

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 334/2023**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Codice fiscale:** BRMMCR71A61A794Z  
**Partita IVA:** 02842450161  
**Studio in:** Via Talamone 7 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 312340  
**Fax:** 035 312340  
**Email:** mariacristina.brembilla@gmail.com  
**Pec:** mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

Beni in **Ranica (BG)**  
Località/Frazione  
via Saleccia n.9

## INDICE

### **Lotto: 001 - Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne adibite a vialetto e scarpate**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	10
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	10
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	12
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	13
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	13
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	14
Corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) .....	14
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	15
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	15
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	15
Criterio di stima .....	15
Fonti d'informazione .....	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
Regime fiscale della vendita .....	17

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 08-02-2023 alle 11.30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutati:** OMISSIS  
**Creditori Interventuti:** OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperta alla stima:** Arch. Mariacristina Brembilla  
**Data nomina:** 03-08-2023  
**Data giuramento:** 16-08-2023  
**Data sopralluogo:** 14-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:** La sottoscritta, accettato l'incarico e prestato giuramento, dopo aver preso visione del fascicolo della procedura, ha provveduto a verificare la situazione catastale, ipotecaria, edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati alla luce delle richieste contenute nel mandato della Giudice dell'Esecuzione. Si elencano di seguito sommariamente le operazioni peritali iniziali: 18.08.2023 Reperimento visure catastali e planimetrie catastali 21.08.2023 Richiesta atti di provenienza allo studio notarile Notaio F. Mannarella 21.08.2023 Visura APE presso catasto energetico CENED 28.08.2023 Redazione e protocollazione richiesta formale di accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comune di Ranica 31.08.2023 Accesso atti Comune di Ranica 14.09.2023 Sopralluogo con custode 26.10.2023 Richiesta proroga deposito perizia autorizzata dalla Giudice dell'Esecuzione in data 30.10.2023 Successivamente, la sottoscritta perito estimatrice approfondiva l'analisi della documentazione edilizia e catastale, completando gli accertamenti di cui alla richiesta di proroga sovraccitata ed eseguendo un rilievo celerimetrico lungo la via Saleccia per approfondire le incongruenze rilevate rispetto alla mappa di Catasto Terreni di cui agli allegati 4C alla presente perizia.

Beni in **Ranica (BG)**  
via Saleccia n.9

## **Lotto: 001 - Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne adibite a vialetto e scarpate**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Saleccia n.9**

Note: Unità abitativa consistente in villa su due piani fuori terra con autorimessa e locali accessori seminterrati, giardino recintato con pergolato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia).

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

#### **ABITAZIONE CON ACCESSORI**

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS OMISSIS, c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS, foglio 7, particella 991-2921, subalterno 704, scheda catastale vedi allegato 3C alla presente perizia, indirizzo Via Saleccia n.9, piano S1-T-1, comune Ranica, categoria A/3, classe 3, consistenza 12,5 vani, superficie 242 mq. (totale escluse aree scoperte 237 mq.), rendita € 1.097,47

**Derivante da:** Fusione del 26.07.2002 Pratica n. 251731 in atti dal 26.07.2002 Fusione (n.10780.1/2002) dei seguenti beni: NCEU fg.7, mapp.991, sub.701 NCEU fg.7, mapp.991, sub.702 e mapp.2921 graffati. La fusione catastale di cui sopra da cui derivano gli attuali identificativi dell'unità abitativa su due piani fuori terra oltre accessori seminterrati di cui alla relativa planimetria catastale, rappresenta l'adempimento dell'impegno contrattuale assunto dagli attuali proprietari al momento dell'acquisto degli immobili.

Nell'atto di provenienza notaio Mannarella dott. Francesco del 20.6.2002 Repertorio n. 28486 Raccolta n. 15376 si legge, infatti, che "La parte acquirente si impegna a fondere le porzioni immobiliari in contratto distinte con il mappale 991 sub. 701 e con i mappali 991 sub. 702-2921 (graffati), nel più breve tempo possibile, anche sotto il profilo catastale, così da ottenere un'unica porzione immobiliare ad uso abitazione."

**Confini:** Confini del lotto su cui insiste l'immobile, in un sol corpo, da nord in senso orario: mapp.2020, mapp.2936, mapp.990 sino a chiudere.

#### **AUTORIMESSA**

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS OMISSIS, c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS, foglio 7, particella 991, subalterno 703, scheda catastale vedi allegato 3D alla presente perizia, indirizzo Via Saleccia n.9, piano S1, comune Ranica, categoria C/6, classe 1, consistenza 35 mq., superficie 40 mq. , rendita € 65,07

**Derivante da:** Variazione del 23.03.2001 Pratica n. 84984 in atti dal 23.03.2001 Divisione-Fusione-Ampliamento (n.3028.1/2001) dei seguenti beni: NCEU fg.7, mapp.991, sub.3 e mapp.2921 graffati. NCEU fg.7, mapp.991, sub.4.

Confini: Confini dell'autorimessa da nord in senso orario: cantina di cui al fg. 7 mapp.991 sub.704 e mapp.2921 graffati e terrapieno, terrapieno e ripostiglio-lavanderia e locale caldaia di cui al fg. 7 mapp.991 sub.704 e mapp.2921 graffati, terrapieno scivolo sino a chiudere.

## **AREA SCOPERTA**

### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, nOMISSIS, il OMISSIS c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS OMISSIS, c.f. OMISSIS Proprietà per 1/2 in regime di OMISSIS, sezione censuaria Ranica, foglio 9, particella 1068, qualità SEM IRR ARB, classe 3, superficie catastale Are 01 Ca 80, reddito dominicale: € €2,14 L.4.140, reddito agrario: € €1,39 L.2.700

Derivante da: Impianto meccanografico del 01.06.1988

Confini: Mappali 2936, (ex 991 1/2), 4019, Via Saleccia, 3136.

Note: Per la specifica trattazione della particella 1068 di C.T. si rinvia al pf.5 - "Conformità catastale" ed agli allegati 4C1-4C2 alla presente perizia.

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

I dati catastali dell'unità abitativa con accessori e dell'autorimessa e della particella di Catasto Terreni n.1068 risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento.

## **2. DESCRIZIONE**

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'edificio oggetto di perizia è ubicato nel territorio comunale di Ranica, a circa 3 Km da Bergamo. Il Comune si estende su una superficie di circa 4 Km quadrati, ad un'altitudine compresa tra i 260 del fondovalle ed i 726 m s.l.m. del Colle di Ranica e conta circa 5.900 abitanti. E' situato lungo la sponda occidentale del fiume Serio, fa parte della Comunità montana della Valle Seriana e confina con i comuni di Alzano Lombardo, Gorle, Ponteranica, Scanzorosciate, Torre Boldone, Villa di Serio. Per quanto concerne la viabilità, oltre rete stradale ordinaria ed alla vecchia provinciale della Valle Seriana, il paese è servito dalla S.P.35, arteria di scorrimento della valle, e dalla tranvia Bergamo-Albino. La villa sorge in zona residenziale posta a nord-est rispetto al centro storico di Ranica ed in prossimità del confine con il limitrofo comune di Alzano Lombardo. La distanza dal centro del paese è di circa 800m, la distanza dalla fermata TEB (Tramvia Bergamo-Albino) è di circa 400m.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scarso con parcheggi discreta disponibilità.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/artigianali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Alzano Lombardo, Bergamo .

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dei Colli, fiume Serio, parchi comunali.

**Attrazioni storiche:** Ville ottocentesche (Villa Camozzi e Baldini).

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Tramvia TEB Bergamo-Albino 400 m. circa

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

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

**Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia)**

Trattasi di villa su due piani fuori terra ed uno seminterrato, con annesso giardino pertinenziale, pergolato ed area pertinenziale esterna adibita a vialetto d'accesso, scarpate, ex sedime roggia.

Alla villa si accede da vialetto privato sopraelevato parallelo a via Saleccia che -raccordando con una leggera salita la quota stradale con quella a cui è posto il fabbricato- conduce ai cancelli carrabile e pedonale dello stesso.

All'interno del giardino recintato e piantumato, alcuni gradini esterni conducono al piano rialzato dove un portoncino in legno non blindato immette in atrio con porta in legno di accesso ai locali abitativi al piano rialzato e scala di collegamento ai locali abitativi piano primo, anch'essi introdotti da porta in legno.

Al piano rialzato i locali ad uso abitativo sono costituiti da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere da letto.

Il piano rialzato sviluppa una superficie lorda, calcolata (sulla base degli elaborati grafici rivenuti e di rilievi metrici sommari) in circa mq.112 (incluso atrio di accesso con scala).

Al piano primo i locali ad uso abitativo sono costituiti da ampio locale (definito in planimetria catastale "mansarda") con terrazzo coperto disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere da letto.

Il piano primo sviluppa una superficie lorda, calcolata (sulla base degli elaborati grafici rivenuti e di rilievi metrici sommari) in circa mq.104.

Al piano seminterrato sono presenti autorimessa accessibile da scivolo curvilineo pavimentato in porfido posato a pavè, una cantina, un ripostiglio-lavanderia ed un locale tecnico/caldaia.

Nel giardino in prossimità del confine di nord-est è presente un pergolato coperto in legno con dotazione di corrente elettrica, parete di confine a nord rivestita in pietra, pavimento in piastrelle cementizie.

Esternamente l'edificio principale è caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati con inserti in pietra.

La copertura articolata in più falde con pregevole struttura in legno lamellare presenta manto in tegole di laterizio, canali ed opere di lattoneria in rame.

Gli infissi esterni sono in legno (per la maggior parte apribili anche a vasistas) con tapparelle metalliche termoisolanti ed alcune zanzariere.

L'edificio è circondato su quattro lati da giardino piantumato pianeggiate, in parte pavimentato a pavè con blocchetti di porfido. La recinzione perimetrale del lotto è in gran parte costituita da muretto in calcestruzzo armato con soprastante inferriata metallica. L'accesso pedonale e carrale sono con cancello rivestito in legno. Il cancello carrale è elettrico.

L'accesso al piano rialzato del fabbricato avviene da portoncino d'ingresso monobattente in legno non blindato che immette nell'atrio, con scala di collegamento al piano primo.

Ingresso, soggiorno e cucina, disimpegno e bagno presentano pavimento in lastre di granito rosso, la camera che affaccia sul retro ha pavimento in parquet a liscia di pesce, mentre la camera che affaccia sul fronte ha pavimento in parquet prefinito con contropareti decorative in cartongesso. Cucina e bagno presentano rivestimento in piastrelle in ceramica sulle pareti. Le porte interne sono in legno, ad eccezione della porta in vetro e metallo scorrevole di accesso alla cucina e della porta a battente in vetro e metallo di accesso al disimpegno notte. Il soggiorno è dotato di caminetto a legna, la cucina presenta portafinestra con uscita sul giardino retrostante il fabbricato e botola rivestita da lastra metallica a pavimento sopra la scala a chiocciola che originariamente la collegava al piano seminterrato.

Il bagno al piano terra è dotato di vasca idromassaggio angolare con sovrastante controsoffittatura decorativa, lavandino ad incasso, muretto di separazione con soprastante vetro satinato e sanitari (vaso e bidet) sospesi.

Il piano primo, collegato mediante scala interna che si diparte dall'atrio, presenta caratteristica copertura con travi in legno a vista e pavimento in parquet in tutti i locali. L'ingresso al piano primo si apre su unico ampio locale living, catastalmente definito come "mansarda", che presenta una parete rivestita interamente in pietra con caminetto, soffitto con travi a vista e assito in formelle di cotto. Il locale è dotato di angolo bar-cottura e di vetrate scorrevoli apribili su terrazza ad angolo anch'essa coperta da gronda in legno.

La zona notte è distribuita attorno ad un disimpegno su cui si aprono un piccolo ripostiglio con porta scorrevole, un bagno con vasca, doccia, vaso, bidet e lavandino a incasso, con rivestimento pareti in piastrelle di ceramica. Completano la zona notte due camere da letto. Tutti i locali della zona notte presentano copertura in legno a vista con assito in legno.

Al piano seminterrato, un portone scorrevole in legno e metallo introduce nell'autorimessa a pianta irregolare su cui si aprono una cantina, un ripostiglio/lavanderia ed un locale centrale termica.

Il piano seminterrato sviluppa una superficie calpestabile, calcolata (sulla base degli elaborati grafici rivenuti e di rilievi metrici sommari) in mq.58 circa e una superficie lorda di mq.76 c.a.

Si segnala la presenza di scala a chiocciola di collegamento alla cucina al piano rialzato, ora in disuso.

Autorimessa, lavanderia-ripostiglio e cantina presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, mentre il locale centrale termica presenta pavimentazione in mattonelle di klinker.

L'impianto di riscaldamento della villa è a metano si compone di caloriferi nei locali d'abitazione e termoarredi nei bagni, di una caldaia al piano seminterrato per il riscaldamento del piano terra ed una al piano primo in nicchia esterna sul balcone per il riscaldamento del piano primo. Sono inoltre presenti due condizionatori (uno nel soggiorno al piano terra, uno al piano primo) con unità esterne. La villa è dotata di videocitofoni e di telecamere di videosorveglianza.

Per ulteriori dettagli si rimanda al rilievo fotografico ed alle planimetrie di riscontro dello stato dei luoghi di cui all'allegato n.4.

Superficie complessiva di circa mq **704,00**

E' posto al piano: Seminterrato-rialzato-primo

L'edificio è stato costruito nel: 1955 (Piano rialzato e seminterrato) 1997 (Piano Primo)

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. m.3,00 P.R. - m.2.70 P1°

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile, dotato di accurate e pregevoli finiture, si presenta in buone condizioni.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>struttura metallica rivestita con doghe di legno</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>da sottoporre a manutenzione</b> Note: E' presente pensilina a copertura dell'accesso pedonale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>infissi esterni</b> materiale: <b>Legno e vetro termoisolante</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Gli infissi sono apribili anche a vasistas con ovvia esclusione degli infissi scorrevoli di accesso alla terrazza.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente e scorrevoli (porta cucina piano rialzato e disimpegno P1)</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La porta di accesso alla camera n.1 al piano rialzato è pieghevole a soffietto.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>prospetti intonacati e tinteggiati con inserti in pietra</b> rivestimento: <b>parziale rivestimento in pietra</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>discrete</b> Note: Porfido posato a pavè
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Camere da letto piano rialzato e intera pavimentazione piano primo.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno bagno piano rialzato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: Pavimenti autorimessa, ripostiglio lavanderia, cantina (Piano seminterrato).
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina e bagni</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Scala interna. La scala è dotata di corrimano a parete.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1997
<i>Note</i>	Durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Ranica è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità relativa a "installazione centralino completo di salvavita e relative protezioni" al piano primo che su allega alla presente perizia (cfr.all.5H).
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: S.n. del 1.12.1954**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di nuova costruzione

Per lavori: Nuova costruzione su terreno in Via Saleccia

Oggetto: Licenza di nuova costruzione

Presentazione in data 29/09/1954 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/08/1957 al n. di prot. 1664

NOTE: Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia all'all.5A alla presente perizia.

**Numero pratica: 205 del 09.10.1989**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Concessione in sanatoria per formazione piano seminterrato

Oggetto: Condo edilizio box e accessori piano seminterrato

Presentazione in data 31/03/1987 al n. di prot. 205

Rilascio in data 09/10/1989 al n. di prot. 1988

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1991 al n. di prot. 1988/87

NOTE: La sanatoria riguarda l'intero piano seminterrato. Si precisa che la parete divisoria del locale ripostiglio, raffigurato a destra dell'entrata carrabile, risulta attualmente inesistente e presumibilmente demolita senza titolo abilitativo per aumentare la superficie disponibile al parcheggio, inglobando il vano ripostiglio nell'autorimessa, come descritto nel paragrafo relativo alla verifica della conformità edilizia. La concessione in sanatoria riguardava anche il ripostiglio posto al vertice di nord est del lotto, successivamente trasformato in pergolato con concessione edilizia n.2004 del 17.9.2002. Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia all'all.5B alla presente perizia.

**Numero pratica: 1052 Reg. Costr.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: Spostamento muro di recinzione terreno

Presentazione in data 29/06/1990 al n. di prot. 3079

Rilascio in data 10/10/1990 al n. di prot. 3979

NOTE: Si precisa che la recinzione attuale non rispecchia l'elaborato grafico di progetto oggetto di concessione. Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia agli all.4C-5C alla presente perizia ed alle fotografie 4-5-6 dell'allegato 4.1.

**Numero pratica: 1327 del 09.03.1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Sopralzo fabbricato

Presentazione in data 21/06/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 09/03/1994 al n. di prot. 5042

NOTE: Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia all'all.5D alla presente perizia.

**Numero pratica: 1327/BIS del 29.04.1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione edilizia con contributo

Per lavori: Variante sopralzo fabbricato

Oggetto: CE variante n.2

Presentazione in data 15/04/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 29/04/1994 al n. di prot. 2931

NOTE: Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia all'all.5E alla presente perizia.

**Numero pratica: 1327/TER del 18.02.1997**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica e edilizia

Per lavori: Varianti in corso d'opera sull'area censita in Catasto al mapp. 911

Oggetto: CE 1327/TER del 9.3.1994

Presentazione in data 22/01/1997 al n. di prot. 622

Rilascio in data 18/02/1997 al n. di prot. 1596

Abitabilità/agibilità in data 30/07/1988 al n. di prot. 7649

NOTE: L'abitabilità riguarda il solo piano primo, a seguito ultimazione sopralzo per nuova abitazione. Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia all'all.5F-5G alla presente perizia.

**Numero pratica: 2004 del 17.09.2002**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione di pergolato

Presentazione in data 31/07/2002 al n. di prot.

Rilascio in data 17/09/2002 al n. di prot. 10834

NOTE: Per la consultazione del titolo edilizio si rinvia all'all.5I alla presente perizia.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Saleccia n.9**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala che la fusione catastale dell'unità abitativa al piano primo (realizzata mediante pratica edilizia per sopralzo) con quella pre-esistente al piano rialzato non è stata preceduta da pratica edilizia di fusione. Nell'atto di provenienza notaio Mannarella dott. Francesco del 20.6.2002 Repertorio n. 28486 Raccolta n. 15376 si legge, infatti, che "La parte acquirente si impegna a fondere le porzioni immobiliari in contratto distinte con il mappale 991 sub. 701 e con i mappali 991 sub. 702--2921 (graffati), nel più breve tempo possibile, anche sotto il profilo catastale, così da ottenere un'unica porzione immobiliare ad uso abitazione." Si segnalano, inoltre, rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato C.E. n.1596/Ter del 18.2.1997 la realizzazione di contropareti in cartongesso nella camera n.1 al piano rialzato, una lieve traslazione delle finestre dei

due bagni al piano rialzato e primo rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di concessione, la diversa sagoma del ripostiglio al piano primo con parete curvilinea ed una leggera risega nel disimpegno di accesso allo stesso. Inoltre nel bagno del piano rialzato è presente un muretto divisorio con altezza cm.80 e la cucina presenta parete vetrata con scorrevole anch'essa vetrata sull'ingresso. Si precisa, inoltre, che rispetto alla concessione in sanatoria del 1987 (cfr.all.5B) nelle tavole dell'intervento edilizio di sopralzato viene rappresentato il piano seminterrato privo del ripostiglio (sul lato destro entrando dall'autorimessa). Pertanto si suppone che la pre-esistente parete divisoria tra autorimessa e ripostiglio sia stata demolita senza titolo abilitativo.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per traslazione finestre bagni, lievi modifiche interne, fusione n.2 appartamenti in un'unica unità abitativa.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>SCIA in sanatoria per fusione n.2 unità immobiliari e piccole difformità esterne ed interne. Si espone costo persunto della pratica edilizia comprensivo del compenso stimato del professionista e della sanzione minima applicabile in casi analoghi di €.516.00. Escluso iva, cassa professionista e diritti di segreteria comunali.</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Saleccia n.9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.50 di C.C. del 30.11.2018 (Variante 2017)
Zona omogenea:	Ambiti residenziali di consolidamento tipo C
Norme tecniche di attuazione:	art.8.2 N.T.A. Ambiti residenziali di consolidamento L'articolo sopracitato consente per i fabbricati esistenti la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzato e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o parti di essi. All'interno degli ambiti residenziali di consolidamento nelle aree pertinenziali di superficie scoperta pari ad almeno 150 mq, non vengono computati ai fini del calcolo della slp i manufatti da giardino con superficie massima di 5 mq e altezza 2,5 m. Sono fatte salve le distanze previste dal Codice Civile. Nel caso di edifici esistenti alla data di approvazione della Variante 1 al PGT, eccedenti l'indice fondiario previsto per la zona, è ammesso un ampliamento una tantum del 5% del volume esistente, purché non associato ad interventi sull'edificio esistente riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Parimenti, l'ampliamento una tantum di cui al presente comma non è associabile a interventi di demolizione e ricostruzione di tutto o parte dell'edificio L'art.8.2 è allegato alla presente perizia (cfr.all.2B), la versione integrale delle NTA è consultabile on line sul sito istituzionale del Comune di Ranica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	1/4
Altezza massima ammessa:	m.6,50

Altro:	Si segnala atto di vincolo volumetrico n.3038 di repertorio Notaio Rodolfo Foglieni in data 28.1.1994 (cfr.all.6L alla presente perizia) con il quale i sig.ri OMISSIS e OMISSIS (allora proprietari) per realizzare il progetto di soprizzo di cui al prot.1327 del 3.6.1993, approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 18.10.1993 con verbale n.364, sotto condizione di sottoscrizione atto di vincolo volumetrico, esaurivano l'intera disponibilità edificatoria aggiuntivamente assegnata al loro immobile.
--------	---

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Saleccia n.9**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La mappa vigente di Catasto Terreni (cfr.all.3A alla presente perizia) non risulta aggiornata in quanto non sono raffigurati il fabbricato ed il pergolato e risulta ancora rappresentato il sedime della roggia mapp.2936. Ciò è imputabile alla mancata registrazione in banca dati del tipo mappale n.723409/97 citato sulla planimetria catastale vigente dell'autorimessa (cfr.all.4C1). L'allineamento del sopraccitato Tipo Mappale non comporterebbe però la piena conformità allo stato dei luoghi in quanto il ripostiglio sul confine di nord-est attualmente risulta demolito a favore del nuovo pergolato (ivi eretto con C.E. n.2004 del 17.9.2002). Per ottenere la suddetta conformità risulta pertanto necessaria la presentazione di un nuovo Tipo Mappale ad aggiornamento della sagoma dell'accessorio di cui sopra. A seguito di rilievo celerimetrico si è accertato che l'attuale recinzione su via Saleccia comprende l'ex sedime della roggia lungo via Saleccia e una porzione del mapp.1068. La parte non compresa è attualmente destinata in parte a scarpata ed in parte a corsia d'accesso privata alla proprietà. Si precisa che l'andamento della recinzione attuale non rispecchia pienamente quella nuova autorizzata con CE.n.1052 prot.3979 del 10.10.1990. e che sul confine nord/est con il mapp.4019 persiste una striscia di terreno (cfr. foto n.5-6 all.4.1), presumibilmente coincidente con il sedime della roggia, inclusa tra la recinzione del suddetto mappale confinante e quella originaria della particella 991. Per quanto sin qui illustrato si rinvia agli elaborati di cui all'all.4A – 4C. Inoltre, sempre a causa della mancata registrazione del Tipo Mappale del 1997 sopraccitato, nella banca dati di Catasto Terreni il mapp. 991 risulta "seminativo irriguo arborato" ancora intestato a OMISSIS (storica proprietaria) anziché essere stato scaricato alla Partita 1 degli Enti Urbani. Lo stesso dicasi per il mapp. 2936 (già roggia Saleccia) che riporta intestazione non aggiornata all'attualità in quanto anch'esso avrebbe dovuto essere scaricato alla Partita 1 sempre in forza del suddetto T.M. e non essere più intestato a OMISSIS e OMISSIS, come attualmente risultante. Per quanto riguarda le planimetrie catastali si segnala l'omessa rappresentazione (presumibilmente per errore grafico) di una finestra della camera prospiciente il fronte principale del fabbricato e la rappresentazione di una finestra nella cantina che risulta inesistente. Si precisa che stante le incongruenze catastali delle aree scoperte di proprietà e le complessità degli accertamenti (legate anche alla folta vegetazione di sempreverdi a confine che hanno impedito un rilievo completo delle recinzioni perimetrali al lotto) le superfici scoperte sono state calcolate con un margine di approssimazione.

Regolarizzabili mediante: Istanza di aggiornamento mappa per registrazione TM 1997, nuovo TM per inserimento pergolato, pratica Docfa e nuove planimetrie catastali.

Descrizione delle opere da aggiornare: Istanza di aggiornamento grafico mappa, citando gli estremi del Tipo Mappale 723409/97, al costo presunto di € 150,00 circa per prestazioni professionali. Redazione nuovo T.M. in deroga, per inserimento del pergolato e accorpamento del mapp.1068 previo rilievo, e presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio, al costo presunto di €.650,00. Redazione nuova planimetria catastale per inserimento sagoma del pergolato a seguito demolizione ripostiglio e contestuale attribuzione del cortile esclusivo all'unità abitativa, al costo presunto di € 300,00 circa per prestazioni professionali. Eventuale sostituzione della planimetria dell'autorimessa a seguito stralcio del cortile al costo presunto di € 200,00 per prestazioni professionali. Gli importi stimati sono da considerarsi al netto dei diritti catastali, IVA e cassa previdenziale del/della professionista incaricato/a.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istanza di aggiornamento grafico mappa, citando gli estremi del Tipo Mappale 723409/97. Redazione nuovo T.M. in deroga. Pratica Docfa e nuove planimetrie catastali. Importo stimato.</i>	€ 1.300,00
<b>Totale oneri: € 1.300,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 28/03/2001**. 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.

Note: Con il suddetto atto notarile i sigg.ri OMISSIS e OMISSIS acquistarono da OMISSIS (nata a OMISSIS- il OMISSIS c.f. OMISSIS) gli immobili in comune di Ranica (BG), in via Saleccia, 9, così individuati e censiti: a Catasto Terreni fg. 9, mapp. 1068, a Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 991, sub. 4, cat. C/6 (autorimessa), e fg. 7, mapp. 991, sub. 3 e mapp. 2921 graffati (abitazione).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/03/2001 al 20/06/2002. 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.

Note: Con il suddetto atto notarile i sigg.ri OMISSIS e OMISSIS acquistarono gli immobili in comune di Ranica (BG), in via Saleccia, 9, così individuati e censiti: a Catasto Terreni fg. 9, mapp. 1068, a Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 991, sub. 703, cat. C/6 (autorimessa), e n. 2 abitazioni fg. 7, mapp. 991, sub. 702 e mapp. 2921 graffati, A/3, (abitazione al piano terra e seminterrato) e fg.7, mapp. 991, sub. 701, A/3 (abitazione al piano 1°).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

Note: Con il suddetto atto notarile i sigg.ri OMISSIS e OMISSIS acquistarono gli immobili in comune di Ranica (BG), in via Saleccia, 9, così individuati e censiti: a Catasto Terreni fg. 9, mapp. 1068, a Catasto Fabbricati fg. 7, mapp. 991, sub. 703, cat. C/6 (autorimessa), e n. 2 abitazioni fg. 7, mapp. 991, sub. 702 e mapp. 2921 graffati, A/3, (abitazione al piano terra e seminterrato) e fg.7, mapp. 991, sub. 701, A/3 (abitazione al piano 1°). Nel medesimo atto si legge che "la parte acquirente si impegna a fondere le porzioni immobiliari in contratto distinte con il mappale 991 sub. 701 e con i mappali 991 sub. 702--2921 (graffati), nel più breve tempo possibile, anche sotto il profilo catastale, così da ottenere un'unica porzione immobiliare ad uso abitazione".

**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 a garanzia di mutuo ; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2002 ai nn. OMISSIS in data 26/06/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Grava il complessivo diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di Ranica: N.C.E.U. fg.7, mapp. 991, sub. 703 cat. C/6, piano S1 N.C.E.U. fg.7, mapp. 991, sub. 702 e mapp.291 graff. cat. A/3, piano S1-T N.C.E.U. fg.7, mapp. 991, sub. 701 cat. A/3, piano 1 N.C.T. fg.9, mapp. 991 cat. E.U. are 6.80 N.C.T. fg.9, mapp. 1068 cat. E.U. are 1.80 A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità. iscrizione nn. 4139/25533 del 05.05.2022 ipoteca volontaria in rinnovazione.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 23/08/2017 ai nn. OMISSIS in data 30/08/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 151.156,47; Importo capitale: € 124.478,17.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2017 ai nn. OMISSIS in data 18/12/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.002.897,90; Importo capitale: € 1.924.037,64.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 05/03/2018 ai nn. OMISSIS in data 06/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 126.461,32; Importo capitale: € 63.230,66; Note: Grava la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni oggetto di perizia.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario dell' UNEP; A rogito di OMISSIS in data 09/06/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 27/06/2023 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 10/10/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 354.849,94; Importo capitale: € 177.424,97; Note: Grava la quota di 1/2 della piena proprietà dei beni oggetto di perizia.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 20/06/2002 ai nn. OMISSIS in data 05/05/2002 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale di Bergamo; A rogito di OMISSIS in data 27/01/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 07/02/2020 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Costituzione di fondo patrimoniale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 17/11/2016 ai nn. OMISSIS; A margine della stessa risultano trascritte le seguenti annotazioni: nn. 1491/7011 del 13-02-2020 - avvenuta trascrizione di domanda giudiziale e nn.6669/38213 del 28-06-2022 inefficacia parziale.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Atto di vincolo volumetrico; A rogito di OMISSIS in data 28/01/1994 ai nn. OMISSIS; Registrato a Zogno (BG) in data 11/02/1994 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/02/1994 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia)

## 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:** Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Ranica (BG), via Saleccia n.9**

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non rilevabili.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Voce non applicabile in quanto trattasi di unità

immobiliare indipendente, non facente parte di condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Voce non applicabile in quanto trattasi di unità immobiliare indipendente, non facente parte di condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'edificio non è accessibile a persone con ridotta capacità di deambulazione in quanto ha accesso, al piano rialzato, mediante gradini dal giardino esterno ed è distribuita su tre livelli come già evidenziato nella descrizione del bene.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Voce non applicabile in quanto trattasi di unità immobiliare indipendente, non facente parte di condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D 179.55 kWh/mq

**Note indice di prestazione energetica:** Da una verifica nella banca dati del Catasto Energetico Infrastrutture Lombarde s.p.a./Cened, risulta attestato di certificazione energetica (A.P.E.), avente codice identificativo n.161780008017, con validità fino al 27.12.2027, che si allega alla presente perizia.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'immobile non è vincolato ex D.Lgs.42/2004.

**Avvertenze ulteriori:** Non risultanti.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base degli elaborati grafici rinvenuti (planimetrie catastali ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie più recenti), confortati da riscontri metrici in sito.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
u.i. a destinazione residenziale P.T. e P.1	sup lorda di pavimento	216,00	1,00	216,00
Area pertin. esterna (eccedente)	sup	227,00	0,02	4,54
Area pertin. esterna (fino a sup. u.i.)	sup	216,00	0,10	21,60
Balcone coperto	sup lorda di pavimento	13,00	0,33	4,29
Cantina, rip. lavanderia, loc. caldaia seminterrati	sup lorda di pavimento	32,00	0,10	3,20
		<b>704,00</b>		<b>249,63</b>

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: Intero Edificio

**Accessori:**

Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) 1. Autorimessa	Posto al piano Seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 37 mq Valore a corpo: € <b>30.000</b>
Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) 2. Pergolato	Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 19 mq c.a. Valore a corpo: € <b>12.000</b>
Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia) 3. Aree esterne alla recinzione ad uso vialetto d'accesso, scarpate.	Sviluppa una superficie complessiva di 220 mq circa Valore a corpo: € <b>7.000</b>

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

La villa era originariamente composta di due appartamenti (di cui il primo risalente ai primi anni '50 ed il secondo realizzato per sopralzo nel 1997), poi fusi in unica abitazione nel 2002, come da impegno riportato in atto notarile di provenienza a rogito notaio F. Mannarella n. 28486 Rep./ n. 15376 Racc. 20.06.2002. In considerazione dell'unica autorimessa, con superficie utile di circa mq.35, ma con geometria irregolare, del giardino comune, dell'unico atrio d'accesso con scala interna, dei locali comuni al piano seminterrato, si ritiene l'immobile NON comodamente divisibile. Si ritiene comunque possibile il ripristino di n.2 unità abitative (indipendenti sotto il profilo impiantistico interno) seppur con spazi interni ed esterni comuni (accessi, atrio, giardino, accessori ecc.). Si ritiene comunque maggiormente valorizzante la stima eseguita in perizia come unica unità abitativa, come di fatto catastalmente identificata.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

La stima della villa e delle sue pertinenze è stata eseguita secondo le indicazioni del mandato, esplicitate al punto n.9 dell'incarico, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale ed individuando il valore per metro quadro e complessivo.

Il metodo comparativo adottato ha comportato dapprima la consultazione dei valori unitari €/mq. ricorrenti nel Comune di Ranica, come da stralci di listini immobiliari e valori OMI riportati all'allegato 6. Contestualmente è stata inoltre effettuata una ricerca tra le pubblicazioni di annunci di vendita e consultando agenti immobiliari della zona, per verificare il valore di ville analoghe nel contesto della bassa valle Seriana. Oltre alle peculiarità della tipologia edilizia "villa singola", sono stati tenuti in considerazione aspetti che contribuiscono alla valorizzazione dell'immobile, quali l'ubicazione in un contesto residenziale e l'inserimento in paesaggio pedecollinare a pochi km da Bergamo, in un comune che esercita una discreta attrattiva dal punto di vista degli investimenti immobiliari.

Sono state valutate attentamente anche le ricadute sull'appetibilità commerciale dell'immobile dell'aspetto distributivo interno, delle finiture interne ed esterne e delle dotazioni impiantistiche ed accessorie.

Le finiture, i materiali di pregio impiegati nella costruzione e l'accuratezza della messa in opera contribuiscono sicuramente alla valorizzazione dell'immobile, che si caratterizza per la copertura in legno a vista al piano primo, la dotazione di camini a legna su entrambi i piani ecc.

Da ultimo per quanto concerne l'autorimessa, partendo dalla consultazione di valori di autorimesse in vendita nella zona e/o riportate nei listini dei prezzi degli immobili, si è tenuta presente, nell'effettuare la valutazione, l'ubicazione al piano seminterrato con accesso da ampio cancello carrale.

In generale hanno influito positivamente nella stima dell'immobile e delle sue pertinenze i seguenti fattori:

- l'ubicazione in zona residenziale, in contesto pedecollinare tranquillo e riservato;
- la composizione architettonica della villa articolata su due livelli fuori terra ed uno seminterrato;
- le ricercate finiture interne ed esterne;
- il buon orientamento della villa, la dotazione di grandi superfici finestrate ed alti soffitti che rendono l'unità immobiliare molto luminosa;
- la presenza di grande giardino piantumato con gazebo;

- il buono stato di manutenzione dell'immobile.  
L'immobile così stimato si intende libero da arredi e, pertanto, la valutazione espressa non è comprensiva degli stessi.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizi Catastali (Agenzia delle Entrate);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare (Agenzia delle Entrate);

Ufficio tecnico di Ranica (BG) - Settore edilizia privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) [www.idealista.it](http://www.idealista.it) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Come parametri orientativi sono stati visionati i valori (€/mq.) riportati per immobili residenziali ubicati nel Comune di Ranica (BG) sul "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

Detta pubblicazione riporta per edifici residenziali a Ranica (BG) i seguenti parametri medi:

- per u.i. residenziali nuove in classe A un valore minimo di 2.100 €/mq. ed un massimo di 2.400 €/mq.
- per u.i. residenziali recenti (5-20 anni) un valore minimo di 1.300 €/mq. ed un massimo di 1.800 €/mq.
- per u.i. residenziali semirecenti (20-50 anni) un valore minimo di 800 €/mq. ed un massimo di 1.200 €/mq.
- autorimesse singole a corpo €15.000/18.000.

Inoltre, è stata consultata la pubblicazione "Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (2022) che, con riferimento al Comune di Ranica, riporta i seguenti valori medi:

- per u.i. residenziali nuove in classe A+ un valore minimo di 2.600 €/mq. ed un massimo di 2.800 €/mq.;
- per u.i. residenziali recenti (5-15 anni) un valore minimo di 1.600 €/mq. ed un massimo di 1.800 €/mq.;
- autorimesse singole a corpo €16.000/18.000.

Inoltre, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II° semestre 2022) riporta con riferimento al centro abitato del territorio di Ranica:

- per ville e villini, in stato conservativo normale, un valore di mercato minimo di 1.800 €/mq e massimo di 2.000 €/mq.;
- per ville e villini, in stato conservativo ottimo, un valore di mercato minimo di 2.100 €/mq e massimo di 2.400 €/mq.;
- per abitazioni civili in stato conservativo ottimo, un valore di mercato minimo di 1.900 €/mq e massimo di 2.100 €/mq.;
- per abitazioni civili in stato conservativo normale, un valore di mercato minimo di 1.400 €/mq e massimo di 1.800 €/mq.;
- per autorimesse un valore di mercato minimo di 740 €/mq. e massimo di 1.050 €/mq.

## 12.3 Valutazione corpi:

**Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia).  
Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Pergolato, con annesso Aree esterne alla recinzione ad uso vialetto d'accesso, scarpate.**

**Ranica (BG), via Saleccia n.9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 450.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
u.i. a destinazione residenziale P.T. e P.1	216,00	€ 1.800,00	€ 388.800,00
Area pertin. esterna (eccedente)	4,54	€ 1.800,00	€ 8.172,00
Area pertin. esterna (fino a sup. u.i.)	21,60	€ 1.800,00	€ 38.880,00
Balcone coperto	4,29	€ 1.800,00	€ 7.722,00
Cantina, rip. lavanderia, loc. caldaia seminterrati	3,20	€ 1.800,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 449.334,00
A compensazione approssimazione calcolo superfici scoperte aumento di € 666.00			€ 666,00
Valore corpo			€ 450.000,00
Valore accessori			€ 49.000,00
Valore complessivo intero			€ 499.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 499.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa singola con autorimessa, giardino recintato ed aree esterne (vialetto, scarpate, ex sedime roggia)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Pergolato, con annesso Aree esterne alla recinzione ad uso vialetto d'accesso, scarpate.	249,63	€ 499.000,00	€ 499.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 44.910,00

Riduzione del 0% 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: € 0,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 450.790,00

Valore diritto e quota € 450.790,00

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 450.790,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA.

## **Allegati**

### **All.1 CERTIFICATI**

- 1A Certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia
- 1B Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

### **All.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO**

- 2A Inquadramento territoriale: vedute aeree ubicazione immobile a nord ovest nel territorio di Ranica (BG) e nell'immediato contesto foto aeree
- 2B Inquadramento urbanistico: P.G.T. Piano delle Regole stralcio TAV. PdR 18.2 Disciplina del Territorio - fuori scala e stralcio N.T.A. art. 8.2 Ambiti residenziali di consolidamento

### **All.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

- 3A Mappa vigente di Catasto Terreni
- 3B Planimetria catastale autorimessa C.F. fg. 7, mapp.991, sub.703
- 3C Planimetria catastale abitazione con accessori C.F. fg. 7, mapp.991, sub.704 graffato al mapp.2921
- 3D Visura storica con intestati C.F. fg. 7, mapp.991, sub.703
- 3E Visura storica con intestati C.F. fg. 7, mapp.991, sub.704 graffato al mapp.2921
- 3F Visura storica con intestati C.T. fg. 9, mapp.1068
- 3G Visura storica con intestati C.T. fg. 9, mapp.991
- 3H Visura storica con intestati C.T. fg. 9, mapp.2936

### **All.4 RILIEVO FOTOGRAFICO, PLANIMETRIE STATO ATTUALE, DOCUMENTAZIONE INCONGRUENZE MAPPA DI CATASTO TERRENI**

- 4A Rilievo fotografico
- 4B1 Abitazione: pianta piano rialzato e primo
- 4B2 Accessori abitazione: pianta autorimessa e accessori al piano seminterrato e pergolato piano terra
- 4C1 Documentazione incongruenze mappa di Catasto Terreni vigente: confronto TM non registrato – rilievo eseguito – mappa vigente di C.T.
- 4C2 Documentazione incongruenze mappa di C.T. vigente: confronto rilievo eseguito mappa storica scala 1:500

### **All.5 TITOLI EDILIZI, ABITABILITA', CERTIFICAZIONE IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- 5A Licenza di nuova costruzione del 29.9.1954 e dichiarazione di abitabilità del 24.8.1957
- 5B Concessione edilizia in sanatoria n.205/87 prot.1988 del 9.10.1988, con estratto da elaborato grafico e certificato di abitabilità in sanatoria
- 5C Concessione gratuita per opere edilizie n.1052 prot.3979 con estratto da elaborato grafico
- 5D Concessione edilizia n.1327 prot. 5042 del 14.5.1994
- 5E Concessione edilizia n.1327/BIS prot. 2931 del 1.5.1994
- 5F Concessione edilizia n.1596/TER prot. 1956 del 18.2.1997 con estratto da elaborato grafico
- 5G Abitabilità prot.7649 AC/co del 30.7.1998
- 5H Dichiarazione di conformità impianti e certificazione energetica
- 5I Concessione edilizia n.2004 del 17.9.2002 prot.10834 con estratto da elaborato grafico

### **All.6 ATTI NOTARILI E VISURE IPOTECARIE**

- 6A Atto di compravendita notaio dott. Francesco Mannarella n.28486 Rep./15376 Racc. del 20.06.2002 e relativa nota di trascrizione
- 6B Nota di iscrizione ipotecaria n.27871 RG / n.7329 RP del 26.06.2002 notaio dott. Francesco Mannarella
- 6C Nota di iscrizione ipotecaria di rinnovazione n.25533 RG / n.4139 RP del 05.05.2022
- 6D Nota di iscrizione n.39820 RG / n.7019 RP del 30.08.2017.
- 6E Nota di iscrizione n.9962 RG / n.56818 RP del 18.12.2017.
- 6F Nota di iscrizione n.10530 RG / n.1672 RP del 06.03.2018.
- 6G Nota di iscrizione n.49026 RG / n.8286 RP del 10.10.2018.
- 6H Nota di trascrizione n.6050 RG / n.3871 RP del 07.02.2020.

6I Nota di trascrizione compravendita n.12694 RG / 9453 RP del 03.04.2001

notaio Luigi Luosi.

6L Atto di vincolo volumetrico rep.3038 del 28.01.1994 notaio Rodolfo

Foglieni e relativa nota di trascrizione

All.7 RIFERIMENTI STIMA

7A Estratto da "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia 2022", 28ª edizione, realizzato da Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, con il patrocinio di Comune di Bergamo, Provincia di Bergamo, Università degli Studi di Bergamo.

7B Estratto da "Valore casa osservatorio immobiliare – indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia" (n.15-2022)

7C Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate per immobili residenziali (O.M.I. 2° semestre 2022)

All.A Perizia con omissione dati sensibili

All.B Succinta

All.C Scheda di controllo

All.D Foglio riassuntivo identificativi catastali beni periziati

All.E Dichiarazioni di avvenuta trasmissione

30-12-2023

L'Esperta alla stima  
**Arch. Mariacristina Brembilla**

