



## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 524/2024



PROMOSSA DA



CONTRO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA CARLA DAGA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario  
**Codice fiscale:** MCCRCR68C28I138N  
**Partita IVA:** 13236570159  
**Studio in:** via Bach 5 - 24129 Bergamo  
**Telefono:** 0354517038  
**Fax:** 0354517038  
**Email:** studio.maccario@tiscali.it  
**Pec:** riccardoeugenio.maccario@ingpec.eu



Beni in Ranzanico (BG)  
Via S. Giorgio, 243

## INDICE

**Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	5
Corpo: A	5
Corpo: B	5
<b>2. DESCRIZIONE</b>	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A	6
Corpo: B	8
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	9
Corpo: A	9
Corpo: B	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	9
Corpo: A	9
Corpo: B	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	10
Corpo: A	10
Corpo: B	10
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	10
Corpo: A	10
Corpo: B	11
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	11
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	11
Corpo: A	11
Corpo: B	11
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	11
Corpo: A	11
Corpo: B	12
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	12
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	12
Corpo: A	12
Corpo: B	12

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO** ..... 12

Criterio di stima ..... 12

Fonti d'informazione ..... 13

Valutazione corpi..... 13

Adeguamenti e correzioni della stima..... 14

Prezzo base d'asta del lotto..... 14



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA CARLA DAGA

**Creditore Procedente:**

**Esecutato:**

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Riccardo Maccario

**Data nomina:** 04-12-2024

**Data giuramento:** 10-12-2024

**Data sopralluogo:** 16-01-2025

### Cronologia operazioni peritali:

- 16/01/2025 acquisizione pratiche edilizie Ufficio Tecnico di Ranzanico
- 22/05/2025 incontro c/o Ufficio Tecnico di Ranzanico con Responsabile per chiarimenti su difformità riscontrate;
- 27/05/2025 approvazione Tipo Mappale per inserimento "casotto per ricovero attrezzi";
- 27/05/2025 autorizzazione del G.E. alla demolizione del "casotto per ricovero attrezzi";
- 30/07/2025 comunicazione PEC di avvenuta demolizione del "casotto per ricovero attrezzi";
- 27/08/2025 registrazione DOCFA per divione, ampliamento per accatastamento "casotto per ricovero attrezzi";
- 04/09/2025 approvazione Tipo Mappale per demolizione "casotto per ricovero attrezzi";
- 09/09/2025 registrazione DOCFA per fusione, demolizione parziale, in riferimento alle difformità riscontrate nell'alloggio ed alla demolizione del "casotto per ricovero attrezzi".

Beni in Ranzanico (BG)  
Via S. Giorgio, 243

## Lotto: 001

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

**Identificativo corpo:** A - Abitazione in villini [A7] sito in Via S. Giorgio, 243 – Ranzanico (BG)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , piena proprietà per la quota di 1/1, foglio 4, particella 2542, subalterno 722, scheda catastale BG0252954 del 09/09/2025, indirizzo Via S. Bernardino, sn, scala /, interno /, piano T-1, comune Ranzanico (BG), categoria A/7, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie 104 mq (103 mq escluso aree scoperte), rendita € 289,22

Derivante da: VARIAZIONE del 09/09/2025 Pratica n. BG0252954 in atti dal 09/09/2025 FUSIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 252954.1/2025)

Confini: Da S-E in senso orario: passaggio pedonale comune di cui al mapp. 2542/709, alloggio di cui al mapp. 2542/712, area urbana di cui al mapp. 2542/703, alloggio di cui al mapp. 2542/714.

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:** no, poiché si sono rese necessarie alcune pratiche catastali per il riallineamento del catasto allo stato di fatto, che ha trasformato il sub. 713 nell'attuale sub. 722

**Identificativo corpo:** B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via S. Giorgio, 243 – Ranzanico (BG)

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , piena proprietà per la quota di 1/1, foglio 4, particella 2731, subalterno 707, scheda catastale BG0265093 del 28/11/2005, indirizzo Via S. Bernardino, sn, scala /, interno /, piano T, comune Ranzanico (BG), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 24,79

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: Da N-O in senso orario: area di manovra comune di cui al mapp. 2731/701, posto auto scoperto di cui al mapp. 2731/708, area urbana di cui al mapp. 2731/701, posto auto scoperto di cui al mapp. 2731/706.

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

### 2. DESCRIZIONE

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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



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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (1 Km, 3 min), Chiesa parrocchiale (1 Km, 3 min), Scuola dell'infanzia (1,1 Km, 3 min), Scuola primaria (1 Km, 3 min), Scuola secondaria di I grado (ad Endine Gaiano) (3,2 Km, 7 min), Farmacia (0,9 Km, 3 min), Ospedale "Briolini" (Gazzaniga) (14,4 Km, 22 min), Ufficio postale (0,9 Km, 3 min), Supermercato (4,9 Km, 8 min)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Lovere.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Endine.

**Attrazioni storiche:** Chiesa S. Maria Assunta, Oratorio di S. Bernardino.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto Orio al Serio (BG) (34,9 Km, 43 min), Autostrada A4 casello di Seriate (28,4 Km, 37 min), SS 42 del Tonale e della Mendola (3,9 Km, 8 min), Stazione ferroviaria di Seriate (26,7 Km, 37 min), Autobus linea C30b (0,95 Km, 3 min).

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **A**

L'alloggio dotato di ampia area esterna a giardino si sviluppa su due piani con la seguente distribuzione interna:

- al piano terra: area pranzo soggiorno, con scala a giorno per l'accesso al piano superiore, camera (adibita a soggiorno), disimpegno e bagno;
- al piano primo: disimpegno, bagno e due locali sottotetto (adibiti a camere), di cui uno dotato di balcone.

Superficie complessiva di circa mq **219,75**

E' posto ai piani terra e primo.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna variabile come riportato nella scheda catastale.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0.

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** buono

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>legno</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola/doppia a battente</b> materiale: <b>legno con vetrocamera</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in laterizio</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>piastrelle in gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>gres porcellanato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>blindato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>angolo cottura/bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</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>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</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 in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo

Stato impianto	normale
Potenza nominale	28,4 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B**

Il posto auto è accessibile da area di manovra, senza delimitazione rispetto alla via S. Giorgio

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano terra

L'u.i.u. è stata costruita nel 2005.

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** sufficiente

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Pavim. Esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### Numero pratica: 51

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività - D.I.A.

Per lavori: opere in variante al Permesso di Costruire n°30/2004 del 17/09/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/11/2005 al n. di prot. 4877

Abitabilità/agibilità in data 17/03/2006 al n. di prot. 1194

NOTE: Abitabilità rilasciata per silenzio assenso.

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

#### Numero pratica: 30/2004

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Fabbricato residenziale di nuova costruzione - Lotto 3 - nel contesto di P.A. denominato S. Bernardino

Presentazione in data 28/05/2004 al n. di prot. 2355

Rilascio in data 17/09/2004 al n. di prot. 3844

**Dati precedenti relativi al corpo: A**

#### Numero pratica: 14/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita

Per lavori: Nuove opere di urbanizzazione P.L. " Bernardino"

Oggetto: opere di urbanizzazione

Presentazione in data 14/06/2001 al n. di prot. 2192

Rilascio in data 22/02/2002 al n. di prot. 2191-4497

**Dati precedenti relativi al corpo: B**



## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in Via S. Giorgio,243 – Ranzanico (BG)**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la parete divisoria tra pranzo/soggiorno e la camera è stata demolita, creando un unico locale giorno;
- la porta di accesso tra locale pranzo/soggiorno ed il disimpegno è stata spostata;
- al piano sottotetto il locale ripostiglio è stato trasformato in bagno;
- al piano sottotetto l'altezza interna in gronda è pari a 1,28 mt circa (invece che 0,95), mentre l'altezza interna al colmo è pari a 2,92 mt (invece che 2,60);
- è stata realizzata una scala in ferro nell'area esterna a circa 1 metro dal limite di proprietà per rendere accessibile la porzione a monte dell'area esterna stessa, che ha un significativo dislivello rispetto al resto della pertinenza esclusiva.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A.

Oneri di regolarizzazione	
Cambio d'uso, modifica distribuzione interna, ed aumento di altezza interna al piano sottotetto	€ 5.000,00
<b>Totale oneri: € 5.000,00</b>	

Per quanto sopra si dichiara la NON conformità edilizia

**Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via S. Giorgio,243 – Ranzanico (BG)**

Non è possibile esprimersi in merito, in sede di accesso agli atti presso il l'ufficio tecnico del Comune di Ranzanico è emerso che gli elaborati grafici non sono disponibili.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in Via S. Giorgio,243 – Ranzanico (BG)****Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via S. Giorgio,snc – Ranzanico (BG)**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	D.C.C. 14 del 06/04/2019 pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n°40 del 02/10/2019
Norme tecniche di attuazione:	Il piano classifica le aree residenziali consolidate di recente formazione nell'ambito B1. Tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto. Lotti liberi: sono tali e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza di edificazione, purchè 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. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona, inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione della variante 1 al PGT anche se superiore all'indice edificatorio di zona, fatti salvi tutti gli altri parametri. E' possibile realizzare serre/tunnel nei limiti di mq 50 semplicemente infisse nel terreno, senza murature. Destinazione d'uso: residenziale come definita all'art. 27 Destinazioni d'uso delle

	presenti Norme Tecniche di Attuazione. Modalità attuative: intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività). Laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Delibera Consiliare n. 26 del 29/09/2000 - Piano di Lottizzazione "S. Bernardino"
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Non specificato
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
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra indicato si dichiara la conformità urbanistica.

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in Via S. Giorgio, 243 – Ranzanico (BG)**

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

**Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via S. Giorgio, snc – Ranzanico (BG)**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

-

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in Ranzanico (BG), Via S. Giorgio,243 – Ranzanico (BG)**

**Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ranzanico (BG), Via S. Giorgio,snc – Ranzanico (BG)**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 653,47€

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
 $5.000,00 \times 20,33/1000 = 101,65 \text{ €}$

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2321,68€

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 18,990 alloggio / 1,340 posto auto scoperto

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO/SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** piscina

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** /

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio con h >1,50 mt	sup lorda di pavimento	79,90	1,00	79,90
Alloggio con h < 1,50 mt	sup lorda di pavimento	27,50	0,50	13,75
Balcone	sup lorda di pavimento	3,25	0,33	1,07
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	109,10	0,10	10,91
		<b>219,75</b>		<b>105,63</b>

**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: II sem. 2024

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**Identificativo corpo: B**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		<b>21,00</b>		<b>21,00</b>

**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: II sem. 2024

Zona: Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 475

Valore di mercato max (€/mq): 690

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Gli immobili non risultano comodamente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: A - Abitazione in villini [A7] sito in Ranzanico (BG), Via S. Giorgio, 243 – Ranzanico (BG)****Identificativo corpo: B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ranzanico (BG), Via S. Giorgio, snc – Ranzanico (BG)****Occupato** da Fragale Nicolino, C.F.: FRG NLN 72M16 M208 I, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2022 per l'importo di euro 2.400,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone il 12/01/2022 ai nn.61 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2026.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.****Opponibilità ai terzi: SI****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Atteso che il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico del bene con il suo valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato, che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con

l'area e con la costruzione stessa (imp. esterni, pavimentazioni ed opere murarie esterne, recinzioni, ecc.). La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

Atteso ciò la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile in questione.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: l'ubicazione dell'immobile, posto in zona periferica, nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che nel complesso può essere considerato buono.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Ranzanico, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari in sito ed on-line, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia, Valore Casa & Terreni, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A. Abitazione in villini [A7] - Ranzanico (BG), Via S. Giorgio, 243

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio con h >1,50 mt	79,90	€ 1.400,00	€ 111.860,00
Alloggio con h < 1,50 mt	13,75	€ 1.400,00	€ 19.250,00
Balcone	1,07	€ 1.400,00	€ 1.498,00
Area esterna esclusiva	10,91	€ 1.400,00	€ 15.274,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 147.882,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 147.882,00</b>
Valore corpo			€ 147.882,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.882,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.882,00

### B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] - Ranzanico (BG), Via S. Giorgio, snc

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	21,00	€ 220,00	€ 4.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.620,00
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 4.620,00</b>
Valore corpo			€ 4.620,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.620,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.620,00

## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione in villini [A7]	105,63	€ 147.882,00	€ 147.882,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 4.620,00	€ 4.620,00



**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per l'immediatezza della vendita € 22.875,30

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.321,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 122.305,70

Valore diritto e quota € 122.305,70

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 122.305,70

**ALLEGATI:**

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Estratto mappa part. 2542-2731;
- 3 - Elaborato planimetrico part. 2542;
- 4 - Scheda catastale alloggio part.2542-722;
- 5 - Scheda catastale posto auto scoperto part. 2731-707
- 6 - Contratto di locazione 01/01/2022

11-09-2025

L'Esperto alla stima  
**Ing. Riccardo Maccario**