

Dott. Ing. NICOLA MORETTI SIMONCINI

Via Masone n. 11 - 24121 Bergamo - Mob. 338.7792158
e-mail: nicolamorettisimoncini@gmail.com - pec: nicola.morettisimoncini@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BERGAMO

Sezione Volontaria Giurisdizione

* * * * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

pertinente alla **EREDITA' GIACENTE "GIUSEPPE DOSSENA"**

n. 7744/2025 V.G.

Giudice Delegato: **Dott. VITO DI VITA**

Curatore della Procedura: **Avv. ANNA STEFANIA ARNOLDI**

* * * * *

Il Curatore Avv. Anna Stefania Arnoldi, con informativa del 17 Dicembre 2025 e autorizzato agli atti il 12 Febbraio 2026 dall'Ill.mo Presidente, Dott. Vito Di Vita, ha conferito incarico allo scrivente Nicola Moretti Simoncini, ingegnere libero professionista, con studio in Bergamo via Masone n. 11, al fine di procedere alla stima di tutti i beni immobili e mobili pertinenti alla procedura di eredità giacente sopra indicata.

In esecuzione dell'incarico conferitogli lo scrivente, letti gli atti e i documenti della procedura, eseguiti accurati sopralluoghi presso le unità immobiliari interessate ubicate in Ranzanico (Bg) via San Giorgio n. 267, effettuato i necessari accertamenti urbanistici, edilizi, catastali e di conservatoria ed esperite tutte le opportune indagini di mercato, ha provveduto a redigere la presente relazione tecnica estimativa (in aggiunta alla relazione tecnica del 16.04.2026 riferita unicamente ai beni mobili registrati – autoveicoli) che, per completezza e facilità di consultazione, ha ritenuto di suddividere nei seguenti lotti.

BENI IMMOBILI

da pag. 4 a pag. 36

- | | |
|--|--------|
| 1. Identificazione e ubicazione dei beni | pag. 4 |
| 2. Proprietà e dati catastali | pag. 4 |
| 3. Descrizione sommaria dei beni | pag. 5 |
| 4. Proprietà e provenienza | pag. 8 |

5. Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari	pag. 15
6. Aspetto economico e criterio di stima	pag. 16

LOTTO 1

<u>Villetta (fg.4, part.2534, sub.753) con deposito (fg.4, part.2534, sub.755) e giardino (fg.4, part.2542, sub.705)</u>	da pag. 18 a pag. 26
1.1 Descrizione sommaria dei beni	pag. 18
1.2 Dati catastali	pag. 21
1.3 Dati metrici	pag. 22
1.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 23
1.5 Valutazione dei beni	pag. 26

LOTTO 2

<u>Autorimessa (fg.4, part.2534, sub.728)</u>	da pag. 27 a pag. 30
2.1 Descrizione sommaria del bene	pag. 27
2.2 Dati catastali	pag. 28
2.3 Dati metrici	pag. 28
2.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 28
2.5 Valutazione del bene	pag. 29

LOTTO 3

<u>Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.747)</u>	da pag. 31 a pag. 33
3.1 Descrizione sommaria del bene	pag. 31
3.2 Dati catastali	pag. 31
3.3 Dati metrici	pag. 32
3.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 32
3.5 Valutazione del bene	pag. 33

LOTTO 4

<u>Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.746)</u>	da pag. 34 a pag. 36
4.1 Descrizione sommaria del bene	pag. 34
4.2 Dati catastali	pag. 34
4.3 Dati metrici	pag. 35
4.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi	pag. 35
4.5 Valutazione del bene	pag. 36

BENI MOBILI

LOTTO 5

Mobili e arredo

	da pag. 37 a pag. 44
5.1 Ubicazione, proprietà e identificazione dei beni	pag. 37
5.2 Descrizione sommaria dei beni	pag. 37
5.3 Metodologia estimativa	pag. 43
5.4 Valutazione dei beni	pag. 44

LOTTO 6

Flipper elettronico

	da pag. 45 a pag. 46
5.1 Ubicazione, proprietà e identificazione del bene	pag. 45
5.2 Descrizione sommaria del bene	pag. 45
5.3 Metodologia estimativa	pag. 46
5.4 Valutazione del bene	pag. 46

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEI VARI LOTTI

pag. 47

DOCUMENTI ALLEGATI

pag. 48

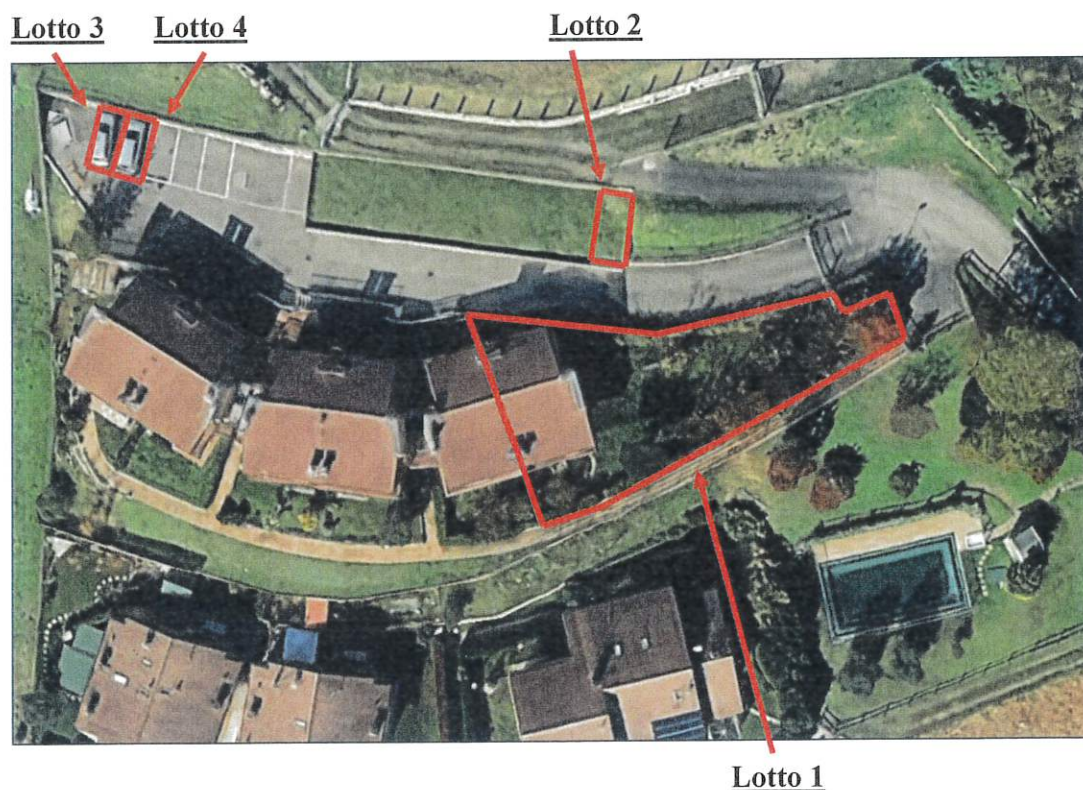
* * * * *

BENI IMMOBILI

1. Identificazione e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione estimativa, facenti parte di un complesso immobiliare residenziale ubicato in Ranzanico (Bg) via San Giorgio n. 267 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*), sono costituite dai seguenti beni:

- Lotto 1: Villetta su due piani fuori terra con giardino (fg.4, part.2534, sub.753) e con vano scala che porta al deposito al piano interrato (fg.4, part.2534, sub.755) e giardino (fg.4, part.2542, sub.705)
 - Lotto 2: Autorimessa (fg.4, part.2534, sub.728)
 - Lotto 3: Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.747)
 - Lotto 4: Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.746)
- e uso esclusivo di una striscia di terreno adibita a giardino (fg.4, part.2534, sub.749).



2. Proprietà e dati catastali

I beni immobili oggetto di valutazione, intestati catastalmente per la piena proprietà dell'intero all'Eredità Giacente Giuseppe Dossena (C.F. 95267100162), con sede in Bergamo, risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio

di Bergamo, Sezione Catasto Fabbricati, Comune di Ranzanico, come segue (v. visura per soggetto – *allegato 2*):

Fg.	Mappa		Ubicazione		Classamento		Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.			
4	2534	755	S.Giorgio 267	T-S1	C/2	3	41 mq	68 mq	€ 101,64
4	2534	728	S.Giorgio 267	T	C/6	3	16 mq	19 mq	€ 35,53
4	2534	746	S.Giorgio 267	T	C/6	1	11 mq	11 mq	€ 17,04
4	2534	747	S.Giorgio 267	T	C/6	1	11 mq	11 mq	€ 17,04
4	2534	753	S.Giorgio 267	S1-T-1	A/7	2	6,0 vani	107 mq	€ 588,76
4	2542	705	S.Bernardino	T	F/1	//	70 mq	//	//

Trattasi di unità immobiliari facenti parte dei fabbricati sorti su aree identificate al Catasto Terreni foglio 9 mappali 2534 ente urbano di are 24.20 e 2542 ente urbano di are 22.20.

Nota:

Si segnala anche la presenza, in uso esclusivo, della quota di comproprietà di 66,85 millesimi dell'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 2534 sub. 749, via San Giorgio n. 267, piano T, area urbana di mq. 21, bene comune censibile alle unità immobiliari dal sub. 712 al sub. 747 e subb. 751-752-753 del mappale 2534 e mappale 2542.

Il presente mappale 2534 sub. 749 deriva, in forza di denuncia di variazione del 10.07.2003 n. 10480 (Prot. n. 198201), dalla divisione dell'originario mappale 2534/702 b.c.n.c., quest'ultimo ed i mappali 2534/701, 2534/711, 2534/721, 2534/728, 2534/746, 2534/747 derivano, in forza di denuncia di variazione del 19.12.2002 n. 18315 (Prot. n. 428680), dalla fusione, divisione, ampliamento e demolizione parziale degli originari mappali 2534 e 2542.

3. Descrizione sommaria dei beni

Il complesso immobiliare residenziale, costruito fra il 2001 e il 2003 e di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione, è composto da (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*):

- vari corpi di fabbrica o villette bifamiliari con il proprio giardino esclusivo;
- vari posti auto scoperti privati;
- varie autorimesse private;

- varie parti comuni quali strada privata ad uso pubblico, aree verdi, passaggi pedonali e carrali e piscina.

Lotto 1 oggetto di valutazione



Complesso immobiliare residenziale

Il complesso immobiliare è ubicato:

- in zona collinare residenziale del Comune di Ranzanico, con una ottima vista sul Lago di Endine;
- in zona a scarso traffico carrale;
- in zona provvista di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in zona con scarsa presenza di negozi di prima necessità;
- in zona con sufficiente presenza di scuole primarie e secondarie;
- in zona con buona presenza di parchi pubblici;
- in zona con discreta presenza di parcheggi pubblici;
- in zona scarsamente servita dalle linee di trasporto pubblico;
- a circa 14 km sia dall'Ospedale Briolini di Gazzaniga sia dall'Ospedale SS. Capitanio e Gerosa di Lovere.

I principali collegamenti pubblici sono:

- Strada Statale 42 a 2,9 km;
- Autostrada A4 (casello di Seriate o di Grumello-Telgate) a circa 27 km;

- Stazione ferroviaria di Seriate o di Grumello del Monte a circa 26 km;
- Aeroporto di Milano – Orio al Serio a 33 km.

Complesso immobiliare con beni oggetto di valutazione



Aerofotogrammetria del Comune di Ranzanico

Le caratteristiche costruttive e di finitura del complesso immobiliare residenziale, nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono le seguenti:

- struttura portante verticale in muratura e cemento armato;
- struttura portante orizzontale in cemento armato e laterizio;
- tetto con orditura portante in legno e sovrastante manto di copertura in tegole francesi;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- muratura perimetrale di tamponamento in laterizio intonacata, con presenza parziale di rivestimento in pietra;
- serramenti protetti da persiane in legno.



Facciate villetta oggetto di valutazione

4. Proprietà e provenienza

- *Foglio 4, mappale 2534, sub. 753*

Al ventennio l'originario mappale 2534/711 del foglio 4 del NCEU di Ranzanico era di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED], per quota intera di piena proprietà, in forza di:

a) atto di compravendita [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
[REDACTED], registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a
[REDACTED] ai nn. [REDACTED].

Note:

Si precisa che la [REDACTED] acquista
l'immobile al solo ed unico scopo di concederlo in locazione finanziaria [REDACTED]
[REDACTED] quale [REDACTED]
[REDACTED]

Si richiamano:

- convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato Via San Bernardino stipulata
con atto [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio [REDACTED]
[REDACTED], trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];

- servitù di passo pedonale e carrale costituita con atto del [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED], trascritto, a [REDACTED], in data
[REDACTED] parzialmente integrata e rettificata con atto del
[REDACTED] n. [REDACTED]
registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in
data [REDACTED];

- atto di vincolo a favore del Comune di Ranzanico [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED], registrato a [REDACTED]
al n. [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e
[REDACTED]. A riguardo la parte utilizzatrice dichiara di ben conoscere ed accettare
tutte le trascrizioni di cui sopra;

- ipoteca iscritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] assentita di
cancellazione con atto del [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED];

- ipoteca iscritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] assentita di
cancellazione in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio Notaio
[REDACTED], registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED];

- ipoteca iscritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla quale è in
corso lo svincolo dell'unità immobiliare in oggetto in forza di atto del [REDACTED] n.
[REDACTED];

b) verbale di modifica di denominazione sociale del [REDACTED] n. [REDACTED] Repertorio
[REDACTED], registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED],
non trascritto, con il quale la [REDACTED]
[REDACTED] modifica la propria denominazione sociale in
[REDACTED]

- Foglio 4, mappale 2534, subb. 755-728-746-747 e mappale 2542 sub.705

Al ventennio la quota intera di piena proprietà dei mappali 2534/755, 2534/728,
2534/746, 2534/747 e dell'originario mappale 2542/705 del foglio 4 del NCEU di
Ranzanico e la quota 66,850/1000 di piena proprietà del mappale 2534/749 del foglio
4 del NCEU di Ranzanico erano di proprietà della [REDACTED] con
sede in [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED], in forza di atto di compravendita del
[REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED], registrato

a [redacted] il [redacted] al [redacted] e trascritto, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted].

Note:

Si precisa che:

- il [redacted] acquista i suddetti beni al solo ed unico scopo di concederli in locazione finanziaria [redacted] quale [redacted] [redacted];
- il mappale 2534/749 compete in uso esclusivo alla utilizzatrice [redacted];
- è compresa nella vendita la quota di comproprietà condominiale sul viale di accesso al complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte individuato con i mappali 2542/703, 2542/704, 2542/706 e 2572/707 nonché sulla adiacente strada di accesso allo stesso complesso mappali 2636 di are 0.80, 2533 di are 0.40, 2535 di are 9.80 e 2540 di are 2.75 precisando che nel sottosuolo del mappale 2535 vi è una cabina elettrica individuata con il mappale 2655 del foglio 4 la quale si intende pro quota ceduta alla parte acquirente;
- compete alle unità immobiliari in oggetto la correlativa quota di comproprietà condominiale sull'area individuata con il mappale 2638 area urbana di mq. 300 destinata alla realizzazione della piscina comune anche a fabbricati limitrofi;

Vengono richiamate:

- convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato Via San Bernardino stipulata con atto [redacted] n. [redacted] R [redacted] [redacted], trascritto, a [redacted], in data [redacted] ai nn. [redacted];
- servitù di passo pedonale e carrale costituita con atto del [redacted] n. [redacted] [redacted], trascritto, a [redacted], in data [redacted] ai nn. [redacted], parzialmente integrata e rettificata con atto del [redacted] n. [redacted] [redacted], registrato a Bergamo il [redacted] al n. [redacted], a [redacted], in data [redacted];

A riguardo la parte utilizzatrice dichiara di ben conoscere ed accettare tutte le trascrizioni di cui sopra.

- ipoteca iscritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] assentita di cancellazione con atto del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED];
- ipoteca iscritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] assentita di cancellazione in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED];
- ipoteca iscritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] dalla quale è in corso lo svincolo delle unità immobiliari in oggetto in forza di atto del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED];
- i componenti fanno pieno riferimento ai patti ed alle condizioni contenuti nell'atto di vincolo a favore del Comune di Ranzanico stipulato il [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e [REDACTED].

Con atto di fusione del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED], non trascritto, la [REDACTED] suddetta si fonde nel [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED].

Con atto di compravendita del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] l. [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] suddetta vende la quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 2534/711 del foglio 4 del NCEU di Ranzanico, al quale compete proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni, tra i quali il mappale 2534/749 b.c.c., [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che interviene al presente atto nella sua qualità di titolare [REDACTED] denominata [REDACTED] [REDACTED].

Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

Nota:

La società acquirente si dichiara a conoscenza:

- della convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato Via San Bernardino

- stipulata con atto [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] e
trascritto, a [REDACTED] in data [REDACTED] ai [REDACTED] integrata con
convenzione edilizia del 18.11.2009 n. 43730/12017 [REDACTED]
[REDACTED], trascritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
- della servitù di passo pedonale e carrale costituita con atto del [REDACTED] n.
[REDACTED] [REDACTED], registrato a Bergamo
il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn.
[REDACTED] parzialmente integrata e rettificata con atto del [REDACTED] n.
[REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED]
il [REDACTED] al [REDACTED] Serie IV e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn.
[REDACTED];
 - dell'atto di vincolo di asservimento planivolumetrico a favore del Comune di
Ranzanico stipulato il [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], registrato a Bergamo il [REDACTED] al [REDACTED] Serie 2 e trascritto, a
[REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] [REDACTED].

Con atto di compravendita del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n. [REDACTED] Serie 1T e
trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] la società "[REDACTED]
[REDACTED] suddetta vende la quota intera di piena proprietà dei mappali 2534/721,
2534/728, 2534/746, 2534/747 e dell'originario mappale 2542/705 del foglio 4 del
NCEU di Ranzanico alla [REDACTED] [REDACTED]
che interviene al presente atto nella sua qualità di titolare della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Viene altresì ceduta la quota di comproprietà di 66,85/1000 dell'area pertinenziale al
mappale 2534/721 identificata dal mappale 2534/749 b.c.c. A tal proposito si riporta
letteralmente quanto citato nell'atto di provenienza del [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n.
[REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nel
quale si precisava che il mappale 2534/749 compete in uso esclusivo alla utilizzatrice
[REDACTED].

Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami.

Note:

- Si fa espresso riferimento a quanto riportato nell'atto di provenienza del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e che si trascrive letteralmente *“è compresa nella vendita la quota di proprietà condominiale sul viale di accesso al complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte individuato con i mappali 2542/703, 2542/704, 2542/706 e 2572/707 nonché sulla adiacente strada di accesso allo stesso complesso mappali 2636 di are 0.80, 2533 di are 0.40, 2535 di are 9.80 e 2540 di are 2.75 precisando che nel sottosuolo del mappale 2535 vi è una cabina elettrica individuata con il mappale 2655 del foglio 4 del NCEU la quale si intende pro quota ceduta alla parte acquirente”*;

- La parte acquirente si dichiara a conoscenza:

* della convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato Via San Bernardino stipulata con [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] al [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in [REDACTED] ai [REDACTED] integrata con convenzione edilizia del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], trascritta, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn [REDACTED];

* della servitù di passo pedonale e carrabile costituita con atto del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED], registrato a Bergamo il [REDACTED] al [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai [REDACTED] parzialmente integrata e rettificata con atto del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED], registrato a Bergamo il [REDACTED] [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in [REDACTED];

* dell'atto di vincolo di asservimento planivolumetrico a favore del Comune di Ranzanico stipulato il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED] e trascritto, a Bergamo, in data [REDACTED] ai nn [REDACTED] e [REDACTED].

Con atto di compravendita del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], registrato a [REDACTED] l il [REDACTED] al n. [REDACTED] e
trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] la [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]) vende la
quota intera di piena proprietà dell'originario mappale 2534/711 e dei mappali
2534/721, 2534/728, 2534/746, 2534/747 e 2542/705 del foglio 4 del NCEU di
Ranzanico al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]
[REDACTED]).

Viene altresì ceduta la quota di comproprietà di 66,85/1000 dell'area pertinenziale al
mappale 2534/721 identificata dal mappale 2534/749 b.c.c. A tal proposito si riporta
letteralmente quanto citato nell'atto di provenienza del [REDACTED] n. [REDACTED]
[REDACTED] registrato a [REDACTED] al n.
[REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] nel
quale si precisava che il mappale 2534/749 compete in uso esclusivo alla utilizzatrice
[REDACTED].

Prezzo pagato. Dichiarati liberi da gravami.

Nota:

- Si fa espresso riferimento a quanto riportato nell'atto di provenienza del [REDACTED]
n. [REDACTED] [REDACTED] registrato a [REDACTED]
il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto, a [REDACTED], in data [REDACTED] ai [REDACTED]
[REDACTED] e che si trascrive letteralmente *"è compresa nella vendita la quota di
comproprietà condominiale sul viale di accesso al complesso immobiliare di cui le
unità immobiliari in oggetto fanno parte individuato con i mappali 2542/703,
2542/704, 2542/706 e 2572/707 nonché sulla adiacente strada di accesso allo stesso
complesso mappali 2636 di are 0.80, 2533 di are 0.40, 2535 di are 9.80 e 2540 di
are 2.75 precisando che nel sottosuolo del mappale 2535 vi è una cabina elettrica
individuata con il mappale 2655 del foglio 4 la quale si intende pro quota ceduta
alla parte acquirente"*.
- La parte acquirente si dichiara a conoscenza:
 - * della convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato Via San Bernardino
stipulata con atto del [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED]

[redacted], registrato a [redacted] il [redacted] al [redacted] e trascritto, a [redacted] in data [redacted] ai [redacted] integrata con convenzione edilizia del [redacted] n. [redacted] [redacted] [redacted], trascritta, a [redacted] in [redacted] ai nn. [redacted];

* della servitù di passo pedonale e carrale costituita con atto [redacted] n. [redacted] [redacted], registrato a Bergamo il [redacted] al n. [redacted] e trascritto, a Bergamo, in data [redacted] ai [redacted] parzialmente integrata e rettificata con atto del [redacted] n. [redacted] [redacted], registrato a Bergamo il [redacted] al [redacted] e trascritto, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted];

* dell'atto di vincolo di asservimento planivolumetrico a favore del Comune di Ranzanico stipulato il [redacted] n. [redacted] [redacted], registrato a [redacted] al n. [redacted] e trascritto, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted].

Alla data del 16.03.2026 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà del signor [redacted] suddetto, per quota intera di piena proprietà.

5. Formalità pregiudizievoli e pattuizioni particolari

Dal ventennio sino alla data della presente relazione, a carico dei beni oggetto di perizia non si rileva alcuna iscrizione mentre si rileva la seguente trascrizione pregiudizievole:

- Convenzione Edilizia trascritta, a Bergamo, in data [redacted] ai nn. [redacted] [redacted] integrativa della convenzione stipulata con atto del [redacted] n. [redacted] [redacted], registrato a [redacted] al n. [redacted] e trascritto, a Bergamo, [redacted] ai nn. [redacted];
a favore: "COMUNE DI RANZANICO";
contro [redacted]

Convenzione edilizia per l'attuazione del piano di lottizzazione.

Si segnala:

- Servitù Industriale per cabina elettrica trascritta, a [redacted], in data [redacted] ai nn. [redacted] [redacted] [redacted];

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED] suddetta, più altri;

riguardante la cabina al mappale 2655 del foglio 4 del NCEU ed i mappali 2535 e 2540 del foglio 9 del CT di Ranzanico.

6. Aspetto economico e criterio di stima

La valutazione di un immobile si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione, così da pervenire alla stima più confacente alle ragioni che l'hanno ispirata.

Nel caso di cui trattasi, lo scrivente ritiene che la visuale economica sotto la quale le unità immobiliari debbano essere valutate sia quello del più probabile "Valore di Mercato", che corrisponde alla somma di denaro a cui i beni dovrebbero essere compravenduti, al momento della stima, in assenza di interessi particolari.

Per pervenire ad una corretta stima del valore di mercato dei beni immobili, lo scrivente ha:

- adottato il criterio di stima sintetico che si attua comparando le unità immobiliari da valutare con altre di cui si conoscono i prezzi, aventi caratteristiche quanto più simili a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione. La comparazione è stata effettuata elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore del parametro tecnico (mq commerciali) degli immobili presi in esame rispetto alle differenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della valutazione;
- adottato il concetto dell'ordinarietà, che è una condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime. Essa consiste nel considerare quei determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato; in tal modo la stima risulta equilibrata e aderente alla realtà. Essa deve essere quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione effettuata con sistemi e mezzi ordinari, usuali, cioè non fuori dal comune, ispirandosi a criteri di massima prudenza in relazione alla finalità della stima nel presente contesto;
- considerato che la crisi economico-finanziaria internazionale ha interessato anche l'Italia con ripercussioni sul settore immobiliare con un calo delle compravendite, un allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in leggera flessione, incertezze per il futuro negli investimenti immobiliari;

- effettuato indagini di mercato, con opportuni accertamenti presso un'agenzia immobiliare della zona dove è ubicato il complesso immobiliare residenziale e con il consulto di idonee fonti di informazione, quali:
 - a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2025);
 - b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2025 (F.I.M.A.A.);
 - c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia).

* * * * *

LOTTO 1

Villetta (fg.4, part.2534, sub.753) con deposito (fg.4, part.2534, sub.755) e giardino (fg.4, part.2542, sub.705)

1.1 Descrizione sommaria dei beni

La villetta con deposito, costruita su due piani fuori terra e uno interrato, è di tipologia quadrilocale più accessori ed è composto da (v. elaborato planimetrico – *allegato 1* e planimetrie catastali – *allegati 3 e 4*):

- piano terra (sub. 753) con un soggiorno, una cucina, un bagno, un disimpegno con vano scale e un giardino esclusivo;
- piano primo (sub. 753) con due camere da letto, un bagno, un disimpegno con vano scale e due balconi;
- piano interrato (subb. 753-755) con due locali deposito, una cantina, un vano scale e un cavedio.

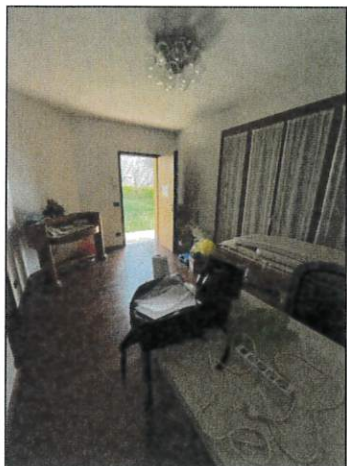
Le opere di finitura dell'immobile, di discreto valore e adeguate all'anno di costruzione (tra il 2001 e il 2003), sono le seguenti:

- pavimento in parquet ai piani terra e primo e in gres porcellanato con varie misure nei bagni e al piano interrato;
- rivestimento in piastrelle gres porcellanato nei due bagni e su una parete di un locale deposito al piano interrato adibito ad angolo cottura;
- pareti e soffitti intonacati a civile;
- porta d'ingresso blindata e porte interne in legno a battente o a scomparsa;
- serramenti con telaio in legno e vetro doppio;
- apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata.

L'impianto elettrico è adeguato agli anni di ristrutturazione dell'immobile (tra il 2001 e il 2003), così come l'impianto di riscaldamento a caloriferi in alluminio e l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, autonomi e alimentati da una caldaia a metano, il tutto con le dichiarazioni di conformità degli impianti del Maggio 2003.

La villetta, nel suo complesso, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione in quanto vi sono parecchie crepe nei tavolati interni, il pavimento in parquet è alquanto danneggiato a causa di segni di usura e di bagnamento, vi è una evidente e abbondante macchia di umidità su una parete del vano scale interrato, la pavimentazione in piastrelle dei balconi è in più punti distaccata e il legno che compone la gronda del tetto e l'intradosso dei balconi è parecchio usurato.

Piano terra



Soggiorno



Cucina/Stanza



Bagno



Vano scale



Giardino fronte



Giardino retro

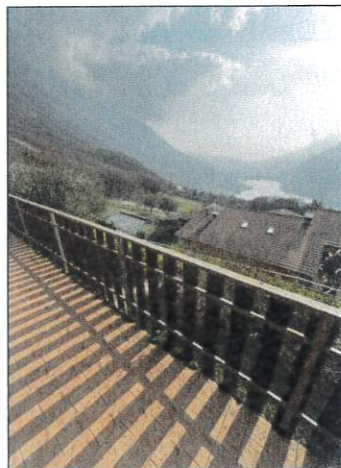
Piano primo



Camera da letto 1



Camera da letto 2



Vista da camera da letto

Piano interrato



Locale deposito

Cavedio



Locale deposito

Cantina



Vano scale

Il terreno adibito a giardino esclusivo del presente Lotto 1 (fg.4, part.2534, subb. 749-753-755 e fg.4, part.2542, sub.705, v. elaborato planimetrico – *allegato 1*), di superficie pari a circa 310 mq, ha le seguenti caratteristiche principali:

- ha un ingresso esclusivo da un cancello pedonale;
- ha una recinzione fissa in parte con inferriate e in parte con muro di contenimento;
- è costituito da una superficie pianeggiante erbosa;
- vi è la presenza di qualche albero ad alto fusto;
- ampia luminosità, molto soleggiato e ottima vista sul Lago di Endine.



Stradina comune di accesso

Cancellino d'ingresso



Giardino



Giardino

Enti comuni come per legge, artt. 1117 e seguenti del C.C. (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*), come la strada privata ad uso pubblico, le aree verdi, i passaggi pedonali e carrali e la piscina, quest'ultima grazie a sentenza del Tribunale di Bergamo relativa alla Causa Civile di primo grado n. [REDACTED] R.G. del [REDACTED] (v. sentenza – *allegato 5*).

Nota:

Lo scrivente segnala che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde di massima con quanto rappresentato graficamente nelle planimetrie catastali (v. *allegati 3 e 4*) e nell'elaborato planimetrico (v. *allegato 1*).

1.2 Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Sezione Catasto Fabbricati, Comune di Ranzanico, come segue (v. visura per soggetto – *allegato 2*):

Fg.	Mappa		Ubicazione		Classamento		Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.			
4	2534	755	S.Giorgio 267	T-S1	C/2	3	41 mq	68 mq	€ 101,64
4	2534	753	S.Giorgio 267	S1-T-1	A/7	2	6,0 vani	107 mq	€ 588,76
4	2542	705	S.Bernardino	T	F/1	//	70 mq	//	//

Il mappale 2534 sub. 755 deriva, in forza di denuncia di ampliamento del 01.06.2026 n. 163535 (Prot. n. BG0163535).

Il mappale 2534 sub. 753 deriva, in forza di denuncia di variazione del 01.06.2026 n. 163534 (Prot. n. BG0163534), dalla variazione di esatta rappresentazione grafica e in forza di denuncia di variazione del 27.03.2017 n. 9433 (Prot. n. BG0036764), dalla variazione della destinazione da ufficio ad abitazione dell'originario mappale 2534 sub. 711.

Il mappale 2542 sub. 705 deriva, in forza di denuncia di variazione del 10.07.2003 n. 10479 (Prot. n. 198193), dalla divisione dell'originario mappale 2542 sub. 701.

Nota:

Come già specificato, si segnala anche la presenza, in uso esclusivo, della quota di comproprietà di 66,85 millesimi dell'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al foglio 4, mappale 2534 sub. 749, via San Giorgio n. 267, piano T, area urbana di mq. 21, bene comune censibile alle unità immobiliari dal sub. 712 al sub. 747 e subb. 751-752-753 del mappale 2534 e mappale 2542.

Il presente mappale 2534 sub. 749 deriva, in forza di denuncia di variazione del 10.07.2003 n. 10480 (Prot. n. 198201), dalla divisione dell'originario mappale 2534/702 b.c.n.c., quest'ultimo ed i mappali 2534/701, 2534/711, 2534/721, 2534/728, 2534/746, 2534/747 derivano, in forza di denuncia di variazione del 19.12.2002 n. 18315 (Prot. n. 428680), dalla fusione, divisione, ampliamento e demolizione parziale degli originari mappali 2534 e 2542.

1.3 Dati metrici

Le misure della superficie reale, desunte dall'estratto mappa e dalle planimetrie catastali con successive verifiche in loco a campione, sono state calcolate considerando la somma delle superfici coperte e scoperte calpestabili, comprensive delle superfici dei tavolati interni e delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%) e della superficie scoperta. Alle superfici reali si applicano i

coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
<i>Villetta (fg. 4 part. 2534 sub. 753)</i>			
Superficie appartamento (PT e P1)	100,00 mq	1,00	100,00 mq
Superficie balconi	18,20 mq	0,33	6,00 mq
Superficie giardini esclusivi	60,00 mq	0,10	6,00 mq
Totale superficie commerciale			112,00 mq

<i>Deposito (fg. 4 part. 2534 sub. 755)</i>			
Superficie depositi	50,00 mq	0,70	35,00 mq
Superficie cantina	4,20 mq	0,20	0,84 mq
Superficie giardino esclusivo	160,00 mq	0,05	8,00 mq
Totale superficie commerciale			43,80 mq

<i>Area esterna</i>			
Superficie giardino esclusivo (fg. 4, part. 2542, sub. 705)	70,00 mq	0,05	3,50 mq
Superficie giardino in uso esclusivo (fg. 4, part. 2534, sub. 749)	21,00 mq	0,02	0,42 mq
Totale superficie commerciale			3,90 mq

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità immobiliare risulta quindi pari a 159,70 mq.

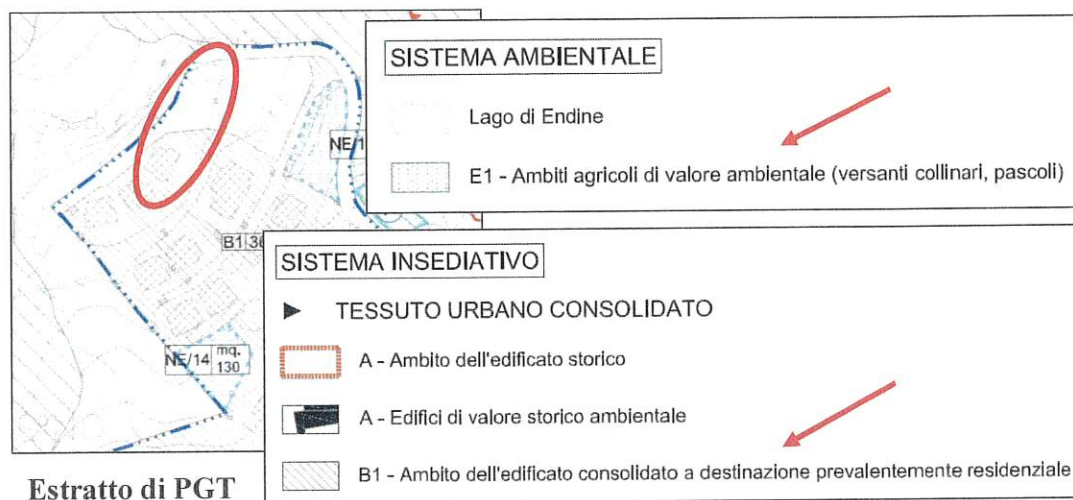
1.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi

Accertamenti urbanistici

Il Comune di Ranzanico è dotato di P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 30.11.2018 e approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 06.04.2019.

L'area, nella quale sorge il presente complesso immobiliare, è collocata dal P.G.T. vigente nei seguenti ambiti:

- “Sistema insediativo – Tessuto urbano consolidato – B1 Ambito dell’edificio consolidato a destinazione prevalentemente residenziale” (v. art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – *allegato 6*);
- “Sistema ambientale – E1 Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli)” (v. art. 31.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – *allegato 7*).



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

Accertamenti edilizi

Il complesso immobiliare residenziale, di cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto di valutazione, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Autorizzazione alla attuazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “San Bernardino” n. 20/2001 del 24.09.2001 prot. nn. 2311/2000-3366/2001;
- Concessione Edilizia con contributo n. 15/2001 del 28.12.2001 prot. nn. 2191-3314 per costruzione nuovo fabbricato residenziale Lotto n. 1;
- Concessione Edilizia gratuita n. 14/2001 del 22.02.2002 prot. nn. 2192-4449/2001 per lavori di nuove opere di urbanizzazione;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 4226 del 13.12.2002 in prima variante alla concessione Edilizia n. 15/2001 per diverse variazioni fra le quali la costruzione di una scala esterna che porta dal piano interrato dell’immobile identificato con il mappale 2534 sub. 755 al giardino privato dell’immobile soprastante identificato con il mappale 2534 sub. 753 (variante non realizzata);

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia del 08.07.2003 in seconda variante alla concessione Edilizia n. 15/2001 per diverse variazioni fra le quali l'inglobamento al giardino privato dell'immobile identificato con il mappale 2534 sub. 753 dell'area urbana mappale 2534 sub. 749 in uso esclusivo;
- Comunicazione di ultimazione delle opere prot. n. 3396 del 03.10.2003 di cui alla Concessione Edilizia n. 15/2001 del 28.12.2001 e successive variante n. 1 del 13.12.2002 prot. n. 4226 e variante n. 2 del 08.07.2003.

Nella Denuncia di Inizio Attività Edilizia prot. n. 4226 del 13.12.2002 in prima variante, come sopra specificato, è prevista la costruzione di una scala esterna che porta dal piano interrato dell'immobile identificato con il mappale 2534 sub. 755 al giardino privato dell'immobile soprastante identificato con il mappale 2534 sub. 753, opera non realizzata.

Quindi, per rendere conforme l'unità immobiliare dal punto di vista edilizio, è necessario presentare, con l'ausilio di un tecnico abilitato, presso il Comune di Ranzanico un Permesso di Costruire in sanatoria con aumento di superficie (ossia l'attuale cantina), per un costo complessivo, comprensivo dell'oblazione con la doppia conformità (D.P.R. n. 380/2001, art. 36/bis, comma 5 bis, con importo di € 5.164,00), dei diritti di segreteria e del tecnico abilitato, pari a circa € 9.000,00.

Nota:



Tavolato demolito

Si segnala che al piano interrato è stato demolito il tavolato divisorio che divide la presente unità immobiliare con quella adiacente, oggetto di esecuzione immobiliare n. 599/2023 del Tribunale di Bergamo.

L'onere per il ripristino dei luoghi è a carico dell'aggiudicatario della suddetta esecuzione immobiliare, così come indicato nella relativa perizia dell'esperto stimatore arch. Bartolomeo Consonni.

1.5 Valutazione dei beni

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni citate nel capitolo “6. Aspetto economico e criterio di stima” a pagg. 16-17, ottenendo:

a) Valori OMI pubblicati dall’Agenzia del Territorio (2-2025):

- tra € 800,00/mq e € 900,00/mq per abitazioni civili con stato conservativo Normale;

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2025 (F.I.M.A.A.):

- tra € 800,00/mq e € 1.200,00/mq per appartamenti (21-50 anni);

c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia):

- tra € 1.000,00/mq e € 1.500,00/mq per residenziale non recenti (15-40 anni);

ritiene che il valore unitario da attribuire all’unità immobiliare sopra descritta, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comprensivo della quota millesimale delle parti comuni quali la piscina e le aree verdi, possa stimarsi pari a € 900,00/mq.

Il valore complessivo di mercato dell’unità immobiliare, di superficie complessiva commerciale pari a 159,70 mq, risulta quindi essere:

€ 900,00/mq x 159,70 mq	€ 143.730,00
-------------------------	--------------

A detrarsi costo complessivo per ottenere la conformità

edilizia dell’intera unità immobiliare	— € 9.000,00
--	--------------

Valore complessivo di mercato (arrotondato)

€ 134.700,00

* * * * *

LOTTO 2

Autorimessa (fg.4, part.2534, sub.728)

2.1 Descrizione sommaria del bene

L'autorimessa, posta al piano terra di un corpo di fabbrica facente parte del complesso immobiliare residenziale precedentemente descritto, è singola (v. planimetria catastale – *allegato 8*) ed è raggiungibile sia da un cancello carrale con comodo corsello condominiale per l'area di manovra sia da una scala esterna collegata alla villetta con deposito e giardino descritta nel Lotto 1 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Le opere di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- pavimento in battuta di cemento;
- basculante in acciaio ad apertura manuale;
- impianto elettrico e di illuminazione adeguato agli anni di costruzione del complesso immobiliare (2001-2003).

L'autorimessa, nel suo complesso, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, in quanto vi è la presenza di qualche macchia di infiltrazioni d'acqua sulle pareti.

Cancello carrale

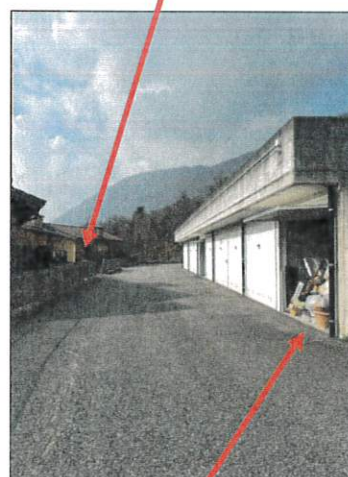


Autorimessa



Autorimessa

Scala pedonale



Autorimessa

Nota:

Lo scrivente segnala che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde di massima con quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale (v. *allegato 8*).

2.2 Dati catastali

L'autorimessa oggetto di valutazione risulta censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Sezione Catasto Fabbricati, Comune di Ranzanico, come segue (v. visura per soggetto – *allegato 2*):

Fg.	Mappa		Ubicazione		Classamento		Consi- stenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.			
4	2534	728	S.Giorgio 267	T	C/6	3	16 mq	19 mq	€ 35,53

2.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successive verifiche in loco a campione, è stata calcolata considerando le superfici delle pareti perimetrali esclusive (100%) e di quelle perimetrali non esclusive (50%) e della superficie scoperta. Alle superfici reali si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

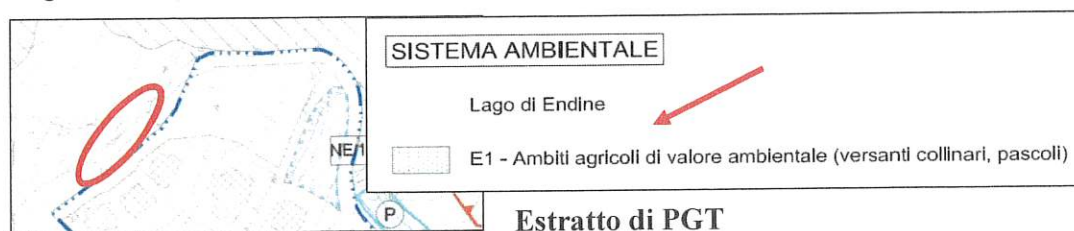
	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie autorimessa	19,00 mq	1,00	19,00 mq
Totale superficie commerciale			19,00 mq

2.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi

Accertamenti urbanistici

Il Comune di Ranzanico è dotato di P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 30.11.2018 e approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 06.04.2019.

L'area, nella quale sorge la presente autorimessa, è collocata dal P.G.T. vigente dell'ambito "Sistema ambientale – E1 Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli)" (v. art. 31.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – *allegato 7*).



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

Accertamenti edilizi

Il complesso immobiliare residenziale, di cui è parte integrante l'autorimessa oggetto di valutazione, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Autorizzazione alla attuazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "San Bernardino" n. 20/2001 del 24.09.2001 prot. nn. 2311/2000-3366/2001;
- Concessione Edilizia con contributo n. 15/2001 del 28.12.2001 prot. nn. 2191-3314 per costruzione nuovo fabbricato residenziale Lotto n. 1;
- Concessione Edilizia gratuita n. 14/2001 del 22.02.2002 prot. nn. 2192-4449/2001 per lavori di nuove opere di urbanizzazione;
- Comunicazione di ultimazione delle opere prot. n. 3396 del 03.10.2003 di cui alla Concessione Edilizia n. 15/2001 del 28.12.2001.
- Richiesta di autorizzazione allo svincolo pertinenziale dell'autorimessa prot. n. 1756 del 28.04.2024 (v. richiesta – *allegato 9*).

Da quanto sopra riportato è accertata la conformità edilizia.

2.5 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni citate nel capitolo "6. Aspetto economico e criterio di stima" a pagg. 16-17, ottenendo:

a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2025):

- tra € 475,00/mq e € 690,00/mq per box con stato conservativo Normale;

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2025 (F.I.M.A.A.):

- tra € 12.000,00 e € 14.000,00 per box a corpo;

c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia):

- tra € 15.000,00 e € 18.000,00 per box a corpo;

ritiene che il valore a corpo da attribuire all'autorimessa sopra descritta, considerata la superficie commerciale, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari a € 12.000,00.

Il valore complessivo di mercato dell'autorimessa, di superficie commerciale pari a 19,00 mq, risulta quindi essere:

A corpo	€ 12.000,00
---------	-------------

Valore complessivo di mercato

€ 12.000,00

* * * * *

LOTTO 3

Posto auto esterno (fig.4, part.2534, sub.747)

3.1 Descrizione sommaria del bene

Il posto auto singolo esterno e scoperto (v. planimetria catastale – *allegato 10*) è ubicato nel medesimo corsello condominiale dell'autorimessa descritta nel Lotto 2 ed è quindi raggiungibile sia da un cancello carrale con comoda area di manovra, sia direttamente da una scala esterna collegata alla villetta con deposito e giardino descritta nel Lotto 1 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Il posto auto, nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, ha la pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è delimitato da strisce bianche disegnate sulla pavimentazione.



Posto auto esterno



Posto auto esterno con comoda area di manovra

Nota:

Lo scrivente segnala che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde di massima con quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale (v. *allegato 10*). Si segnala tuttavia che, ad oggi, i posti auto esterni rappresentati con idonee strisce bianche sono sette a dispetto dei dieci rappresentati sull'elaborato planimetrico (v. *allegato 1*).

3.2 Dati catastali

Il posto auto oggetto di valutazione risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Sezione Catasto Fabbricati, Comune di Ranzanico, come segue (v. visura per soggetto – *allegato 2*):

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
-------	------------	-------------	--------	------------	---------

Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.	stenza	Catastale	Catastale
4	2534	747	S.Giorgio 267	T	C/6	1	11 mq	11 mq	€ 17,04

3.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco a campione, è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie posto auto esterno	11,00 mq	1,00	11,00 mq
Totale superficie commerciale			11,00 mq

3.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi

Accertamenti urbanistici

Il Comune di Ranzanico è dotato di P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 30.11.2018 e approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 06.04.2019.

L'area, nella quale sorge il presente posto auto esterno, è collocata dal P.G.T. vigente nell'ambito "Sistema ambientale – E1 Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli)" (v. art. 31.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – allegato 7).



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

Accertamenti edilizi

Il complesso immobiliare residenziale, di cui è parte integrante il posto auto esterno oggetto di valutazione, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Autorizzazione alla attuazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "San Bernardino" n. 20/2001 del 24.09.2001 prot. nn. 2311/2000-3366/2001;
- Concessione Edilizia con contributo n. 15/2001 del 28.12.2001 prot. nn. 2191-3314 per costruzione nuovo fabbricato residenziale Lotto n. 1;
- Concessione Edilizia gratuita n. 14/2001 del 22.02.2002 prot. nn. 2192-4449/2001 per lavori di nuove opere di urbanizzazione;
- Comunicazione di ultimazione delle opere prot. n. 3396 del 03.10.2003 di cui alla Concessione Edilizia n. 15/2001 del 28.12.2001.

Da quanto sopra riportato è accertata la conformità edilizia.

3.5 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni citate nel capitolo "6. Aspetto economico e criterio di stima" a pagg. 16-17, ottenendo:

a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2025):

- tra € 475,00/mq e € 690,00/mq per box con stato conservativo Normale;

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2025 (F.I.M.A.A.):

- tra € 12.000,00 e € 14.000,00 per box a corpo;

c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia):

- tra € 15.000,00 e € 18.000,00 per box a corpo;

ritiene che il valore a corpo da attribuire al posto auto esterno scoperto sopra descritto, considerata la superficie commerciale e le caratteristiche estrinseche e comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari al 40% del valore attribuito all'autorimessa descritta nel Lotto 2, ossia di € 12.000,00.

Il valore complessivo di mercato del posto auto scoperto, di superficie commerciale pari a 11,00 mq, risulta quindi essere:

€ 12.000,00 x 40%	€ 4.800,00

Valore complessivo di mercato	€ <u>4.800,00</u>

* * * * *

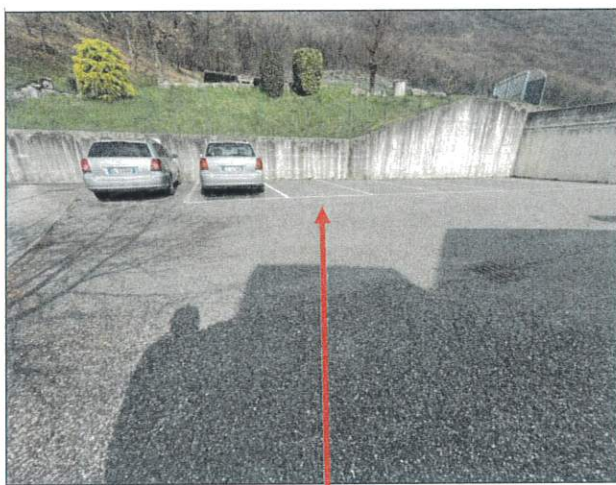
LOTTO 4

Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.746)

4.1 Descrizione sommaria del bene

Il posto auto singolo esterno e scoperto (v. planimetria catastale – *allegato 11*) è ubicato nel medesimo corsello condominiale dell'autorimessa descritta nel Lotto 2 ed è quindi raggiungibile sia da un cancello carrabile con comoda area di manovra, sia direttamente da una scala esterna collegata alla villetta con deposito e giardino descritta nel Lotto 1 (v. elaborato planimetrico – *allegato 1*).

Il posto auto, nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, ha la pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è delimitato da strisce bianche disegnate sulla pavimentazione.



Posto auto esterno



Comoda area di manovra

Nota:

Lo scrivente segnala che lo stato di fatto dei luoghi corrisponde di massima con quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale (v. *allegato 11*). Si segnala tuttavia che, ad oggi, i posti auto esterni rappresentati con idonee strisce bianche sono sette a dispetto dei dieci rappresentati sull'elaborato planimetrico (v. *allegato 1*).

4.2 Dati catastali

Il posto auto oggetto di valutazione risulta censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Bergamo, Sezione Catasto Fabbricati, Comune di Ranzanico, come segue (v. visura per soggetto – *allegato 2*):

Mappa	Ubicazione	Classamento	Consi-	Superficie	Rendita
--------------	-------------------	--------------------	---------------	-------------------	----------------

Fg.	n.	sub.	via	piano	Cat.	Cl.	stenza	Catastale	Catastale
4	2534	746	S.Giorgio 267	T	C/6	1	11 mq	11 mq	€ 17,04

4.3 Dati metrici

La misura della superficie reale, desunta dalla planimetria catastale con successiva verifica in loco a campione, è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili; alla superficie reale si applica il coefficiente di differenziazione in relazione alla sua destinazione, ottenendo così la superficie commerciale.

	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
Superficie posto auto esterno	11,00 mq	1,00	11,00 mq
Totale superficie commerciale			11,00 mq

4.4 Accertamenti urbanistici ed edilizi

Accertamenti urbanistici

Il Comune di Ranzanico è dotato di P.G.T. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 del 30.11.2018 e approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 06.04.2019.

L'area, nella quale sorge il presente posto auto esterno, è collocata dal P.G.T. vigente dell'ambito "Sistema ambientale – E1 Ambiti agricoli di valore ambientale (versanti collinari, pascoli)" (v. art. 31.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – allegato 7).



Da quanto sopra riportato è accertata la conformità urbanistica.

Accertamenti edilizi

Il complesso immobiliare residenziale, di cui è parte integrante il posto auto esterno oggetto di valutazione, è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie:

- Autorizzazione alla attuazione di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "San Bernardino" n. 20/2001 del 24.09.2001 prot. nn. 2311/2000-3366/2001;
- Concessione Edilizia con contributo n. 15/2001 del 28.12.2001 prot. nn. 2191-3314 per costruzione nuovo fabbricato residenziale Lotto n. 1;
- Concessione Edilizia gratuita n. 14/2001 del 22.02.2002 prot. nn. 2192-4449/2001 per lavori di nuove opere di urbanizzazione;
- Comunicazione di ultimazione delle opere prot. n. 3396 del 03.10.2003 di cui alla Concessione Edilizia n. 15/2001 del 28.12.2001.

Da quanto sopra riportato è accertata la conformità edilizia.

4.5 Valutazione del bene

Lo scrivente, effettuate le opportune indagini di mercato presso le fonti di informazioni citate nel capitolo "6. Aspetto economico e criterio di stima" a pagg. 16-17, ottenendo:

a) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia del Territorio (2-2025):

- tra € 475,00/mq e € 690,00/mq per box con stato conservativo Normale;

b) Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia 2025 (F.I.M.A.A.):

- tra € 12.000,00 e € 14.000,00 per box a corpo;

c) Valore Casa & Terreni Osservatorio Immobiliare - indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e Provincia 2025 (APPE – Confedilizia):

- tra € 15.000,00 e € 18.000,00 per box a corpo;

ritiene che il valore a corpo da attribuire al posto auto esterno scoperto sopra descritto, considerata la superficie commerciale e le caratteristiche estrinseche e comprensivo della quota millesimale delle parti comuni, possa stimarsi pari al 40% del valore attribuito all'autorimessa descritta nel Lotto 2, ossia di € 12.000,00.

Il valore complessivo di mercato del posto auto scoperto, di superficie commerciale pari a 11,00 mq, risulta quindi essere:

€ 12.000,00 x 40%	€ 4.800,00

Valore complessivo di mercato	<u>€ 4.800,00</u>

* * * * *

BENI MOBILI

LOTTO 5

Mobili e arredo

5.1 Ubicazione, proprietà e identificazione dei beni

I beni mobili oggetto di valutazione, pertinenti alla Eredità Giacente Giuseppe Dossena (C.F. 95267100162), sono tutti posti nell'intera unità immobiliare identificata nella villetta con deposito e giardino (Lotto1) e nell'autorimessa (Lotto 2), ubicate in Ranzanico (Bg) via San Giorgio n. 267.

Per una corretta e chiara identificazione dei singoli beni, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividerli fra i vari piani e i relativi locali dell'abitazione dove sono ubicati, così come sono stati catalogati nell'Elenco Beni Mobili allegato al Verbale di Inventario (v. elenco beni mobili – *allegato 12*).

5.2 Descrizione sommaria dei beni

I beni mobili, acquistati nel corso degli anni fra il 2003 (anno di costruzione dell'immobile) e oggi sono, nel loro complesso, in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione in relazione al loro anno di acquisto, in quanto con ogni probabilità non sono stati ben conservati e custoditi negli anni.

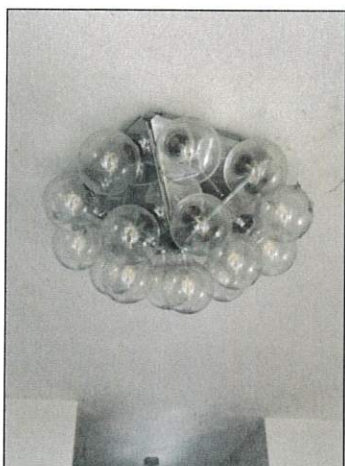
I presenti beni oggetto di valutazione sono, come sopra specificato, catalogati nell'Elenco Beni Mobili allegato al Verbale di Inventario (v. elenco beni mobili – *allegato 12*) e, utilizzando la medesima suddivisione, qui di seguito sono rappresentati anche graficamente con una documentazione fotografica relativa tuttavia unicamente ai beni principali.

Giardino





Piano terra – Ingresso



Piano terra – Stanza







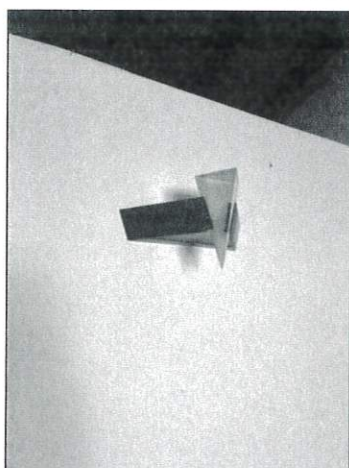
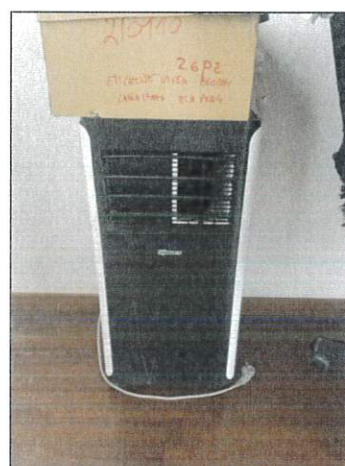
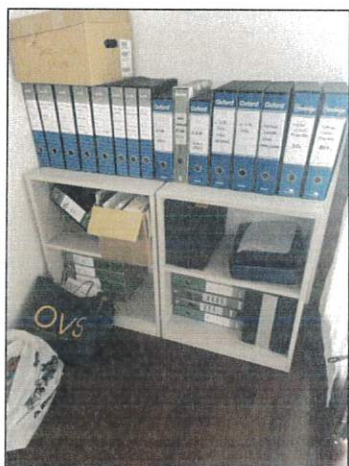
Piano terra – Disimpegno/Bagno/Lavanderia



Piano primo – Disimpegno

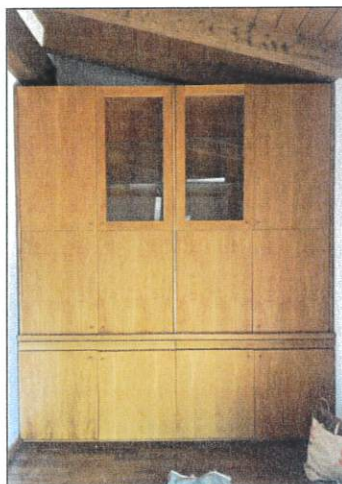


Piano primo – Prima stanza

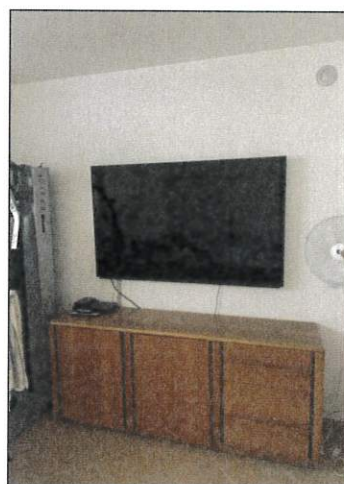


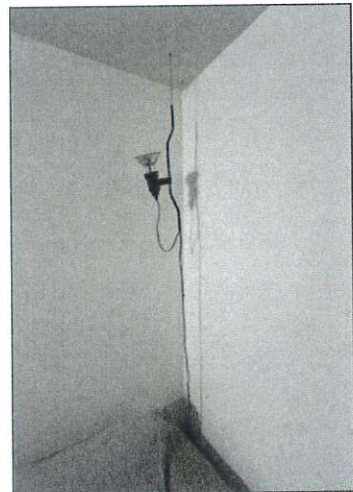


Piano primo – Seconda stanza



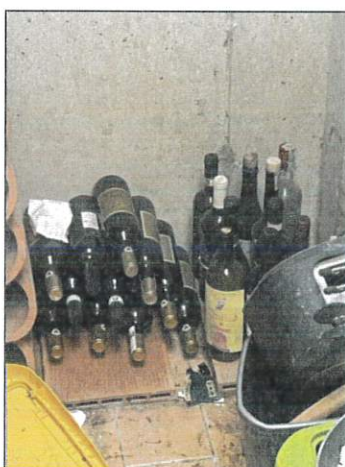
Piano interrato – Locale principale







Piano interrato – Sgabuzzino



Garage eterno



5.3 Metodologia estimativa

La valutazione di un bene si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione.

Nel caso in questione il motivo è quello di ottenere il più probabile valore che si potrà ottenere dalla vendita dei mobili e arredi nelle condizioni in cui si trovano.

In relazione a ciò, la metodologia estimativa adottata è il procedimento analitico, fondato su due elementi:

- prezzo dei beni a nuovo o prezzo di surrogazione per beni analoghi, anche se non uguali;
- degrado che i beni hanno subito in considerazione della vetustà, obsolescenza, stato d'uso, manutenzione e destinazione.

Infatti il valore dei mobili e arredi è dato dalla differenza tra il valore a nuovo, reale ed attendibile, riferito alla data della stima, e il degrado subito dall'inizio della loro utilizzazione, sino al momento considerato.

Lo scrivente, considerata la tipologia dei beni e lo stato degli stessi, ritiene che non sia economicamente vantaggioso procedere alla stima e conseguente vendita al dettaglio, in quanto parte di questi risulterebbero invendibili. Ritiene invece che sia opportuno procedere alla stima e alla conseguente vendita dei presenti mobili e arredi in un unico lotto.

5.4 Valutazione dei beni

Effettuate le opportune indagini di mercato ed avendone esaminato il mediocre stato di manutenzione e conservazione, si ritiene che il valore di mercato da attribuire ai presenti mobili e arredi, considerato il carattere prudenziale della presente valutazione, possa essere stimato complessivamente, a corpo, pari a **€ 4.000,00**.

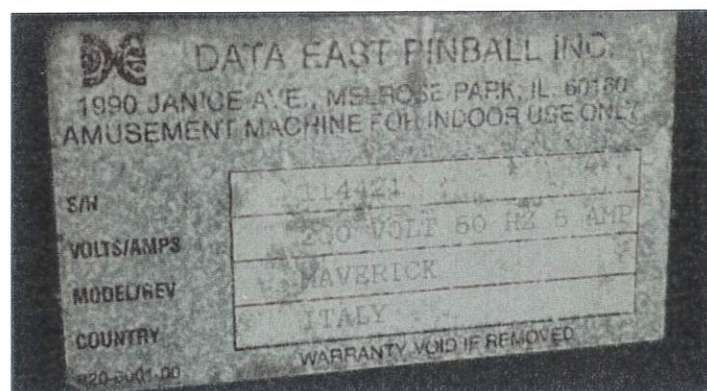
* * * * *

LOTTO 6**Flipper elettronico****6.1 Ubicazione, proprietà e identificazione del bene**

Il presente bene mobile oggetto di valutazione, pertinente alla Eredità Giacente Giuseppe Dossena (C.F. 95267100162), è posto al piano interrato dell'unità immobiliare identificata nella villetta con deposito e giardino (Lotto1), ubicata in Ranzanico (Bg) via San Giorgio n. 267, ed è identificato nell'Elenco Beni Mobili allegato al Verbale di Inventario (v. elenco beni mobili – *allegato 12*).

6.2 Descrizione sommaria del bene

Flipper elettronico degli anni '90 con display a matrice di punti (DMD), modello Maverick, in condizioni estetiche medie. Non è stato possibile verificarne il funzionamento né effettuare prove tecniche, con conseguente impossibilità di accertarne lo stato di conservazione sotto il profilo elettronico e meccanico.



6.3 Metodologia estimativa

La valutazione di un bene si basa sul fondamentale principio della dipendenza del valore dallo scopo della valutazione.

Nel caso in questione il motivo è quello di ottenere il più probabile valore che si potrà ottenere dalla vendita del bene mobile nella condizione in cui si trova.

In relazione a ciò, la metodologia estimativa adottata è il procedimento analitico, fondato su due elementi:

- prezzo del bene a nuovo o prezzo di surrogazione per beni analoghi, anche se non uguali;
- degrado che il bene ha subito in considerazione della vetustà, obsolescenza, stato d'uso, manutenzione e destinazione.

Infatti il valore del presente bene mobile è dato dalla differenza tra il valore a nuovo, reale ed attendibile, riferito alla data della stima, e il degrado subito dall'inizio della sua utilizzazione, sino al momento considerato.

6.4 Valutazione del bene

Effettuate le opportune indagini di mercato e considerato il fatto che il bene deve intendersi ceduto nello stato di fatto in cui si trova, senza alcuna garanzia circa la funzionalità, la completezza e l'assenza di vizi, con ogni onere di smontaggio, movimentazione, trasporto e asporto integralmente a carico dell'aggiudicatario, si ritiene che il valore di mercato da attribuire al presente bene, considerato il carattere prudenziale della presente valutazione, possa essere stimato pari a € 600,00.

* * * * *

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEI VARI LOTTI

	Valore di mercato
<u>BENI IMMOBILI</u>	
LOTTO 1	
Villetta con deposito (fg.4,part.2534, sub.753-755) e giardino (fg.4, part.2542, sub.705)	€ 134.700,00
LOTTO 2	
Autorimessa (fg.4, part.2534, sub.728)	€ 12.000,00
LOTTO 3	
Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.747)	€ 4.800,00
LOTTO 4	
Posto auto esterno (fg.4, part.2534, sub.746)	€ 4.800,00
Valore complessivo dei beni immobili	€ 156.300,00
<u>BENI MOBILI</u>	
LOTTO 5	
Mobili e arredo	€ 4.000,00
LOTTO 6	
Flipper elettronico	€ 600,00
Valore complessivo dei beni mobili	€ 4.600,00
VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI	€ 160.900,00

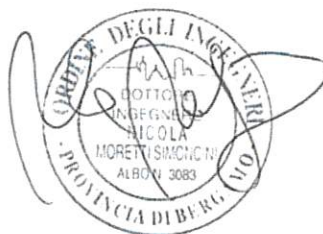
Il valore complessivo dei beni immobili e mobili pertinenti alla procedura di Eredità Giacente "Giuseppe Dossena" e oggetto di valutazione, suddivisi nei suddetti sei lotti, ammonta pertanto a **€ 160.900,00** (Euro Centosessantamilanovecento/00).

* * * * *

Ritenendo di aver assolto esaurientemente l'incarico ricevuto, lo scrivente resta a disposizione per ogni altro chiarimento.

Bergamo, 05.06.2026

dott. ing. Nicola Moretti Simoncini



DOCUMENTI ALLEGATI

1. Elaborato planimetrico foglio 4 particella 2534
2. Visura catastale per soggetto "Eredità giacente Giuseppe Dossena"
3. Planimetria catastale foglio 4 particella 2534 sub. 753
4. Planimetria catastale foglio 4 particella 2534 sub. 755
5. Sentenza relativa alla Causa Civile n. 5040/2021RG del 16.01.2024 del Tribunale di Bergamo
6. Art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
7. Art. 31.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
8. Planimetria catastale foglio 4 particella 2534 sub. 728
9. Richiesta di autorizzazione allo svincolo pertinenziale prot. n. 1756 del 28.04.2004
10. Planimetria catastale foglio 4 particella 2534 sub. 747
11. Planimetria catastale foglio 4 particella 2534 sub. 746
12. Elenco Beni Mobili allegato al Verbale di Inventario

