



Tribunale di Bergamo



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. E. 89/2025 riunita alla R.G.E. 310/2025

PROMOSSA DA



OMISSIS
OMISSIS



CONTRO

OMISSIS
OMISSIS



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Roberto Di Noto
Studio in: Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 Albano S. Alessandro
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu



Beni in **Ranica (BG)**
VIA MARCONI

INDICE**Lotto: 1 - LOTTO 1**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	6
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	9
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	14
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	18
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	18
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	18
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	18
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	18
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	19
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	19
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	21
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	21
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	22
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	22
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	22
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	23
11. STATO DI POSSESSO	23
Corpo: BENE 1 - ABITAZIONE	23
Corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA	23
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
Criterio di stima	24
Fonti d'informazione	24
Valutazione corpi	24

Adeguamenti e correzioni della stima	26
Prezzo base d'asta del lotto	26
Regime fiscale della vendita	26

Lotto: 2 - LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	27
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	27
2. DESCRIZIONE	27
DESCRIZIONE GENERALE	27
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	29
3. PRATICHE EDILIZIE	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	35
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	35
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	35
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	35
5. CONFORMITÀ CATASTALE	35
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	35
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	36
Corpo:	36
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	36
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	37
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
Corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	38
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39
Criterio di stima	39
Fonti d'informazione	39
Valutazione corpi	39
Adeguamenti e correzioni della stima	40
Prezzo base d'asta del lotto	40
Regime fiscale della vendita	40

Lotto: 3 - LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	42
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	42
2. DESCRIZIONE	42
DESCRIZIONE GENERALE	42
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	44
3. PRATICHE EDILIZIE	50
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	50
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	50
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	51
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	51
5. CONFORMITÀ CATASTALE	51
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	51
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
Corpo:	51
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	52
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	52
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	53
Corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2	53
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	53
11. STATO DI POSSESSO	53
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	54
Valutazione corpi	54
Adeguamenti e correzioni della stima	55
Prezzo base d'asta del lotto	55
Regime fiscale della vendita	55

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2025 alle 11:40

Creditore Procedente: OMISSIS e OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS) e OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Roberto Di Noto

Data nomina: 16-04-2025

Data giuramento: 24-04-2025

Data sopralluogo: 16-05-2025

Cronologia operazioni peritali:

- 24-04-2025 – ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO
- 24-04-2025 – ACCESSO AL FASCICOLO TELEMATICO E ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE VERSATA IN ATTI
- 03-05-2025 – ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 Co.2 c.p.c. E REDAZIONE CHECK LIST;
- 05-05-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE VISURE CATASTALI ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 05-05-2025 – RICHIESTA TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO
- 06-05-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DEL TERRITORIO - ACQUISIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI
- 06-05-2025 – 1° TENTATIVO DI ACCESSO AI BENI IMMOBILI
- 16-05-2025 – ACCESSO AI BENI IMMOBILI
- 20-05-2025 – RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E ALLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AL COMUNE DI RANICA
- 20-05-2025 – RICHIESTA TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI NOTAIO ERNESTO SICO
- 29-05-2025 – COMUNE DI RANICA – ACQUISIZIONE TITOLI EDILIZI EDIFICATORI RILASCIATI
- 06-06-2025 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO ARCHIVIO NOTARILE DI BERGAMO
- 06-06-2025 – ACQUISIZIONE TITOLO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARI PRESSO NOTAIO ERNESTO SICO
- 06-06-2025 – RICHIESTA PER REPERIMENTO INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI PER BENI IMMOBILI LOTTO 1
- 06-06-2025 – RICHIESTA PER REPERIMENTO INFORMAZIONI IN MERITO AD ONERI CONDOMINIALI ANNUALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI PER BENI IMMOBILI LOTTO 2 E LOTTO 3
- 09-06-2025 – REPERIMENTO STRALCI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.) E RELATIVE NORME TECNICHE
- 14-06-2025 – ACCERTAMENTI PRESSO AG. DELLE ENTRATE - ISPEZIONI IPOTECARIE E CONSULTAZIONE FORMALITA' ATTRAVERSO PORTALE TELEMATICO SISTER
- 13-06-2025 – COMUNE DI RANICA – ACCESSO ATTI PRESSO UFFICIO ANAGRAFE E ACQUISIZIONE CERTIFICATI DEBITORE ESECUTATO (STATO CIVILE)

Beni in Ranica (BG)
VIA MARCONI

Lotto: 1 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE 1 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA MARCONI N. 39/A

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO
- **1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari non eseguiti: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 7, particella 2934, subalterno 19

indirizzo VIA G. MARCONI N. 39/A, piano 3 - Comune RANICA

categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 VANI, superficie 100, rendita € 596,51

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO P. MARINELLI DEL 18/06/1993 - REPERTORIO N. 506655

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 14,097/1000

Confini: da un lato altro appartamento (sub. 49), da un secondo lato prospetto su area comune, da un terzo lato vano scala (sub. 2) e altro appartamento (sub. 18).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12

Quota e tipologia del diritto

- **1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO
- **1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA

Eventuali comproprietari non eseguiti: NO

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - OMISSIS

foglio 7, particella 2934, subalterno 117

indirizzo PASSAGGIO IV NOVEMBRE n. 12, piano TERRA Comune RANICA

categoria C/6, classe 2, superficie 14, rendita € 28,87

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO P. MARINELLI DEL 18/06/1993 - REPERTORIO N. 506655

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 0,917/1000

Confini: I confini dell'autorimessa sono i seguenti: da un lato altra autorimessa (sub 118), da un secondo lato disimpegno autorimesse (sub 76), da un terzo lato altra autorimessa (sub 116), da un quarto lato con sub. 74.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 1 comprende due unità immobiliari che ricadono nello stesso complesso condominiale in via G. Marconi N.39/A nel Comune di Ranica (BG). La prima unità immobiliare è un'abitazione mentre la seconda è un'autorimessa e risultano identificate catastalmente come segue:

- Abitazione - Fg. 7 – Part. 2934 – Sub. 19 (BENE 1);
- Autorimessa - Fg. 7 – Part. 2934 – Sub. 117 (BENE 2).

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nell'ambito che nel PGT vigente del Comune di Ranica viene classificato come tessuto urbano consolidato e, in particolare, ricade nel sottosistema del commercio e della produzione di servizi nell'ambito del Progetto urbanistico di via Marconi. Il fabbricato, la cui concessione edilizia è stata rilasciata nel 1989, è a destinazione residenziale e commerciale ed è costituito da un piano interrato e da 4 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2° - P.3°). Il piano interrato è destinato alle autorimesse, il piano terra è destinato ad attività commerciali mentre il piano 1°, 2° e 3° è destinato alle unità a destinazione residenziale. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

Gli immobili ricadono nel Comune di Ranica (BG), una località che offre un buon equilibrio tra servizi urbani, infrastrutture e vicinanza ad aree naturali e attrazioni storiche. Si riportano di seguito alcune informazioni. Si precisa che il sig. OMISSIS possiede una quota pari al 50% del diritto di piena proprietà mentre la restante quota è posseduta dalla sig.ra OMISSIS.

STRUTTURE PUBBLICHE

Ranica è ben servita da diverse strutture pubbliche essenziali. Nel centro del paese sono presenti il Municipio, l'ufficio postale e un presidio della Polizia Locale. L'offerta scolastica include scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, garantendo servizi educativi per le famiglie. Per quanto riguarda la salute, pur non essendoci un ospedale direttamente a Ranica, il comune si trova a breve distanza dai principali presidi ospedalieri di Bergamo, facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici o privati. Sono inoltre disponibili farmacie e studi medici di base.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

La mobilità urbana a Ranica è discreta. Via Marconi, in particolare, beneficia di un buon collegamento con le principali arterie stradali che connettono il comune con Bergamo e i centri limitrofi della Valle Seriana. La viabilità è fluida e ben mantenuta. Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus che collegano Ranica con il centro di Bergamo e altri comuni della provincia, rendendo agevoli gli spostamenti per chi non dispone di un mezzo proprio. La presenza di piste ciclabili, seppur non capillare, sta progressivamente aumentando, incentivando una mobilità più sostenibile. I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 5 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 20 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 10 Km).

AREE NATURALI

Ranica gode di una posizione privilegiata per la vicinanza a diverse aree naturali. Il comune è immerso nel contesto delle prealpi orobiche e offre facili accessi a sentieri e percorsi immersi nel verde, ideali per passeggiate, trekking e attività all'aria aperta. Il fiume Serio, che scorre nelle vicinanze, contribuisce a creare un paesaggio suggestivo e offre opportunità per attività ricreative lungo le sue sponde. Non mancano piccoli parchi e aree verdi attrezzate all'in-

terno del tessuto urbano, che contribuiscono alla qualità della vita.

ATTRAZIONI STORICHE

Il territorio di Ranica e i suoi immediati dintorni sono ricchi di attrazioni storiche e culturali. Il nucleo storico del paese presenta edifici e chiese di interesse, testimonianza del suo passato. A breve distanza, la città di Bergamo offre un patrimonio artistico e storico di primaria importanza, con la celebre Città Alta, riconosciuta patrimonio dell'UNESCO, che include la Basilica di Santa Maria Maggiore, la Cappella Colleoni e le Mura Venete. La vicinanza a Bergamo permette di godere facilmente di musei, mostre ed eventi culturali di respiro più ampio.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Fiume Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 20 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **BENE 1 - ABITAZIONE**

L'abitazione ricade nel corpo fabbrica "C1", è posta al piano terzo e comprende la cantina posta al piano interrato dell'edificio.

Tale unità immobiliare, a destinazione residenziale e non di lusso, ha una superficie di circa 100 mq, catastalmente ha una consistenza di 5,5 vani ed è composto dai seguenti locali:

- soggiorno;
- cucina;
- disimpegno;
- 2 camere;
- bagno;
- bagno di servizio.

I confini dell'appartamento sono i seguenti: da un lato altro appartamento (sub. 49), da un secondo lato prospetto su area comune, da un terzo lato vano scala (sub. 2) e altro appartamento (sub. 18).

I confini della cantina sono i seguenti: da un lato corridoio comune (sub. 7), da un secondo lato altra cantina (sub 26), da un terzo lato altra cantina (sub 17).

DIRITTI – ACCESSORI - PERTINENZE

All'unità immobiliare compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato in cui ricade tale unità (cortile, portico, locale contatori, scivolo e disimpegno, vani scale, ascensori e locale macchine ascensori) pari a 14,097 / 1000. Si precisa che tale valore è stata ricavato dagli atti di provenienza e non è dato sapere se sono intervenuti nel tempo eventuali modifiche o aggiornamenti.

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. In proposito si richiama tutto quanto indicato nell'atto di provenienza che viene allegato alla perizia.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE**SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI**

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione in parte è realizzata con piastrelle in ceramica e in parte in parquet. Anche i rivestimenti nei bagni risultano realizzati con piastrelle di ceramica.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetrocamera e sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene, ecc..).

L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda per uso sanitario è autonomo ed è alimentato con pompa di calore (sono presenti elementi radianti ma non risultano più utilizzati).

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordina-

ria e straordinaria.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il numero dei punti luce e delle prese è sufficiente e la qualità delle placche è media. Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

IMPIANTO DI ALLARME

Non presente.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti dell'appartamento, ad eccezione del bagno di servizio, del ripostiglio e del disimpegno, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

È posto al piano: PIANO 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.39/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'abitazione presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) normali ed il bene sconta la normale vetustà e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria:

Finiture dell'immobile: Normale

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Mediocre

Si riporta di seguito nello specifico la descrizione dello stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni sufficienti e non necessario effettuare interventi urgenti di tinteggiatura dei locali interni.

Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente (meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti (meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario e l'impianto di riscaldamento dal sommario esame a semplice vista, si presentano in stato di conservazione e manutenzione sufficienti e non presentano criticità. Gli impianti scontano la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione suf-

ficiente e non presenta criticità. L'impianto sconta la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

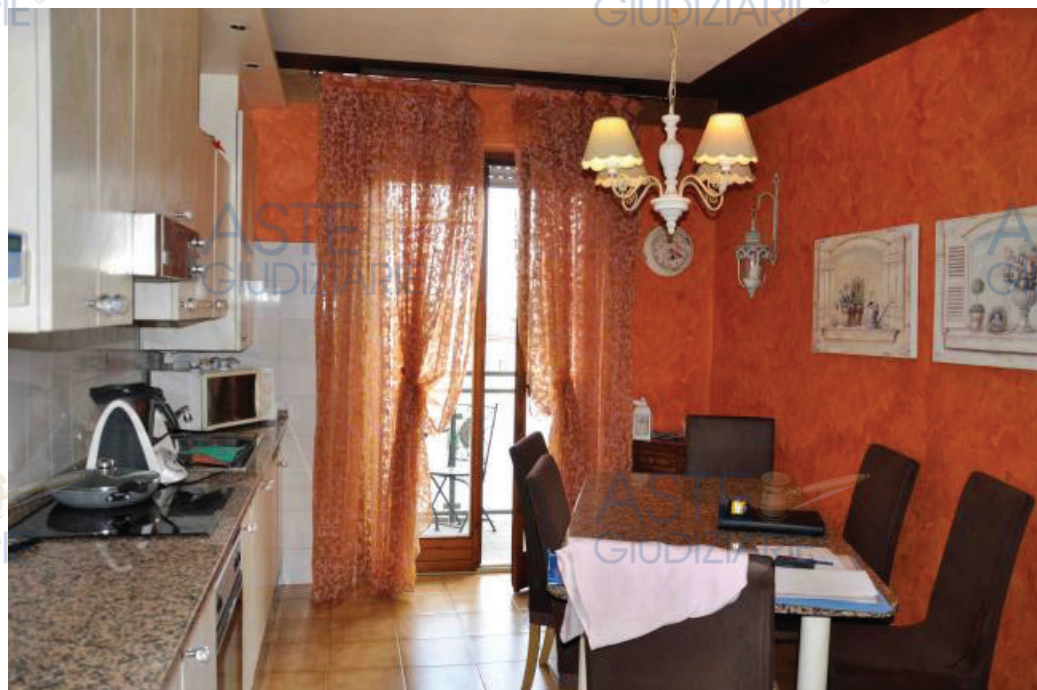
Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: PVC condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità non presente
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: senza certificazione
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: Pompa di calore rete di distribuzione: Non noto diffusori: Split condizioni: sufficienti conformità: Senza certificazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Impianto di riscaldamento con pompa di calore
<i>Stato impianto</i>	Sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	Non noto
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto

Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **BENE 2 - AUTORIMESSA**

L'autorimessa ricade nel corpo fabbrica "C2" ed è posta al piano terra dell'edificio. L'unità immobiliare:

- dispone di un portone basculante in lamiera zincata;
- ha una pavimentazione in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo;
- ha alcune pareti realizzate con blocchi in cls a vista e alcune pareti in cemento armato con finitura fondo cassette.

I confini dell'autorimessa sono i seguenti: da un lato altra autorimessa (sub 118), da un secondo lato disimpegno autorimesse (sub 76), da un terzo lato altra autorimessa (sub 116), da un quarto lato con sub. 74.

DIRITTI – ACCESSORI - PERTINENZE

All'unità immobiliare compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato in cui ricade tale unità (cortile, portico, locale contatori, scivolo e disimpegno, vani scale, ascensori e locale macchine ascensori) pari a 0,917 / 1000. Si precisa che tale valore è stato ricavato dagli atti di provenienza e non è dato sapere se sono intervenuti nel tempo eventuali modifiche o aggiornamenti.

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di con-

minio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.
Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. In proposito si richiama tutto quanto indicato nell'atto di provenienza che viene allegato alla perizia.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE

SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI

Il solaio del box risulta realizzato in lastre prefabbricate; le murature perimetrali in parte risultano realizzate con blocchi in cls a vista e in parte in cemento armato con finitura fondo cassero.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione risulta realizzata in calcestruzzo industriale con finitura al quarzo. Non sono presenti rivestimenti sulle pareti perimetrali.

PORTONE

L'autorimessa dispone di un portone basculante in lamiera zincata sprovvisto di motorizzazione (apertura solo manuale).

IMPIANTO ELETTRICO

Risulta presente impianto elettrico del tipo esterno con tubazioni passacavo in PVC.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

È posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: Nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare si presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed il bene sconta la normale vetustà. Si riporta di seguito nello specifico lo stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni sufficienti: meno del 20% della superficie presenta necessità di interventi.

Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente in quanto meno del 20% della superficie presenta necessità di interventi.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Il portone di accesso si presenta nel complesso in condizioni sufficienti e non necessita di interventi di sostituzione.

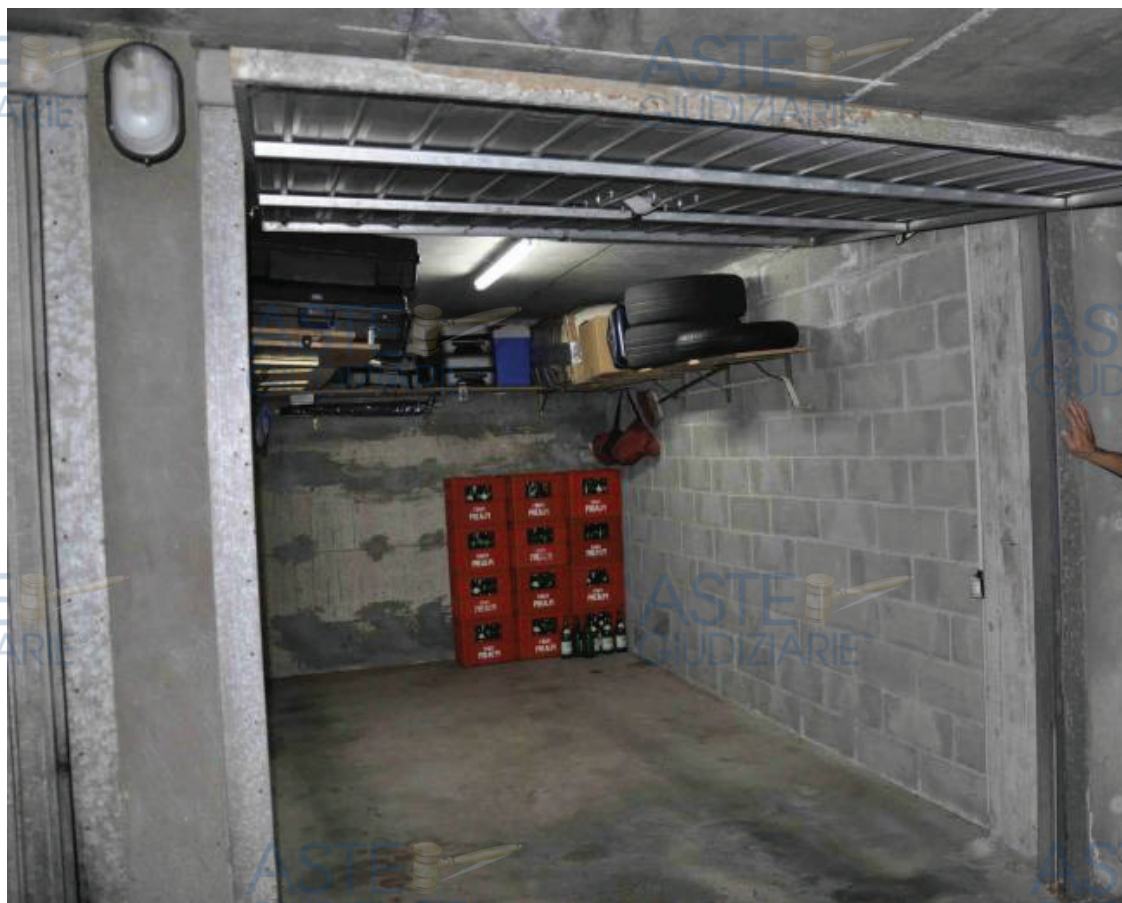
Stato di conservazione: sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: Portone basculante in lamiera zincata materiale: Lamiera zincata protezione: Nessuno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Calcestruzzo condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: A vista tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità non presente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	Non noto
<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
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



3. PRATICHE EDILIZIE**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ranica (BG) CAP: 24020, VIA MARCONI N. 39/A****Numero pratica: Concessione edilizia n.684/bis reg. costr. in data 1.10.1986**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 1 - ABITAZIONE**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ranica (BG) CAP: 24020, PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12****Numero pratica: Concessione edilizia n.684/bis reg. costr. in data 1.10.1986**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 2 - AUTORIMESSA**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: BENE 1 - ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ranica (BG) CAP: 24020, VIA MARCONI N. 39/A**

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

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ranica (BG) CAP: 24020, PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: BENE 1 - ABITAZIONE.****Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Ranica (BG) CAP: 24020, VIA MARCONI N. 39/A**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.17 DEL 22/04/2024
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **Ranica (BG) CAP: 24020, PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.17 DEL 22/04/2024
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: BENE 1 - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA MARCONI N. 39/A

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità catastali.

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS (C.F. OMISSIS)
- OMISSIS (CF OMISSIS)

PROPRIETARI PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 dal 18/06/1993 ad oggi (attuali proprietari). In forza di Atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MARINELLI, in data 18/06/1993, ai nn. 506655/20266; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 17/07/1993, ai nn. 22159/16347.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 1 - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario:

- OMISSIS (C.F. OMISSIS)
- OMISSIS (CF OMISSIS)

PROPRIETARI PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ PER LA QUOTA DI 1/1 dal 18/06/1993 ad oggi (attuali proprietari). In forza di Atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PAOLO MARINELLI, in data 18/06/1993, ai nn. 506655/20266; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 17/07/1993, ai nn. 22159/16347.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 2 - AUTORIMESSA

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/05/2002 ai nn. 19328/4931; Importo ipoteca: € 256000; Importo capitale: € 128000.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S. C. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 08/09/2021 ai nn. 51704/7874; Importo ipoteca: € 459000; Importo capitale: € 270000.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA DI RINNOVAZIONE attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S. C. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 08/03/2022 ai nn. 12738/2092; Importo ipoteca: € 256000; Importo capitale: € 128000.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 06/05/2024 ai nn. 23368/3338.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 17/03/2025 ai nn. 13129/9277.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 1 - ABITAZIONE

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 04/05/2002 ai nn. 19328/4931; Importo ipoteca: € 256000; Importo capitale: € 128000.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA VOLONTARIA attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S. C. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 08/09/2021 ai nn. 51704/7874; Importo ipoteca: € 459000; Importo capitale: € 270000.

- Iscrizione di ipoteca:

IPOTECA DI RINNOVAZIONE attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S. C. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 08/03/2022 ai nn. 12738/2092; Importo ipoteca: € 256000; Importo capitale: € 128000.

- Trascrizione pregiudizievole:

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 06/05/2024 ai nn. 23368/3338.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 17/03/2025 ai nn. 13129/9277.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 2 - 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: BENE 1 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA MARCONI N. 39/A

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

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: BENE 1 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ranica (BG), PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicato da parte dell'amministratore.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Non comunicato da parte dell'amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non comunicato da parte dell'amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 14,097 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziali. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ranica (BG), PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non comunicato da parte dell'amministratore.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Non comunicato da parte dell'amministratore.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non comunicato da parte dell'amministratore.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 0,917 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziali. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** BENE 1 - ABITAZIONE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	100,00	1,00	100,00
		100,00		100,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	14,00	0,50	7,00
		14,00		7,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: BENE 1 - ABITAZIONE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ranica (BG), VIA MARCONI N. 39/A

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Nessuna

Identificativo corpo: BENE 2 - AUTORIMESSA

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ranica (BG), PASSAGGIO IV NOVEMBRE N. 12

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Nessuna

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia;
- Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:**BENE 1 - ABITAZIONE. Abitazione di tipo civile [A2]****Ranica (BG), VIA MARCONI**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 171.000,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc. Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.800,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Il bene immobiliare oggetto di stima è in zona collinare, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	100,00	€ 1.800,00	€ 180.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 180.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -9.000,00
Valore Finale			€ 171.000,00
Valore corpo			€ 171.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 171.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 171.000,00

**BENE 2 - AUTORIMESSA. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Ranica (BG), VIA MARCONI**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.970,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc. Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.800,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Il bene immobiliare oggetto di stima è in zona collinare, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
AUTORIMESSA	7,00	€ 1.800,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.600,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -630,00
Valore Finale			€ 11.970,00
Valore corpo			€ 11.970,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.970,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero	Valore
----	----------	------------	---------------	--------

		<i>Lorda</i>	<i>Medio ponderale</i>	<i>Diritto e quota</i>
BENE 1 - ABITAZIONE	Abitazione di tipo civile [A2]	100,00	€ 171.000,00	€ 171.000,00
BENE 2 - AUTORIMESSA	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	7,00	€ 11.970,00	€ 11.970,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.148,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Arrotondamenti	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 173.821,50
Valore diritto e quota	€ 173.821,50
Arrotondamenti	-€ 21,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 173.800,00
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che non rientra nel campo di applicazione dell'IVA è assoggettato comunque all'imposta di registro in misura proporzionale.

Lotto: 2 - LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/G

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 7, particella 3586, subalterno 718

indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/G, piano TERRA, comune RANICA

categoria C/1, classe 2, superficie 53, rendita € 1554,74

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ERNESTO SICO DEL 13/12/2006 - REPERTORIO N. 40572/7457

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non noto

Confini: I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: da un lato ente comune (sub. 1), da un secondo lato altra unità immobiliare (sub 719), da un terzo lato ente comune (sub. 1), e da un quarto lato altra unità immobiliare (sub. 7).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 2 comprende una sola unità immobiliare che ricade al piano terra di un complesso condominiale ubicato in Via G. Marconi N. 37/G nel Comune di Ranica (BG) denominato "Nuovo centro residenziale-commerciale direzionale Le Torrette". L'unità immobiliare è un negozio e risulta identificato catastalmente come segue:

- Fig. 7 – Part. 3586 – Sub. 718 (BENE 3 – NEGOZIO 1).

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nell'ambito che nel PGT vigente del Comune di Ranica viene classificato come tessuto urbano consolidato e, in particolare, ricade nel sottosistema del commercio e della produzione di servizi nell'ambito del Progetto urbanistico di via Marconi. Il fabbricato, la cui concessione edilizia è stata rilasciata nel 1989, è a destinazione residenziale e commerciale ed è costituito da un piano interrato e da 6 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P. 2° - P. 3° - P. 4° - P. 5°). Il piano interrato è destinato alle autorimesse, il piano terra è destinato ad attività commerciali mentre i restanti piani sono destinati alle abitazioni. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

Gli immobili ricadono nel Comune di Ranica (BG), una località che offre un buon equilibrio tra servizi urbani, infrastrutture e vicinanza ad aree naturali e attrazioni storiche. Si riportano di seguito alcune informazioni.

STRUTTURE PUBBLICHE

Ranica è ben servita da diverse strutture pubbliche essenziali. Nel centro del paese sono presenti il Municipio, l'ufficio postale e un presidio della Polizia Locale. L'offerta scolastica include scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, garantendo servizi educativi per le famiglie. Per quanto riguarda la salute, pur non essendoci un ospedale direttamente a Ranica, il comune si trova a breve distanza dai principali presidi ospedalieri di Bergamo, facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici o privati. Sono inoltre disponibili farmacie e studi medici di base.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

La mobilità urbana a Ranica è discreta. Via Marconi, in particolare, beneficia di un buon collegamento con le principali arterie stradali che connettono il comune con Bergamo e i centri limitrofi della Valle Seriana. La viabilità è fluida e ben mantenuta. Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus che collegano Ranica con il centro di Bergamo e altri comuni della provincia, rendendo agevoli gli spostamenti per chi non dispone di un mezzo proprio. La presenza di piste ciclabili, seppur non capillare, sta progressivamente aumentando, incentivando una mobilità più sostenibile. I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 5 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 20 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 10 Km).

AREE NATURALI

Ranica gode di una posizione privilegiata per la vicinanza a diverse aree naturali. Il comune è immerso nel contesto delle prealpi orobiche e offre facili accessi a sentieri e percorsi immersi nel verde, ideali per passeggiate, trekking e attività all'aria aperta. Il fiume Serio, che scorre nelle vicinanze, contribuisce a creare un paesaggio suggestivo e offre opportunità per attività ricreative lungo le sue sponde. Non mancano piccoli parchi e aree verdi attrezzate all'interno del tessuto urbano, che contribuiscono alla qualità della vita.

ATTRAZIONI STORICHE

Il territorio di Ranica e i suoi immediati dintorni sono ricchi di attrazioni storiche e culturali. Il nucleo storico del paese presenta edifici e chiese di interesse, testimonianza del suo passato. A breve distanza, la città di Bergamo offre un patrimonio artistico e storico di primaria importanza, con la celebre Città Alta, riconosciuta patrimonio dell'UNESCO, che include la Basilica di Santa Maria Maggiore, la Cappella Colleoni e le Mura Venete. La vicinanza a Bergamo permette di godere facilmente di musei, mostre ed eventi culturali di respiro più ampio.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Fiume Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 20 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **BENE 3 - NEGOZIO 1**

Il bene immobile è un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra dell'edificio. Catastalmente ha una superficie di circa 63 mq e comprende anche un'area ad uso esclusivo.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: da un lato ente comune (sub. 1), da un secondo lato altra unità immobiliare (sub 719), da un terzo lato ente comune (sub. 1), e da un quarto lato altra unità immobiliare (sub. 7).

DIRITTI – ACCESSORI - PERTINENZE

All'unità immobiliare compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato in cui ricade tale unità (vano scala, disimpegno ingresso appartamenti, vano ascensore, locale contatori, scivolo, disimpegno uscita di sicurezza, uscita di sicurezza, corsello, locale macchine, disimpegno cantine, cavedi di areazione, piazzole di sosta/manovra, parcheggio coperto e scoperto).

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. In proposito si richiama tutto quanto indicato nell'atto di provenienza che viene allegato alla perizia.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE**SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI**

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione in parte è realizzata con piastrelle in ceramica.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS) – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene, ecc.).

La produzione di acqua calda per uso sanitario avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il numero dei punti luce e delle prese è sufficiente e la qualità delle placche è media.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

IMPIANTO DI ALLARME

Non presente.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

È posto al piano: PIANO TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2010

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.37/G; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed il bene sconta la normale vetustà e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria:

Finiture dell'immobile: Normale

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Normale

Si riporta di seguito nello specifico la descrizione dello stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni sufficienti e non necessario effettuare interventi urgenti di tinteggiatura dei locali interni.

Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente (meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti (meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario dal sommario esame a semplice vista, si presentano in stato di conservazione e manutenzione sufficienti e non presentano criticità. Gli impianti scontano la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente e non presenta criticità. L'impianto sconta la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: Alluminio e vetro protezione: Nessuna materiale protezione: Nessuno condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità non presente
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: senza certificazione
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: Pompa di calore rete di distribuzione: Non noto diffusori: Split condizioni: sufficienti conformità: Senza certificazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<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
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







3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione edilizia n.1524, Prot. n.12672 in data 29.12.1995 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Variante n.1524/bis prot. 11553

Intestazione: Variante alla Concessione edilizia n.1524

Numero pratica: DIA Prot. 6773 del 28.06.2010

Intestazione: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Numero pratica: DIA Prot. 10243 del 11.10.2010

Intestazione: VARIANTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/G

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BENE 3 - NEGOZIO 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/G

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.17 DEL 22/04/2024
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: BENE 3 - NEGOZIO 1.

Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/G

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/12/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ERNESTO SICO, in data 29/12/1998, ai nn. 3162/411; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 19/01/1999, ai nn. 2102/1657.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (C.F. OMISSIS) PROPRIETARIO PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dal 13/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ERNESTO SICO, in data 22/12/2006, ai nn. 40572/7457; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 22/12/2006, ai nn. 83162/50053.

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S. C. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 08/09/2021 ai nn. 51704/7874; Importo ipoteca: € 459000; Importo capitale: € 270000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 06/05/2024 ai nn. 23368/3338; Importo ipoteca: € 253690,94; Importo capitale: € 253690,94.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 17/03/2025 ai nn. 13129/9277.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA BERGAMASCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 26/11/2008 ai nn. 73514/14370; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 3 - NEGOZIO 1

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: BENE 3 - NEGOZIO 1

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/G

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 620.

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: € 650.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziali. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** BENE 3 - NEGOZIO 1**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
		63,00		63,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: NO**

Note:

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia;
- Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

**BENE 3 - NEGOZIO 1. Negozi, botteghe [C1]
Ranica (BG), VIA MARCONI**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.775,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.500,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato. Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche del bene immobiliare oggetto di stima (relative allo stato di conservazione e di

manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	63,00	€ 1.500,00	€ 94.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 94.500,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -4.725,00
Valore Finale			€ 89.775,00
Valore corpo			€ 89.775,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 89.775,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.775,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BENE 3 - NEGOZIO 1	Negozi, botteghe [C1]	63,00	€ 89.775,00	€ 89.775,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.488,75

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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

Arrotondamenti -€ 6,25

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 85.280,00

Valore diritto e quota € 85.280,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 85.280,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che non rientra nel campo di applicazione dell'IVA è assoggettato comunque all'imposta di registro in misura proporzionale.

13. VALUTAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

La valutazione dell'indennità di occupazione è stata effettuata avendo riguardo del valore di locazione dell'unità immobiliare. Tale valore è stato valutato facendo ricorso al metodo della comparazione e facendo ricorso alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il valore di mercato attuale. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore di locazione pari a 7,90 €/mq/mese.

Nell'adottare tale importo si è tenuto conto:

- della vetustà delle unità immobiliari;
- dello stato di conservazione e manutenzione.

Le condizioni intrinseche del bene immobiliare oggetto di stima (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo stato di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	63,00	€ 13,50	€ 10.206,000
VALORE LOCATIVO ANNUALE ARROTONDATO			€ 10.200,00
VALORE LOCATIVO MENSILE			€ 850,00

Lotto: 3 - LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/H

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS

foglio 7, particella 3586, subalterno 719

indirizzo VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/H, piano TERRA, comune RANICA

categoria C/1, classe 2, superficie 52, rendita € 1320,06

Derivante da: ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ERNESTO SICO DEL 13/12/2006 - REPERTORIO N. 40572/7457

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non noto

Confini: I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: da un lato ente comune (sub. 1), da un secondo lato ente comune (sub. 1) e altra unità immobiliare, da un terzo lato ente comune (sub. 1), e da un quarto lato altra unità immobiliare (sub. 718).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: A seguito delle specifiche indagini condotte, non sono state riscontrate difformità fra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il lotto di vendita 3 comprende una sola unità immobiliare che ricade al piano terra di un complesso condominiale ubicato in Via G. Marconi N. 37/H nel Comune di Ranica (BG) denominato "Nuovo centro residenziale-commerciale direzionale Le Torrette". L'unità immobiliare è un negozio e risulta identificato catastalmente come segue:

- Fg. 7 – Part. 3586 – Sub. 719 (BENE 4 – NEGOZIO 2).

Il complesso immobiliare ricade in un contesto edilizio a destinazione residenziale, già edificato ed urbanizzato e ricade urbanisticamente nell'ambito che nel PGT vigente del Comune di Ranica viene classificato come tessuto urbano consolidato e, in particolare, ricade nel sottosistema del commercio e della produzione di servizi nell'ambito del Progetto urbanistico di via Marconi. Il fabbricato, la cui concessione edilizia è stata rilasciata nel 1989, è a destinazione residenziale e commerciale ed è costituito da un piano interrato e da 6 piani fuori terra (P.T. - P. 1° - P.2° - P.3° - P.4° - P.5°). Il piano interrato è destinato alle autorimesse, il piano terra è destinato ad attività commerciali mentre i restanti piani sono destinati alle abitazioni. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali è stato possibile reperire le pratiche edilizie che si allegano alla presente perizia di stima e che vengono indicate nei paragrafi successivi.

Gli immobili ricadono nel Comune di Ranica (BG), una località che offre un buon equilibrio tra servizi urbani, infrastrutture e vicinanza ad aree naturali e attrazioni storiche. Si riportano di seguito alcune informazioni.

STRUTTURE PUBBLICHE

Ranica è ben servita da diverse strutture pubbliche essenziali. Nel centro del paese sono presenti il Municipio, l'ufficio postale e un presidio della Polizia Locale. L'offerta scolastica include scuole dell'infanzia, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado, garantendo servizi educativi per le famiglie. Per quanto riguarda la salute, pur non essendoci un ospedale direttamente a Ranica, il comune si trova a breve distanza dai principali presidi ospedalieri di Bergamo, facilmente raggiungibili con i mezzi pubblici o privati. Sono inoltre disponibili farmacie e studi

medici di base.

MOBILITA' URBANA E INFRASTRUTTURE VIARIE

La mobilità urbana a Ranica è discreta. Via Marconi, in particolare, beneficia di un buon collegamento con le principali arterie stradali che connettono il comune con Bergamo e i centri limitrofi della Valle Seriana. La viabilità è fluida e ben mantenuta. Il trasporto pubblico è garantito da linee di autobus che collegano Ranica con il centro di Bergamo e altri comuni della provincia, rendendo agevoli gli spostamenti per chi non dispone di un mezzo proprio. La presenza di piste ciclabili, seppur non capillare, sta progressivamente aumentando, incentivando una mobilità più sostenibile. I collegamenti con il territorio sono assicurati:

- dalla presenza delle strade interne comunali;
- dalla presenza di strade provinciali;
- dalla presenza delle principali infrastrutture viarie di primaria importanza;
- dalla presenza dei servizi di autotrasporto pubblico.

Si mette in rilievo:

- la limitata distanza dal capoluogo di provincia (circa 5 Km)
- la limitata distanza dall'autostrada A4, arteria stradale che collega importanti città del nord Italia (il casello autostradale di Bergamo si trova a circa 20 Km);
- la limitata distanza dall'aeroporto internazionale Orio al Serio di Bergamo (circa 10 Km).

AREE NATURALI

Ranica gode di una posizione privilegiata per la vicinanza a diverse aree naturali. Il comune è immerso nel contesto delle prealpi orobiche e offre facili accessi a sentieri e percorsi immersi nel verde, ideali per passeggiate, trekking e attività all'aria aperta. Il fiume Serio, che scorre nelle vicinanze, contribuisce a creare un paesaggio suggestivo e offre opportunità per attività ricreative lungo le sue sponde. Non mancano piccoli parchi e aree verdi attrezzate all'interno del tessuto urbano, che contribuiscono alla qualità della vita.

ATTRAZIONI STORICHE

Il territorio di Ranica e i suoi immediati dintorni sono ricchi di attrazioni storiche e culturali. Il nucleo storico del paese presenta edifici e chiese di interesse, testimonianza del suo passato. A breve distanza, la città di Bergamo offre un patrimonio artistico e storico di primaria importanza, con la celebre Città Alta, riconosciuta patrimonio dell'UNESCO, che include la Basilica di Santa Maria Maggiore, la Cappella Colleoni e le Mura Venete. La vicinanza a Bergamo permette di godere facilmente di musei, mostre ed eventi culturali di respiro più ampio.

Caratteristiche zona: semicentrale 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: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: SERVIZI PUBBLICI GENERALI (NORMALE), CENTRI SPORTIVI (NORMALE), ATTIVITA' COMMERCIALI (NORMALE), SANITA' E SERVIZI ASSISTENZIALI (NORMALE), SERVIZI EDUCATIVI E SCOLASTICI (NORMALE), SERVIZI CULTURALI (NORMALE), FARMACIE COMUNALI (NORMALE), SICUREZZA PUBBLICA (NORMALE)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Fiume Serio.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: SERVIZI PRIVATI AUTOBUS 1 Km, AUTOSTRADA A4 20 Km, AEROPORTO INTERNAZIONALE ORIO AL SERIO 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **BENE 4 - NEGOZIO 2**

Il bene immobile è un'unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra dell'edificio. Catastalmente ha una superficie di circa 52 mq e comprende anche un'area ad uso esclusivo.

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: da un lato ente comune (sub. 1), da un secondo lato ente comune (sub. 1) e altra unità immobiliare, da un terzo lato ente comune (sub. 1), e da un quarto lato altra unità immobiliare (sub. 718).

DIRITTI – ACCESSORI - PERTINENZE

All'unità immobiliare compete a norma di legge e per destinazione la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato in cui ricade tale unità (vano scala, disimpegno ingresso appartamenti, vano ascensore, locale contatori, scivolo, disimpegno uscita di sicurezza, uscita di sicurezza, corsello, locale macchine, disimpegno cantine, cavedi di areazione, piazzole di sosta/manovra, parcheggio coperto e scoperto).

Il trasferimento di proprietà comprenderà, pertanto, la proprietà pro quota sia ai sensi del regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali che la parte acquirente confermerà di accettare), sia ex art. 1117 c.c., degli enti, degli impianti e delle parti comuni del fabbricato in cui ricade.

Il trasferimento di proprietà del compendio immobiliare pignorato avverrà con tutti i diritti, accessori e pertinenze, con ogni servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e dallo stato dei luoghi, che la parte acquirente dichiarerà di ben conoscere e comunque di accettare, nulla escluso o riservato alla parte alienante, ancorché nella perizia non dichiarato o non noto. In proposito si richiama tutto quanto indicato nell'atto di provenienza che viene allegato alla perizia.

FINITURE E IMPIANTI IN DOTAZIONE**SOLAI - PARETI PERIMETRALI - DIVISORI INTERNI**

Il solaio dell'appartamento risulta realizzato in latero-cemento e i muri perimetrali e i divisori interni si presentano intonacati al civile e tinteggiati.

PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione in parte è realizzata con piastrelle in ceramica.

SERRAMENTI INTERNI – SERRAMENTI ESTERNI - SISTEMA OSCURANTE

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

IMPIANTO IDRICO – IMPIANTO PER LA PRODUZIONE ACQUA CALDA PER USO SANITARIO (ACS)

L'impianto idrico è del tipo sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale. Non è nota la tipologia del materiale della rete di distribuzione (tubi in ferro zincato, tubi in polipropilene, ecc..).

La produzione di acqua calda per uso sanitario avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e gli eventuali interventi da eseguire.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il numero dei punti luce e delle prese è sufficiente e la qualità delle placche è media.

Per l'impianto non risulta disponibile documentazione relativa all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto ed è necessario effettuare interventi di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza e gli eventuali interventi da eseguire.

IMPIANTO DI ALLARME

Non presente.

ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE NATURALE

Tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, risultano direttamente illuminati ed aerati e sono presenti aperture verso l'esterno che consentono una illuminazione ed areazione diretta.

Superficie complessiva di circa mq **52,00**

E' posto al piano: PIANO TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: N.37/H; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Dal sommario esame a semplice vista, l'unità immobiliare presenta delle condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione e condizioni impiantistiche) sufficienti ed il bene sconta la normale vetustà e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria:

Finiture dell'immobile: Normale

Esposizione dell'immobile: Normale

Luminosità dell'immobile: Normale

Panoramicità dell'immobile: Normale

Classe Energetica: Normale

Si riporta di seguito nello specifico la descrizione dello stato di manutenzione e di conservazione per i vari componenti edilizi.

Pareti e soffitti

Le pareti ed i soffitti si presentano in condizioni sufficienti e non necessario effettuare interventi urgenti di tinteggiatura dei locali interni.

Stato di conservazione: sufficiente.

Pavimentazioni e rivestimenti

Lo stato conservativo delle pavimentazioni è sufficiente (meno del 20% della superficie presente necessita la sostituzione).

Lo zoccolino è stato rimosso ed è necessario procedere al suo ripristino.

Stato di conservazione: sufficiente.

Infissi interni ed esterni

Gli infissi interni si presentano nel complesso in condizioni sufficienti (meno del 20% della dotazione presente necessita la sostituzione).

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto idrico – Impianto produzione ACS – Impianto di riscaldamento

L'impianto idrico, l'impianto di produzione dell'acqua calda per uso sanitario dal sommario esame a semplice vista, si presentano in stato di conservazione e manutenzione sufficienti e non presentano criticità. Gli impianti scontano la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento degli impianti e gli eventuali interventi da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione sufficiente e non presenta criticità. L'impianto sconta la normale vetustà e l'obsolescenza tecnologica. Non è noto lo stato di manutenzione dell'impianto elettrico e non è stato possibile reperire la documentazione e la dichiarazione di conformità dell'impianto. È necessario effettuare interventi di manutenzione ordinaria e di verifica al fine di valutare in maniera più precisa e puntuale l'effettivo stato di funzionamento e di sicurezza dell'impianto e gli eventuali interventi di adeguamento da eseguire.

Stato di conservazione: sufficiente.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: Alluminio e vetro protezione: Nessuna materiale protezione: Nessuno condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: Legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Impianti	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Certificazione di conformità non presente
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: Non noto condizioni: sufficienti conformità: senza certificazione
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: Pompa di calore rete di distribuzione: Non noto diffusori: Split condizioni: sufficienti conformità: Senza certificazione di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: Concessione edilizia n.1524, Prot. n.12672 in data 29.12.1995 e successive varianti.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Variante n.1524/bis prot. 11553

Intestazione: Variante alla Concessione edilizia n.1524

Per lavori: LAVORI DI COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

Numero pratica: DIA Prot. 6773 del 28.06.2010

Intestazione: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE

Numero pratica: DIA Prot. 10243 del 11.10.2010

Intestazione: VARIANTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER DIVISIONE LOCALE COMMERCIALE

Numero pratica: SCIA Prot. 12718 del 21.12.2012

Intestazione: INSTALLAZIONE PARETE DIVISORIA IN CARTONGESSO

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: INSTALLAZIONE PARETE DIVISORIA IN CARTONGESSO

Oggetto: Costruzione esistente

Presentazione in data 21/12/2012 al n. di prot. 12718

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2.

Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/H

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria di cui alla pratica SCIA Prot. 12718 del 21.12.2012 nello stato di fatto non risulta presente.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Parete divisoria

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.000,00	

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: BENE 4 - NEGOZIO 2.****Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/H**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. N.17 DEL 22/04/2024
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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: BENE 4 - NEGOZIO 2.****Negozi, botteghe [C1] sito in Ranica (BG) CAP: 24020, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/H**

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

Note: Al fine di accertare l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato specifiche indagini presso l'Agenzia del Territorio. A seguito di tali indagini non è stata constatata la presenza di difformità catastali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/12/2006.** In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS (C.F. OMISSIS) PROPRIETARIO PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1 dal 13/12/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ERNESTO SICO, in data 13/12/2006, ai nn. 40572/7457; trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO, in data 22/12/2006, ai nn. 83162/50053.

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 BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BERGAMASCA E OROBICA S. C. contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 08/09/2021 ai nn. 51704/7874; Importo ipoteca: € 459000; Importo capitale: € 270000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 06/05/2024 ai nn. 23368/3338; Importo ipoteca: € 253690,94; Importo capitale: € 253690,94.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a REGISTRI IMMOBILIARI CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 17/03/2025 ai nn. 13129/9277.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DELLA BERGAMASCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA DI BERGAMO in data 26/11/2008 ai nn. 73514/14370; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

Dati precedenti relativi ai corpi: BENE 4 - NEGOZIO 2

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: BENE 4 - NEGOZIO 2

Negozi, botteghe [C1] sito in VIA GUGLIELMO MARCONI n. 37/H

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

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 620.

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: € 650.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Nel corso dell'accesso agli atti non è stata reperita la documentazione in materia di abbattimento barriere architettoniche.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di stima non è stato reperito alcun certificato di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono stati rilevati vincoli di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004

Avvertenze ulteriori: Oltre al procedimento giudiziale per cui lo scrivente è stato nominato perito esperto estimatore, sul bene pignorato non risultano gravare altri procedimenti giudiziali. Non è stata rilevata la presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** BENE 4 - NEGOZIO 2**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La valutazione della consistenza delle unità immobiliari è stata effettuata sulla base della planimetria catastale, delle planimetrie allegate alle pratiche edilizie e sulla base dei rilievi effettuati a campione in occasione del sopralluogo. Data la tipologia della destinazione d'uso, quale criterio di misurazione dell'unità immobiliare è stato adottato quello della superficie.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
		52,00		52,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Considerate le caratteristiche e la conformazione dei beni del compendio immobiliare pignorato è stato individuato un unico lotto di vendita. Lo scrivente ritiene che eventuali frazionamenti, infatti, comporterebbero un deprezzamento del valore dei beni, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione degli stessi.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi: NO**

Note:

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

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Nella valutazione del compendio immobiliare si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione di impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili. Al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto, infine, della situazione economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

12.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Bergamo;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatori del mercato: Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Bergamo e Provincia;
- Altre fonti di informazione: Portale Aste Tribunale di Bergamo per immobili in zona O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'agenzia del Territorio.

12.3 Valutazione corpi:

**BENE 4 - NEGOZIO 2. Negozi, botteghe [C1]
Ranica (BG), VIA MARCONI**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.100,00.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con quelle analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato attuale.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche in genere si intendono la consistenza del fabbricato stesso, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi igienici e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità etc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene, come ad esempio, il collegamento viario, l'ubicazione in prossimità di impianti e servizi, la presenza di infrastrutture, l'efficienza dei servizi pubblici (strade, scuole, mercato, mezzi pubblici, impianti sportivi), la salubrità del luogo, l'esposizione ecc.

Per la comparazione sono stati presi in considerazione immobili consimili per ubicazione e tipologia mediante la consultazione di riviste specializzate, consultando annunci di vendita delle agenzie immobiliari locali e sono state prese in considerazione le quotazioni fornite dal sito dell'Agenzia del Territorio.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il sottoscritto, sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e di tutto quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della zona e del complesso ove esso è ubicato, dell'attuale mercato immobiliare, ritiene equo applicare per l'unità immobiliare un valore pari a €/mq 1.500,00.

Nell'adottare l'importo unitario sopracitato si è tenuto conto, in particolare, di quanto di seguito riportato.

Vetustà delle unità immobiliari – Stato di conservazione e manutenzione.

Il bene immobiliare oggetto di stima è in zona collinare, le condizioni intrinseche (relative allo stato di conservazione e di manutenzione) e le condizioni impiantistiche sono buone e scontano solo la normale vetustà. Per la valutazione della vetustà, si è tenuto conto degli elementi accertati dai documenti reperiti, mentre per lo sta-

to di conservazione si è tenuto conto degli elementi rilevati durante il sopralluogo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	52,00	€ 1.500,00	€ 78.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 78.000,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
abbattimento per vendita forzata detrazione del 5.00%			€ -3.900,00
Valore Finale			€ 74.100,00
Valore corpo			€ 74.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
BENE 4 - NEGOZIO 2	Negozi, botteghe [C1]	52,00	€ 74.100,00	€ 74.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.705,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

Arrotondamenti € 5,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 69.400,00

Valore diritto e quota € 69.400,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69.400,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il trasferimento dell'unità immobiliare pignorata è un'operazione che non rientra nel campo di applicazione dell'IVA è assoggettato comunque all'imposta di registro in misura proporzionale.

Allegati

- 1 DOCUMENTAZIONE DEBITORE ESECUTATO
- 2 TITOLI DI PROVENIENZA
- 3 VISURE CATASTALI STORICHE
- 4 PLANIMETRIE CATASTALI
- 5 PLANIMETRIE
- 6 PRATICHE EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI
- 7 CLASSIFICAZIONE URBANISTICA – STRALCIO PGT
- 8 ISPEZIONI IPOTECARIE E FORMALITA'
- 9 SPESE CONDOMINIALI ED ONERI CONDOMINIALI PENDENTI
- 10 RILIEVO FOTOGRAFICO

20-10-2025

Roberto Di Noto

In Fede

Dott. Ing. Roberto Di Noto

