



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 405/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli
Codice fiscale: BZLMRZ47T14A794T
Studio in: Via Ravizza 26 - 24126 Bergamo
Telefono: 035-322151
Fax: 035-322151
Email: studio45engineering@gmail.com
Pec: maurizio.bizioli@geopec.it





INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA CARLA DAGA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-02-2025 alle 09:20
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS



INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: geom. Maurizio Bizioli

Data nomina: 18-09-2024

Data giuramento: 19-09-2024

Data sopralluogo: 27-11-2024

Cronologia operazioni peritali:

19-09-2024_Giuramento.

25-09-2024_Richiesta copia del certificato stato civile dell'esecutato all'avvocato del Creditore procedente.

03-10-2024_Richiesta copia atto di compravendita immobile al notaio Cristaldi.

27-11-2024_Eseguito rilievo dello stato di fatto dell'immobile, accedendo con le chiavi della nuova serratura installata ricevute dalla sig.ra Custode.

28-11-2024_Inoltro richiesta accesso atti in comune via mail ordinaria.

09-12-2024_Sollecito a mezzo mail ordinaria per richiesta accesso atti. Fissato accesso atti il 12/12/2024.

12-12-2024_Accesso agli atti in Comune di Ranzanico.

24-12-2024_Aggiornamento catastale.

07-01-2025_Inoltro perizia



Lotto: 001**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico.****Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in Via Guglielmo Marconi civ. 19****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: defunto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Note: l'esecutato è deceduto in data OMISSIS e, con provvedimento del OMISSIS, il Presidente del Tribunale di Bergamo ha nominato Curatore dell'eredità giacente la OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato in OMISSIS il OMISSIS - c.f. OMISSIS (1/1), deceduto il OMISSIS, foglio 11, particella 853, scheda catastale SI, indirizzo via G. Marconi civ. 19, piano T-1-2, comune RANZANICO (BG), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 132.00 mq, rendita € 213.81

Derivante da: VARIAZIONE del 23/12/2024 Pratica n. BG0219493 in atti dal 24/12/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 219493.1/2024)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): in atto notarile non vi sono indicati millesimi di proprietà, ma viene semplicemente indicato la presenza di parti comuni.

Confini: in senso orario da nord mappale 855 (altra proprietà), mappale 212 (altra proprietà), mappale 214 (altra proprietà) e via G. Marconi

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

Esiste corrispondenza.

Note generali: L'esecutato sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS è deceduto a OMISSIS il OMISSIS. L'eredità giacente dello stesso è stata affidata alla curatrice OMISSIS.

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** centrale fatiscante**Area urbanistica:** centro storico-zona A a traffico locale con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta, Cappella dei Caduti, Museo della Seta, Castello Suardi.**Principali collegamenti pubblici:** Presenza servizio pubblico linea autobus in zona

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico**

Trattasi di edificio di epoca remota, situato nel centro storico del comune di Ranzanico in via G. Marconi civ. 19.

A tale immobile si accede dal piano terra dalla via G. Marconi mediante porta d'ingresso e attraverso l'accesso carrale/pedonale sul fianco condiviso con altra proprietà. L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra si trovano un primo locale soggiorno con camino, un disimpegno con scala di collegamento ai piani superiori e un locale cucina; vi è inoltre la presenza di area esterna pavimentata in porfido, delimitata sul confine con altra proprietà da linea di binderi, area raggiungibile anche dal disimpegno dell'appartamento. Al piano primo vi sono due vani con destinazione a sgombero (non risultano verificati i rapporti areoilluminanti) a catasto mantenuti con la destinazione origine, il disimpegno sul vano scala ed un disimpegno di collegamento ad un piccolo bagno, oltre ad un balcone accessibile da portefinestre dal disimpegno e dal locale lato nord/est. Come già indicato nelle note delle pratiche catastali, la porzione di balcone sul lato nord/est risulta essere stata realizzata in oggetto su altra proprietà. Dall'accesso agli atti in Comune non risultano pratiche edilizie autorizzative di tutto quanto descritto né della demolizione della scala esterna dal PT al P1 né della costruzione del prolungo del balcone lato nord né dell'apertura della portafinestra di accesso a quest'ultimo. Probabile che in quegli anni (1940) i proprietari confinanti fossero apparentati fra di loro. Al piano secondo vi è un disimpegno di collegamento fra i due locali soffitta con pavimentazione al rustico. La copertura è in legno a vista (sistemata nel 1985 con regolare autorizzazione) con manto in coppi con la presenza di lucernario nel locale esposto a nord/est. Al piano risulta sia stata autorizzato il ridimensionamento delle finestre, ridimensionamento che di fatto non è avvenuto in quanto le stesse si presentano ancora con soglia a piano pavimento e cielino non ad altezza travetti. Il balcone al piano 2 con affaccio sul cortile, presente in scheda catastale, non risulta sia mai stato realizzato.

Superficie complessiva di circa mq **213,90**

È posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. PT (2,70m / 2,60 m) - P1 (2,75 m / 2,30m) - P2 (h. colmo 2,50 m;

h min 1,84m/1,62 m e h min. 1,40 m/1,90 m/1,53 m)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: nel complesso l'immobile è stato riscontrato in scarse/pessime condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento al cancello dell'accesso carrale/pedonale su via G. Marconi
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: misto (tapparelle plastica, inferriate, ante legno) condizioni: pessime Riferito limitatamente a: riferimento ai serramenti esterni dell'edificio
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato

	condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento alle porte interne all'edificio
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: riferimento all'area esterna per la parte di proprietà al piano terra
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: riferimento al balcone del piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia condizioni: normali Riferito limitatamente a: riferimento alla pavimentazione interna di tutti i locali dei tre piani, tranne i due locali a soffitta
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali Riferito limitatamente a: riferimento al piccolo bagno del piano primo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: al rustico condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento ai locali soffitta del piano secondo
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento alla porta d'ingresso al piano terra dalla Via Marconi
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento al locale cucina del piano terra
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: soggiorno materiale: legno condizioni: da manutentare Riferito limitatamente a: riferimento al locale soggiorno del piano terra
Varie	
presenza di: camino nel locale soggiorno del piano terra; lavello esterno su muro di confine in area esterna al piano terra. Intradosso copertura in legno a vista. Presenza di lucernario al piano secondo nel locale soffitta lato nord/est	

Impianti (conformità e certificazioni)

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 1538

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Rifacimento manto di copertura e ridimensionamento finestre al P2

Oggetto: Immobile di civile abitazione

Presentazione in data 27/08/1985 al n. di prot. 1538

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico.
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Guglielmo Marconi civ. 19**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dall'accesso agli atti in Comune è stata riscontrata la presenza di una sola documentazione datata 27/08/1985 a prot. n. 1538 del 28/08/1985 con esame della Commissione Edilizia in data 10/09/1985 con parere favorevole riguardante il rifacimento del tetto e del manto di copertura oltre al ridimensionamento delle finestre perimetrali nel Piano sottotetto. Allegate alla pratica vi sono due fotografie che confermano in pari data la presenza del vano bagni al PT ed al P1 oltre allo spostamento del cancello carrabile di ingresso dalla Via Marconi, alla presenza di una finestra in affaccio alla stessa via al P1 per il bagno, alla presenza sulla via privata a nord-ovest della finestra del vano scale. In allegato alla pratica vi sono tavole in pianta ed in sezione del piano sottotetto ove compaiono sia la suddivisione interna del piano sottotetto che la formazione della scala su due rampe, che la presenza di modifiche dimensionali delle finestre al piano sottotetto, modifiche che in non risultano eseguite. La presenza della finestra del vano scala sta ad indicare che il vano stesso dal PT al P1 in pari data era già dell'attuale forma e che pertanto la scala esterna in affaccio al cortile non aveva motivo di esistere. Non sono state rintracciate agli atti documentazioni che comprovino l'esistenza del prolungo del balcone al P1 lato nord con relativa portafinestra in affaccio. La presenza di tali elementi non trova pertanto giustificazione neppure dal punto di vista del Codice Civile, con conseguente obbligo di abbattimento e di ripristino della situazione iniziale. Non sono neppure state rintracciate documentazioni da cui risulti la mancata realizzazione a PT di due finestre in affaccio al cortile interno. Null'altro è stato rintracciato. Si riscontra inoltre l'altezza del parapetto del balcone al piano primo pari a 0,90 m, la quale dovrà essere adeguata alle normative vigenti. I riferimenti alla situazione origine quindi sono solo quelli della scheda catastale che risale all'anno 1940. Per tale motivo, sentito anche il tecnico comunale, non si ritiene sia necessario procedere con la sanatoria riguardante la mancata realizzazione delle suddette due finestre al PT, finestre probabilmente mai realizzate in quanto in parete, sia esterna che interna, non compaiono segni di ripristino degli intonaci. Non si è in grado di rilevare neppure la modifica dimensionale delle finestre del piano sottotetto, in quanto dalla presa visione degli intonaci della casa, non compaiono segni di lavorazioni, il che porta a pensare che le dimensioni siano rimaste quelle originali.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico.
Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Guglielmo Marconi civ. 19**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n° 08 del 15/05/2013 - B.U.R.L. n° 47 del 20/11/2013
Zona omogenea:	Ambito dell'edificato storico: nuclei storici, edifici e manufatti di valore storico – A (centro storico)
Norme tecniche di attuazione:	art. 38

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:	stato di fatto
Rapporto di copertura:	stato di fatto
Altezza massima ammessa:	stato di fatto
Volume massimo ammesso:	stato di fatto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'immobile nella sua volumetria e forma, fatto salvo quanto precedentemente descritto in merito al vano servizi esterno lato cortile ed al prolungamento del balcone, risale ad epoca antecedente all'anno 1940, è posizionato in pieno centro storico e non risulta interessato da interventi salvo per il rifacimento del manto di copertura in posizione originale.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico.

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Guglielmo Marconi civ. 19

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: Il G.E. nel quesito richiede di procedere con l'aggiornamento catastale mediante le variazioni necessarie qualora i beni siano stati riscontrati difformi rispetto a quanto depositato. Dal confronto tra la scheda catastale depositata agli atti e il rilievo dello stato di fatto, si è riscontrata:

- Una diversa partizione interna ai piani 1 e 2.
- La diversa realizzazione della scala di collegamento ai piani. Unico documento agli atti la scheda catastale datata 23/09/1940 a riportare la probabile situazione di partenza. Inizialmente era prevista una scala esterna a doppia rampa che collegava il PT al P1 con teminale sulla balconata fronte cortile interno e, a seguire, una scala interna a rampa unica che collegava il P1 al P2; dal rilevato risulta invece essere realizzata una scala interna di collegamento dei piani, posta al centro dell'edificio con muri portanti della scala ma anche del tetto sui fianchi. La diversa posizione dell'accesso carrabile/pedonale sulla parte comune (area esterna) più centrale rispetto al confine con la proprietà confinante.
- La realizzazione di un'apertura (finestra) nel vano scala all'altezza dell'ammezzato fra PT e P1.
- La mancata realizzazione di due finestre a PT sul fronte lato cortile interno.
- La realizzazione di nuova apertura a portafinestra al P1 lato nord/est oltre all'allungamento del balcone che dal lato est si prolunga sul lato nord-est sulla proprietà del mappale confinante.
- L'ampliamento della sagoma dell'edificio sul lato sud, con la realizzazione di un locale (non rilevato all'interno in quanto non accessibile) al piano terra con sovrastante bagno al piano primo. Nella visura catastale dell'immobile, sono stati riportati erroneamente l'indirizzo "via G. Marconi n. 09" anziché "via G. Marconi n° 19", e "piano T anziché piano T-1-2".
- La portafinestra e l'ampliamento del balcone sul fronte nord rilevati a P1 non possono essere sanabili né possono esistere in quanto in affaccio diretto e verticalmente aggettanti sulla proprietà confinante e dovranno essere rimossi/demoliti.

La scheda catastale dell'anno 1940 non evidenziava né la presenza dell'ampliamento del balcone né la portafinestra. Nell'aggiornamento della scheda catastale pertanto non si è tenuto conto di tali presenze. Si specifica che i due locali identificati a catasto come "camera" al piano primo, in fase di variazione catastale per i motivi di cui sopra, verranno mantenuti con la stessa destinazione d'uso anche se non risultano rispettati i rapporti aeroilluminanti. Si è pertanto proceduto all'aggiornamento della scheda catastale con la correzione di tutto quanto sopra oltre che della sagoma dell'edificio anch'essa riscontrata differente rispetto alla scheda originale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 14/12/1982. In forza di ante ventennio.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/12/1982 al 24/04/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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 fondiario; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2009 ai nn. OMISSIS in data 05/05/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico

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 presenti

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00.

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: Non presenti in quanto non è costituito nessun condominio e non è nominato alcun amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): In atto notarile non compaiono riferimenti a millesimi di proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile risulta accessibile ai soggetti diversamente abili solo al PT dal cancello carrale/pedonale in quanto l'ingresso dalla strada al locale cucina al piano terra è caratterizzato da un gradino. La scala di collegamento fra i piani risulta non essere idonea all'installazione di eventuale servoscala, vista la ridotta ampiezza delle relative rampe.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: In atto notarile si indica che l'immobile in oggetto partecipa alla comproprietà delle parti comuni come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: In atto di compravendita si riporta che "la parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto non è assoggettato agli obblighi di allegazione delle attestazioni di certificazione energetica di cui ai D.Lgs. n. 192/2005 e n. 311/2006 in quanto privo di impianti di riscaldamento".

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

Avvertenze ulteriori: Non presenti

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza avviene in base alla superficie netta rilevata con aggiunta delle pareti perimetrali e dei divisori interni. A tale calcolo viene sommata la superficie degli accessori ragguagliata con i parametri correttivi d'uso eventualmente adattati alle effettive situazioni riscontrate.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali piano terra	sup lorda di pavimento	60,80	1,00	60,80
Area esterna esclusiva (PT)	sup lorda di pavimento	24,10	0,20	4,82
Locali piano primo	sup lorda di pavimento	60,40	0,80	48,32
Balcone (P1)	sup lorda di pavimento	8,00	0,25	2,00
Locali piano sottotetto	sup lorda di pavimento	60,60	0,70	42,42
		213,90		158,36

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze secondo gli usi in vigore.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2024

Zona: RANZANICO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessario in quanto trattasi di unico edificio.

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il bene risulta attualmente disabitato e come detto in precedenza viene gestito dalla OMISSIS, in quanto curatrice dell'eredità giacente dell'esecutato.

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

metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a

quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali.

In particolare sono stati utilizzati parametri di valutazione che tengono conto di particolari limitazioni e/o condizioni tali da modificarne il valore quali:

- l'immobile oggetto di esecuzione viene considerato nello stato di diritto e di fatto non cui viene rilevato;
- le dimensioni sono state rilevate durante il sopralluogo per la verifica con la documentazione agli atti del Comune;
- le caratteristiche e le dotazioni sono state rilevate durante il sopralluogo;
- posizione, contesto, ubicazione, stato di manutenzione, impianti, finiture, esposizione e quanto altro sono stati rilevati durante il sopralluogo;
- l'epoca di realizzazione è stata individuata dagli atti in Comune, salvo impossibilità motivata nel reperire gli stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di BERGAMO;

Ufficio tecnico di RANZANICO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie presenti sul territorio, Listino F.I.M.A.A., Listino Casa & Terreni, valori immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300,00 / 500,00 (da ristrutturare).

12.3 Valutazione corpi:

**Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico. Abitazione di tipo ultrapolare [A5]
Ranzanico (BG), Via Guglielmo Marconi civ. 19**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 63.344,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali piano terra	60,80	€ 400,00	€ 24.320,00
Area esterna esclusiva (PT)	4,82	€ 400,00	€ 1.928,00
Locali piano primo	48,32	€ 400,00	€ 19.328,00
Balcone (P1)	2,00	€ 400,00	€ 800,00
Locali piano sottotetto	42,42	€ 400,00	€ 16.968,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 63.344,00
Valore corpo			€ 63.344,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 63.344,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 63.344,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Edificio di vecchia data su tre piani fuori terra in centro storico	Abitazione di tipo ultrapolare [A5]	158,36	€ 63.344,00	€ 63.344,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.501,60

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

arrotondamento € 7,60

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 53.850,00

Valore diritto e quota € 53.850,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 53.850,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dal ripristino. Il debitore esecutato è un soggetto privato, la vendita sarebbe operazione fuori campo iva per carenza del requisito soggettivo, con pagamento però dell'imposta di registro.

Allegati

ALL. 01_Certificazione notarile (ventennale)

ALL. 02_Ispezioni ipotecarie

ALL. 03_Atto di acquisto

ALL. 04_AGG. Estratto di mappa catastale

ALL. 05_AGG. Visure attuale e storica immobile

ALL. 06_AGG. Scheda catastale immobile

ALL. 07_Tavola di rilievo

ALL. 08_Doc. fotografica

ALL. 09_Riassuntivo catasto

ALL. 10_Scheda di controllo (check-list)

ALL. 11_Dichiarazione trasmissione perizia

07-01-2025

L'Esperto alla stima
geom. **Maurizio Bizioli**