



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 528/2024



PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

OMISSIS



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

Studio in: OMISSIS

Telefono: OMISSIS

Email: OMISSIS

Pec: OMISSIS



Beni in **Ranica (BG)**
Località/Frazione
Via San Dionisio n. 3

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra con cortile esclusivo e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	7
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	7
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	7
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	8
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	8
5. CONFORMITÀ CATASTALE	9
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	9
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
Corpo:.....	9
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	9
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	10
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	10
Corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.....	10
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	10
11. STATO DI POSSESSO	10
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi.....	11
Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
Prezzo base d'asta del lotto.....	12
Regime fiscale della vendita	12

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: *OMISSIS*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: *OMISSIS*

Creditore Procedente: *OMISSIS*

Esecutato: *OMISSIS*

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: *OMISSIS*

Data nomina: 04-12-2024

Data giuramento: 05-12-2024

Data sopralluogo: 24-12-2024

Cronologia operazioni peritali:

5/6-12-2024: reperimento documentazione catastale

06-12-2024: reperimento atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Bergamo

18-12-2024: accesso atti presso il comune di Ranica

24-12-2024: sopralluogo presso gli immobili in via San Dionisio 3 e via Patta

08-01-2025: reperimento scheda catastale di primo impianto

09-01-2025: colloquio con *OMISSIS* dell'ufficio tecnico del Comune di Ranica per verificare la procedura di sanatoria degli immobili

21-01-2025: variazioni catastali

Beni in **Ranica (BG)**
Via San Dionisio n. 3

Lotto: 001 - Appartamento a piano terra con cortile esclusivo e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Dionisio n. 3

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *OMISSIS* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *OMISSIS* - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di *OMISSIS* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *OMISSIS* - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS, Proprieta' 1/2

OMISSIS, Proprieta' 1/2,

foglio 7, particella 31, subalterno 711, scheda catastale BG0008536 del 21/01/2025, indirizzo via San Dionisio n. 3, piano T, comune RANICA, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie Totale:76 mq; Totale escluse aree scoperte:69 mq, rendita € 153,65

Derivante da: VARIAZIONE del 21/01/2025 Pratica n. BG0008536 in atti dal 22/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.215699.21/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 8536.1/2025)

Confini: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, cortile comune, via Patta, mappale 31 sub 703, altra unità immobiliare

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS Proprieta' 1/2

OMISSIS Proprieta' 1/2,

foglio 7, particella 31, subalterno 703, scheda catastale BG0008535 del 21/01/2025, indirizzo via Patta SN, piano T, comune RANICA, categoria C/6, classe 2, consistenza 35 mq, superficie Totale: 43 mq, rendita € 77,73

Derivante da: VARIAZIONE del 21/01/2025 Pratica n. BG0008535 in atti dal 22/01/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.215701.21/01/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 8535.1/2025)

Confini: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, mappale 31 sub 711, via Patta, via San Dionisio

Espropriazione per pubblica utilità

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

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

Il lotto si trova in zona periferica di Ranica, prossimo a strade di grande scorrimento molto trafficate e prossimo ad insediamenti industriali. Fa parte di un complesso molto più ampio, probabilmente un vecchio cascinale, affacciato ora su un parcheggio accessibile da via San Dionisio; l'immobile è prevalentemente destinato a residenza. L'immobile oggetto della presente perizia è posto nel cortile interno e affaccia verso via Patta/via Viandasso. Vi si accede dal passaggio carrale e pedonale posto sul parcheggio su via San Dionisio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/direzionale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona:

Scuola materna (1,2 km - 2 minuti in auto),

Istituto comprensivo (1,1 km - 2 minuti in auto),

Comune di Ranica (750 m - 12 minuti a piedi - 1 minuto in auto),

Ospedale di Alzano Lombardo (1,2 km - 2 minuti in auto),

Chiesa parrocchiale Santi Sette Fratelli Martiri (750 m - 12 minuti a piedi - 2 minuti in auto),

Oratorio San Filippo Neri (850 m - 13 minuti a piedi - 2 minuti in auto),

Parco (300 m - 4 minuti a piedi)

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici:

Fermata autobus 700 m - 10 minuti a piedi - 2 minuti in auto,

Fermata del tram 150 m - 3 minuti a piedi

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa**

L'appartamento è posto all'interno del cortile del più ampio e articolato complesso di via San Dionisio 3. L'appartamento è costituito da un ingresso direttamente posto sulla zona giorno composta da cucina e soggiorno, dai quali si accede ad una camera posta sul lato nord ed un bagno posto sul lato sud, per una superficie lorda complessiva di circa 65 mq. Completa la proprietà un cortile esclusivo che tramite una scaletta conduce ad un accesso diretto su via Patta; il cortile ha una dimensione di circa 60 mq.

Confina con l'immobile un'ampia autorimessa di circa 36 mq di superficie utile accessibile da via Patta e collegata direttamente all'immobile attraverso un passaggio creato nel bagno.

Superficie complessiva di circa mq **169,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: non noto

ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,84 l'appartamento; m 2,76 l'autorimessa

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizione di abbandono e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria complessivo. Si evidenziano forti risalite di umidità dal pavimento lungo le pareti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: scarse conformità: non funzionante
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da ristrutturare conformità: non funzionante

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	NON FUNZIONANTE
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	NON FUNZIONANTE
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1 - Autorizzazione all'apertura di un nuovo accesso**Intestazione: *OMISSIS*

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di apertura di nuovo accesso per l'entrata al magazzino in via Patta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *OMISSIS*Rilascio in data *OMISSIS***Numero pratica: 2 - Autorizzazione edilizia all'apertura di un passaggio pedonale su via Patta**Intestazione: *OMISSIS*

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di apertura di un passaggio pedonale su via Patta

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *OMISSIS*Rilascio in data *OMISSIS***Numero pratica: 3 - Autorizzazione edilizia n. 100 BIS del 01-10-1957**Intestazione: *OMISSIS*

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Allacciamento acqua potabile

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *OMISSIS*Rilascio in data *OMISSIS***3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Dionisio n. 3**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna e diversa destinazione degli spazi, collegamento diretto con autorimessa attraverso il bagno, tamponamento verso vano scala, diversa posizione delle bucatore

Regolarizzabili mediante: CILA in Sanatoria con ripristino

Descrizione delle opere da aggiornare: Distribuzione interna, chiusura tamponamento verso vano scala e chiusura tamponamento passaggio al box

Oneri di regolarizzazione	
<i>Onorario professionale per CILA in sanatoria con ripristino</i>	€ 1.500,00
<i>Oblazione comunale</i>	€ 1.000,00
<i>Opere di ripristino</i>	€ 2.000,00
<i>Onorario professionale per relazione di idoneità statica</i>	€ 800,00
Totale oneri: € 5.300,00	

Note: Si precisa che al fine di riportare l'immobile all'ultimo stato legittimo autorizzato (scheda catastale di primo impianto 01/02/1975), contestualmente alla sanatoria vanno messe in atto alcune opere di ripristino delle murature, tra le quali il tamponamento del passaggio tra bagno ed autorimessa ed il completamento del tavolato tra la dispensa e la camera. Si precisa che la scheda di primo impianto rappresenta murature portanti di elevato spessore che dividono gli ambienti, pertanto le murature corrispondenti a quelle rappresentate andranno valutate da tecnico strutturista specializzato che dovrà produrre una relazione di idoneità statica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Si precisa che presso l'archivio del comune di Ranica non è stato possibile reperire specifica documentazione relativa alla costruzione ed alla distribuzione interna dell'appartamento al piano terra, esiste solo una richiesta di allaccio al pubblico acquedotto datata 1957 e le citate richieste di apertura di passaggio pedonale su via Patta e di accesso al garage. Vi sono però alcuni riferimenti grafici all'immobile nelle pratiche che riguardano l'appartamento al piano primo, oggetto di alcuni interventi di manutenzione straordinaria negli anni '80. Pertanto, come concordato con *OMISSIS* dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ranica, il documento unico di riferimento per determinare l'ultimo stato legittimo dell'immobile è la scheda catastale di primo impianto presentata in data 01/02/1975: tale documento è la base per determinare quali opere dell'attuale stato di fatto sono sanabili e quali sono le attività di ripristino da mettere in atto

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Dionisio n. 3

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale con delibera n. 50 del 30/11/2018
Ambito:	residenziali di consolidamento tipo C
Norme tecniche di attuazione:	8.2 Ambiti residenziali di consolidamento Comprendono le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Sono consentiti interventi di nuova costruzione e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione, in caso di nuova Slp superiore a 750 mq, sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'art. 3.1 delle presenti norme. Di seguito vengono riportati i parametri urbanistici distinti per ogni sotto ambito: ... Tipo C If 1,10 mc/mq Rc 1/4 Ro s 1/2 Dc, De, Ds vedi art. 2 H max 6,50 m In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. All'interno degli ambiti residenziali di consolidamento di cui al presente ed al successivo comma, nelle aree pertinenziali di superficie scoperta pari ad almeno 150 mq, non vengono computati ai fini del calcolo della slp i manufatti da giardino con superficie massima di 5 mq e altezza 2,5 m. Sono fatte salve le distanze previste dal Codice Civile. Nel caso di edifici esistenti alla data di approvazione della Variante 1 al PGT, eccedenti l'indice fondiario previsto per la zona, è ammesso un ampliamento una tantum del 5% del volume esistente, purché non associato ad interventi sull'edificio esistente riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Parimenti, l'ampliamento una tantum di cui al presente comma non è associabile a interventi di demolizione e ricostruzione di tutto o parte dell'edificio.
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:	1,10 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc

Altezza massima ammessa:	6,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via San Dionisio n. 3**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Il perito ha provveduto alla variazione catastale degli immobili (appartamento e box) tenuto conto non della situazione attuale rilevata e non autorizzabile, ma della situazione a seguito della sanatoria da mettere in atto per riportare l'immobile allo stato legittimo risalente alla scheda catastale di primo impianto risalente al 1975 e allegata alla perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS, nuda proprietà 1/1

OMISSIS, usufrutto 1/1

dal 15/12/1994 al 06/07/2004. In forza di atto di compravendita - a rogito di *OMISSIS*

Titolare/Proprietario:

OMISSIS, proprietà 1/1

dal 06/07/2004 al 17/10/2005. In forza di ricongiungimento di usufrutto; *OMISSIS*

Titolare/Proprietario:

OMISSIS, proprietà 1/2

OMISSIS, proprietà 1/2

dal 17/10/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di *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* Registrato a BERGAMO in data *OMISSIS*; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data *OMISSIS*; Importo ipoteca: *OMISSIS*; Importo capitale: *OMISSIS*;

Note: Si precisa che l'ipoteca era originariamente a favore di *OMISSIS* che ha sottoscritto con *OMISSIS* un contratto di cessione in blocco e pro soluto di crediti derivanti da mutui ipotecari erogati da *OMISSIS* .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di *OMISSIS* contro *OMISSIS*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di *OMISSIS* iscritto/trascritto a BERGAMO in data *OMISSIS*

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Ranica (BG), Via San Dionisio n. 3

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
Cortile esclusivo	sup reale netta	60,00	0,10	6,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	44,00	0,50	22,00
		169,00		93,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Per le sue caratteristiche tipologiche, l'Immobile non è comodamente divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile è disabitato e abbandonato da oltre un decennio

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

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato; nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso.

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto 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 degli immobili in questione. In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate: la zona periferica e il complesso in cui è sito il bene, la tipologia dell'immobile, la condizione dell'immobile nel suo complesso, la sua vetustà, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, risulta essere molto scarso. In particolare la stima tiene conto della detrazione di un valore medio di costo per la necessaria manutenzione straordinaria a cui l'immobile dovrà essere sottoposto.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di RANICA;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;
Uffici del registro di BERGAMO;
Ufficio tecnico di RANICA.

12.3 Valutazione corpi:**A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa. Abitazione di tipo popolare [A4]
Ranica (BG), Via San Dionisio n. 3**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	65,00	€ 750,00	€ 48.750,00
Cortile esclusivo	6,00	€ 750,00	€ 4.500,00
Autorimessa	22,00	€ 750,00	€ 16.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.750,00
Valore corpo			€ 69.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 69.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 69.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento a piano terra con cortile e autorimessa	Abitazione di tipo popolare [A4]	93,00	€ 69.750,00	€ 69.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.975,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.300,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 57.475,00

Valore diritto e quota € 57.475,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.475,00

12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persona fisica non esercente attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

Allegato n° 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n° 2 - Estratto mappa catastale

Allegato n° 3 - Elenco degli immobili ed elaborato planimetrico

Allegato n° 4 - Planimetrie catastali foglio 7 mappale 31 sub 711 e sub 703 e scheda catastale di primo impianto del 01-02-1975

Allegato n° 5 - Visure catastali foglio 7 mappale 31 sub 711 e sub 703

Allegato n° 6 - Documentazione relativa allo stato civile dei proprietari

Allegato n° 7 - Planimetrie dell'immobile al piano terra: stato rilevato, riproduzione scheda catastale di primo impianto, sanatoria con ripristini, confronto

23-01-2025

L'Esperto alla stima