

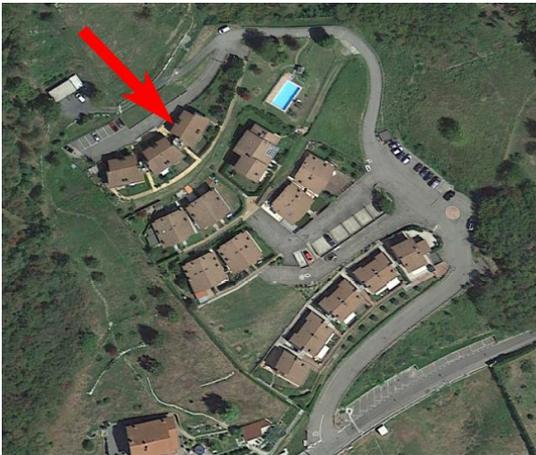
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 599/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Bartolomeo Consonni  
**Codice fiscale:** CNSBTL52B28L388H  
**Studio in:** Via Ugo Foscolo 25 - 24060 Torre Dé Roveri  
**Telefono:** 035.581344 Cell. 3356133990  
**Email:** bart.consonni@gmail.com  
**Pec:** barth.consonni@archiworldpec.it



Beni in **Ranzanico (BG)**  
Località/Frazione  
via San Giorgio n. 267

## INDICE

### Lotto: 001 - Ampio Monocale nel Residence San Giorgio con piscina.

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	4
Corpo: Ampio monocale nel Residence San Giorgio con piscina. ....	4
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	5
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Corpo: Ampio monocale nel Residence San Giorgio con piscina. ....	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	10
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	10
Corpo: Ampio monocale nel Residence San Giorgio con piscina. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	11
Corpo: Ampio monocale nel Residence San Giorgio con piscina. ....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	12
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	13
Corpo:.....	13
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	13
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Ampio monocale nel Residence San Giorgio con piscina. ....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	17
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita .....	18



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'.  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 23-05-2024 alle 11:30.  
**Creditore Procedente:** OMISSIS.  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS.  
**Esecutato:** OMISSIS.  
**Creditore Intervento:** OMISSIS.  
**Legale Creditore Intervento:** Procuratore OMISSIS.

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Bartolomeo Consonni.  
**Data nomina:** 29-01-2024.  
**Data giuramento:** 01-02-2024.  
**Data sopralluogo:** 11-03-2024.  
**Cronologia operazioni peritali:** 31/01/2024 - Visura catastale del bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva e recupero delle planimetrie e dell'estratto mappa. 29/02/2024 - PEC istanza ai Servizi Demografici del Comune di Ranzanico di dati necessaria riferita all'esecutata. 29/02/2024 - PEC istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ranzanico. 06/03/2024 - Sopralluogo in sito di individuazione del bene immobiliare oggetto di procedura e recupero del contatto telefonico dell'esecutata e del nominativo dell'Amministratore Condominiale. 08/03/2024 - Mail all'Amministratore Condominiale per il recupero della dati degli oneri a carico dell'esecutata. 11/03/2024 - Sopralluogo con rilievo fotografico e dimensionale dell'unità abitativa oggetto di procedura con la presenza dell'esecutata. 30/03/2024 - PEC di formale sollecito di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ranzanico. 04/04/2024 - Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ranzanico con il recupero di documentazione Urbanistica/Edilizia dell'unità abitativa pignorata.



Beni in **Ranzanico (BG)**  
via San Giorgio n. 267

## **Lotto: 001 - Ampio Monocale nel Residence San Giorgio con piscina.**

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

**Identificativo corpo: Ampio monocale nel Residence San Giorgio con piscina..**

**Abitazione in villini [A7] sito in via San Giorgio n. 267**

Note: Unità immobiliare compresa in un fabbricato bifamiliare isolato che unitamente ad altri consimili costituiscono il Lotto 1 del Residence San Giorgio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, C.F: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS., foglio 4 , particella 2534, subalterno 712, indirizzo Via San Giorgio n. 267, piano T, comune Ranzanico (H177), categoria A/7, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie m<sup>2</sup> 50/50, rendita € 245,32.

Derivante da: Atto del OMISSIS, Pubblico Ufficiale OMISSIS sede di OMISSIS (BG), Repertorio n. OMISSIS. Compravendita, nota presentata con modello unico n. 24437.1/2007. Reparto PI di OMISSIS in atti dal 04/07/2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 60,669/1000.

Confini: Confinante nell'insieme con mappale comune, con Ufficio distinto in mappa n. OMISSIS sub n. 711, area comune distinta in mappa OMISSIS sub 703, scala e passaggio comune con mappale OMISSIS sub 710 e 705, salvo altri.

Note: Destinazione d'uso: Abitazione. Ricontrata la difformità della planimetria allo stato dei luoghi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, C.F: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS., foglio 4, particella 2534, subalterno 722, indirizzo Via San Giorgio n. 267, piano S1, comune Ranzanico (H177), categoria C/2, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 20, superficie m<sup>2</sup> 24, rendita € 49,58.

Derivante da: Atto del OMISSIS, Pubblico Ufficiale OMISSIS sede di OMISSIS (BG), Repertorio n. OMISSIS. Compravendita nota presentata con modello unico n. 24437.1/2007. Reparto PI di OMISSIS in atti dal 04/07/2007.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,413/1000.

Confini: Confinante con pertinenza del locale deposito distinto con mappale OMISSIS sub 721, pertinenza dell'abitazione distinta con mappale OMISSIS sub 717, scale e vano scale comuni distinte in mappa OMISSIS sub 705, salvo altri.

Note: Destinazione d'uso a Deposito. Ricontrata la difformità della planimetria allo stato dei luoghi per la demolizione della parete di mezzo con altra proprietà posta in aderenza.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, C.F: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS., foglio 4, particella 2534, subalterno 730, indirizzo Via San Giorgio n. 267, piano T, comune Ranzanico (H177), categoria C/6, classe 3, consistenza m<sup>2</sup> 16, superficie m<sup>2</sup> 18, rendita € 35,53.

Derivante da: Atto del OMISSIS, Pubblico Ufficiale OMISSIS sede di OMISSIS (BG), Repertorio n. OMISSIS. Compravendita nota presentata con modello unico n. 24437.1/2007. Reparto PI di OMISSIS in atti dal 04/07/2007.



Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 14,179/1000.

Confini: Confinante con mappale 2527, autorimessa distinta con mappale OMISSIS sub 729, corsello comune distinto con mappale OMISSIS sub 701, autorimessa distinta con mappale OMISSIS sun 731, salvo altri.

Note: Destinazione d'uso: autorimessa ad un posto in fabbricato isolato rispetto al principale.

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

Si c'è corrispondenza.

*Note generali: La Planimetria Catastale del piano terra, con destinazione residenziale, non riporta le partizioni interne come da Scheda e dal progetto dell'edificazione. Le pareti divisorie non sono mai state realizzate e l'unità abitativa progettata bilocale è stata trasformata, in sede esecutiva, in ampio monolocale con bagno e fin dal primo impianto. Sarà necessario procedere prima alla Sanatoria Edilizia e poi all'aggiornamento della Planimetria Catastale: il tutto a spese dell'Acquirente e posta in detrazione nella formulazione del prezzo di Base d'Asta della procedura esecutiva. Nel locale interrato con destinazione a deposito, con regolare titolo abilitativo autorizzato, è stata abbattuta la parete di mezzo con altra proprietà in aderenza. L'acquirente dovrà provvedere alla ricostruzione della medesima in conformità alla planimetria catastale. La spesa presunta è posta in detrazione nella formulazione del prezzo di Base d'Asta della procedura esecutiva.*

## **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: area comunale coperta da fibra ottica: connessione FTTC raggiunge 0%, connessione FFTH raggiunge il 0%, ADSL copre il 100% del territorio comunale.

**Servizi offerti dalla zona:** Servizio gestione rifiuti, raccolta porta a porta (buono), Scuola Materna a Ranzanico: Privata (buona), Scuola Elementare a Endine Gaiano: Statale (buona), Scuola Media a Endine Gaiano: Statale (buona), Farmacia a Spinone al Lago (buona), Medico di medicina generale a Casazza (buono), Centro Sportivo Comunale a Ranzanico (buono.)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Spinone al Lago, Endine Gaiano, Monasterolo al Castello, Peia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Endine, Valle del Freddo, Lago d'Iseo.

**Attrazioni storiche:** Castello di Monasterolo e di Bianzano.

**Principali collegamenti pubblici:** Da Ranzanico a Bergamo con BUS, ogni ora: km 28,3 (41 minuti), Da Ranzanico a Bergamo con Taxi: km 28,3 (31 minuti), Da Ranzanico a Bergamo con auto: Km 28,3 (31 minuti).

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Ampio monolocale nel Residence San Giorgio con piscina.**

Unità Abitativa, originariamente progettata come bilocale ora ampio monolocale, posta al piano terra in villino bifamiliare facente parte di un complesso immobiliare denominato "Residence San Giorgio". Un insieme di fabbricati a villino con uso prevalente "a casa vacanze" disposti a scalare su declivio a scendere verso il lago. Un insieme realizzato con piano attuativo regolarmente approvato: completo di opere di urbanizzazione primaria, da piscina comune e da parcheggi pubblici.

Abitazione composta da angolo cucina, angolo soggiorno/letto e locale bagno. Completata da locale deposito al piano interrato, trasformato in sala giochi. Da due porzioni di giardino di pertinenza esclusiva poste di fronte e di retro del fabbricato. Dotata di propria autorimessa monoposto in corpo di fabbrica isolato composto da più box, posto più in alto rispetto al fabbricato residenziale e raggiungibile dal cortile di retro con scale esterne fino al corsello di disimpegno delle stesse.



Superficie complessiva di circa mq **150,23**

E' posto al piano: Terra.

L'edificio è stato costruito nel: 2003.

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuno altro intervento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5 del Lotto 1 di P.L.; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

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:** Le condizioni generali dell'immobili si possono definire buone e ben mantenuto.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>profilati e tubolari di ferro zincati</b> apertura: <b>movimentazione manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: dotato di citofonia e apertura con comando da remoto.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>telaio e battenti in legno, vetrocamera e guarnizioni</b> protezione: <b>battenti ciechi ripieghevoli su se stessi</b> materiale protezione: <b>lamelle in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per le porte finestre del soggiorno/notte e cucina, per la finestra bagno.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>PVC con guarnizioni.</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per la finestra del locale deposito al piano interrato.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>telaio e battenti in legno, vetrocamera e guarnizioni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: l'anta della porta internamente è rivestita da pannello schiumato a sagomature piramidale antirumore.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>porta anta a scorrere a scomparsa.</b> materiale: <b>legno con guida a scorrere in metallo.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per la porta del bagno.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>Non rilevabile.</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento e pitturazione.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: dorsale di disimpegno ai successivi accessi alle singole unità immobiliari con affaccio verso il declivio con semplice parapeto di protezione.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: dal derivato del corso comune e a cornice di perimetro dell'unità abitativa.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>legno a parquet</b>



	condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per il soggiorno/letto e cucina.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per il bagno a piano terra e per la pavimentazione del locale deposito al piano interrato.
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco rustico e finitura civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per tutti i locali del piano terra.
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>Perline legno.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per il locale deposito al piano interrato.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>porta blindata ferro/legno</b> accessori: <b>spioncino</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: accesso all'unità abitativa.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: per tutte le pareti del bagno.
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>alzate, pedate e zoccolino in pietra.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: scala comune di accesso al piano interrato.
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Riferito limitatamente a: cancellino accesso comune.
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>non rilevata</b> rete di smaltimento: <b>non rilevata.</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>da rete pubblica sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>



<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi di ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas metano</b> rete di distribuzione: <b>presumibilmente in tubi di rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002-2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	La Dichiarazione di Conformità è stata rilasciata il 07/05/2003.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo a Gas Metano
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	-
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2002-2003
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	La Dichiarazione di Conformità è stata rilasciata il 02/05/2003. La caldaia è posta all'esterno in nicchia dedicata con portello di chiusura.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



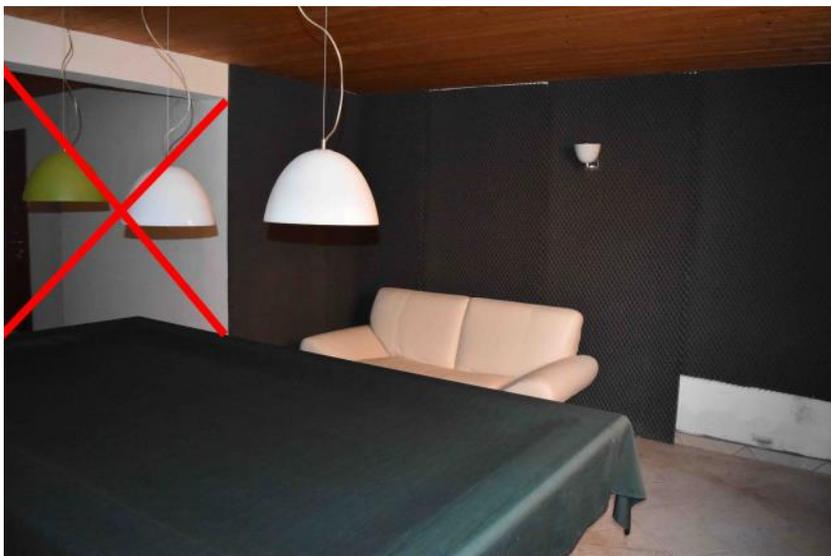
Piscina Residence



Angolo salotto/notte



Angolo cucina e porta bagno



Magazzino interrato





Autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: R.C. 15/2001

Intestazione: OMISSIS.

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo.

Per lavori: Edificazione fabbricati plurifamiliari.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 14/06/2001 al n. di prot. 2191.

Rilascio in data 28/12/2001 al n. di prot. 3314.

Abitabilità/agibilità in data 26/11/2003 al n. di prot. 4096.

NOTE: Edificazione in ambito di Piano di Lottizzazione denominato "San Bernardino" e Fine Lavori il 03/10/2003. Unità Abitativa corredata da Dichiarazione di Conformità degli impianti Elettrici, Idrotermosanitari e Allineamento Catastale.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Ricostruzione del muro di mezzo con altra proprietà in aderenza al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) di ricostruzione del muro divisorio.

Descrizione delle opere da aggiornare: Ricostruzione di muro divisorio con altra proprietà in aderenza al Piano Interrato.

Oneri di regolarizzazione	
Ricostruzione di parete di mezzo con altra proprietà al P.I..	€ 1.300,00
<b>Totale oneri: € 1.300,00</b>	

Note: La demolizione al Piano Interrato è stata effettuata a seguito della presentazione della D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) condivisa con altra proprietà in aderenza. Al fine di ricomporre i confini della proprietà è necessario provvedere alla ricostruzione della parete divisoria di mezzo, in conformità della Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita della proprietà eseguita.

##### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne in difformità al progetto autorizzato di primo impianto. Dalla prevista unità abitativa bilocale è stato realizzato un ampio monolocale con locale bagno senza rilascio di titolo abilitativo di Variante di Fine Lavori.

Regolarizzabili mediante: Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria per opere minori d'interne.

Descrizione delle opere da aggiornare: Redazione del progetto delle demolizioni e ricostruzioni (gialli/rossi) della diversa organizzazione interna dello stato dei luoghi in diverso rispetto al progetto rilasciato con Titolo Abilitativo di primo impianto.



Oneri di regolarizzazione	
Sanatoria Edilizia per opere interne.	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

Note: Adeguamento in conformità allo stato dei luoghi, senza opere edilizie e senza cambio di destinazione d'uso. Pagamento della sanzione amministrativa dell'abuso e onere dell'intervento del tecnico abilitato.

#### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuova Agibilità in adeguamento. L'unità abitativa è stata realizzata con difformità organizzative interne, da bilocale a ampio monolocale, rispetto al progetto compiegato al titolo abilitativo. L'Agibilità, precedentemente rilasciata, fa riferimento alla planimetria catastale non corrispondente all'allora stato dei luoghi di primo impianto, pur confermando la destinazione d'uso.

Regolarizzabili mediante: Istanza di Agibilità

Descrizione delle opere da aggiornare: Istanza di nuova Agibilità da inoltrare dopo il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e dell'aggiornamento della relativa planimetria catastale.

Oneri di regolarizzazione	
Oneri tecnici per la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità)	€ 600,00
<b>Totale oneri: € 600,00</b>	

Note: Al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e successivamente alla presentazione della nuova planimetria catastale si dovrà provvedere all'istanza di nuova Agibilità con S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Sono state riscontrate difformità interne ma senza cambio di destinazione d'uso e di superficie utile.

Note generali: Le spese delle lavorazioni e/o spese tecniche e onorari per quanto evidenziato nell'elencazione delle difformità e i relativi interventi di aggiustaggio sono a carico dell'Acquirente e l'importo presunto è stato dedotto dal Prezzo Base d'Appalto della presente procedura esecutiva.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio.
In forza della delibera:	n. 8 del 15/05/2013.
Zona omogenea:	B1 - Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 34 - Tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente residenziale - B1. 34.1. Comprende gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 34.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 32.3. 34.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 34.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. In relazione all'utilizzo fondiario del lotto di proprietà, quale risulta alla data di adozione del PGT (5 novembre 2012), si individuano le seguenti casistiche: • sui lotti che, in applicazione dell'Indice edificatorio "Uf" riportato al successivo comma 34.5, dovessero risultare saturi, è sempre ammesso un incremento - non ripetibile - della SLP (in ampliamento od in sopralzo) fino ad un massimo del 20% della SLP esistente, nel rispetto dei restanti Indici edificatori disposti al comma 34.5 citato; • sui lotti che, sempre in applicazione del richiamato Indice edificatorio "Uf", dovessero risultare non saturi, si potrà: - saturare la possibilità edificatoria di pertinenza, in base all'Indice stesso; - incrementare la SLP esistente, in ampliamento od in sopralzo, fino ad un massimo di mq 200, SLP esistente compresa. Le due possibilità sono alternative e non cumulabili.



	Gli interventi dovranno in ogni caso rispettare i restanti Indici edificatori determinati dal comma 34.5; • sui lotti liberi, come definiti al successivo comma 34.6, si potrà realizzare una SLP massima pari a mq 200, rispettando i restanti Indici edificatori determinati al comma 34.5. Indici edificatori: $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$ ; $P = n. 2$ ; $R_c = 35\%$ ; Distanze = vedi art. 4. 34.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purché non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, né dalla proprietà dello stesso, se già edificata, né da altre proprietà contigue anche non edificate. 34.7. Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 21.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Urbanistica di Piano di Lottizzazione ad Iniziativa Privata
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giovanni Vacirca 26/06/2001 Rep.n.92152/22025 Reg.BG 04/07/2001 n. 10480/1.
Obblighi derivanti:	Attuazione delle Opere di Urbanizzazione come da progetto approvato e con titolo abilitativo rilasciato: "Autorizzazione all'attuazione delle opere di urbanizzazione con Prot. 311/2000-3366/2001 e Reg.Costr. n. 20/2001 del 24/09/2001 e successive varianti autorizzate". Opere concluse con la Fine Lavori del 01/09/2003.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	2 piani
Volume massimo ammesso:	dal Lotto di Lottizzazione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Il Collaudo Tecnico Amministrativo delle opere di urbanizzazione convenzionate è in itinere.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Lotti residenziali edificati successivamente con regolari e propri titoli abilitativi articolati come da P.L..

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

Note: La Lottizzazione è stata regolarmente approvata e la relativa Convenzione Urbanistica è stata rogata e trascritta. Il Lotto 1 della medesima, comprendente l'unità abitativa oggetto di procedura esecutiva, è stato completamente concluso, edificato in conformità al progetto esecutivo rilasciato come da titolo abilitativo.

Per quanto riferibile al Lotto 1 della Lottizzazione "San Bernardino" si attesta la Conformità Urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non corrispondenza della planimetria catastale del piano terra destinato ad abitazione riportato in planimetria come bilocale ma di fatto è un ampio monolocale con locale bagno. Regularizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.



Descrizione delle opere da aggiornare: Deposito di nuova planimetria catastale in conformità allo stato dei luoghi del piano terra destinato a residenza in tipologia monolocale. L'allineamento dovrà essere preceduto da istanza di Sanatoria Edilizia regolarmente accettata.

Oneri di regolarizzazione	
Allineamento della planimetria catastale del piano terra.	€ 700,00
<b>Totale oneri: € 700,00</b>	

Note: In sede di formazione di primo impianto dell'unità abitativa a piano terra non sono state realizzate le partizioni interne a formare i locali cucina e soggiorno/letto separati, come da previsioni del progetto autorizzato. Dal previsto bilocale progettato è stato costituito un monolocale con locale bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Si rileva la difformità rispetto alla planimetria del piano terra per diversa articolazione interna dell'unità abitativa: da bilocale a ampio monolocale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **26/07/2007**. 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: Atto di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS, del OMISSIS Rep.n. OMISSIS, registrato a OMISSIS (BG) il OMISSIS con n. OMISSIS Serie II e trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS nn. OMISSIS. Da potere di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BZ) il OMISSIS, da OMISSIS C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, da OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS alla società OMISSIS., C.F.: n. OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Comune di OMISSIS (BG) OMISSIS, Foglio 4, Particella n. OMISSIS e Particella n. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 27/06/2007 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: Atto di compravendita rogato dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS, del OMISSIS Rep.n. OMISSIS Racc.n. OMISSIS, registrato a OMISSIS (BG) il OMISSIS con n. OMISSIS Serie 1T e trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Da potere della società OMISSIS., C.F.: n. OMISSIS, sede di OMISSIS (BG), a OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Comune di OMISSIS (BG) OMISSIS, Foglio 4, Particella n. OMISSIS Sub. OMISSIS, Particella n. OMISSIS Sub. OMISSIS e Particella n. OMISSIS Sub. OMISSIS.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Atto di compravendita registrato a OMISSIS il OMISSIS con n. OMISSIS Serie OMISSIS e trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Atto di compravendita registrato a OMISSIS il OMISSIS con n. OMISSIS Serie II e trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo Fondiario; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario rogata dal Notaio OMISSIS, sede di OMISSIS (BG) del OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, sede di OMISSIS (BS) e Domicilio ipotecario eletto OMISSIS (BS) OMISSIS, trascritta a OMISSIS (BG) il OMISSIS nn. OMISSIS: contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS ivi residente in via OMISSIS. Grava su bene immobiliare in Comune di OMISSIS (BG) in Catasto Fabbricati (OMISSIS) Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS. Capitale € OMISSIS Totale € OMISSIS e durata 20 anni.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ipoteca Legale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: Ipoteca Legale nascente da Ipoteca Legale, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/73 e del D.Lgs. n. 46/99, del OMISSIS, Rep.n. OMISSIS, emessa da OMISSIS sede di OMISSIS (MI) a favore di OMISSIS, C.F.: OMISSIS con domicilio ipotecario eletto a OMISSIS (BG) in via OMISSIS, trascritta a OMISSIS (BG) il OMISSIS nn. OMISSIS: contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS ivi residente in via OMISSIS. Grava su bene immobiliare in Comune di OMISSIS (BG) in Catasto Fabbricati (OMISSIS) Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS. Capitale € OMISSIS Totale € OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € OMISSIS; Importo capitale: € OMISSIS; Note: Ipoteca Legale nascente da Ruolo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/73, del 06/01/2013, Rep.n. 448/2008 emessa da OMISSIS. sede di OMISSIS (MI) a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS con domicilio ipotecario eletto a OMISSIS (BG) in via OMISSIS, trascritta a OMISSIS (BG) il OMISSIS: contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS ivi residente in via OMISSIS. Grava su bene immobiliare in Comune di OMISSIS (BG) in Catasto Fabbricati (OMISSIS) Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento Immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso da OMISSIS sede di OMISSIS (BG) del OMISSIS, Rep.n. OMISSIS, a favore di OMISSIS., C.F.: OMISSIS, sede a OMISSIS (TV) in via OMISSIS, con l'Avv. OMISSIS, sede a OMISSIS (BG) in via OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS nn. OMISSIS contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS ivi residente in via OMISSIS. Grava su bene immobiliare in Comune di OMISSIS (BG) in Catasto Fabbricati (OMISSIS) Foglio OMISSIS, Particella OMISSIS Sub. OMISSIS Particella OMISSIS Sub. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Ampio monolocale nel Residence San Giorgio con piscina.

**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:** non risultano.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.100,00.

**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:** Dall'estratto conto del 11/03/2024, periodo dal 01/04/2023 al 31/03/2024, risulta un debito di circa Euro 1.830,95 che l'Acquirente dovrà provvedere a pagare nelle modalità da concordare con l'Amministratore Condominiale.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi Lotto 1 unità abitativa = 81,261‰. Millesimi Comparto Residence (supercondominio) = 23,808‰. Millesimi Piscina Residence = 23,808‰.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La parte residenziale a monolocale è su unico piano così pure il giardino di retro della casa. Diversamente il giardino antistante, oltre al camminamento pavimentato, è in declivio verso la recinzione. Il piano interrato è accessibile solo con unica rampa di scale. L'autorimessa è accessibile dal cortile dell'abitazione solo con scala oppure dal corsello dedicato e d'accesso direttamente dalla strada pubblica. Sia la scala dell'interrato e che quelle delle autorimesse non sono dotate di montascala o altro automatismo ad eliminazione della barriera architettonica.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** La piscina esterna è una dotazione condominiale del Residence. Il Comparto Lotto 1 esternamente, nei pressi dell'ingresso pedonale, dispone di due posti auto di libero accesso, di casellario postale, da citofono e da nicchia, ribassata rispetto al piano strada, dei contatori del gas, dell'energia elettrica, della colonnina della telefonia, ecc..

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente



**Indice di prestazione energetica: -****Note Indice di prestazione energetica:** non risulta rilasciata.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessun vincolo.

**Avvertenze ulteriori:** Convenzione urbanistica per l'Attuazione del OMISSIS a favore del Comune di OMISSIS (BG), stipulata con atto del Notaio OMISSIS in data OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai nn. OMISSIS, non ancora sottoposto a Collaudo Tecnico Amministrativo. Servitù di Passo Pedonale e Carrale costituita con atto con atto del Notaio OMISSIS in data OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Parzialmente integrata e rettificata con atto di provenienza stipulata con atto del Notaio OMISSIS in data OMISSIS, Rep.nn. OMISSISOMISSIS, registrato a OMISSIS (BG) il OMISSIS con n. OMISSIS Serie IV e trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS. Vincolo Pertinenziale, ai sensi della Legge n. 122/1989 e di asservimento volumetrico, stipulato in favore del Comune di OMISSIS (BG) a carico dei map.n. OMISSIS e OMISSIS con atto del Notaio OMISSIS in data OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, registrato a OMISSIS (BG) il OMISSIS con n. OMISSIS Serie II e trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS e OMISSIS. Di porzioni immobiliari di autorimesse. Servitù a favore Enel per cabina elettrica distinta con map.n. OMISSIS in forza di atto del Notaio OMISSIS in data OMISSIS, Rep.nn. OMISSIS, trascritto a OMISSIS (BG) il OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Ampio monolocale nel Residence San Giorgio con piscina.**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il metodo applicato per il calcolo della consistenza dell'immobile ha trasformato la superficie reale con quella commerciale, necessaria per la corretta applicazione del metodo valutario (Rif. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e allegato C del D.P.R. n. 138/1998). La consistenza di riferimento è stata definita con il parametro della superficie commerciale, misurata per metroquadrato, intesa come la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote intere delle superfici occupate dai muri interni, eccetto i muri portanti e perimetrali comuni con altre unità abitative e computati al 50%; delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze vivibili e balconi, le quote percentuali delle superfici delle pertinenze accessorie compreso il giardino esclusivo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra: monolocale.	sup lorda di pavimento	53,15	1,00	53,15
Piano Interrato: deposito.	sup lorda di pavimento	23,60	0,50	11,80
Giardino fronte vista lago.	sup lorda di pavimento	56,68	0,10	5,67
Giardino retro.	sup lorda di pavimento	16,80	0,10	1,68
		<b>150,23</b>		<b>72,30</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: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2023

Zona: n. 1

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

#### Accessori:

<p>Ampio monolocale nel Residence San Giorgio con piscina. 1. Autorimessa</p>	<p>Identificato al n. numericamente non identificato. Posto al piano terra, ma a quota superiore del declivio. Composto da unico locale con serranda a comando manuale. Sviluppa una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 16. Destinazione urbanistica: autorimessa. Valore a corpo: € <b>16000</b> Note: Autorimessa separata dal corpo principale facente parte di un fabbricato isolato composta da n. 10 autorimesse e copertura piana a prato. Accessibilità dalla strada pubblica da cancello carrale automatizzato e da corsello asfaltato e dedicato nonché illuminato ma dove ci piove. Dallo stesso corsello, verso il fondo chiuso, si accede a un parcheggio scoperto con stalli di sosta auto di altre proprietà esclusive. Dal cortile di retro casa si accede al corsello delle autorimesse, posto a quota superiore, con scala con alzata e pedata in lastra di pietra e parapetto in profilati di ferro zincato.</p>
---	--

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è indivisibile. Si propone il LOTTO UNICO.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS Comodato d'Uso, non registrato.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: nessuna causa in corso.

##### Opponibilità ai terzi: NO

Note: Occupato con Comodato d'Uso Gratuito, ai sensi dell'Art. 1810 del C.C. ma non opponibile alla procedura. Contratto stipulato il 20/05/2018 ma non registrato e pertanto privo di data certa.

L'unità abitativa è da considerarsi libera al Decreto di Trasferimento e il Comodatario sarà obbligato a restituirla vuota di ogni cosa e senza opposizioni. (vedasi allegato).

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, è stato applicato il criterio del confronto M.C.A. (Market Comparison Approach), basato sulla rilevazione del prezzo di mercato immobiliare (F.I.M.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e delle caratteristiche dei fabbricati ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile nonché comparato con il rapporto della Banca Dati OMI delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per l'anno e il semestre prossimo della stima, del Comune dove insiste il bene e per la tipologia Abitazioni Civili.

I parametri comparativi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato sono: la localizzazione sul territorio e nell'ambito del comune, la destinazione d'uso prevalente ed accessorie, la tipologia edilizia se mono o plurifamiliare, la vetustà, lo stato conservativo e manutentivo, la posizione nell'immobile, le conformità/qualità degli impianti tecnologici, la conformità catastale, urbanistica/edilizia, la valutazione energivora dell'unità, la qualità dei servizi del territorio, l'accessibilità ai sistemi viari.



**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo (BG).

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (BG).

Uffici del registro di Bergamo (BG).

Ufficio tecnico di Ranzanico (BG).

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Per gli immobili: Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Bergamo - Quotazioni Immobiliari OMI: 2° semestre anno 2023.

F.I.M.A. Bergamo (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) - Listino Prezzi Immobili 2022.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fabbricati - Agenzia delle Entrate: paese Ranzanico (BG):

- Fascia/Zona: Centrale/Centro abitato; Codice di zona B1; Microzona catastale: n. 1; Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili; Destinazione: residenziale; Tipologia: Villino; Stato Conservativo: ottimo; Valore di mercato: minimo € 1.000,00/m<sup>2</sup>.

- Fascia/Zona: extraurbana/restante parte del territorio comunale nord centro abitato; Codice di zona R1; Microzona catastale: n. 0; Tipologia Prevalente: non presente; Destinazione: residenziale; Tipologia: Abitazione normale; Stato Conservativo: normale; Valore di mercato: minimo € 800,00/m<sup>2</sup> e massimo € 900,00/m<sup>2</sup>, computo superficie: lorda.

F.I.M.A.: paese Ranzanico (BG), valutazione: Appartamenti recenti (5-20 anni) minimo € 1.100,00/m<sup>2</sup> e massimo € 1.300,00/m<sup>2</sup>; Autorimessa, un posto auto, a corpo minimo € 12.000,00 e massimo € 14.000,00;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari locali.

**12.3 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 87.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra: monolocale.	53,15	€ 1.200,00	€ 63.780,00
Piano Interrato: deposito.	11,80	€ 1.200,00	€ 14.160,00
Giardino fronte vista lago.	5,67	€ 1.200,00	€ 6.804,00
Giardino retro.	1,68	€ 1.200,00	€ 2.016,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.760,00
aggiustaggio aumento di € 240.00			€ 240,00
Valore corpo			€ 87.000,00
Valore accessori			€ 16.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ampio monolocale nel Residence San Giorgio con piscina.	Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa	72,30	€ 103.000,00	€ 103.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ - 1.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ - 3.800,00
- Adeguamento Catastale	€ 700,00
- Sanatoria Edilizia	€ 1.200,00
- Nuova Agibilità	€ 600,00
- Ricostruzione parete interrato	€ 1.300,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 97.300,00
Valore diritto e quota	€ 97.300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>97.300,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di Registro, Ipotecaria e Catastale.

**Allegati**

Documentazione Residenza e Stato Civile  
 Documentazione Catastale  
 Documentazione Tecnica  
 Contratto di Comodato d'Uso  
 Rilievo Fotografico  
 Dichiarazione Trasmissione della Perizia

16-04-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Bartolomeo Consonni**

