del Comune di Fonteno, in via Campello.

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, è consigliata la divisione del bene comune non censibile sub 703, attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti (2 - 7 ed 8) in unica unità abitativa.

L'abitazione identificata con il sub. 706 con ingresso dal cortile comune, è composta al piano seminterrato da un locale adibito a cucina e in separato fabbricato un servizio igienico al quale è stato costruito in aderenza un caminetto in muratura (lo scarico fumi si ritiene non a norma); tramite scala comune si accede al piano rialzato dove si trova un corridoio e due camere, sempre tramite scala comune si accede al primo piano dove trova collocazione un pianerottolo di altra proprietà con servitù di passo a favore delle unità identificate con il sub. 5 e 706, in proseguo vi è il pianerottolo di proprietà che conduce a un ripostiglio, una stanza ex cucina ed un corridoio dove si accede ad altre due camere; il sottotetto non è stato visionato in quanto è seriamente pericoloso accedervi per motivi di sicurezza.

Superficie complessiva di circa mq **185,00**

E' posto al piano: seminterrato - terra - primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1 settembre 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15;

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di una radicale ristrutturazione sia a livello impiantistico, strutturale in particolare si segnala che il tetto con struttura in legno è seriamente ammalorato con notevoli infiltrazioni d'acqua piovana, è urgente l'intervento di rifacimento copertura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: scarse Note: Le tapparelle sono poste solo sul fronte di via Campello
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: L'immobile necessita di urgenti lavori di ristrutturazione compreso il tetto
<i>Pareti esterne</i>	materiale: pietra coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Locale cucina piano seminterrato
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti Note: piano rialzato

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Note: piano primo pianerottolo e ripostiglio
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti Note: piano primo, corridoio, camere ed ex cucina
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma Note: al primo piano vi sono cavi a vista
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti Note: cucina al piano seminterrato; non è stato possibile visionare il servizio igienico posto nel fabbricato separato in cortile.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	presente solo una stufa in cucina

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 26/13**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria della copertura con posa strato isolante

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/12/2013 al n. di prot. 2396

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto non è mai stato perfezionato e pertanto non si è mai arrivati al rilascio del permesso di costruire. Nell'elaborato grafico non è riportato al piano seminterrato parte del sub 706, non si hanno riferimenti dello stato autorizzato in Comune.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: A Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 15**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Raffrontando lo stato dei luoghi (sopralluogo del 15.07.2022) all'unico elaborato grafico, che ho riscontrato presso l'ufficio tecnico del Comune di Fonteno, risale alla pratica di manutenzione straordinaria della copertura prot. n. 2396 datata 5.12.2013 riguardante tre unità abitative di cui ai subb. 5, 6 e 706 (per tale pratica non è stata rilasciata autorizzazione) non si riscontrano irregolarità.

Nell'elaborato sopra citato non è rappresentato al piano seminterrato l'unità di cui al sub 706; si evidenzia co-

munque la presenza di un manufatto (caminetto in muratura) edificato in aderenza con il servizio igienico, non è conforme per quanto attiene lo scarico ed esalazione fumi.

Regolarizzabili mediante: Demolizione caminetto in muratura

Descrizione delle opere da aggiornare: Per regolarizzare quanto sopra esposto, si propone la rimozione del manufatto/caminetto in muratura

Oneri di regolarizzazione	
Demolizione caminetto in muratura	€ 200,00
Totale oneri: € 200,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il sottoscritto perito si è recato più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno per richiedere e prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esecuzione; purtroppo non sono state reperite pratiche edilizie in archivio; per tale motivo NON è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Allego mail PEC (all. 10) inviata in data 7 luglio 2022 all'Ufficio Protocollo del Comune di Fonteno e all'Ufficio Tecnico (ing. Mauro Bonomelli) per richiesta Dichiarazione non reperibilità pratiche edilizie presso V.s archivi. L'unica pratica visionata, ma non rilasciata è riferita al Permesso di costruire per manutenzione straordinaria della copertura di proprietà della sig.ra OMISSIS presentata il 5.12.2013 prot. 2396 (la pratica è riferita a tre unità abitative di cui ai subb. 5, 706 e 6, l'ultimo subalterno non è di proprietà della sig.ra OMISSIS).

Si precisa che il fabbricato è stato eretto antecedente la data del 01.09.1967.

Note generali: L'immobile censito alla particella 160, è stato edificato ante 1-9-1967.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 15

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n° 14 del 25/03/2009 pubblicato sul BURL in data 15/12/2010
Ambito:	Zona A - Nuclei di Interesse storico artistico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	NTA - Piano delle Regole Art. 6: La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Per questi ambiti il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG vigente, e la conseguente normativa di seguito trascritta. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate anche le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Piano di Governo del Territorio definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni successive. <u>Sottozona A1 - 4° Grado di Intervento - Ristrutturazione edilizia</u>: Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative e della sagoma planivolumetrica. Sono ammessi: - il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. - il rifacimento anche modificativo delle coperture, al solo scopo di riportare al linguaggio architettonico originario, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale; - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato; - l'edificazione di balconi in conformità all'abaco dei caratteri tipologici ed in sintonia con il linguaggio architettonico dell'edificio; Le indicazioni volumetriche riportate sulle schede di rilevamento hanno solo valore statistico ai fini urbanistici, e debbono essere considerate di larga massima; il volume dell'unità di intervento dovrà essere ottenuto tramite un rilievo particolareggiato.

	giato degli edifici ed in nessun caso potrà essere ritenuto valido quello riportato sulla scheda di rilevamento. L'immobile censito con il sub. 706 ricade in parte sui fabbricati n. 77+78+79+80 SCHEDA DI RILEVAMENTO fabbricati n° 77+78+79-80. Superficie mq. 80 - 87 - 85 - 9; piani n° 3 per gli immobili identificati ai nn. 78-78-79; piano n. 1 per l'immobile identificato al n. 80. Altezza media mt. 8; e mt. 3 per il fabbricato n. 80 volume mc. 640-690-680-27. Condizioni di degrado: P.D.= parzialmente degradato Grado di trasformazione: P.T.= parzialmente trasformato e N.C.= nuova costruzione Grado di Intervento: IV= Ristrutturazione Edilizia per gli immobili identificati con i nn. 77-78-79 e gradi V=Ristrutturazione urbanistica per l'immobile identificato con il n. 80.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata indicazione nella planimetria catastale al piano seminterrato della cantina, di fatto è una cucina.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale € 350, diritti per presentazione € 50	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto perito stimatore durante il sopralluogo effettuato in data 15.07.2022 ha rilevato come difformità tra lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale; l'errata indicazione al piano seminterrato della cantina, di fatto è una cucina. Il perito per non aggravare ulteriormente sulle spese della procedura esecutiva immobiliare ritiene al momento evitabile la correzione della planimetria, ma si rende disponibile ad effettuare la variazione catastale qualora si rendesse necessario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 18/11/1993 al 19/05/2010.

In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 19/05/2010 al 06/12/2013.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Note: Denuncia di successione in morte di OMISSIS, deceduto il 19.05.2010.

Risulta trascritta in data 30.12.2013 ai nn. 51326/35761 Accettazione tacita dell'eredità di OMISSIS, nascente da Atto Notaio OMISSIS del 06.12.2013

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 06/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da atto si riporta: Quanto in contratto viene trasferito a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova noto alla parte acquirente, con ogni relativa accessione, annessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e/o passiva, ivi compresa in particolare la Servitù di Transito sulla loggia al piano primo a favore della proprietà di OMISSIS, come indicato nell'atto di cessione di quota e divisione del Notaio OMISSIS in data 27.03.1951 rep. n. 6952/2976, trascritto a Bergamo il 21.04.1951 ai nn. 2972/2802.

La presente vendita comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui è parte, ai sensi di legge e per destinazione ivi compresi quelli individuati nell'elaborato planimetrico come segue: fg 1, p.lla 160 sub 703 B.C.N.C. cortile comune ai subb. 4-5-6-7-701-702-10; fg. 1 p.lla 160 sub 704 B.C.N.C. cortile comune ai subb. 5-7; fg 1 p.lla 160 sub 705 B.C.N.C. scala esterna comune ai subb 5-6-7.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/10/2021 ai nn. OMISSIS; Riferito all'immobile censito al CF Comune di Fonteno, fg 1, particella 160, sub. 706.

Dati precedenti relativi ai corpi: A Abitazione A4

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: A Abitazione tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 15

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite 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 Abitazione A4

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della sin-

gola unità immobiliare, al lordo dei muri e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno e verificate durante il sopralluogo tenutosi in data 15.07.2022; l'elaborato grafico e la planimetria catastale vengono confrontate con lo stato dei luoghi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cucina e wc esterno, piano seminterrato	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
camere e corridoio al piano rialzato	sup lorda di pavimento	42,00	1,00	42,00
camere, ripostiglio e disimpegno al primo piano	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	42,00	0,50	21,00
		185,00		164,00

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 ed è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva.

Al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, sarebbe auspicabile procedere alla divisione del bene comune non censibile (sub 703), attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti 2, 7 ed 8 in un'unica unità abitativa.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si precisa che il fabbricato identificato con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Alla data del sopralluogo, 15.07.2022, le tre unità abitative (sub. 6, sub. 5 e sub. 706) sono occupate contemporaneamente dal debitore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai

singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno e verificate durante il sopralluogo tenutosi in data 15.07.2022; l'elaborato grafico e la planimetria catastale vengono confrontati con lo stato dei luoghi. Nella valutazione si tiene in considerazione il grave stato di conservazione dell'immobile, completamente da ristrutturare, sia dal punto di vista impiantistico, strutturale (il tetto è completamente da sostituire).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fonteno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori nella zona, Osservatorio Mercato Immobiliare; semestre 2-2021, zona B1 centro urbano, abitazioni civili, stato di conservazione normale: €/mq min 800,00 - €/mq max 1100,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi riscontrati in Comune di Fonteno per unità immobiliari destinate ad abitazioni residenziali (appartamenti) min €/mq 350,00 max €/mq 500,00 da ristrutturare.

Altre fonti di informazione: Listino Prezzi Immobiliari Bergamo e provincia anno 2021, altre pubblicazioni specializzate sull'andamento dell'attuale mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - valori immobiliari.

12.3 Valutazione corpi:

A Abitazione A4. Abitazione di tipo popolare [A4] Fonteno (BG), Via Campello n. 15

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.520,00.

Nella valutazione si è tenuto in considerazione lo stato di degrado dell'unità abitativa, necessita urgentemente di una completa e approfondita restaurazione strutturale ed edilizia.

La distribuzione dell'intera unità abitativa in esame è decisamente irrazionale dato che i locali cucina e il bagno (esterno) si trovano al piano seminterrato, per accedere al resto dell'unità abitativa si deve percorrere un portico e scala comune tenendo presente che i piani sovrastanti dell'abitazione si trovano in posizione laterale con interposte altre proprietà.

Corre l'obbligo precisare per accedere ai locali posti al primo piano si deve passare tramite la loggia di altra proprietà; è iscritta una servitù di transito a favore delle unità abitative confinanti (sub. 5 e sub 706) come indicato nell'atto di cessione di quota e divisione del Notaio OMISSIS in data 27.03.1951 rep. n. 6952/2976, trascritto a Bergamo il 21.04.1951 ai nn. 2972/2802.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene congruo attribuire il valore pari a €/mq 430,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cucina e wc esterno, piano seminterrato	29,00	€ 430,00	€ 12.470,00
camere e corridoio al piano rialzato	42,00	€ 430,00	€ 18.060,00
camere, ripostiglio e disimpegno al primo piano	72,00	€ 430,00	€ 30.960,00
sottotetto	21,00	€ 430,00	€ 9.030,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.520,00
Valore corpo			€ 70.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.520,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Abitazione A4	Abitazione di tipo popolare [A4]	164,00	€ 70.520,00	€ 70.520,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.052,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 62.868,00

Valore diritto e quota € 62.868,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **62.868,00**

Lotto: 008 - Abitazione A/4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione A/4.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 19****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: in regime di separazione dei beni

Identificato al catasto Fabbricati:Identificazione corpo: Comune D684 Fonteno, foglio 1, particella 160, subalterno 5, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie Totale mq. 97, totale escluse aree scoperte mq. 97, rendita € 132,47 scheda catastale 14428, indi-rizzo Via Campello n. 19, piano T-1,Intestazione: OMISSISDerivante da: Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 22.09.1994 pratica n. BG0096569 in atti dal 03.05.2006 Recupero arretrato L. 449/97 Costituzione del 22.09.1994 pratica n. BG0272931 in atti dal 06.12.2005 Costituzione-preallineamento.

Confini: Piano primo sottostrada: a nord terrapieno, ad est sub 6, a sud sub 704, ad ovest sub 707. Piano terra (rialzato) a nord via Campello, ad est sub 4, a sud prospiciente su altra proprietà, ad ovest sub 6 Piano primo a nord prospiciente via Campello, ad est sub 4, a sud prospiciente su altra proprietà, ad ovest sub 6, Per una migliore identificazione si fa riferimento alla planimetria catastale.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

Si dichiara la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile oggetto di perizia è collocato nel centro storico del Comune di Fonteno, in via Campello.

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 ed è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva. Al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, sarebbe auspicabile procedere alla divisione del bene comune non censibile (sub 703), attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti 2, 7 ed 8 in un'unica unità abitativa.

L'unità abitativa descritta nel Lotto 8 è censita al catasto fabbricati alla particella 160 sub. 5

Caratteristiche zona: in centro storico normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** municipio (120 mt), parrocchia dei Santi Faustino e Giovita (110 mt), bar (75 mt), negozio generi alimentari (75 mt), chiesetta di S. Rocco (50 mt)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Sotto Collina.**Attrazioni paesaggistiche:** lago d'Iseo e sentieri nella valle di Fonteno.**Attrazioni storiche:** Chiesa parrocchiale e chiesa di S. Rocco.**Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus 450 mt, casello autostrada Grumello del Monte 40,3 Km, aeroporto Orio al Serio 42 km**Dati precedenti relativi al corpo:** Abitazione A/4

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Abitazione A/4**

L'immobile oggetto di perizia è collocato nel centro storico del Comune di Fonteno, in via Campello.

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, è consigliata la divisione del bene comune non censibile sub 703, attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti (2 - 7 ed 8) in unica unità abitativa.

L'abitazione identificata con il sub. 5 presenta ingresso da via Campello per quanto riguarda il piano rialzato e dal cortile comune per il piano seminterrato e tramite scala comune si accede al primo piano.

Al piano seminterrato è presente un locale adibito a cantina ristrutturato, da dichiarazione del Sig. OMISSIS, durante la ristrutturazione è stato demolito un tavolato divisorio tra la cantina e un corridoio comune (sub 704) alle proprietà sub 5 e sub 706.

L'accesso da via Campello, al piano rialzato, avviene direttamente in cucina, locale comunicante con la veranda e con il soggiorno; dalla veranda è presente una porta che accede direttamente ad altra proprietà identificata con il sub. 6.

Dal piano seminterrato, tramite scala comune (sub. 705), si accede al piano primo dove trova collocazione un pianerottolo di altra proprietà con servitù di passo a favore delle unità identificate con il sub. 5 e 706, un disimpegno, due camera, un corridoio ed un bagno.

Superficie complessiva di circa mq **105,54**

E' posto al piano: seminterrato- rialzato-primo

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1-9-1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19;

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di una radicale ristrutturazione sia a livello impiantistico, strutturale in particolare si segnala che il tetto con struttura in legno è seriamente ammalorato con notevoli infiltrazioni d'acqua piovana, è urgente l'intervento di rifacimento copertura.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta battente materiale: ferro protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse Note: Tapparelle sono poste solo sul prospetto di via Campello.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta battente materiale: legno condizioni: scarse Note: Porta d'ingresso
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole coibentazione: inesistente condizioni: pessime Note: L'immobile necessita di urgenti lavori di ristrutturazione compreso rifacimento tetto
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia di marmo condizioni: sufficienti Note: Cucina e soggiorno

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: sufficienti Note: veranda zona giorno
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: pietra condizioni: scarse
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V conformità: non a norma
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: non a norma
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano condizioni: pessime conformità: non a norma Note: nel locale disimpegno al primo piano e presente una stufa, con tubo di esalazione fumi a vista, passante per il sottotetto. Il bagno è dotato di scaldacqua. Non è presente impianto di distribuzione di calore (caloriferi o similari).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 26/13**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: manutenzione straordinaria della copertura con posa strato isolante

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/12/2013 al n. di prot. 2396

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il progetto non è mai stato perfezionato e pertanto non si è mai arrivati al rilascio del permesso di costruire.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 19**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La scrivente ha rilevato le seguenti difformità paragonando lo stato dei luoghi (sopralluogo del 15.07.2022) all'unico elaborato grafico, che ho riscontrato presso l'ufficio tecnico del Comune di Fonteno, risale alla pratica di manutenzione straordinaria della copertura prot. n. 2396 datata 5.12.2013 riguardante tre unità abitative di cui ai subb. 5, 6 e 706 (per tale pratica non è stata rilasciata autorizzazione).

Difformità al piano seminterrato: è stato demolito il tavolato tra il corridoio identificato con il sub 704 (B.C.N.C. ai sub 5 e sub 706) e la cantina di cui al sub 5; di fatto è un unico locale ristrutturato in epoca recente.

Si precisa che le unità abitative identificate con i subalterni 5 e 706 sono intestati alla stessa proprietà.

Regolarizzabili mediante: Atto notarile per soppressione (sub 704) parte comune e attribuzione dello stesso al sub. 5, oppure pratica edilizia per fusione due unità abitative (sub 5 e sub 706)

Oneri di regolarizzazione	
Si preventiva pratica edilizia per fusione unità abitative	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Il sottoscritto perito si è recata più volte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno per richiedere e prendere visione di pratiche edilizie riguardanti l'immobile in esecuzione; purtroppo non sono state reperite in archivio; per tale motivo NON è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Allego mail PEC (all. 10) inviata in data 7 luglio 2022 all'Ufficio Protocollo del Comune di Fonteno e all'Ufficio Tecnico (ing. OMISSIS) per richiesta Dichiarazione non reperibilità pratiche edilizie presso V.s archivi.

L'unica pratica visionata, ma non rilasciata è riferita al Permesso di costruire per manutenzione straordinaria della copertura di proprietà della sig.ra OMISSIS presentata il 5.12.2013 prot. 2396 (la pratica è riferita a tre unità abitative di cui ai subb. 5, 706 e 6, l'ultimo subalterno non è di proprietà della sig.ra OMISSIS).

Si precisa che il fabbricato è stato eretto antecedente la data del 01.09.1967.

Note generali: L'immobile censito alla particella 160, è stato edificato ante 1-9-1967.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 19

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	C.C. n° 14 del 25/03/2009 pubblicato sul BURL in data 15/12/2010
Ambito:	Zona A - Nuclei di Interesse storico artistico ambientale
Norme tecniche di attuazione:	NTA - Piano delle Regole Art. 6: La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Per questi ambiti il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG vigente, e la conseguente normativa di seguito trascritta. All'interno della predetta perimetrazione sono individuate anche le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. Il Piano di Governo del Territorio definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni successive. <u>Sottozona A1 - 4° Grado di Intervento - Ristrutturazione edilizia</u>: Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative e della sagoma planivolumetrica. Sono ammessi: - il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. - il rifacimento anche modificativo delle coperture, al solo scopo di riportare al linguaggio architettonico originario, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale; - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato; - l'edificazione di balconi in conformità all'abaco dei caratteri tipologici ed in sintonia con il linguaggio architettonico dell'edificio; Le indicazioni volumetriche riportate sulle schede di rilevamento hanno solo valore statistico ai fini urbanistici, e debbono essere considerate di larga massima; il volume dell'unità di intervento dovrà essere ottenuto tramite un rilievo particolareggiato degli edifici ed in nessun caso potrà essere ritenuto valido quello riportato sulla scheda di rilevamento. L'immobile censito con il sub. 5 ricade in parte sui fabbricati n. 77+79 SCHEDA DI RILEVAMENTO Superficie mq. 80-85; piani n° 3,

	altezza media mt. 8; volume mc. 640-680. Condizioni di degrado: P.D.= parzialmente degradato Grado di trasformazione: P.T.= parzialmente trasformato Grado di Intervento: IV= Ristrutturazione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 19

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo avvenuto il giorno 15.07.2022 il sottoscritto perito ha rilevato la seguente difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale:

- al piano seminterrato è stato demolito il tavolato tra il corridoio identificato con il sub 704 (B.C.N.C. ai sub 5 e sub 706) e la cantina di cui al sub 5; di fatto è un unico locale.

Si precisa che le unità abitative identificate con i subalterni 5 e 706 sono intestati alla stessa proprietà.

Nell'elaborato planimetrico viene riportato erroneamente il sub 704 B.C.N.C. comune ai subb. 5 e 707, ma da un'attenta verifica della planimetria catastale si è riscontrato che il locale è in comune ai sub 5 e 7 (il sub 7 è stato soppresso ed è divenuto sub 706)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale € 350, diritti di presentazione €50	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il sottoscritto perito stimatore durante il sopralluogo effettuato in data 15.07.2022 ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale. Il perito per non aggravare ulteriormente sulle spese della procedura esecutiva immobiliare ritiene al momento evitabile la correzione della planimetria, ma si rende disponibile ad effettuare la variazione catastale qualora si rendesse necessario.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 11/06/1950 al 15/11/1995.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: successione in morte di OMISSIS, deceduto il 11.06.1950, denuncia registrata a Lovere il 16.04.1951 n. 48, vol. 113, trascritta il 06.08.1951 ai nn. 6244/5510 e successiva divisione Notaio OMISSIS del 27.03.1951 rep. 6952, trascritta il 21.04.1951 ai nn. 2972/2802.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 15/11/1995 al 21/08/2010.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita d'eredità

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

Note: Successione in morte di OMISSIS, deceduto il 15.11.1995

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 21/08/2010 al 23/03/2012.

In forza di denuncia di successione registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI.

Note: Successione in morte di OMISSIS, deceduta il 21.08.2010.

Risulta trascritta in data 12.04.2012 ai nn. 16074/10484

Accettazione tacita dell'eredità, nascente da atto Notaio OMISSIS sede in Gandino del 23.03.2012.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS dal 23/03/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da atto si riporta: Quanto in contratto viene trasferito a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova noto alla parte acquirente, con ogni relativa accessione, annessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e/o passiva, ivi compresa in particolare la Servitù di Transito sulla loggia al piano primo a favore della proprietà di OMISSIS, come indicato nell'atto di cessione di quota e divisione del Notaio OMISSIS in data 27.03.1951 rep. n. 6952/2976, trascritto a Bergamo il 21.04.1951 ai nn. 2972/2802.

La presente vendita comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui è parte, compresi quelli indicati nell'elaborato planimetrico come segue: fg 1, p.la 160 sub 703 B.C.N.C. cortile comune ai subb. 4-5-6-7-701-702-10; fg. 1 p.la 160 sub 704 B.C.N.C. cortile comune ai subb. 5-7; fg 1 p.la 160 sub 705 B.C.N.C. scala esterna comune ai subb 5-6-7.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: Atto giudiziario verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2021 ai nn.

OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/10/2021 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione A/4

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 di tipo popolare [A4] sito in Fonteno (BG), Via Campello n. 19

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 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:** Abitazione A/4**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti delle unità immobiliari con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento. Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti. Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno e verificate durante il sopralluogo tenutosi in data 15.07.2022; l'elaborato grafico e la planimetria catastale vengono confrontate con lo stato dei luoghi.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	17,22	0,10	1,72
cucina, soggiorno, veranda piano rialzato	sup lorda di pavimento	44,16	1,00	44,16
camere, bagno, corridoio e disimpegno, piano primo	sup lorda di pavimento	44,16	1,00	44,16
		105,54		90,04

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'intero fabbricato posto ai civici nn. 15, 19 e 21 è identificato al catasto fabbricati con la particella 160 ed è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva.

Al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Ai fini della vendita immobiliare, sarebbe auspicabile procedere alla divisione del bene comune non censibile (sub 703), attualmente parte comune ad altre unità immobiliari escluse dal procedimento esecutivo e unificare le tre abitazioni descritte nei lotti 2, 7 ed 8 in un'unica unità abitativa.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Si precisa che il fabbricato identificato con la particella 160 è di fatto suddiviso in più unità abitative; tra le quali vi sono tre abitazioni oggetto della presente procedura esecutiva; al piano terra e al primo piano le tre unità sono contigue, mentre al piano seminterrato un'unità è separata da un'abitazione esclusa dalla procedura.

Alla data del sopralluogo, 15.07.2022, le tre unità abitative sub. 6, sub. 5 e sub. 706 sono occupate contemporaneamente dal debitore.

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

Si elaborano i valori unitari sinteticamente determinati attraverso ponderati raffronti dell'unità immobiliare con altre analoghe o con sufficientemente prossime caratteristiche, delle quali sono noti i prezzi correttamente realizzati sul mercato immobiliare locale nelle comuni contrattazioni di compravendita, con riferimento ad un parametro di misurazione della consistenza. Per la scelta dei valori si sono presi in considerazione immobili paragonabili per ubicazione, posizione, tipologia e composizione, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche dell'immobile in argomento.

Nel caso in esame si ritiene opportuno ricorrere al parametro "metro quadro di superficie lorda vendibile convenzionale", intendendo con esso l'unità di misura della superficie calcolata come somma dell'area coperta della singola unità immobiliare, al lordo dei muri perimetrali e dell'area degli accessori ragguagliate ai singoli coefficienti.

Le superfici non sono state completamente rilevate in loco, ma dedotte dagli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fonteno e verificate durante il sopralluogo tenutosi in data 15.07.2022; l'elaborato grafico e la planimetria catastale vengono confrontati con lo stato dei luoghi. Nella valutazione si tiene in considerazione il grave stato di conservazione dell'immobile, completamente da ristrutturare, sia dal punto di vista impiantistico, strutturale (il tetto è completamente da sostituire).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Fonteno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie ed operatori nella zona, Osservatorio Mercato Immobiliare; semestre 2-2021, zona B1 centro urbano, abitazioni civili, stato di conservazione normale: €/mq min 800,00 - €/mq max 1100,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Parametri medi riscontrati in Comune di Fonteno per unità immobiliari destinate ad abitazioni residenziali (appartamenti) min €/mq 350,00 max €/mq 500,00 da ristrutturare.

Altre fonti di informazione: Listino Prezzi Immobiliari Bergamo e provincia anno 2021, altre pubblicazioni specializzate sull'andamento dell'attuale mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - valori immobiliari.

12.3 Valutazione corpi:

Abitazione A/4. Abitazione di tipo popolare [A4]

Fonteno (BG), Via Campello n. 19

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.717,20.

Nella valutazione si è tenuto in considerazione lo stato di degrado dell'unità abitativa, necessita urgentemente di una completa e approfondita restaurazione strutturale ed edilizia.

Corre l'obbligo precisare per accedere ai locali posti al primo piano si deve passare tramite la loggia di altra proprietà; è iscritta una servitù di transito a favore delle unità abitative confinanti (sub. 5 e sub 706) come indicato nell'atto di cessione di quota e divisione del notaio Lazzaro Lisi fu Carlo in data 27.03.1951 rep. n. 6952/2976, trascritto a Bergamo il 21.04.1951 ai nn. 2972/2802.

Per le motivazioni sopra esposte si ritiene congruo attribuire il valore pari a €/mq 430,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina al piano seminterrato	1,72	€ 430,00	€ 739,60
cucina, soggiorno, veranda piano rialzato	44,16	€ 430,00	€ 18.988,80
camere, bagno, corridoio e disimpegno, piano primo	44,16	€ 430,00	€ 18.988,80
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.717,20
Valore corpo			€ 38.717,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.717,20

Valore complessivo diritto e quota	€ 38.717,20
------------------------------------	-------------

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione A/4	Abitazione di tipo popolare [A4]	90,04	€ 38.717,20	€ 38.717,20

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.871,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 30.445,48

Valore diritto e quota € 30.445,48

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 30.445,48