

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 574/2024**

**PROMOSSA DA**

**OMISSIS**

**CONTRO**

**OMISSIS e OMISSIS**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**Dott. LUCA VERZENI**



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi  
**Codice fiscale:** BRTFRZ58R03A794K  
**Studio in:** Via Giovanni XXIII 3 - 24027 Nembro  
**Telefono:** 035521161  
**Fax:** 035521161  
**Email:** studio@fabriziobertocchi.it  
**Pec:** fabrizio.bertocchi@archiworldpec.it

Beni in **Ranica (BG)**  
Via degli Alpini 12

## INDICE

### Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	4
Corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA	4
<b>2. DESCRIZIONE</b>	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA	5
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	6
Corpo: A. PORZIONE EDIFICIO ABITATIVO	6
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	6
Corpo: A. PORZIONE EDIFICIO ABITATIVO	6
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	7
Corpo: A. PORZIONE EDIFICIO ABITATIVO	7
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	7
Corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA	7
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	8
Corpo:	8
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	9
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	9
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	10
Corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA	10
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	10
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	10
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	11
Criterio di stima	11
Fonti d'informazione	11
Fonti d'informazione	11
Valutazione corpi	11
Adeguamenti e correzioni della stima	12
Prezzo base d'asta del lotto	12

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA VERZENI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-05-2025 alle 9,10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutati:** OMISSIS e OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Fabrizio Bertocchi

**Data nomina:** 31-01-2025

**Data giuramento:** 12-02-2025

**Data sopralluogo:** 28-03-2025

### **Cronologia operazioni peritali:**

Ispezioni Catasto e Conservatoria: 28/02/2025 e 12/03/2025

Richiesta accesso atti Comune di Ranica: 14/02/2025

Ricerca documentale Comune di Ranica: 16/02/2025

Beni in **Ranica (BG)**  
Via degli Alpini 12

## **Lotto: 001 - ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA**

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

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**

**Abitazione di tipo economico [A3] RANICA (BG) Via degli Alpini 12**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

sezione --, foglio 5, particella 651, sub 712

indirizzo Via degli Alpini 12, piano T-1, Comune RANICA (H176)

categoria A/3, classe 1, vani 5,5 ,superficie 105, rendita € 340,86

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

SI

### **2. DESCRIZIONE**

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

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è situata in Comune di Ranica (BG) in Via degli Alpini 12.

Si tratta di un alloggio collocato al piano primo di un edificio di due piani oltre il piano terra-seminterrato.

L' unità abitativa è composta da disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, un bagno aspirato e ripostiglio; al piano terra è situata la cantina.

L' edificio è inserito nel quadrante centrale di Ranica, nei pressi del nucleo storico del paese.

La zona è prevalentemente residenziale con presenza di insediamenti industriali in parte dismessi.

Nelle vicinanze si trovano il Parco di Villa Camozzi con il Centro di ricerca Mario Negri, il Centro Culturale Roberto Gritti, il Comune, l' Istituto Comprensivo scolastico, il Centro sportivo con palestre, campo da calcio e campi da tennis.

La Via degli Alpini ha una facile accessibilità attraverso Via Zopfi e Via Viandasso che la collegano direttamente alla vecchia strada provinciale e alla SP 35 Bergamo-Nembro principali arterie della Valle Seriana.

**Caratteristiche zona:** centrale

**Area urbanistica:** residenziale e terziaria, con sufficienti parcheggi su strada

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** non particolari

**Servizi offerti dalla zona:** scuole di diverso grado, uffici pubblici, negozi, banche, chiesa

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Alzano Lombardo

**Attrazioni paesaggistiche:** Colle della Maresana, Parco Locale PLIS Natural Serio

**Attrazioni storiche:** Villa Camozzi (XIX sec), Villa Baldini in Viandasso (XIV sec)

**Principali collegamenti pubblici:** TEB Tramvie Elettriche Bergamasche: Linea 1 metro-tramviaria Bergamo-Albino, km 4

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alloggio di tipo economico [A3]** al piano primo

Alloggio di media metratura con superficie lorda commerciale di circa mq 107,00, collocato al piano primo di un edificio costruito negli anni del primo dopoguerra per la residenza degli operai della manifattura Zopfi Spa e successivamente ristrutturato nel 1982-1983 per iniziativa della stessa Società.

Nello specifico l' alloggio è stato ulteriormente rinnovato con una DIA Denuncia di Inizio Attività del 2004 che ha comportato lievi modifiche alla distribuzione interna, il rifacimento degli impianti idricosanitari, di riscaldamento ed elettrico, la sostituzione dei pavimenti, degli accessori sanitari e dei serramenti interni.

L' accesso avviene dalla scala comune con altri appartamenti.

L' esposizione solare è su due lati: sud-est e nord-ovest, i due prospetti sono rivolti verso Via degli Alpini e verso un cortile tenuto a prato.

L' appartamento è composto da un disimpegno unito al soggiorno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio e un bagno aspirato con illuminazione indiretta dalla camera; al piano terra è situata una piccola cantina di circa mq 4,00 con altezza di m 3,10.

In tempi successivi non risultano effettuati altri interventi.

Le condizioni generali dell' appartamento, tenuto conto che è stato integralmente rinnovato circa venti anni fa, sono buone, con dotazioni e finiture di livello medio e normalmente mantenute.

L' altezza interna al soffitto è di m 2,82 al netto di parziali ribassamenti.

L' impianto di riscaldamento è autonomo, composto da una caldaietta Vailant Mynute 28 di portata termica 31,90 kW e potenza termica nominale 28,80 kW collocata nella armadiatura della cucina; non è presente il Libretto di impianto con le relative ispezioni di verifica.

I serramenti esterni sono in legno con una sezione di mm 55 e vetri doppi, gli oscuranti in griglie pure in legno, lo stato di manutenzione per questo specifico elemento è mediocre.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica cm 33x33, salvo nel bagno in ceramica cm 30x30 con rivestimento delle pareti cm 30x30.

La dotazione del bagno è composta da doccia, lavabo, water e bidet.

Superficie complessiva: appartamento circa **mq 107,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: data imprecisabile verso l' anno 1946, certamente anteriore al 02-09-1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1982-1983 e successivamente nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CF, sezione --, foglio 5, particella 651, sub 712

indirizzo Via degli Alpini 12, piano T-1, Comune RANICA (H176)

categoria A/3, classe 1, vani 5,5 , rendita € 340,86

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e terra-seminterrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale

**Condizioni generali dell'immobile:** caseggiato con livello basico di costruzione e dotazioni

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Rinnovato integralmente nel 2004
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Riscaldamento autonomo con caldaietta Vailant Mynute 28, termosifoni in alluminio
Stato impianto	Non verificabile al momento del sopralluogo
Potenza nominale	Portata termica 31,90 kW ; potenza termica nominale 28,80 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	Rinnovato integralmente nel 2004
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12**

**Numero pratica: 135/80**

Intestazione: ZOPFI Spa

Tipo pratica: Concessione gratuita per opere edilizie

Per lavori: ristrutturazione delle proprie case operaie

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 19/12/1979 al n. di prot. -

Rilascio in data 28/05/1982 al n. di prot. 3361

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1984 al n. di prot. 135/80

**Numero pratica: 14716/2004**

Intestazione: OMISSIS e OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: progetto di sistemazione interna

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 25/10/2004 al n. di prot. OMISSIS

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12**

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 14/02/2025 prot. n. 2025/0002319 all' Ufficio SUE Sportello Unico Edilizia del Comune di Ranica, lo scrivente CTU svolgeva in data 16/02/2025 una ricerca documentale sui titoli edilizi collegati al fabbricato.

La costruzione dell' edificio in cui è collocato l' alloggio risale all' epoca intorno all' anno 1946 quando furono costruiti da parte della manifattura G. Zopfi Spa alcuni fabbricati denominati ' case operaie ' e fra queste quella in esame.

La pratica di riferimento non è singolarmente individuabile in archivio, ma è riconducibile con evidenza ai lotti costruiti nell' intervallo temporale indicato e planimetricamente vi è ricompresa (Fabbricato A).

L' edificazione pertanto risale ad epoca anteriore al 02/09/1967, data di entrata in vigore della Legge Ponte n. 765/67 che ha sancito l' obbligatorietà della licenza edilizia per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche e demolizioni di manufatti esistenti su tutto il territorio comunale.

Fra il 1982 e il 1983 l' edificio nel suo complesso è stato oggetto di una ristrutturazione integrale.

Più recentemente l' alloggio oggetto di perizia è stato interessato da una specifica DIA Dichiarazione di Inizio Attività prot. n. 14716 del 25/10/2004 per un ' progetto di sistemazione interna ' su iniziativa degli attuali proprietari OMISSIS e OMISSIS.

Il rilievo effettuato nel sopralluogo in data 24/03/2025 attesta la conformità edilizia al progetto depositato.

A seguito delle considerazioni esposte l' unità immobiliare è da ritenere legittima ai sensi dell' art. 9 bis c.1-bis del Testo Unico dell' edilizia DPR 380/2001.

Per quanto indicato si dichiara la conformità edilizia.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. n. 50 del 30/11/2018
Zona omogenea:	Ambiti residenziali di consolidamento tipo B
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.2 NTA PR del PGT
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Rapporto di copertura:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Altezza massima ammessa:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Volume massimo ammesso:	Indicatore ininfluyente per singola unità immobiliare
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato si dichiara la conformità urbanistica.

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**  
**Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12**

##### Quota e tipologia del diritto

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

**1/2 di OMISSIS - Piena proprietà**  
 Cod. Fiscale: OMISSIS

##### Identificato al catasto Fabbricati:

sezione --, foglio 5, particella 651, sub 712  
 indirizzo Via degli Alpini 12, piano T-1, Comune RANICA (H176)  
 categoria A/3, classe 1, vani 5,5 , superficie 105, rendita € 340,86

##### **Note:**

nella planimetria catastale si rileva una lieve incongruenza della posizione della porta di ingresso alla cucina, rappresentata nel disimpegno fra le camere anziché nel soggiorno, dove in effetti è collocata;  
 ai fini della consistenza e del classamento tale imprecisione non è rilevante, peraltro nel capitolo finale '*Adegua-  
 menti e correzioni della stima*' è stata inserita una somma per l' eventuale regolarizzazione, qualora divenisse necessaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 10/06/1964 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 18/10/1933 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 16/05/1938 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 09/09/1940 (prop 1/4)

**proprietario/i ante ventennio** fino al 28/07/1993

Per atto di compravendita OMISSIS n. rep. OMISSIS in data 23/03/1992 ,  
trascritto a OMISSIS il 26/03/1992 ai nn. OMISSIS.

### Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 10/06/1964 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 18/10/1933 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 16/05/1938 (prop 1/4)

OMISSIS nata a OMISSIS il 12/04/1965 (prop 1/8)

OMISSIS nato a OMISSIS il 28/05/1967 (prop 1/8)

**proprietario/i** dal 28/07/1993 fino al 28/09/2004

Per successione legittima di OMISSIS apertasi in data 28/07/1993 n. OMISSIS,  
registrata a OMISSIS il 04/10/1966 trascritta a OMISSIS il 28/05/1997 ai nn. OMISSIS.

### Accettazione tacita di eredità:

SI :

Atto OMISSIS rep OMISSIS del 21/02/2005, trascritto a OMISSIS il 22/02/2005 ai nn. OMISSIS.

### Titolare/Proprietario:

OMISSIS nata a OMISSIS il 18/10/1933 (prop 3/8)

OMISSIS nata a OMISSIS il 16/05/1938 (prop 3/8)

OMISSIS nata a OMISSIS il 12/04/1965 (prop 1/8)

OMISSIS nato a OMISSIS il 28/05/1967 (prop 1/8)

**proprietario/i** dal 28/09/2004 fino al 21/02/2005

Per atto di compravendita OMISSIS n. rep. OMISSIS in data 28/09/2004,  
trascritto a OMISSIS il 02/10/2004 ai nn. OMISSIS.

### Titolare/Proprietario:

OMISSIS nato a OMISSIS il 20/08/1976 (prop 1/2)

e

OMISSIS nata a OMISSIS il 30/12/1979 (prop 1/2) – in comunione legale dei beni

**proprietario/i** dal 21/02/2005 ad oggi (attuali intestatari)

Per atto di compravendita OMISSIS n. rep. OMISSIS in data 21/02/2005,  
trascritto a OMISSIS il 02/03/2005 ai nn. OMISSIS.

### Note:

in rettifica a precedente nota trascrizione n. OMISSIS del 22/02/2005 per errata indicazione numero di repertorio

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

SI:

vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS,  
derivante da: Concessione garanzia di mutuo fondiario,  
a rogito di OMISSIS in data 21/02/2005 ai nn. OMISSIS,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 02/03/2005 ai nn. OMISSIS,  
importo ipoteca: € 325000; importo capitale: € 130000.

### **Note:**

in rettifica a precedente nota di trascrizione OMISSIS del 22-02-2005 per errata indicazione numero di repertorio.

### **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria in rinnovazione attiva a favore di OMISSIS

### **Note:**

ipoteca in rinnovazione della precedente nota di iscrizione in data 22-02-2005 ai nn. OMISSIS (poi rettificata).

### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS,  
derivante da: verbale di pignoramento,  
a rogito di OMISSIS in data 28/12/2024 ai nn. OMISSIS ,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 15/01/2025 ai nn. OMISSIS.

### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS,  
derivante da: verbale di pignoramento,  
a rogito di OMISSIS in data 28/12/2024 ai nn. OMISSIS,  
iscritto/trascritto a OMISSIS in data 29/01/2025 ai nn. OMISSIS.

### **Note:**

in rettifica del precedente per indicazione corretta soggetto a favore.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA

## 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:**

NO:

Vedasi la documentazione ex art. 567 c.p.c. che risulta completa e corrispondente.

### **Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 1.400 anno

**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:**

nessuna, la società 'Amministrazioni Bianzini Maurizio & C. Sas' (OMISSIS, Viale Giulio Cesare 24) conferma,  
con specifica documentazione del 26-03-2025, che non vi sono spese condominiali insolute a carico dei sig.ri  
OMISSIS e OMISSIS.

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** dato indisponibile**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO**Attestazione Prestazione Energetica:** non esistente**Indice di prestazione energetica:** non esistente**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.****Abitazione di tipo economico [A3] in RANICA (BG) Via degli Alpini 12****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie complessiva lorda di circa mq 107,00.

Le misure sono ricavate da rilievo metrico, pertanto attendibili.

L' Allegato I riporta il calcolo delle superfici lorde commerciali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	107,00	1,00	107,00
		<b>107,00</b>		<b>107,00</b>

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

**Accessori:**

1. CANTINA	di circa mq 4,00 mq valore a corpo: € <b>1.000,00</b>
------------	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non necessita divisibilità

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi:** NO**Note:**

l' appartamento al momento del sopralluogo non risulta occupato.

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

Stima sintetica comparativa con immobili consimili in zona.

Valutata la posizione dell' edificio, ubicato in zona centrale di Ranica, valutate le attuali condizioni dell' unità immobiliare, lo stato di conservazione e manutenzione, le finiture interne ed esterne, gli impianti e i servizi esistenti, tenuta in considerazione l' epoca di costruzione, lo scrivente CTU, in base alla elaborazione grafica delle SLP superfici lorde di piano commerciali e alle sue conoscenze del mercato per immobili consimili in zona oggetto di recente compravendita, attribuisce all' unità immobiliare il valore come di seguito indicato in €/mq 1.250,00.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ranica  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo  
Uffici del registro di Bergamo  
Ufficio tecnico di Ranica

Agenzie immobiliari di Ranica, Alzano Lombardo, Torre Boldone

Altre fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Bollettino APPE e CONFEDILIZIA Prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia  
Listino FIMAA dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia.

**12.3 Valutazione corpi:****A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO CON CANTINA.**

**Abitazione di tipo economico [A3] con annessa cantina, Ranica (BG), Via degli Alpini 12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 133.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	107,00	€ 1.250,00	€ 133.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.750,00
Valore corpo			€ 133.750,00
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 134.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 134.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A. ALLOGGIO AL PIANO PRIMO IN RANICA Via degli Alpini 12	Abitazione di tipo economico [A3] con cantina	107,00	€ 134.750,00	€ 134.750,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 20.212,50
Spese tecniche per eventuale regolarizzazione planimetria catastale:	€ 500,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 114.537,50
Valore diritto e quota	€ 114.537,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>114.037,50</b>
---	---------------------

**Allegati**

- A. Visura catastale
- B. Estratto mappa
- C. Planimetria catastale
- D. Concessione edilizia n. 135/80 del 28-05-1982
- E. Elaborati Concessione edilizia n. 135/80 del 28-05-1982
- F. Autorizzazione abitabilità n. 135/80 del 11-01-1984
- G. Denuncia Inizio Attività prot. 14716 del 25-10-2004
- H. Elaborato Denuncia Inizio Attività prot. 14716 del 25-10-2004
- I. Superfici lorde commerciali
- L. Fotografie

4 aprile 2025

L'Esperto alla stima  
**arch. Fabrizio Bertocchi**




# Visura attuale sintetica per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di RANICA (H176) provincia BERGAMO	
Soggetto individuato	X	ato a X

### 1. Immobili siti nel Comune di RANICA (Codice H176) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		5	651	712			A/3	1	5,5 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 105 m <sup>2</sup>	Euro 340,86	VIA DEGLI ALPINI n. 12 Piano T-1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1:      Notifica:      Notifica effettuata con protocollo n. BG0008020 del 13/01/2005

Totale: vani 5,50      Rendita: Euro 340,86

### Intestazione degli immobili indicati al n.1

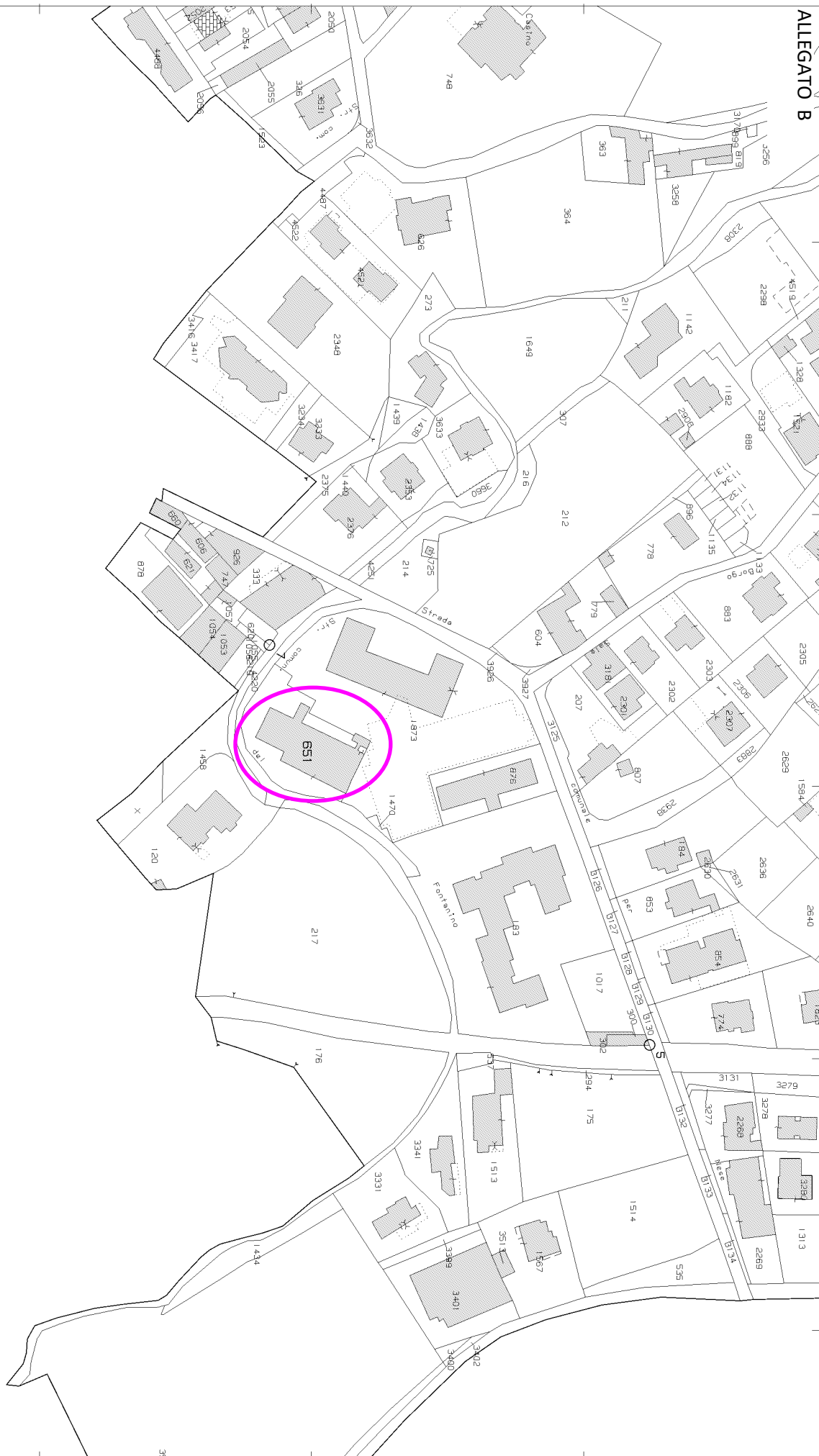
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 X		X	(1) Proprieta' 1/2 X
2 X		X	(1) Proprieta' 1/2 X
DATI DERIVANTI DA	COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***L'IMMOBILE IN OGGETTO C (PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE IN FORZA DEI S EGUENTI TITOLI: - PER LA QUOTA X AT CUI ATTI E DOCUMENTI ANCHE I TITOLI COSTANTINIAI DEB AVERE ACCREDITATO. I A CUI X		

Totale Generale: vani 5,50      Rendita: Euro 340,86

Unità immobiliari n. 1

ALLEGATO B

N=5064100



E=1555600

1 Particella: 651

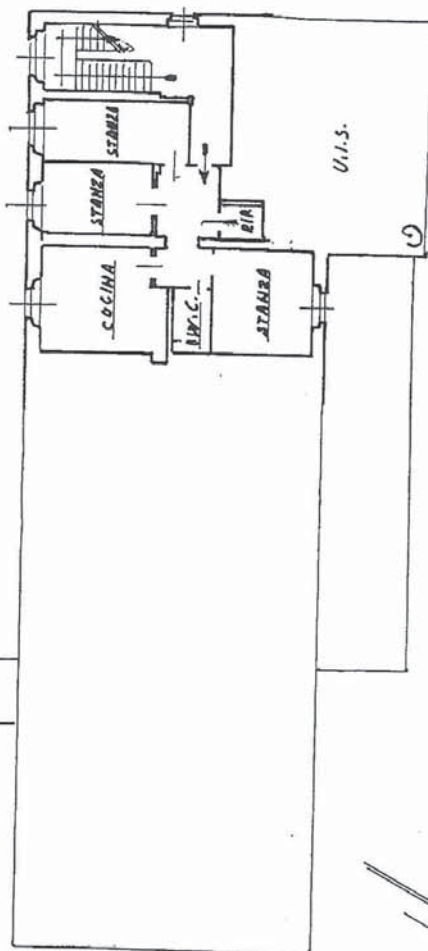
MOD. AN (CEL  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)  
Planimetria di u.i.u. in Comune di RANICA via DEGLI ALPINI civ. 12

MODULISTO  
F. 19 - mod. 486



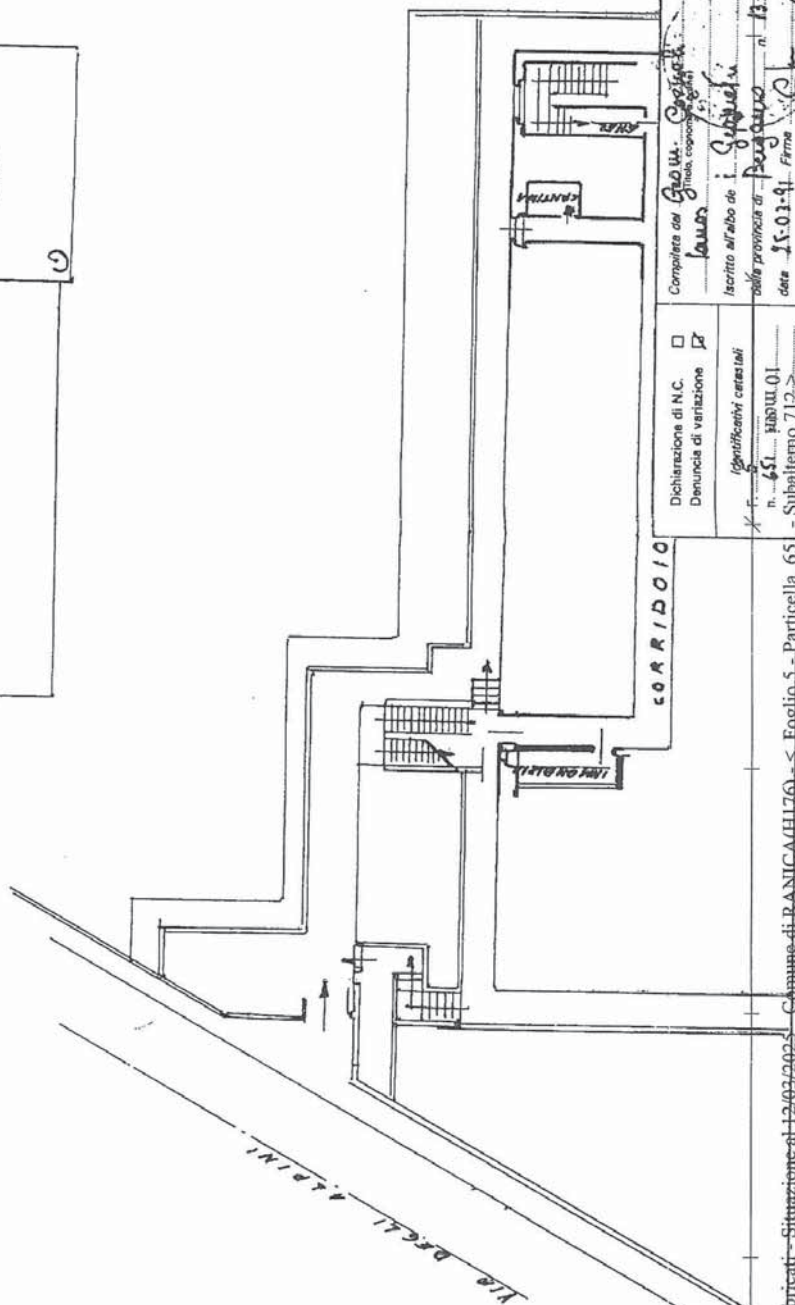
ESTRATTO URBANO DEL COMUNE DI RANICA

SCALA 1:2000



PIANO PRIMO  
H=2.30

- SOSTITUZIONE PLANIMETRIA PROT. 2853/84  
ASSERIRE IL NUOVO PROT.



PIANO TERRA  
H=3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI: 500

RESERVATO ALL'UFFICIO

4 APR. 1991

4496

Completata dal <u>Geom. G. G. G.</u> Incaricato dell'Ufficio	
Iscritta all'Albo dei <u>Geometri</u> della provincia di <u>Pesaro</u> n. <u>1319</u>	
data <u>25-03-91</u> Firma <u>[Signature]</u>	
Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Identificativi catastali n. <u>651</u> <u>subm. 01</u>	
- Subalterno 712 -	

Catasto dei fabbricati - Situazione al 12/03/2025 - Comune di RANICA (HL76) - Foglio 5 - Particella 651

VIA DEGLI ALPINI n. 12 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/04/1991 - Data: 12/03/2025

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

VOLTURATA ALLA SOC. EDILPROVIN DI BARILANI & C. A SEGUITO DI ATTO N° 461340 DI R.P. DEL  
NOTAIO PAOLO MARINELLI DI BERGAMO IN DATA 4.10.1985.-

1000 Lit. 100/100

Marca  
da bollo

Comune di RANICA  
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 3361 Registro costruzioni N. 135/80

# CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE

(Art. 9 legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 19.12.1979

con la quale LA DITTA ZOPPI S.p.a.

C.F. 00226370161

chiede la concessione per (1) LA RISTRUTTURAZIONE  
DELLE PROPRIE CASE OPERAIE

in via Roma, Donizetti, Alpini n. —, su 1 mappali

n. 876-611-651 censuario RANICA

di proprietà DELLA ZOPPI

Visti i tipi e i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la relazione in data 17.1.1980

dell'Ufficiale Sanitario;

Visto il referto in data — del Comando

Provinciale Vigili del Fuoco di —;

Sentito il parere della Commissione Comunale Edilizia espresso nella  
seduta del 17.1.1980 con verbale n. 135;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27  
luglio 1934, n. 1265;

Visti gli articoli 1, 3, 4 e 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

(1) Vedeasi l'elencazione delle opere contenute nell'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10.

Catal. 86-X



IL SINDACO  
Angelo...

\* SENTITA LA COMMISSIONE EDILIZIA IN SEDUTA DEL 9.5.1985 N° 238,  
SI RINNOVA LA PRESENTE PER LA DURATA DI ANNI 1 (UNO).

RANICA, 21.5.1985

La collana, pubblicata in 12 volumi, è stata curata da un comitato di lavoro che ha voluto dare l'impressione del lavoro fatto con l'Unione Comunisti della Repubblica, insieme con le commissioni del Pci. Il libro, uscito dal 12. 98. in gennaio 1979, è stato per i signori comunali edili-vari, di prima. Si tratta di libri importanti e giusti nonché delle seguenti condizioni particolari:

- Il luogo dei lavori dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e spazi pubblici, richiedendo il preventivo permesso comunale per l'eventuale occupazione di spazio pubblico.
- Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.
- 2 - La data di inizio dei lavori dovrà essere immediatamente segnalata all'Ufficio comunale.
- Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:
- denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservazione in cantiere la copia vistata;
  - richiesta al Comune della visita di allineamento e quote.
- 3 - Il fabbricato dovrà essere iniziato entro il termine di mesi 12 (1) ed eseguito in conformità ai tipi approvati, nonché alle particolari prescrizioni del Comune e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 4 - Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.

(1) Non superiore a 12.

- 5 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme contenute nella legge 5 novembre 1971, n. 1086, per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica.
- 6 - Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 mc. di costruzione.
- 7 - L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della legge 13 luglio 1966, n. 615, e relativo regolamento.
- 8 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 9 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 10 - Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 11 - Per l'allacciamento alla fognatura comunale, in quanto esista, ed agli altri pubblici servizi dovranno essere presentate altrettante singole domande al Comune o all'Ente erogatore.
- 12 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.
- 13 - Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, la eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna entro il termine di mesi 36 (1).

14 - Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a \_\_\_\_\_  
/ / / / / /

(1) Non superiore a 36.

dal Municipio, addì 28 MAR 1982



IL SINDACO

*Alph. Lauer*

La attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente concessione è stata affissa per estratto all'albo pretorio in data (1) 6/6/1982 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

addì

15 6 1982



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Signature]*

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di Zenari Ing. Emico

Addì

31-5-1982

IL RICEVENTE

*[Signature]*

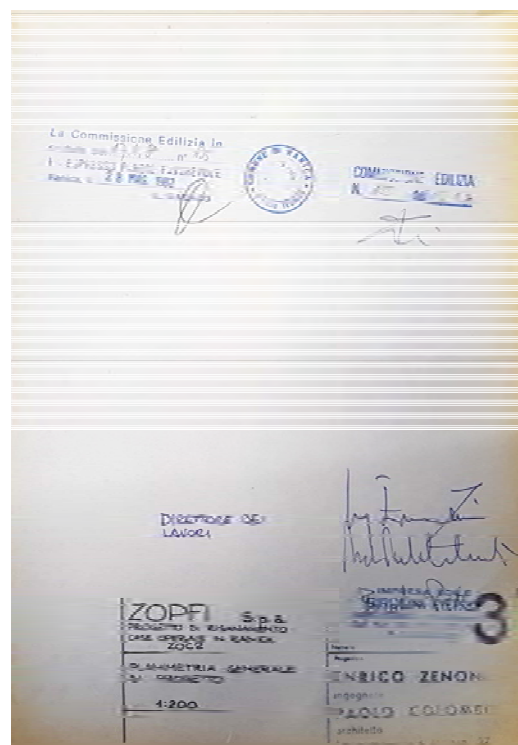
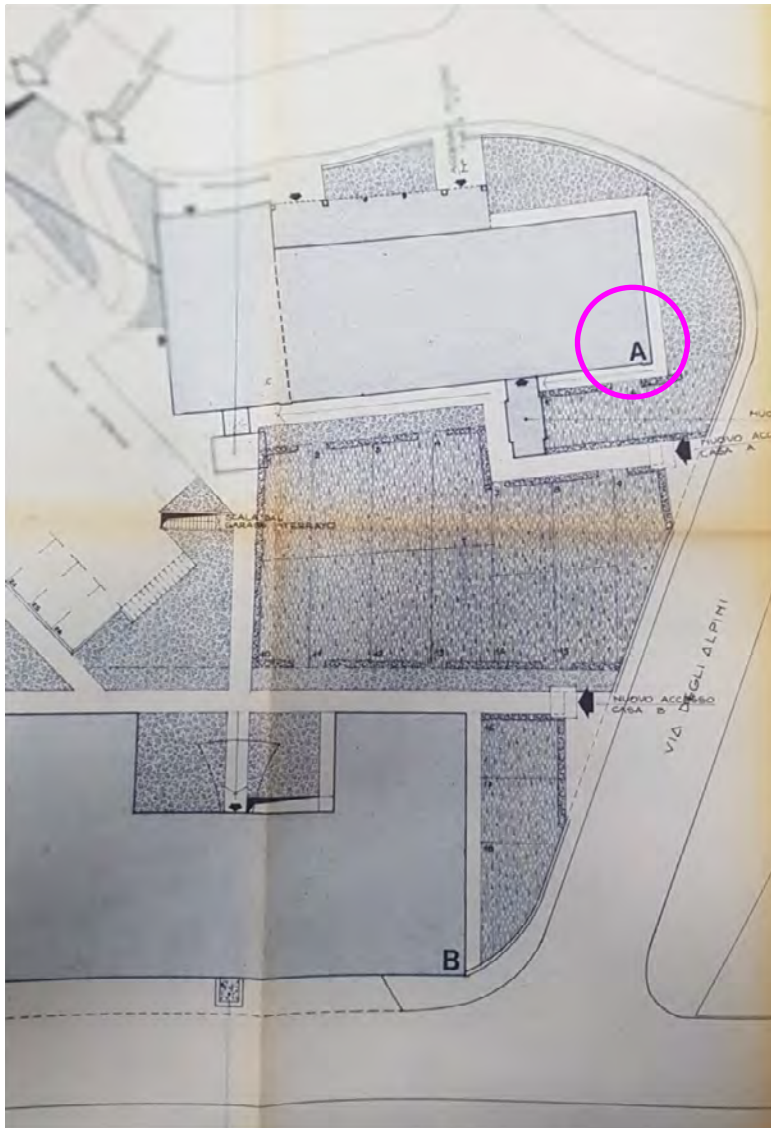


IL MESSO COMUNALE

*Waverello*

(1) Primo giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione.

*RP*

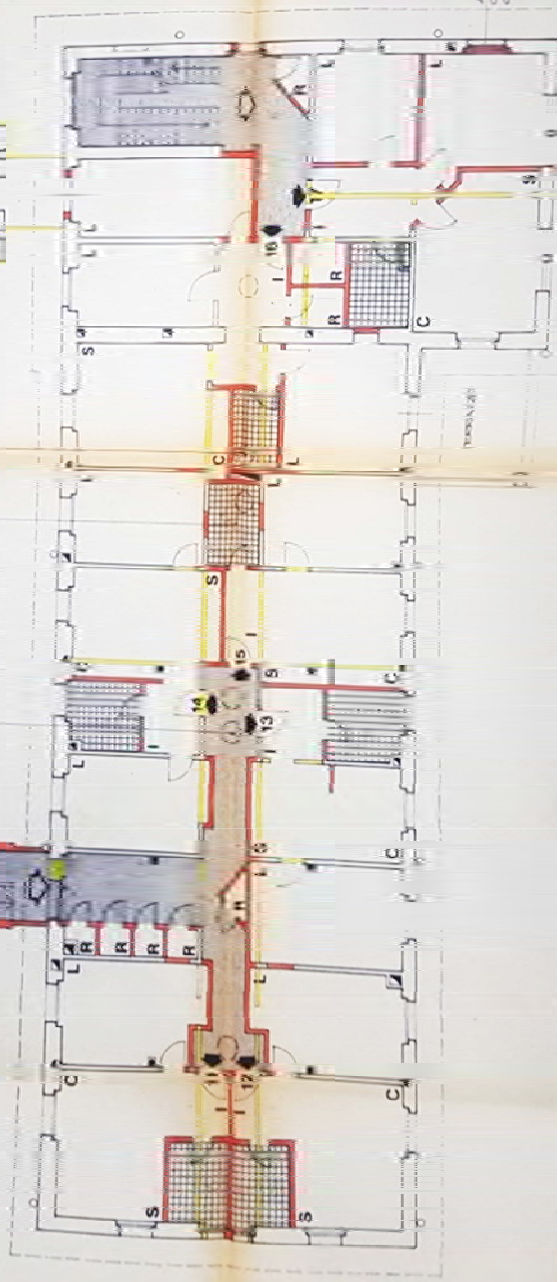


NUOVO SULL'INTELLIGENZA  
E L'ILLUMINAZIONE NATURALI

CURRICOLI DI PRESSIONE  
PER ILLUMINAZIONE NATURALI  
BAGNI

NUOVO SULL'INTELLIGENZA  
E L'ILLUMINAZIONE NATURALI

NUOVO SULL'INTELLIGENZA  
E L'ILLUMINAZIONE NATURALI



ATTENZIONE: L'INTERPRETAZIONE  
DEI DATI È SOLO A TITOLO  
DI RIFERIMENTO

La Commissione Edilizia in  
risposta del 17.4.85 n° 765  
Ha espresso parere favorevole  
Perizia n° 2.8 MAR. 1982  
IL SINDACO



N. 135/80

Marca  
da bollo

# Comune di RANICA

## Autorizzazione di abitabilità di casa

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal ~~XX~~ Ditta G. Zopfi S.p.a.  
 Residente in Via G. Zopfi, 19 N° Cod. Fiscale 00226370161 allo scopo di ottenere

Concessione di abitabilità del fabbricato posto in Ranica V. DEGLI ALPINI  
 1° LOTTO - FABBRICATO "A"

n. civico 12  
 n. di mappa 611-651-876  
 Fg. n.  
 sez. cens. Ranica

da servire ad uso CIVILE ABITAZIONE

Vista l'autorizzazione a costruire N. 135 in data 28.5.1982

Visto il certificato di collaudo delle opere di cemento armato del Genio Civile di XXXXXX

N. XXXXXX in data XXXXXX

Visto il certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando provinciale Vigili del Fuoco di XXXX in data XXXX prot. n. XXXX

Vista la quietanza N. 522 in data 25.11.1983 comprovante il pagamento

della tassa di concessione governativa di cui al n. 29 della tabella A allegata al T.U. 1 marzo 1961, n. 121;

Visto l'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Viste le leggi vigenti ed i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;

Accertato che le opere ebbero inizio il 1.6.1982 e termine il 30.11.1983

Accertato che il fabbricato ha una superficie di mq. 561 ed un volume di mc. 6.743

Su conforme parere dell'Ufficio Sanitario e dell'Ufficio tecnico comunale;

AUTORIZZA

che il fabbricato suddetto sia adibito all'uso di CIVILE ABITAZIONE

con decorrenza dal 31.12.1983

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

PIANI	Totale abitazione	VANI DI ABITAZIONE			LOCALI PER ALTRO USO				Totale generale vani e locali 4 + 5	
		Stanze	Accessori	Totale	Uffici	Negozi	Autorimess.	Altri		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inferiore	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=
Terreno	3	7	6	13	=	3	=	20	23	36
Primo	7	18	15	33	=	=	=	1	1	34
Secondo	7	18	15	33	=	=	=	1	1	34
Terzo										
Quarto										
Quinto										
Sottotetto										
TOTALE N.	17	43	36	79	=	3	=	22	25	104

RANICA

li 11.1.1984



IL SINDACO

PROTOCOLLO

COMUNE DI RANICA

25 OTT 2004

PROT. N° 16716

Cat. 6 Class. 3

AL COMUNE DI RANICA  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA

N° Reg. Cost. : \_\_\_\_\_

Oggetto: **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

Artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modificazioni, integrato con l'art. 4 della L.R. n. 22 del 19/11/1999.

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. N. 445 del 28.12.2000 (4)	Il sottoscritto:	
	1) X	_____
	X	_____
	residenti a X _____	
	in qualità di Committenti:	
	2) X	_____
	residente a X _____	per se e a nome dei Sigg. _____
	X	_____
	X	_____
	X	_____
in qualità di proprietari		
<input checked="" type="checkbox"/> dell'unità immobiliare <input type="checkbox"/> delle unità immobiliari <input type="checkbox"/> dell'intero edificio - situata in Via degli Alpini n. 12, piano primo ad uso abitazione ed identificata catastalmente presso l'Agenzia del Territorio, Sezione N.C.E.U. al fg. 5, mappale n. 651 subalterno n. 712, C.C. Ranica;		

Consapevoli delle responsabilità derivanti in caso di false attestazioni,

**DENUNCIANO**

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni, integrato con la L.R. n. 22 del 19/11/1999, nonché ai sensi delle N.T.A. del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio vigente,

- di dare inizio, **trascorsi 30 giorni dalla presente comunicazione**, all'esecuzione di opere nel suddetto immobile come da relazione asseverata a firma del geometra Rotini Giovanni con studio in Ranica, prov. (BG), via Piave n. 1/c, telefono n. 035/346111;

**OVVERO** trattandosi di varianti a PROVVEDIMENTI GIÀ RILASCIATI / DIA, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino le destinazioni d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nei provvedimenti abilitativi;

TITOLO ABILITATIVO - D.I.A. DI RIFERIMENTO:

n° ..... del ..... protocollo .....  
 n° ..... del ..... protocollo .....

i lavori di cui alla presente denuncia di inizio attività, in deroga all'art. 23, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001:

- ☒ sono ancora da eseguire; ☐ sono in corso di esecuzione; ☐ sono già stati eseguiti

- che la direzione dei lavori è stata assunta dal geometra Rotini Giovanni con studio in Fonica, prov. (BG), prov. via Piave n. 1/c, telefono n. 035/346111, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 2.439;
- che l'esecuzione delle opere è stata affidata alla Ditta Impresa Edile Benvenuto Fmo con sede in Torre Boldone, C.A.P. 24020, Provincia di Bergamo, Via Tasso n. 11, tel. 035/346791, C.F. BNV/PNI 64522010235V, Partita IVA n. 028001530169, iscritta alla Camera di Commercio di Bergamo al n. 124.692 - 4663300, titolare del numero di matricola INPS 13710444-H e INAIL 145536/80;

#### DICHIARANDO

- di NON AVER IN CORSO ISTANZA DI CONDONO AI SENSI DELLA LEGGE N° 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, relativamente

☒ all'unità immobiliare ☐ alle unità immobiliari ☐ all'edificio sopra indicato;

- che le opere non vengono eseguite contemporaneamente ad altre trasformazioni soggette (Permesso di Costruire/Denuncia di Inizio Attività, direttamente connesse con l'intervento;

Data 22.10.2004

I Conmittenti

X

X

Il Conprogettista

X

- 1) In caso di più richiedenti allegare elenco dettagliato;
- 2) C.F. o P. I.V.A. del richiedente o società o condominio;
- 3) Proprietario - Avente titolo - Legale rappresentante della società proprietaria o avente titolo - Amministratore del condominio;
- 4) copia di documento d'identità in corso di validità del dichiarante e del proprietario;

## ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Contrassegnare con il segno X nell'apposita casella, la documentazione che si allega

- ☒ La presente denuncia in duplice copia;
- ☒ Disegni di progetto in 2 copie firmati dal richiedente e dal tecnico abilitato, contenenti:
  - a) - estratto di P.R.G. (vigente e/o adottato) con evidenziato l'immobile oggetto d'intervento;
  - b) - planimetria, piante, sezioni, prospetti significative in scala  $\geq 1:100$  relative allo stato di fatto, alla sovrapposizione (costruzioni in rosso, demolizioni in giallo) e allo stato finale, integralmente quotate, con destinazioni d'uso e R.A.I.
- ☐ Scheda ISTAT per nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi e autorimesse interrato;
- ☐ Documentazione fotografica specifica, a colori, in duplice copia;
- ☒ Copia del titolo di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile interessato dall'intervento;
- ☐ Documentazione probatoria la destinazione d'uso dell'unità immobiliare: copia autorizzazione/concessione edilizia precedenti ovvero, per edifici di epoca remota, planimetria catastale antecedenti al 1942;
- ☐ Dichiarazione attestante che il richiedente è il legale rappresentante della società proprietaria avente titolo;
- ☐ Progetto abbattimento Barriere Architettoniche in conformità alla Legge n.13 del 09/01/89 e alla L.R. n. 6 del 20/02/89;
- ☐ Progetto degli impianti elettrici / elettronici / radiotelevisivi / climatizzazione / condizionamento, canne fumarie collettive e distribuzione gas, impianto antincendio, ai sensi dell'art. 4 DPR 447/91;
- ☐ Dichiarazione del proprietario / avente titolo attestante che le opere in progetto non modificano il ciclo di produttività o l'attività industriale in atto in relazione alle prescrizioni di cui alla L. 319/76 e L.R. 62/85 (da allegare nel caso di interventi concernenti ambienti di lavoro) ovvero dichiarazione di cui all'art. 3.1.5. R.L.I.;
- ☐ Dichiarazione del progettista attestante l'assenza nelle strutture da demolire di componenti di amianto ovvero in caso di presenza, la dichiarazione di cessazione ai sensi della legge n.257/92
- ☐ Scheda A.S.L. per attività produttive;
- ☐ Copia dell'Autorizzazione Paesistica rilasciata ai sensi del D.Lgs. 490/99 e L.R. 18/97;
- ☐ Copia del Decreto di Svincolo Idrogeologico rilasciata ai sensi del R.D.L. n° 3267/1923;
- ☐ Nulla Osta "Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici" e/o "Soprintendenza Archeologica" per immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99;
- ☐ Ulteriore documentazione necessaria all'istruttoria del progetto: Schema di calcolo della classe dell'edificio per il contributo afferente al costo di costruzione.

I COMMITTENTI

X

X

IL PROGETTISTA



Comune di RANICA  
Provincia di BERGAMO

Immobile sito in Via degli Alpini n. 12  
mappale n. 651 sub. 712

OGGETTO: Progetto di sistemazione interna

Committenti Sigg. **X**

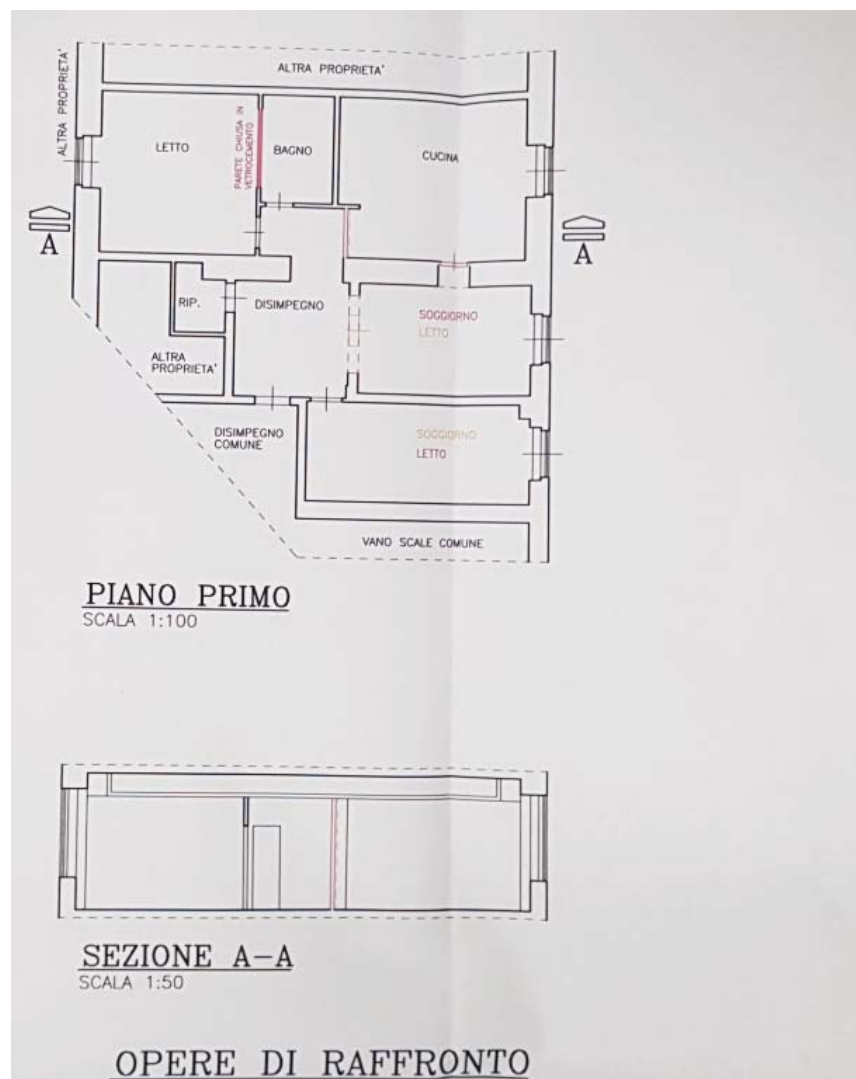
**TAVOLA UNICA**

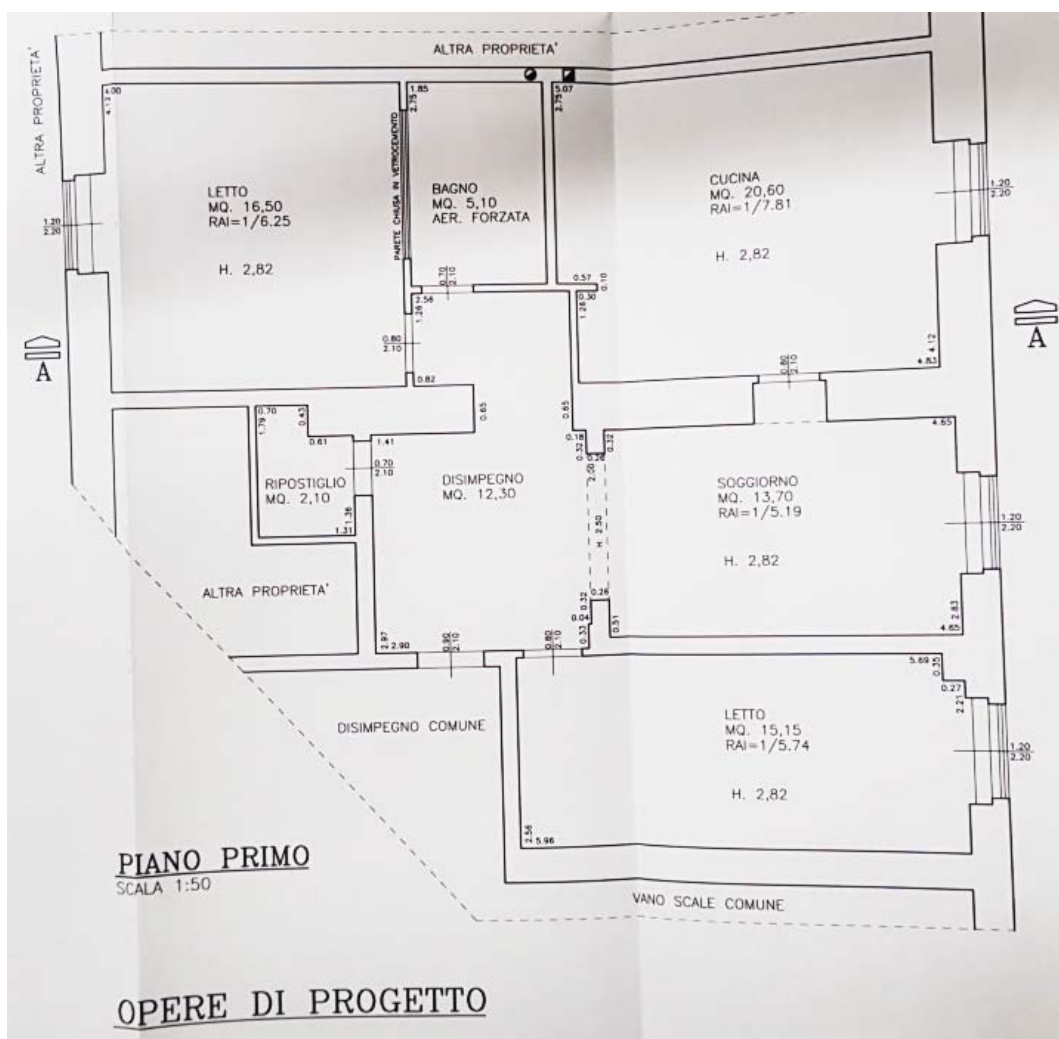
Estratto di mappa e P.R.G. adottato - scala 1:2.000  
Estratto di rilievo aereofotogrammetrico - scala 1:1.000  
Piante e Sezioni - scala 1:50 / 1:100

**STUDIO TALS** di Rotondi geom. Giovanni  
Atto dei Geometri della Provincia di Bergamo - n. 2439  
P.leM222, Via Pavia n. 1/6 - 24020 - RANICA - (BG)  
Tel. e Fax. n. 035/246111 - e-mail: studio@studio-tals.it  
C.F. RTN 03510 AT465 Partita I.V.A. 0166230163

**X**

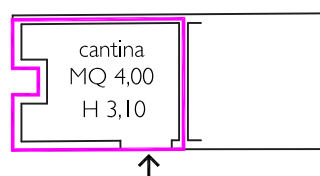
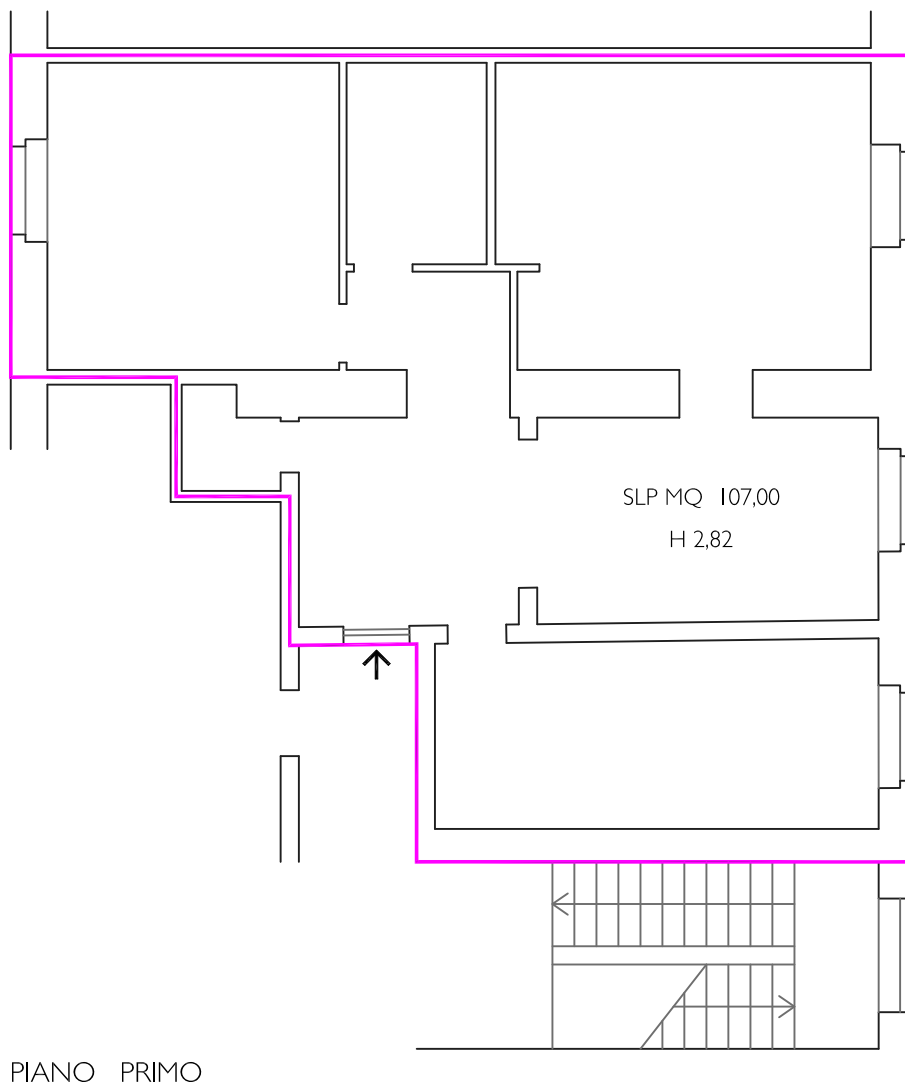
COMUNE DI RANICA  
25 OTT 2004  
PROT. N. 1016  
C.F. 03510 AT465





**SLP**  
**Superfici lorde commerciali**

Foglio 5 , Particella 651, Sub 712



VISTE GENERALI ESTERNE



1



2



## VISTE INTERNE



4



5



6



7



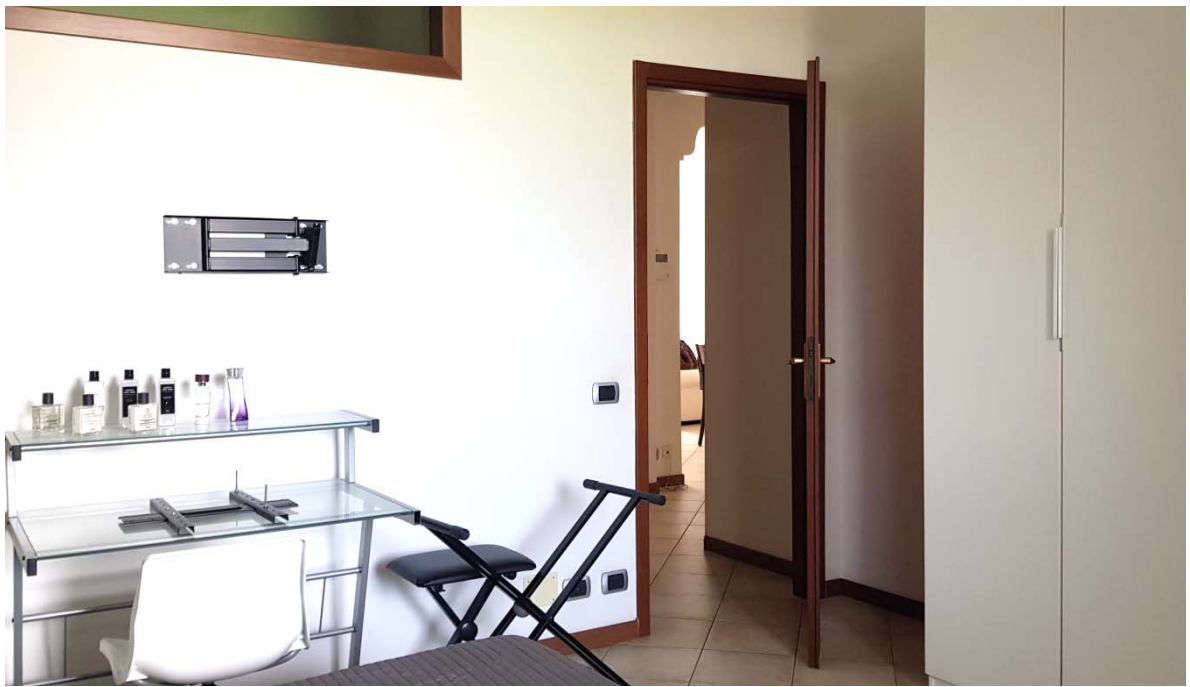
8



9



10



11

12



13



## SCALE COMUNI



14

## CANTINA



15