

Tribunale di Milano
Sezione Crisi d'Impresa
Liquidazione Giudiziale

N° Gen. Rep. 259/2024

Giudice Delegato:
Dott.ssa Luisa Vasile

Curatrice Fallimentare:
Avv. Cecilia Zanzi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 7

Locale commerciale con locali di servizi e aree scoperte di pertinenza,
appartamento e aree destinate a parcheggio

Ranzanico (BG) Via Nazionale 2741



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	6
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2.1 Precedenti e attuali proprietari	8
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	16
3.1 Gravami ed oneri	16
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	18
4.1 Stato di possesso e disponibilità	27
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	27
5.1. Ristorante foglio 7 particella 943 sub. 3.....	28
5.2. Terrazzo piano primo – foglio 7 particella 1828 sub. 8	36
5.3. Locale deposito - foglio 7 particella 1828 sub. 702.....	37
5.4. Locale tecnico centrale termica e ripostiglio – foglio 7 particella 1828 sub. 11	38
5.5. Abitazione – foglio 7, particella 1828, sub. 701	39
5.6. Aree scoperte di pertinenza del ristorante	41
5.7. Aree scoperte di proprietà, poste lungo il lago destinate a parcheggio	42
6. URBANISTICA	43
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	43
7. EDILIZIA.....	45
7.1 Titoli Edilizi.....	45
7.2 Conformità edilizia e catastale	47
8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	49
9. SUPERFICIE COMMERCIALE	50
10. VALUTAZIONE A CORPO.....	52
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	52
10.2 Valori delle banche dati	52
10.3 Valutazione	54

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, in data 23/07/2024 la curatrice Avv. Cecilia Zanzi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società di di con sede in . Via n. , in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Crisi D'Impresa, con RG 259/2024.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima sono costituiti da:

- 1) Immobile ad uso ristorante, locali di servizio e aree scoperte di pertinenza;
- 2) Appartamento;
- 3) Aree destinate a parcheggio lungo il lago;

posti nel comune di Ranzanico in provincia di Bergamo.



Vista del ristorante dalla strada statale SS42

1.2 Ubicazione e accessibilità

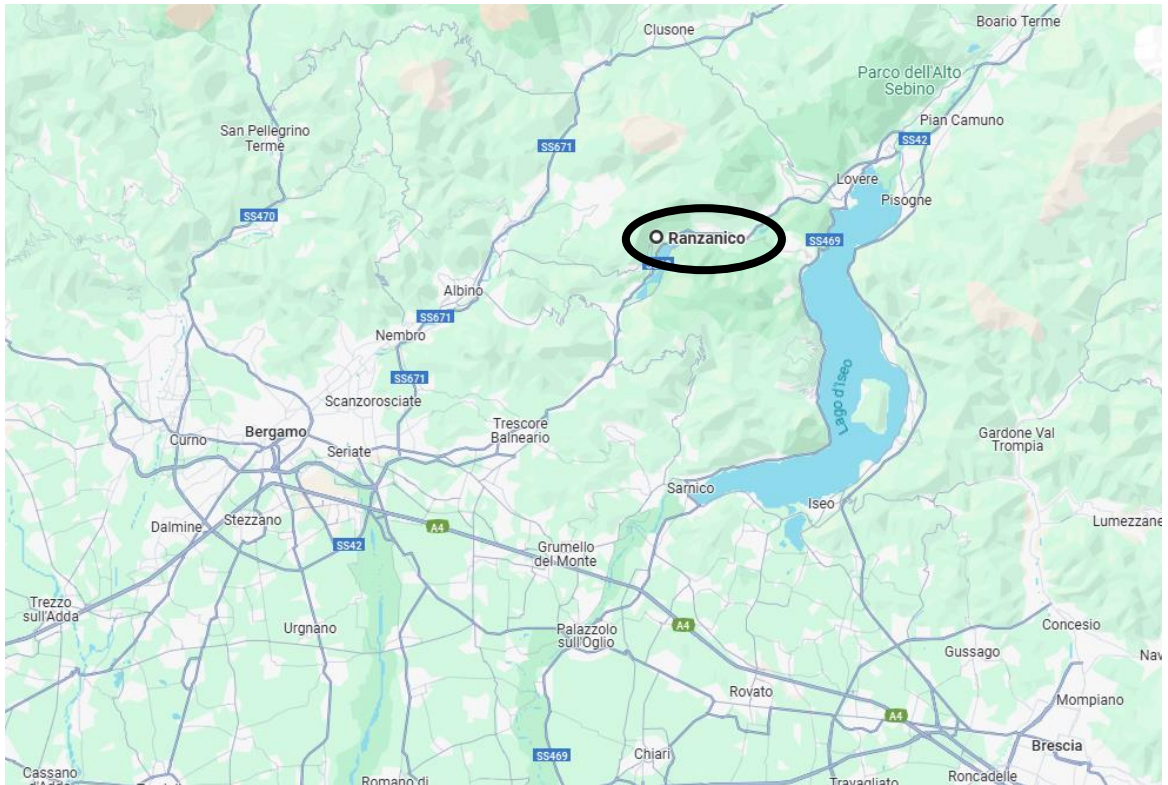
Il Comune di Ranzanico si trova nella parte est della Provincia di Bergamo in Lombardia, conta circa 1,200 abitanti e confina con i seguenti comuni: Bianzano, Endine Gaiano, Gandino, Monasterolo del Castello, Peia, Spinone al Lago.



Posizione del comune di Ranzanico sul territorio nazionale e in quello della provincia

La Val Cavallina si trova ad est di Bergamo, tra la Val Seriana e il Bacino del Lago d'Iseo, nel cuore delle Alpi Orobiche e si estende lungo il fiume Cherio (affluente dell'Oglio), da Trescore Balneario a Endine Gaiano, è lunga circa 30 km e popolata da circa 34.550 abitanti. Il piccolo lago di Endine (337 m. s. m.; perimetro km. 11; superficie kmq. 2,13) costituisce la parte più elevata della valle.

Ranzanico dista circa 30 km da Bergamo, circa 85 km da Milano e circa 32 km dall'aeroporto di Bergamo Orio al Serio, si trova a circa metà del Lago di Endine ed è raggiungibile attraverso la strada statale 42 della Val Cavallina, che collega tutti i comuni della valle alla città di Bergamo.



Stralcio planimetria google maps

Lungo la Val Cavallina è operativa una linea di trasporto pubblico di superficie che collega Bergamo a Boario Terme con fermate lungo la valle, oltre che linee locali che collegano gruppi di comuni limitrofi. Le linee sono operate da Arriva Italia che gestisce il servizio di trasporto pubblico locale extraurbano nella provincia di Bergamo.



Stralcio immagine – portale bergamo.arriva.it – val Cavallina

1.3 Descrizione del territorio circostante

I beni oggetto di stima si trovano lungo la strada statale SS42 che costeggia il lago di Endine. Il ristorante è individuato al civico n. 2741.



Stralcio immagine da Google Maps

Lungo la SS42 si trovano altri esercizi commerciali a servizio dei cittadini dei comuni della zona e dei turisti che vengono a visitare il lago.

Il traffico lungo la Statale è composto di mezzi pesanti e vetture private. Il traffico è sostenuto soprattutto nelle ore di punta.

Dal lato opposto della strada si trovano aree utilizzate a parcheggio.



Stralcio immagine da Google Maps

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono stati eseguiti sopralluoghi il 18/09/2024 e il 29/05/2025 e l'accesso agli atti presso gli uffici tecnici del Comune di Ranzanico il 29/05/2025 ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Certificazione notarile ventennale	Del 08/11/2025 – Allegato 1
Atto rep. n. 88101	Del 22/12/1995 – Allegato 2.1
Atto di vendita rep. 116.563 e nota di trascrizione	Del 30/12/1995 – Allegato 2.2
Nota di trascrizione R.G. n. 23974 R.P. 17977 atto del 28/05/1996 rep. n. 117351	Del 27/07/1996 – Allegato 2.3
Nota di trascrizione del RG 38884 RP 2487 di atto del 05/10/2000 rep. n. 9550	Del 11/10/2000 – Allegato 2.4
Atto di fusione rep. 40251/18333	Del 23/12/2011 – Allegato 2.5
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 943	Del 27/02/2025 – Allegato 3.1
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1828	Del 27/02/2025 – Allegato 3.2
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2369	Del 26/06/2025 – Allegato 3.3
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2371	Del 27/01/2025 – Allegato 3.4
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2372	Del 27/01/2025 – Allegato 3.5
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2374	Del 27/01/2025 – Allegato 3.6
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 840	Del 27/01/2025 – Allegato 4.1
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2506	Del 27/01/2025 – Allegato 4.2
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1841	Del 27/01/2025 – Allegato 4.3
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1840	Del 27/01/2025 – Allegato 4.4
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 765	Del 27/01/2025 – Allegato 4.5
Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1109	Del 27/01/2025 – Allegato 4.6
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 943, 1828, 2369	Del 17/09/2024 – Allegato 5.1
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 2371, 2372, 2374	Del 17/09/2024 – Allegato 5.2
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 840	Del 17/09/2024 – Allegato 5.3
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 2506	Del 17/09/2024 – Allegato 5.4
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 1840 e 1841	Del 17/09/2024 – Allegato 5.5
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 765	Del 17/09/2024 – Allegato 5.6
Estratto di mappa Foglio 907 Part. 1109	Del 17/09/2024 – Allegato 5.7
Visura storica immobile C.F. Fg. 7 Part. 943 Sub. 3	Del 25/07/2024 – Allegato 6.1
Scheda Catastale Fg. 7 Part. 943 Sub. 3	Del 01/07/1996 – Allegato 6.2
Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part.1828 Sub.702	Del 27/01/2025 – Allegato 7.1
Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 702	Del 15/12/1997 – Allegato 7.2

Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part.1828 Sub.11	Del 27/01/2025 – Allegato 8.1
Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 11	Del 10/07/1997 – Allegato 8.2
Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part.1828 Sub.8	Del 27/01/2025 – Allegato 9.1
Elaborato planimetrico Fg. 7 Particella 1828	Del 21/05/2002 – Allegato 9.2
Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 8	Del 06/05/1996 – Allegato 9.3
Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part. 2369	Del 25/07/2024 – Allegato 10.1
Scheda Catastale Fg. 7 Part. 2369	Del 01/07/1996 – Allegato 10.2
Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part.1828 Sub.701	Del 27/01/2025 – Allegato 11.1
Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 701	Del 15/12/1997 – Allegato 11.2
Certificato di destinazione urbanistica	Del 29/05/2025 – Allegato 12
Titoli edilizi -vedi punto 7.1	Allegati da 13 .1 a 13.5
Dichiarazione di conformità impianto elettrico	Del 13/02/1997 – Allegato 14.1
Dichiarazione di conformità impianto termico, di condizionamento, gas-metano e idrico-sanitario	Del 12/02/1997 – Allegato 14.2
Attestati di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

Il certificato notarile ventennale del 08/11/2025, a cura del notaio dott. Niccolò Tiecco riporta quanto segue:

Unità negoziale 6

...

* Nel Comune di **RANZANICO (BG)** e precisamente:

6. **Negozi e botteghe**, piano T-1-2, consistenza mq.716, Via Nazionale.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7 particella 943 subalterno 3**;

7. **Area urbana**, piano T, consistenza mq.51, Via Nazionale.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7 particella 1828 subalterno 8**;

8. **Magazzini e locali di deposito**, piano S1, consistenza mq.30, Via Nazionale.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7 particella 1828 subalterno 11**;

9. **Abitazione di tipo economico**, piano S1, consistenza vani 4, Via Nazionale.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7 particella 1828 subalterno 701**;

10. **Magazzini e locali di deposito**, piano S1, consistenza mq.118, Via Nazionale.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7 particella 1828 subalterno 702**;

11. **Area urbana**, piano T, consistenza mq.239, Via Nazionale.

In Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 7 particella 2369**;

...

26. **Terreno**, consistenza are 4 centiare 70. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 765**;

27. **Terreno**, consistenza are 3 centiare 70. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 840**;

28. **Terreno**, consistenza centiare 70. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 1109**;

29. **Terreno**, consistenza are 3 centiare 65. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 1840**;
30. **Terreno**, consistenza are 1 centiare 60. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 1841**;
31. **Terreno**, consistenza are 8 centiare 96. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 2371**;
32. **Terreno**, consistenza centiare 53. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 2372**;
33. **Terreno**, consistenza centiare 68. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 2374**;
34. **Terreno**, consistenza centiare 35. In Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 9 particella 2506**;

dichiara

...

che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà

...

della società

con sede

in _____ - C.F. _____

...

per **i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 6**

...

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

Gli immobili oggetto della presente certificazione, sono di titolarità ...della soc. _____ con sede in _____

() C.F. _____

., **per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 6**, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- **quanto i diritti pari ad 1/1 di proprietà** relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 6, di pertinenza della soc.

_____, con atto **di fusione** di società per incorporazione rogato dal Notaio Santus Armando il **23 dicembre 2011, Repertorio 40251/18333**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di **BERGAMO** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 gennaio 2012 ai NN.1510/1006 di formalità dalla società _____ con sede in _____ - C.F. _____ Alla società sopra indicata quanto d'interesse, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

...

- Quanto gli immobili distinti in Catasto al foglio 7 **particella 943 subalterno 3**, foglio 7 **particella 2369**, e foglio 9 **particelle 2371-2372-2374**, con **atto di compravendita** rogato dal Notaio P. Nosari il **30 dicembre 1995, Repertorio 116563**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 gennaio 1996 ai NN.3106/2392 di formalità;
- Quanto gli immobili distinti in Catasto al foglio 7 **particella 1828 subalterni 8-11-701-702**, con **atto di compravendita** rogato dal Notaio P. Nosari il **28 maggio 1996, Repertorio 117351**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 luglio 1996 ai NN.23974/17977 di formalità;
- Quanto gli immobili distinti in Catasto al foglio 9 **particelle 765-1109-1840-1841**, con **atto di compravendita** rogato dal Notaio Mallardo Carmine il **22 dicembre 1995, Repertorio 88101/5963**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 dicembre 1995 ai NN.39521/29145 di formalità; chiedere a notaio atto

– Quanto gli immobili distinti in Catasto al foglio 9 **particelle 840-2506, con atto di divisione** rogato dal Notaio Boni Francesco il **05 ottobre 2000, Repertorio 9550**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 ottobre 2000 ai NN.38884/28487 di formalità;"

Si segnala che:

- 1) La scansione dell'atto del 30/12/1995 rep. 116563, scaricato dal portale dell'Agenzia delle Entrate non è completo nella parte descrittiva degli immobili trasferiti. Mentre la nota di trascrizione riporta i beni oggetto di compravendita;

Allegato 1 – Certificazione notarile del 08/11/2025

Precedenti proprietari

La proprietà dei beni composti da ristorante, area di pertinenza, appartamenti e locali di servizio e terreni posti lungo il lago di Endine, è pervenuta tramite i seguenti atti:

- A) Atto del 22/12/1995 rep n. 88101 con il quale la _____ vendeva all' _____ parte dei terreni posti lungo il lago;
- B) Atto di vendita del 30/12/1995 rep. 116563 con il quale la _____ . vende a _____ il ristorante, i locali di servizio e le aree di pertinenza, e la quota della metà della restante parte dei terreni lungo il lago;
- C) Atto del 28/05/1996 rep. n. 117351 con il quale i signori _____ vendevano all' _____ l'autorimessa posta al piano seminterrato (poi trasformata in appartamento e magazzino), due cantine e locale ripostiglio – di cui il notaio ha inviato la sola trascrizione;
- D) Atto del 05/10/2000 rep. n. 9550 con il quale i signori _____ di cui si ha la sola trascrizione e non risulta chiara la descrizione degli immobili riportati.
- E) Atto di fusione del 23/12/2011 rep. 40251/18333 con il quale l'Immobiliare _____ veniva fusa nella soc. _____

Si consiglia di recuperare gli atti indicati ai punti C) e D) prima di procedere alla vendita dei beni in modo da chiarirne la provenienza.

A) Atto del 22/12/1995 rep. n. 88101

Con atto di compravendita del 22/12/1995 rep n. 88101/5963, a cura del dott. Carmine Mallardo, notaio in Bergamo, vendeva al

"Ranzanico (BG9

- **appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 1.065** ricadente nella Zona V3 - Verde di valorizzazione ambientale soggetto a "Nuovi Allineamenti Stradali"; censito nel locale N.C.T. alla partita 1948, **foglio 9, mappali:**

1841 (ex 400/c) di are 01.60, Sem. 2, R.D. 1.040, R.A. 1.360;

765 di are 04.70, Inc.Prod.1, R.D. 235, R.A. 141;

1109 di are 00.70, Sem. 2, R.D. 455, R.A. 595;

ed alla partita 854, foglio 9, con il mappale:

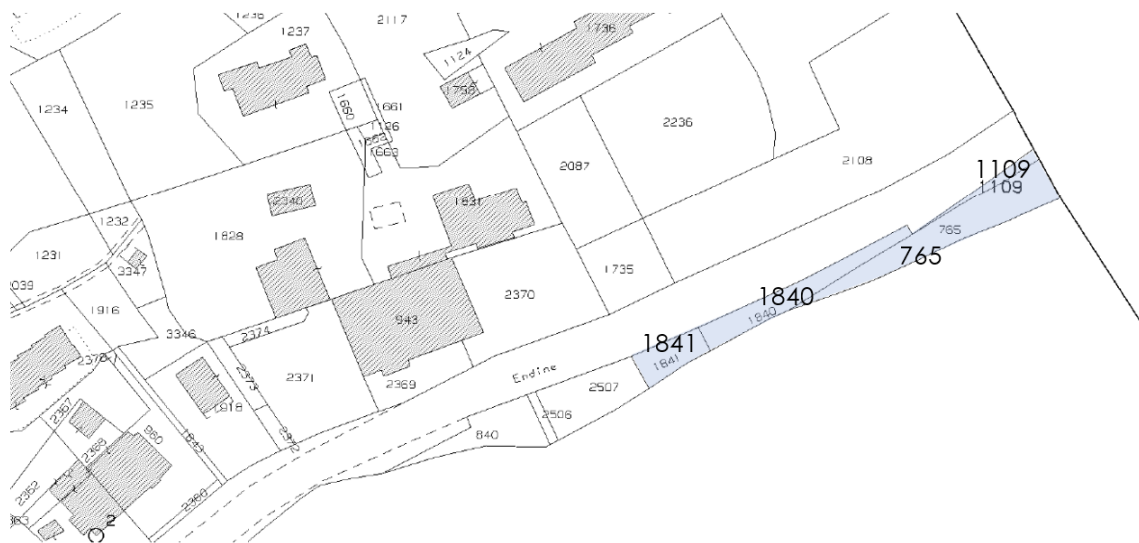
1840 (ex 400/b) di are 03.65, Sem. 2, R.D. 2.372, R.A. 3.102.

Confini in unico corpo = strada statale, proprietà Borgomanero, Lago di Endine, proprietà

...

Art. 4

La parte venditrice garantisce la buona proprietà e libera disponibilità di quanto venduto per esserle pervenuto con atto per Notaio G.B. Anselmo di Bergamo in data 20 giugno 1991 rep.n. 136788/44265 registrato ivi in data 10 luglio 1991 al n. 4109, Serie IV ed ivi trascritto in data 28 giugno 1991 ai nn. 19765/14794."



Stralcio estratto mappa del 17/09/2024 – evidenziate particelle vendute

Allegato 2.1 – Atto del 22/12/1995 rep. n. 88101

B) Atto di vendita del 30/12/1995, rep. 116563 e nota di trascrizione

Con atto di vendita del 30/12/1995, rep. 116.563, a cura del notaio P. Nosari, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo, Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 25/01/1996 ai nn.3106/2392, la soc.

vendeva al

quanto segue:

"in Comune amministrativo e censuario di Ranzanico

A) **Proprietà piena ed esclusiva dei seguenti beni:**

Intero corpo di fabbricato posto in Via Nazionale n. 191, **in corso di ristrutturazione, con annesso terreno ad uso di corte, giardino e transito**, ed attualmente non ancora censito al N.C.E.U., ma per frazionamento, risulta a seguito della denuncia di variazione registrata in data 4 aprile 1990 al n. 4.091, ivi così distinto:

foglio 7, mappale 943 sub. 3, Via Nazionale n. 191, piano T-1-2-3;

- **Area urbana di pertinenza** del predescritto fabbricato.

Detta porzione di terreno è distinta colla seguente descrizione censuaria mediante il frazionamento del mappale n. 1832 eseguito nel corrispondente tipo, allegato alla denuncia di cambiamento in data 17 febbraio 1990 n. 13526: partita C.T. n. 2162. Foglio 9, **mappale 1.832**, semin. Arbor., di ettari 0 are 12 centiare 30, R.D.L. 7.995, R.A.L. 10.455.

B) **Quota di comproprietà di una metà dei seguenti beni:**

- Area urbana di pertinenza del predescritto fabbricato detta unità è censita in N.C.T. alla Partita 2.163, come segue: Foglio 9, **mappale 840**, prato arbor., di ettari 0, are 3, centiare 70, R.D. Lire 1.665, R.A. Lire 2.405.

- Area urbana di pertinenza del predescritto fabbricato detta unità è censita in N.C.T. alla partita 2.163, come segue: Foglio 9, **mappale 1.839**, seminativo, di ettari 0 are 3 centiare 80, R.D. Lire 2.470, R.A. Lire 3.230.

Confini: (in unico corpo) con interposta la sede della pubblica via Nazionale: mappali n. 1253, 1828, 1831, 2087, 1735, 400.

Accessori e gravami: La entità oggettiva suddescritta è trasferita coi diritti e vincoli reali e personali inerenti alla regolamentazione urbanistica del territorio in cui essa entità si trova, comunque disposta, per pubbliche norme o private convenzioni, dei quali la parte acquirente dichiara di avere piena conoscenza, assumendosi ogni conseguente onere ed esonerando l'alienante da ogni responsabilità al riguardo, specie per quanto risulta dal sottocitato titolo di provenienza.

...

Provenienza: La entità oggettiva suddescritta è pervenuta alla parte alienante, nel preindicatedo diritto trasferito, da _____ ed altri, per atto di vendita in data 5 settembre 1990 n. 115625 di repertorio notaio dr. R. Boni, registrato a Bergamo in data 25 settembre 1990 al n. 3504 s.2v e trascritto nella competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo con nota in data 5 ottobre 1990 ai nn. 30778/22790.

...

- ...che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, con successiva concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Ranzanico in data 6 agosto 1990 n. 20/90 Reg. Costr.n. 1501/90 Prot. Gen. e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

...

Patti speciali:

- **A favore del fabbricato edificato sulla porzione di terreno distinta col mappale n. 1828**, di proprietà dei prenommati fratelli Pezzini, **ed a carico della porzione di terreno distinta con mappale n. 1832**, è costituito il perenne reale diritto di transito pedonale e carrabile per accedere dal fondo dominante attraverso il fondo servente alla pubblica via Nazionale."



Stralcio estratto di mappa da pratica 20/90 Stralcio estratto mappa del 26/03/1996
 Allegato 2.2 - Atto di compravendita del 30/12/1995, rep. 116563 e nota di trascrizione del 25/01/1996

C) Nota di trascrizione dell'atto del 28/05/1996 rep. n. 117351

La nota di trascrizione del 27/07/1996 RG n. 23974 e RP n. 17977 dell'atto di vendita del 28/05/1996 rep. n. 117.351, a cura del notaio dr. P. Nosari, riporta che i signori

vendevano alla soc.

i seguenti immobili:

=|^|=

A) *Nel complesso immobiliare posto in via Nazionale n. 185 e costituito da più corpi di fabbricato a più piani, con annesso terreno ad uso di corte, giardino e transito:*

- l'autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricato di sud: detta unità non risulta ancora censita al N.C.E.U., ma per aggiornamento di consistenza della unità pure incensita distinta con il protocollo n. 746/70, risulta, a seguito della denuncia di variazione registrata in data 6 maggio 1996 al n. 9.3.47, ivi così distinta:

foglio 7, protocollo n. 9.348796, via Nazionale n. 185, piano S1;

B) **Porzione di area urbana di circa mq. 51**, facente parte della porzione di terreno originariamente censita in C.T col mappale n. 1828: detta unità non risulta ancora censita al N.C.E.U., ma per divisione di parti comuni della unità pure incensita distinta con i protocolli nn. 743/70, 744/70, 745/70 e 746/70, risulta, a seguito della denuncia di variazione registrata in data 6 maggio 1996 al n. 9.341, ivi così distinta:

Protocollo n. 9.345/96, via Nazionale n. 185, area urbana mq. 51

Confini:

L'autorimessa, come sopra descritta è così coerenziata: per due lati: muri perimetrali; terzo lato: prof. 9338/96

La porzione di area nuda è così coerenziata: a sud mappale n. 1832; a mattina mappale n. 1831; a nord sera prof. 9344/96.

...

con lo stesso atto il signor

vendeva a

quanto segue:

=2^=

...

- **due compartimenti di cantina posti al piano seminterrato:** dette unità non risultano ancora censite al N.C. E.U. ma per divisione della unità pure incensita distinta con il protocollo n. 743/70 risulta, a seguito della denuncia di variazione registrata in data 6 maggio 1996 al n.9. 336, ivi così distinta:

Foglio n. 7, protocollo n.9. 338/96 via Nazionale n.185, piano Sem..

Confini: i due compartimenti di cantina tra loro contigui, come sopra descritta, sono così coerenziate: per tre lati muri perimetrali; quarto lato: prot. 9348/96

....

con lo stesso atto i signori

vendevano al

quanto segue:

=3^=

...

Nel precitato complesso immobiliare:

- **locale attualmente adibito a ripostiglio ed originariamente adibito a centrale termica** posto in piano seminterrato:

detta unità non risulta ancora censita al N.C.E.U. ma per divisione di parti comuni della unità pure incensita distinta con i protocolli nn. 743/70, 744/70 e 745/70, risulta, a seguito della denuncia di variazione registrata in data 6 maggio 1996 al n. 9.339, ivi così distinta:

foglio n. 7, protocollo n. 9.340/96, via Nazionale n. 185, piano Sl.

Confini:

La porzione di fabbricato, come sopra descritta, è così coerenziate: per due lati: muri perimetrali; per altri due lati: prot. 9348/96.

Patti speciali:

- Le controparti contraenti dichiarano di essere a conoscenza dell'esistenza di una rete fognaria al di sotto del suolo dei mappali n. 1828 e 1832 **costituente servitù a favore di proprietà poste a monte dei fondi serventi.**

Gli alienanti con le presenti vendite rinunciano ad ogni diritto di transito pedonale e carrabile sul mappale n. 1832"

Allegato 2.3 – nota di trascrizione dell'atto del 28/05/1996 rep. n. 117351

D) Nota di trascrizione dell'atto del 05/10/2000 rep. n. 9550

La nota di trascrizione del 11/10/2000 riporta che l'atto riguarda i seguenti immobili:

- Foglio 9 particella 2507
- Foglio 9 particella 2506
- Foglio 9 particella 840

La nota di trascrizione non riporta in modo esaustivo quali sono stati gli immobili divenuti di proprietà de Alla data della presente non è
stato possibile recuperare copia dell'atto completo.

Allegato 2.4 – nota di trascrizione dell'Atto del 05/10/2000 rep. n. 9550

E) Atto di fusione del 23/12/2011 rep. 40251/18333

Con atto di fusione del 23/12/2011 rep. n. 40251 e di racc. n. 18333 a cura del notaio dr. Armando Santus di Bergamo, _____, veniva fusa nella soc. _____ e trasferiti i beni immobili del _____, tra cui quelli oggetto della presente e precisamente:

E) La piena proprietà del terreno sito in Comune di Ranzanico

censito nel Catasto dei Terreni, al foglio 9 (foglio di mappa 7), con i mappali
765 di are 04.70, Incolt Prod, Classe 1, RD.E.0,12 RA.E.0,07;
1109 di are 00.70, Seminativo, Classe 2, RD.E.0,23 RA.E.V0,31;
1840 di are 03.65, Seminativo, Classe 2, RD.E.1,23 RA.E. 1,60;
1841 di are 01.60, Seminativo, Classe 2, RD.E. 0,54 RA.E. 0,70;

F)La piena proprietà del terreno sito in Comune di Ranzanico

Censito nel Catasto dei Terreni, al **foglio 9** (foglio di mappa 7), con i mappali
2371 di are 08.96, Semin Arbor, Classe 2, RD.E.3,01 RA.E. 3,93;
2372 di are 00.53, Semin Arbor, Classe 2, RD.E. 0,18 RA.E. 0,23;
2374 di are 00.68, Semin Arbor, Classe 2, RD.E. 0,23 RA.E. 0,30;

G) La piena proprietà del terreno sito in Comune di Ranzanico

censito nel Catasto dei Terreni, al **foglio 9** (foglio di mappa 7), con i mappali
840 di are 03.70, Prato Arbor, Classe 3, RD.E. 0,86 RA.E. 1,24;
2506 di are 00.35, Seminativo, Classe 2, RD.E. 0,12 RA.E. 0,15.

....

M) La piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Ranzanico

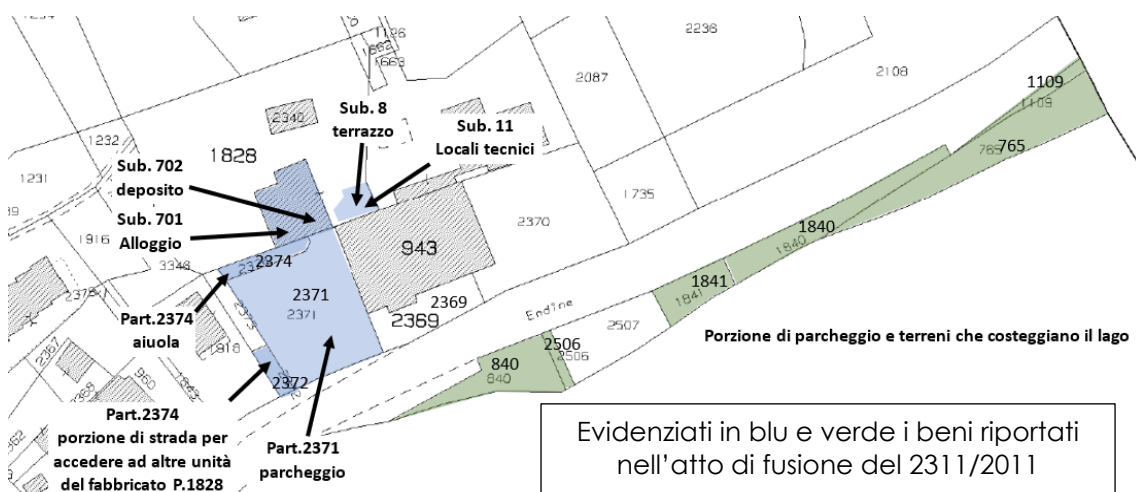
nel fabbricato sorto su area coperta e di pertinenza di cui al mappale 1828 (Ente Urbano) censite nel Catasto del Fabbricati, al foglio 7, con i mappali

1828/8 Via Nazionale n.191, Piano T, area urbana di mq. 51;

1828/11 Via Nazionale n.191, Piano S1, Categoria C/2, Classe 2, mq.30, RC.E.63,52;

1828/701 Via Nazionale n.185, Piano S1, Categoria A/3, Classe 2, vani 4, RC.E. 28,22;

1828/702 Via Nazionale n.185, Piano S1, Categoria A/3, Classe 2, mq.118, RC.E. 249,86. ...



Stralcio estratto mappa del 2024

Si segnala che con l'atto di fusione del 23/12/2011 sono stati trasferiti anche beni non oggetto della presente relazione.

Allegato 2.5 - atto di fusione del 23/12/2011 rep. n. 40251/18333

Attuali proprietari

Con riferimento a quanto sopra riportato, i beni oggetto di stima, risultano di piena proprietà della società _____, con sede in _____, C.F. _____

La società è in Liquidazione Giudiziale, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Crisi D'Impresa, con RG 259/2024.

Servitù

L'atto riporta delle servitù, ma non viene specificato a quale immobile fanno riferimento:

- servitù a favore dell'ENEL costituita in forza dell'atto trascritto in data 15 aprile 1985 ai numeri B8325/6051;
- servitù a favore dell'ENEL costituita in forza dell'atto trascritto in data 5 novembre 1984 ai numeri 14807/12466;
- servitù costituita in forza dell'atto in data 6 luglio 1999 e 3 febbraio 2000 n. 62118-37167 di repertorio Notaio Salvatore Lombardo, trascritta a Bergamo in data 1° marzo 2000 ai numeri 7691/5567;
- Servitù costituita in forza dell'atto in data 12 ottobre 1999 e 3 febbraio 2000 n. 64118-37167 di repertorio Notaio Salvatore Lombardo, trascritta a Bergamo in data 1° marzo 2000 ai numeri 7712/5588."

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento al certificato notarile del 08/11/2025, a cura del notaio dott. Niccolò Tiecco, risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano così come desunte dal documento allegato:

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Donati Mario il 26 maggio 2005, Repertorio 108224/47747, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 giugno 2005 ai NN.30582/7662 di **formalità in favore di** _____
con sede _____ - C.F. _____ (domicilio ipotecario eletto
_____ e contro la società _____ con sede in _____
_____, - C.F. _____ 'per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli
immobili distinti in Catasto al **foglio 7 particelle 943 subalterno 3, 1828 subalterno 11, 2369, 2371, 1828 subalterno 701 e 1828 subalterno 702**), per la complessiva somma di Euro
_____ (capitale di Euro _____);

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Donati Mario il 25 giugno 2009, Repertorio 116335/54186, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 giugno 2009 ai NN.39224/6508 di **formalità in favore di**

con sede in _____ - C.F. _____ (domicilio ipotecario eletto _____) e contro la società _____ con sede in _____ - C.F. _____ per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al **foglio 7 particelle 943 subalterno 3, 1828 subalterno 11, 2369 e 2371**), per la complessiva somma di Euro _____ (capitale di Euro _____);

= **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Luraghi Maurizio il 08 marzo 2018, Repertorio 101393/21984, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 marzo 2018 ai NN.11226/1822 di **formalità in favore di**

_____ con sede in _____ - C.F. _____ (domicilio ipotecario eletto _____) e contro la società _____ con sede in _____ - C.F. _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al **foglio 7 particelle 943 subalterno 3, 2369, foglio 9 particelle 2371, 2372, 2374, 765, 1109, 1840, 1841, 840, 2506, foglio 7 particella 1828 subalterni 701, 702, 11 e 8**), per la complessiva somma di Euro _____ (capitale di Euro _____);

= **Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Bergamo il 26 febbraio 2024, Repertorio 1286/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 marzo 2024 ai NN.15125/11006 di **formalità in favore di**

_____ con sede in _____ - C.F. _____ e contro la società _____ con sede in _____ - C.F. _____ (per i diritti pari a 4/18 di proprietà relativamente l'immobile distinto in Catasto al foglio 2 particella 941 subalterno 40, e per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili distinti in Catasto al foglio 2 particelle 941 subalterni 39, 50, 51, 52, foglio 2 particella 2629 subalterni 34, 35, **foglio 7 particella 1828 subalterni 8, 11, 701, 702, foglio 7 particella 943 subalterno 3, foglio 7 particella 2369**, foglio 3 particella 1327subalterni 3, 6, **foglio 9 particelle 2638, 348, 4056, 5006, 5008, 2431, 2432, 2793, 2796, 2798, 2357, 1509, 840, 2506, 2371, 2372, 2374, 765, 1109, 1840, 1841** 1289, 1324, 924, 1013,1014, 1015, 923);

Si segnala che la formalità di cui sopra riguarda sia i beni oggetto della presente stima evidenziati in grassetto, che altri beni immobili oggetto di altre perizie di stima a cura della scrivente.

= **Sentenza apertura della procedura di liquidazione giudiziale** emessa dal Tribunale di Milano il 16 maggio 2024, Repertorio 573, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BERGAMO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 giugno 2024 ai NN.31130/22467 di **formalità in favore di**

_____ nato a _____ il _____ e contro i signori _____ per i diritti pari ad 1/2 di _____

proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 1 e 2, per i diritti pari ad 1/4 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 3, nato a _____ il _____, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 4, e della società _____ con sede in _____ - C.F. _____ per i diritti pari a 4/18 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 5 e **per i diritti pari ad 1/1 di proprietà relativamente gli immobili descritti nell'unità negoziale 6.**

Allegato 1 – Certificazione notarile del 08/11/2025

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Ai fini dell'identificazione catastale dei beni si segnala che:

- Al catasto terreni i beni sono individuati al foglio 9;
- Al catasto fabbricati i beni sono individuati al foglio 7;
- Le visure catastali riportano le correlazioni tra i due fogli;
- L'estratto di mappa riporta foglio 907 probabilmente ad esito di un accorpamento di due fogli catastali;
- Il numero civico indicato in visura è 941 mentre sul fabbricato è riportato il n. 2741.

I beni oggetto di stima sono identificati a catasto come segue:

		Foglio	Particella	Sub.
Parte A)	Ristorante, locali di servizio:			
A.1	Ristorante	7	943	3
A.2	Locali deposito a servizio del ristorante	7	1828	702
A.3	Locali tecnici: centrale termica – locale caldaia e ripostiglio	7	1828	11
A.4	Terrazzo ristorante	7	1828	8
	Area esterne del ristorante:			
A.5	Giardino con fontana	7	2369	
	Parcheggio	9	2371	
	Porzione strada di accesso al fabbricato part. 1828 di proprietà di terzi	9	2372	
	Aiuola	9	2374	
	Appartamento			
A.6	Alloggio per il personale di servizio	7	1828	701
Parte B)	Terreni utilizzati in parte a parcheggio posti lungo il lago			
	Terreno	9	840	
	Terreno	9	2506	
	Terreno	9	1841	
	Terreno	9	1840	
	Terreno	9	765	
	Terreno	9	1109	

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
9	943		Ente Urbano		749		
9	1828		Ente Urbano		2238		
9	2369		Ente Urbano		239		
9	2371		Semin arbor	2	896	€ 3,01	€ 3,93
9	2372		Semin arbor	2	53	€ 0,18	€ 0,23
9	2374		Semin arbor	1	68	€ 0,23	€ 0,30

Coerenza da Nord in senso orario:

Particella 943: part. 1831, 2370 su due lati, 2369 su cinque lati, 2371, 1828 e 2340.

Particella 1828 perimetro esterno: particelle 1235, 1237, 1630, 1662, 1831 su due lati, 943, 2371, 2374, 2373, 3346, 3347 e 1232;

Particella 2369: particelle 943 su cinque lati, 2370, strada e particella 2371;

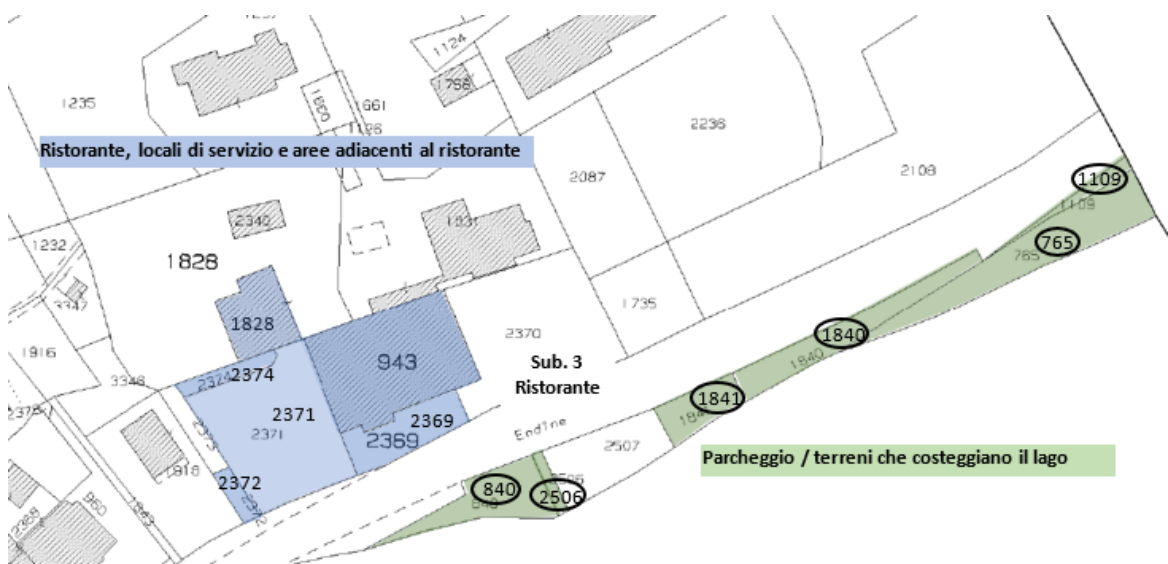
Particella 2371: particelle 2374, 1828, 943, 2369, strada, particelle 2372 e 2373;

Particella 2372: Particelle 2371, strada, particelle 1918 e 2373;

Particella 2374: Particelle 1828, 2371 su due lati e 2373.

Allegato da 3.1 a 3.6 Visure storiche per immobile Catasto Terreni, Foglio 9 Particelle 943, 1828, 2369, 2371, 2372 e 2374

Parte B) Porzione di parcheggio e terreni che costeggiano il lago:



Stralcio estratto di mappa Foglio 9 (907) con indicate Particelle 1828, 2374, 2371, 2372, 943, 2369, 840, 2506, 1841, 1840, 765 e 1109

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
9	840		Prato arbor	3	370	€ 0,86	€ 1,24
9	2506		Seminativo	2	35	€ 0,12	€ 0,15
9	1841		Seminativo	2	160	€ 0,54	€ 0,70
9	1840		Semin arbor	2	365	€ 1,23	€ 1,60
9	765		Incolt Prod	2	470	€ 0,12	€ 0,07
9	1109		Seminativo	2	70	€ 0,23	€ 0,31

Coerenza da Nord in senso orario:

Particella 840: strada, particella 2506, lago, strada su due lati;

Particella 2506: strada, particella 2507, lato e particella 840;

Particella 1841: strada, particella 1840, lago e particella 2507;

Particella 1840: strada su due lati, particelle 1109 e 765, lago e particella 1841;

Particella 765: strada, particella 1109, altro foglio, lago, particella 1840;

Particella 1109: strada, altro foglio, particella 765 e strada.

Allegato da 4.1 a 4.6 Visure storiche per immobile Catasto Terreni, Foglio 9 Particelle 840, 2506, 1841, 1840, 765 e 1109

Allegato 5.1 – estratto mappa Foglio 907 Particelle 943, 1828 e 2369

Allegato 5.2 – estratto mappa Foglio 907 Particelle 2371, 2372 e 2374

Allegato 5.3 – estratto mappa Foglio 907 Particella 840

Allegato 5.4 – estratto mappa Foglio 907 Particella 2506

Allegato 5.5 – estratto mappa Foglio 907 Particelle 1840 e 1841

Allegato 5.6 – estratto mappa Foglio 907 Particella 765

Allegato 5.7 – estratto mappa Foglio 907 Particella 1109

I beni oggetto di stima sono identificati al **Catasto Fabbricati** del comune di Ranzanico come segue:

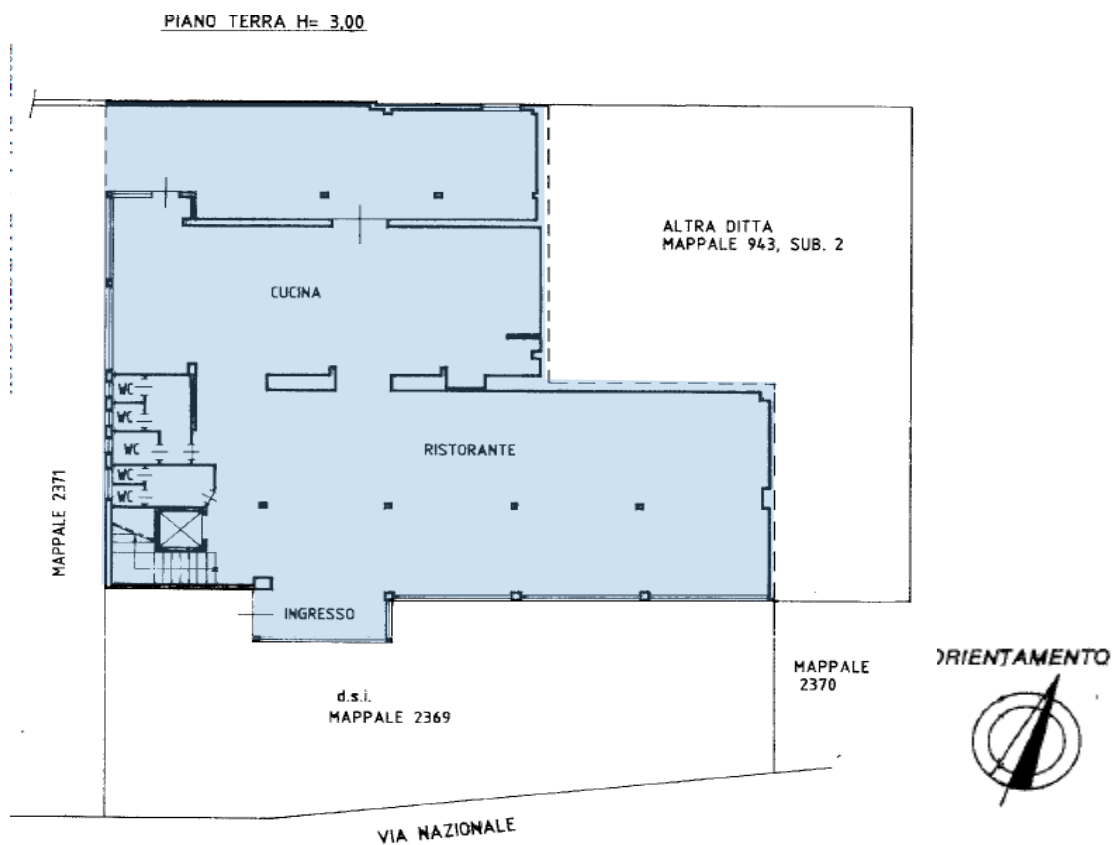
A.1 Ristorante – Foglio 7 Particella 943 Sub. 3

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
7	943	3	C/1	1	716 m ²	Totale: 753 m ²	€ 15.346,00

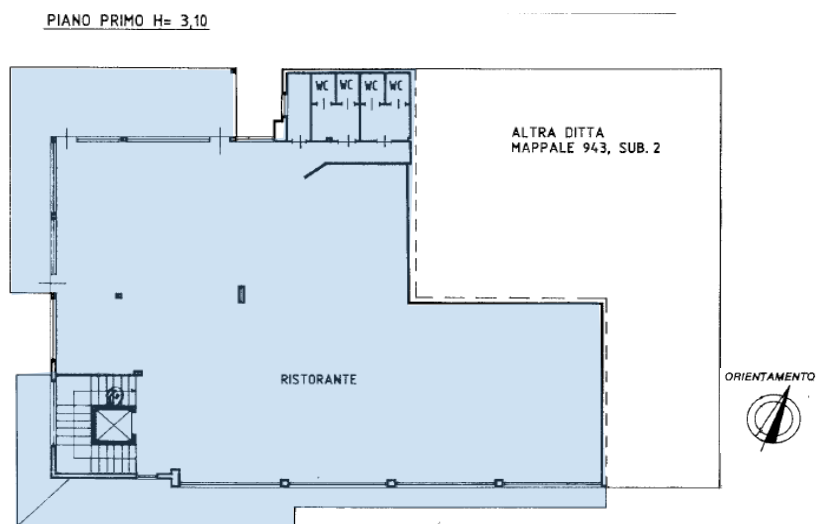
Categoria catastale C/1: immobili destinati a negozi e botteghe, inclusi ristoranti, bar, e locali per artigiani.

Piano T-1-2 – Via Nazionale n. 191

Coerenza da Nord in senso orario piano terra: Particella 1828, Particella 183, Sub. 2 della particella 943 su tre lati, Particella 2369, Particella 2371.



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 943, sub. 3 – piano terra



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 943, sub. 3 – piano primo

Allegato 6.1- visura storica per immobile Foglio 7, Particella 1828, sub. 3

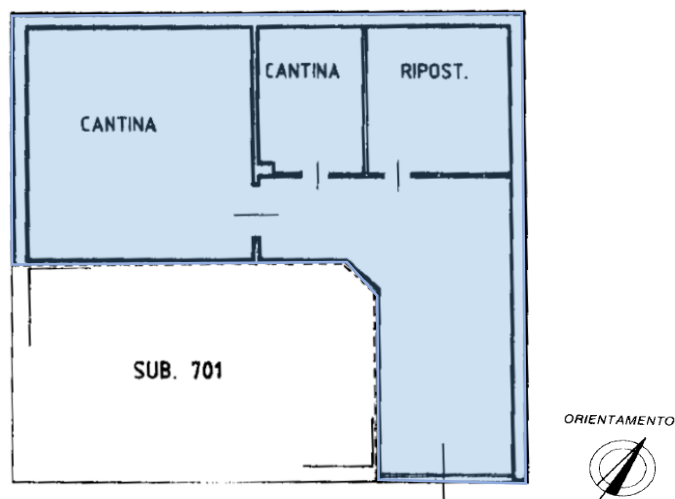
Allegato 6.2 - scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 3

A.1 Locali deposito a servizio del ristorante – Foglio 7 Particella 1828 Sub. 702

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
7	1828	702	C/2	2	118 m ²	Totale: 115m ²	€ 249,86

Categoria catastale C/2: magazzini e locali deposito
Piano seminterrato – Via Nazionale n. 185
Coerenza da Nord in senso orario: altra proprietà o terrapiena, terrapieno, altra proprietà o terrapieno, particella 2371, particella 2874, Sub. 701 della particella 1828 su tre lati, sub. 702 della particella 1828, altra proprietà.

PIANO SEMINTERRATO H= 4,20



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 702

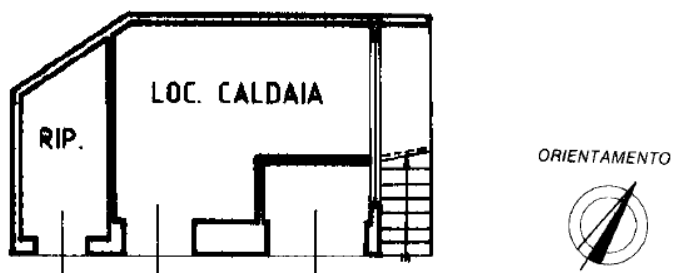
Allegato 7.1 - visura storica per immobile Foglio 7, Particella 1828, sub. 702

Allegato 7.2 - scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 702

A.3 Locali tecnici: centrale termica - locale caldaia e ripostiglio

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
7	1828	11	C/2	2	30 m ²	Totale: 38 m ²	€ 63,52

Categoria catastale C/2: magazzini e locali deposito
Piano interrato – Via Nazionale n. 191
Coerenza da Nord in senso orario: controterra, scala particella 943 e controterra sui restanti lati.



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 11 - piano interrato

Allegato 8.1 - visura storica per immobile Foglio 7, Particella 1828, sub. 11

Allegato 8.2 - scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 11

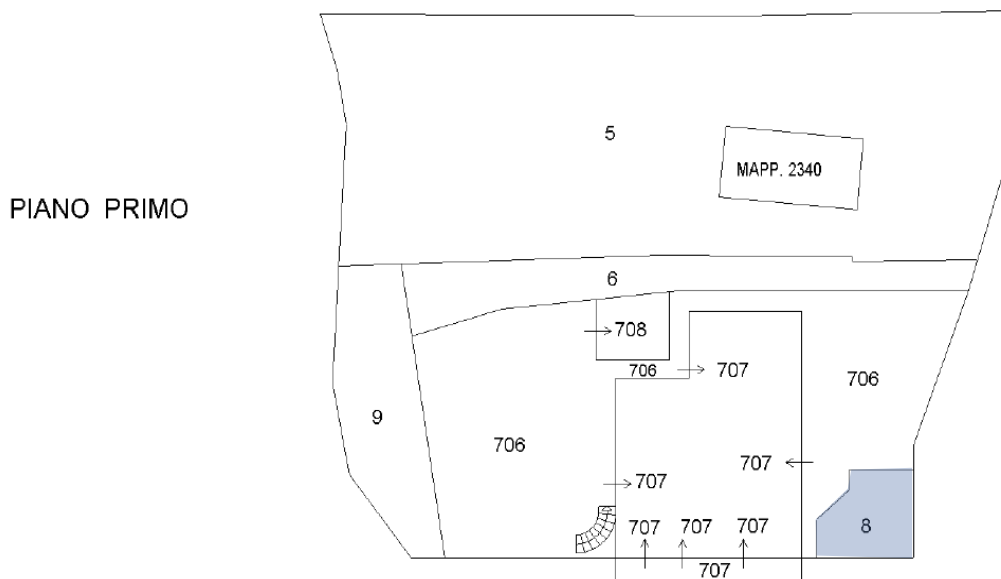
A.4 Terrazzo ristorante – Foglio 7 Particella 1828 Sub. 8

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
7	1828	8	F/1		51 m ²		

Categoria catastale F/1: area urbana, superficie con caratteristiche tipiche del contesto urbano, come giardini, cortili o porzioni di strade, che non può essere considerata terreno agricolo.

Piano T – Via Nazionale n. 191

Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 706 della particella 1828, Particella 1831, particella 943 e Sub. 706 della particella 1828.



Stralcio elaborato planimetrico Foglio 7, Particella 1828 – piano primo



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 8 - piano primo
 L'area urbana identificata con il sub. 8 rappresenta una porzione del terrazzo del piano primo, sovrastante i locati tecnici identificati con il sub. 11 della particella 1828.

Allegato 9.1 - visura storica per immobile Foglio 7, Particella 1828, sub. 8

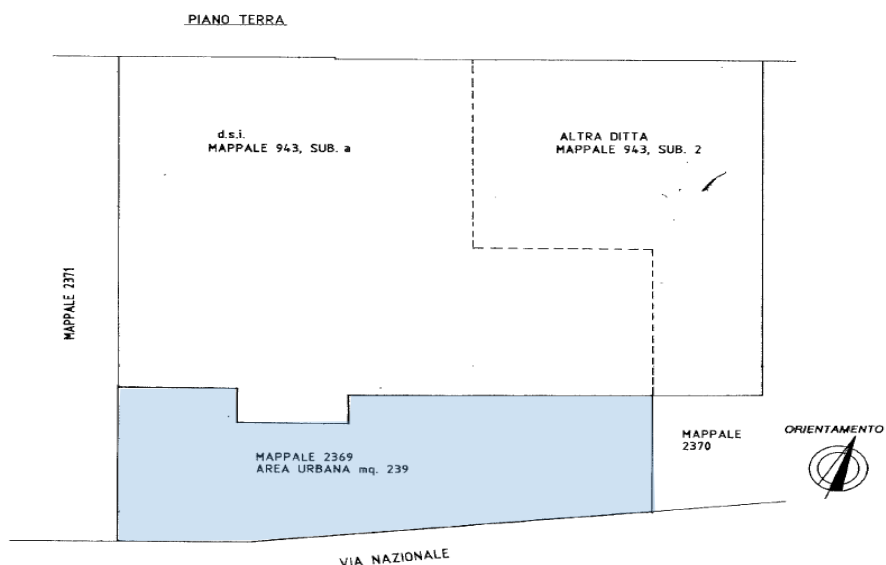
Allegato 9.2 – elaborato planimetrico Foglio 7, Particella 1828

Allegato 9.3 - scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 8

A.5 Giardino con fontana

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
7	2369		F/1		239 m ²		

Categoria catastale F/1: area urbana, superficie con caratteristiche tipiche del contesto urbano, come giardini, cortili o porzioni di strade, che non può essere considerata terreno agricolo
 Piano T – Via Nazionale n. 191
 Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 3 Particella 943, Particella 2370, strada Via Nazionale e particella 2371.



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 2369

Allegato 10.1 - visura storica per immobile Foglio 7, Particella 12369

Allegato 10.2 - scheda catastale Foglio 7, Particella 2369

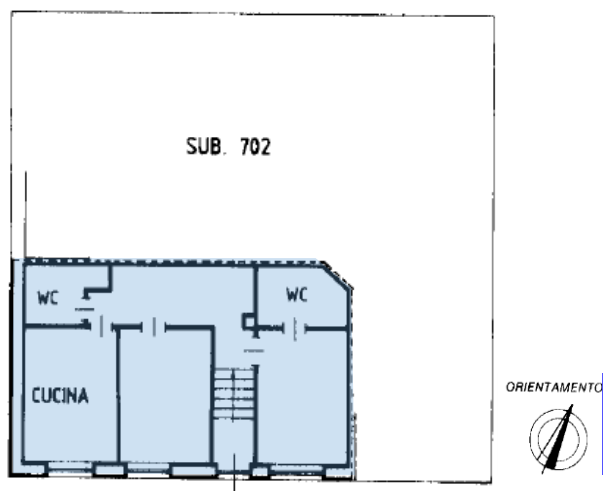
A.2 Alloggio per il personale di servizio – Foglio 7 Particella 1828 Sub. 701

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
7	1828	701	A/3	2	4 vani	Totale: 58 m ² Totale escluse aree scoperte 58 m ²	€ 289,22

Categoria catastale A/2: abitazioni civili

Piano S1– Via Nazionale n. 185

Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 702 della particella 1828 su tre lati, particella 2371, particella 2374, sub. 11 della particella 1828.



Stralcio scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 701 piano seminterrato

Allegato 11.1 - visura storica per immobile Foglio 7, Particella 1828, sub. 701

Allegato 11.2 - scheda catastale Foglio 7, Particella 1828, sub. 701

Si segnala che la scheda catastale del ristorante: Sub. 3 della Particella 943, del 01/07/1996, rappresenta i piani terra e primo mentre la visura, aggiornata il 24/05/1997 riporta che l'immobile è distribuito su tre livelli: piano terra, primo e secondo. La scheda catastale non è stata aggiornata.

I beni compresi nella parte B) posti lungo il lago sono identificati solo al catasto terreni.

4.1 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono al 100 % di proprietà della soc. di c
in liquidazione giudiziale RG 259/2024.

Alla data dei sopralluoghi tenutosi il 18/09/2024 gli fabbricati risultavano liberi da attività tuttavia erano presenti arredi e attrezzature varie, mentre le aree lungo il lago erano utilizzate in parte a parcheggio.

5 DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima si trovano lungo la strada statale che costeggia il lago e sono costituiti da fabbricati e aree scoperte. Sono stati divisi in due parti:

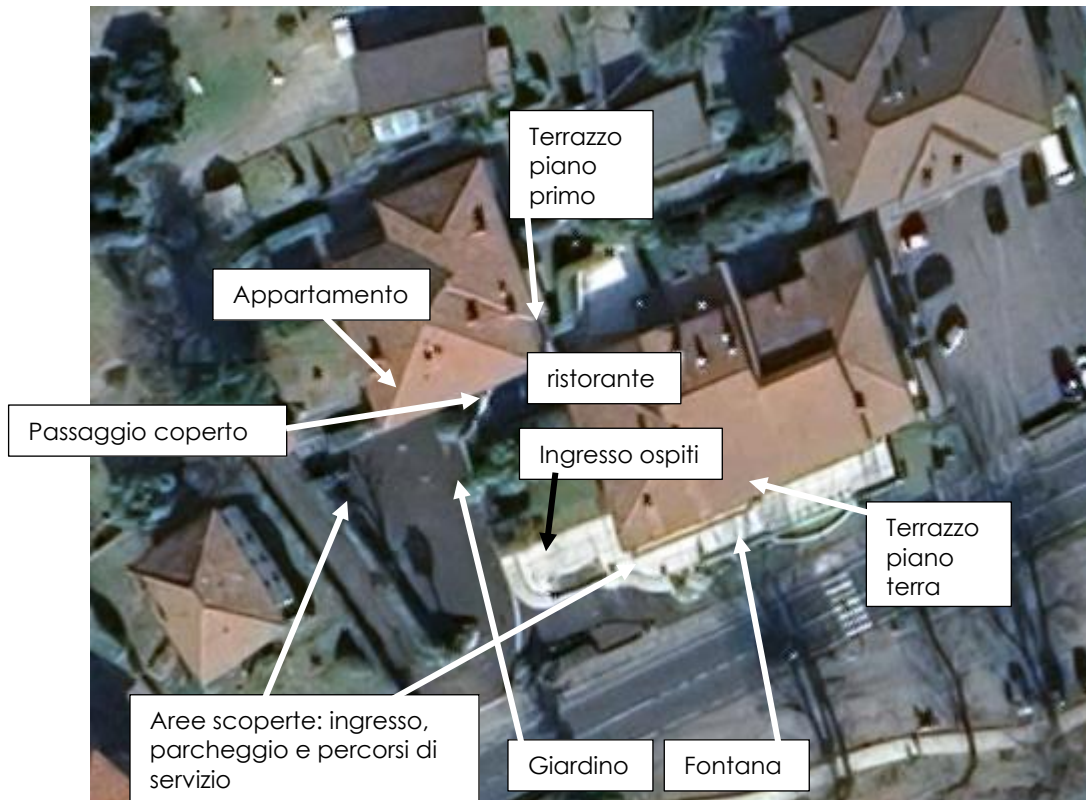
Parte A) Ristorante, locali di servizio, spazi di pertinenza e appartamento;

Parte B) Aree destinate in parte a parcheggio lungo il lago.

Parte A) Ristorante, locali e spazi di pertinenza e appartamento

Dei fabbricati fanno parte oltre al ristorante vero e proprio e il terrazzo:

- un appartamento utilizzato per il personale dell'attività;
I seguenti locali di servizio:
 - due locali deposito
 - un locale destinato alla caldaia
 - un locale destinato alla centrale termica
 - un passaggio coperto di servizio
- Area esterna pavimentata destinata in parte a parcheggio e in parte a percorso di servizio;
- Aree scoperte destinate ad aiuole, fontana, scalinata, ingresso e terrazzo tra il fabbricato e la strada statale;
- Giardinetto posti a ovest del fabbricato



Stralcio immagine da Google Maps

5.1 Ristorante foglio 7 particella 943 sub. 3

Il ristorante è dotato di un accesso carrabile di servizio e un accesso pedonale.



L'accesso carrabile, direttamente raggiungibile dalla strada statale, conduce ad un'area di servizio in parte coperta ubicata sul retro, dalla quale si accede direttamente anche alla cucina.



Area di servizio coperta



Ingresso pedonale per il pubblico

L'ingresso pedonale coperto per i clienti è ubicato all'angolo sud del fabbricato, raggiungibile salendo i pochi gradini che conducono ad un'area scoperta pavimentata.

Dall'ingresso si accede, attraverso una bussola, ad un'area destinata al ricevimento degli ospiti, distinta dalla sala di somministrazione mediante pannelli divisorii mobili in vetro. Nella stessa area si trovano le scale e l'ascensore per il piano primo, il locale guardaroba e i servizi per gli ospiti.



Ingresso visto dall'interno



Scale e ascensore per il piano primo



Area di ricevimento



Guardaroba



Servizi per gli ospiti

L'ambiente risulta molto decorato: il pavimento è in marmo, di vari colori, posato a disegno. Il soffitto presenta profili modanati, alcune pareti risultano decorate con motivi, gli elementi di arredo fisso e le colonne sono in cartongesso tinteggiati in colore chiaro ed alcune decorazioni sono in colore oro.



Sala di somministrazione al piano terra vista dall'ingresso



Sala



Sala vista verso l'ingresso

La sala di somministrazione è molto ampia. Verso il lago si trovano grandi finestre che illuminano tutto l'ambiente, affacciate sul terrazzo.

Il locale si trova in buono stato di manutenzione.

L'ingresso alla cucina si trova sulla sinistra rispetto alla reception.



Porta tra cucina e sala somministrazione
piano terra

La scala che conduce al piano superiore è rivestita in marmo, mentre pareti e soffitto sono arricchiti con profili decorativi. Al piano primo si trovano altre due sale di somministrazione: la prima è collocata sopra quella del piano terra ed ha circa la stessa superficie, la seconda è ubicata sopra la cucina e affaccia sul terrazzo. Le due sale sono separate da pannelli mobili rivestiti in legno, scorrevoli ed impacchettabili.



Scala al piano primo – prima rampa

Anche al piano primo, allo sbarco della scala e dell'ascensore, si trova un'area di ricevimento, in prossimità della quale sono stati realizzati i servizi per gli ospiti, un ufficio, un locale attrezzato di appoggio per il servizio della cucina e un piccolo deposito.



Reception piano primo



Ingresso ufficio piano primo



Sala di somministrazione principale



Deposito piano primo



Servizi per gli ospiti – piano primo



Servizi per gli ospiti – piano primo



Area di supporto alla cucina – Piano primo



Sala secondaria – piano primo



Terrazzo - piano primo



Ufficio – piano primo



Deposito – piano primo



Area di servizio a supporto della cucina - piano primo

Le sale al piano primo sono state realizzate nello stesso stile e con gli stessi materiali impiegati per le sale del piano terra. I locali risultano molto luminosi in quanto dotati di ampie finestre. Dal primo piano la vista verso il lago risulta molto gradevole.



Gli ambienti destinati agli ospiti risultano molto ben tenuti. Per le finiture di tutti gli ambienti sono stati impiegati materiali di pregio e di buona qualità. Le sale sono ampie e risultano adatte anche all'organizzazione di eventi privati. È presente l'impianto di condizionamento canalizzato.

Cucina

Sotto il passaggio coperto, antistante al fabbricato, si trovano le due porte di accesso alla cucina.

Dall'ingresso sud si accede all'area di preparazione e alla cucina mentre da quello a nord (rappresentato nella foto) si accede ai locali di servizio per il personale: bagni, spogliatoi e un ufficio.





Corridoio area di servizio per il personale.



Bagni per il personale

I locali di servizio per il personale si trovano in buono stato di manutenzione, risultano completi di sanitari, rubinetti e accessori, mentre in due bagni mancano i wc. Pavimenti e pareti sono rivestiti in piastrelle, mentre le restanti parti di pareti e soffitti risultano tinteggiate.

La cucina è di ampie dimensioni, arredata e dotata di attrezzature professionali, cappe di aspirazione, celle frigorifere, tavoli da lavoro e monta vivande collegato al piano primo. Sono presenti le griglie di raccolta dell'acqua a pavimento, zanzariere alle finestre e l'impianto di illuminazione.



Area di ingresso alla cucina



Cucina



Cucina



5.2 Terrazzo piano primo – foglio 7 particella 1828 sub. 8

Il terrazzo, posto sul retro è accessibile dalla sala al primo piano oppure da una scala di servizio laterale che lo collega all'area coperta di servizio e agli ingressi della cucina.



Il pavimento è in piastrelle e il parapetto è in legno. È presente l'impianto di illuminazione e sono installate tende ombreggianti avvolgibili in tessuto.



Le parti principali del ristorante, costituite dalle sale di somministrazione e dalla cucina, si trovano in buono stato di manutenzione. Gli ambienti risultano ben illuminati e aerati e sono dotati di impianti.

Sotto il tetto è stato realizzato un locale per l'impianto di aria condizionata accessibile tramite una scala in ferro che parte dal terrazzo.



5.3 Locale deposito - foglio 7 particella 1828 sub. 702

Lungo il passaggio pedonale che conduce all'ingresso di servizio della cucina si trova il locale deposito, costituito da un ampio ingresso accessibile tramite un portone a soffietto e da tre locali separati. Nell'ingresso sono state installate delle celle frigorifere.



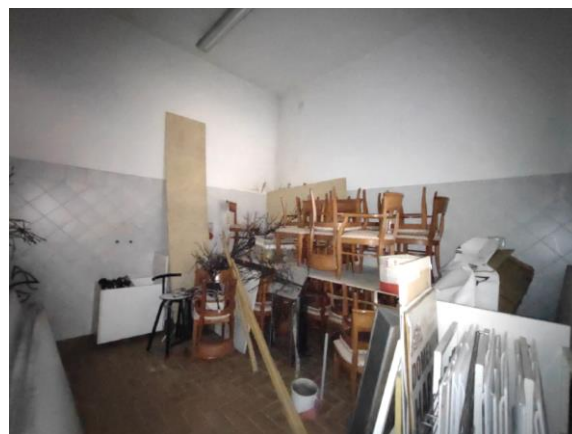
Portone di accesso locale deposito



Area d'ingresso locale deposito



Ingresso e celle frigorifere



Locale deposito

Il locale deposito è utilizzato per il ricovero di materiale vario. La cantina è arredata per la conservazione dei contenitori delle bevande, mentre gli altri due locali sono utilizzati come deposito. I locali hanno un'altezza di circa 420 cm, sono pavimentati e in parte le pareti risultano rivestite in piastrelle; è presente l'impianto di illuminazione. Gli ambienti si trovano in buono stato di manutenzione.



Locale cantine

5.4 Locale tecnico: centrale termica e ripostiglio – foglio 7 particella 1828 sub. 11

Nel passaggio coperto si trovano il locale che ospita la centrale termica, un piccolo deposito e il locale dell'impianto idrico.



Passaggio coperto di servizio



Locale caldaia



Locale impianto idrico



Deposito

I locali si trovano in buono stato di manutenzione e sono protetti da porte REI.

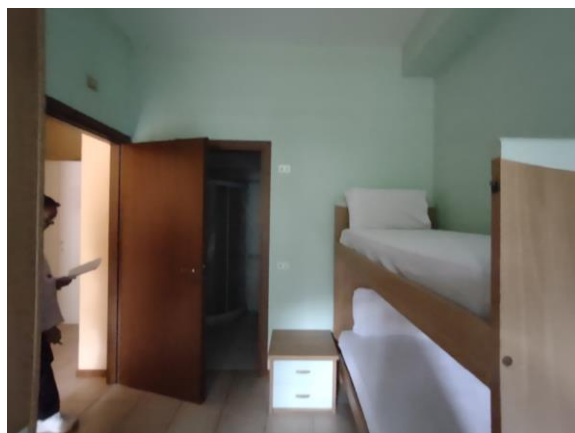
5.5 Abitazione – foglio 7, particella 1828, sub. 701

L'appartamento è situato al piano terra, è accessibile direttamente dall'esterno ed è costituito da due camere, una cucina, due bagni e un corridoio.

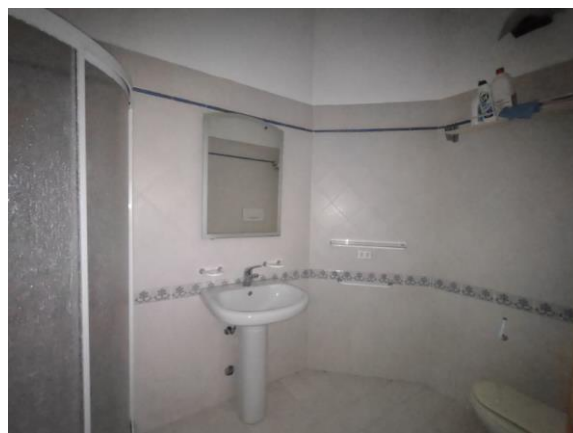


Ingresso appartamento

Dopo la porta d'ingresso si trovano sei gradini che conducono ai locali abitabili. Le camere sono dotate di finestre, mentre i bagni risultano ciechi.

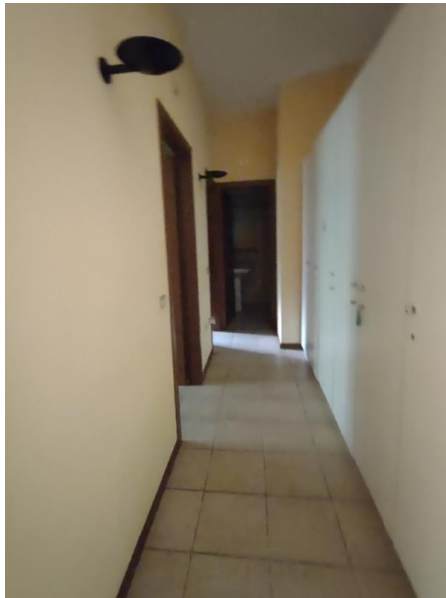


Camera



Bagno di pertinenza della camera

Sulla destra si trova una camera con bagno di pertinenza, mentre sulla sinistra il corridoio conduce alla seconda camera, al locale destinato a cucina e al secondo bagno. Alla data del sopralluogo il locale destinato a cucina risultava utilizzato come camera.



corridoio



cucina utilizzata come camera



camera



bagno

Il pavimento è in piastrelle di colore chiaro, così come il rivestimento dei bagni. Nei locali sono presenti fancoil a pavimento. L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

5.6 Aree scoperte di pertinenza del ristorante

Tra il ristorante e la strada si trovano una fontana, la scalinata di accesso al ristorante e un terrazzo affacciato sulla strada statale e sul lago, esteso per l'intera lunghezza del fabbricato.



terrazzo



fontana

Verso sud, dopo l'ingresso carrai, si trova un'area pavimentata destinata a parcheggio, sulla quale affacciano il corridoio di servizio e l'appartamento. L'area è separata dal ristorante da un piccolo giardino.



Terrazzo davanti ingresso



parcheggio



Parcheggio e ingresso di servizio



Parcheggio di servizio e ingresso deposito e appartamento



Strada provinciale e parcheggio

Le aree sono in parte pavimentate e non risultano recintate. Si segnala che, considerata la dimensione delle sale di somministrazione, le aree destinate a parcheggio in prossimità della struttura rivestono particolare importanza, poiché non sono presenti ampi parcheggi nelle vicinanze.

Si segnala che, a seguito di colloqui con i tecnici del Comune, risulta che in data 04/09/2020, prot. 3225 del 05/09/2020, tra il Comune di Ranzanico e la

è stato sottoscritto un accordo bonario per la costituzione di servitù gratuita perpetua di pubblico transito pedonale e ciclabile sulla particella 765 (470,00 mq), in vista dei lavori di manutenzione straordinaria del percorso pedonale lungo lago.

In considerazione di quanto sopra, ai fini della valutazione, la particella oggetto di servitù sarà considerata priva di valore.

Allegato 14 – Accordo bonario con il Comune.

6 URBANISTICA

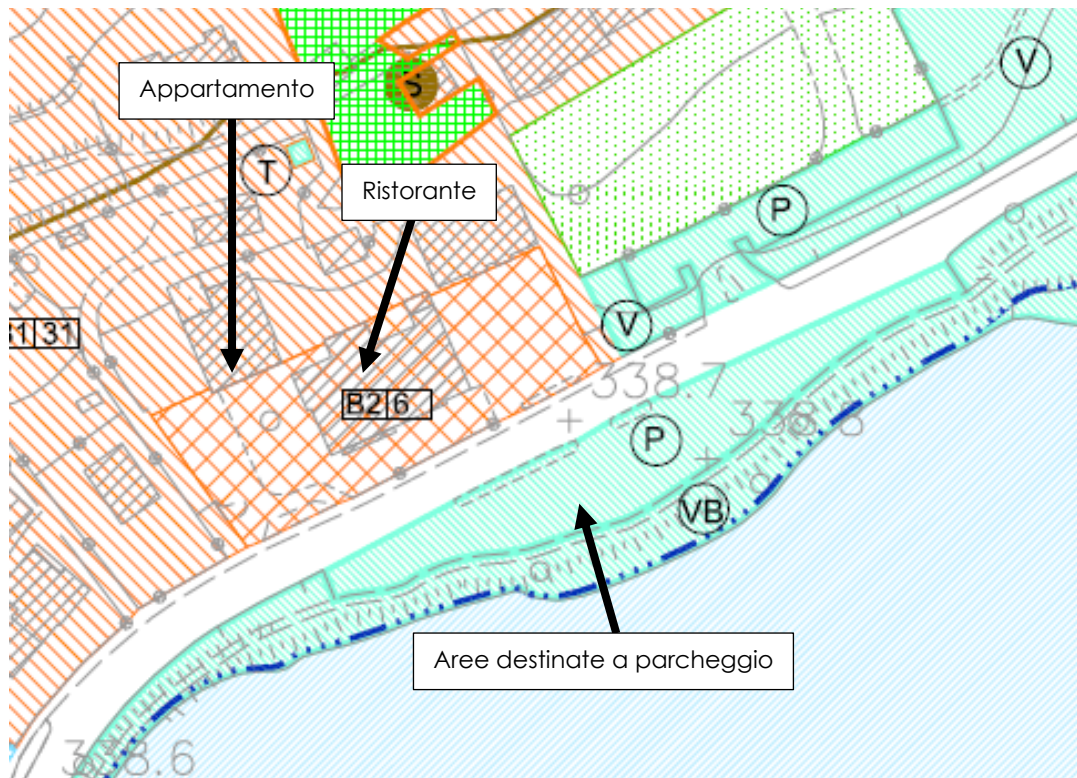
6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Ranzanico è dotato di PGT la cui prima variante è stata approvata il 02/10/ 2019 ed è ancora vigente.



Il comune ha avviato le procedure per la seconda variante.

Da CDU ricevuto dal Comune di Ranzanico il 29/05/2025 risulta che:

Part.	Destinazione urbanistica
1828	B1 – ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale "; ricadente in Classe 2 di fattibilità geologica "Area di fattibilità geologica con modeste limitazioni"
2369 2371 2374	B2 – ambito dell'edificato consolidato a destinazione mista commerciale – ricettivo - residenziale "; ricadenti principalmente in Classe 2 di fattibilità geologica "Area di fattibilità geologica con modeste limitazioni" e parte in Classe di fattibilità geologica classe 3 "Area di fattibilità geologica con consistenti limitazioni"
2372	B1 – ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale "; ricadente parte in Classe 2 di fattibilità geologica "Area di fattibilità geologica con modeste limitazioni" e parte in Classe di fattibilità geologica classe 3 "Area di fattibilità geologica con consistenti limitazioni"
765 840 1109 1840 1841 2506	SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO – SERVIZI ESISTENTI: parte in " P parcheggi pubblici e parte in " VB verde pubblico attrezzato per la fruibilità ambientale e la balneazione"; ricadenti in Classe di fattibilità geologica classe 3 "Area di fattibilità geologica con consistenti limitazioni"





Stralcio tavola PdR/2.2.3 disciplina delle aree

	B1 - Ambito dell'edificato consolidato a destinazione prevalentemente residenziale
	B2 - Ambito dell'edificato consolidato a destinazione mista commerciale - ricettivo - residenziale

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE O D'USO PUBBLICO

► **SERVIZI ESISTENTI**

	servizi esistenti
(IC)	Attrezzature d'Interesse comune
(S)	Attrezzature scolastiche
(AR)	Attrezzature religiose
(V)	Verde attrezzato
(VS)	Verde per attrezzature sportive
	Fascia di rispetto cimiteriale
(VB)	Verde pubblico attrezzato per la fruibilità ambientale e la balneazione
(P)	Parcheggi pubblici
(PB)	Parcheggi pubblici con box privati sottostanti
(T)	Attrezzature tecnologiche
(T*)	Antenna per le telecomunicazioni

Alla luce di quanto sopra i beni sono conformi alla destinazione urbanistica. Per maggiori dettagli si rimando al CDU.

Allegato 12 – certificato di Destinazione Urbanistica

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

Il ristorante è ubicato in un fabbricato la cui costruzione è antecedente al 1967, mentre i locali di servizio e l'appartamento sono collocati all'interno di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '60. Di seguito si riporta l'elenco, con breve descrizione, dei titoli edilizi recuperati durante l'accesso agli atti in Comune:

Titolo	Prot.n.	del
Pratica n. 63 anno 1968 - fabbricato che ospita locali di servizio e appartamento		
Richiesta licenza nuova costruzione ad uso abitazione, mapp.381/a richiesta da sigg.	828	13/07/1968
Licenza di costruzione n. 63 del 26/07/1968	828	
Certificato di collaudo		21/07/1970
Domanda di permesso di abitabilità del 24/09/1970	1109	24/09/1970
Autorizzazione di abitabilità dalla quale risulta che le opere sono iniziate il 24/09/1968 e terminate il 20/06/1970	1109	26/09/1970
Pratica n. 20-90 prot. n. 1501 anno 1990		
Ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso ristorante intestata alla ditta		

Richiesta di concessione edilizia	1501	06/07/1990
Concessione edilizia n.20/90 rilasciata	1501/90	06/08/1990
Comunicazione di inizio lavori – iniziati il 04/06/1991	1309	15/06/1991
Decreto n. 97 con il quale il comune autorizza l'esecuzione della variante alla C.E. n. 20/90 del 06/08/1990.		15/03/1994
Pratica 33-1994 prot. n. 1236 anno 1994, variante alla C.E. 20/1990		
Variante in corso d'opera per trasposizione di volume, realizzazione di balcone e gronda al primo piano, piccolo ampliamento sul lato ovest, modifiche interne.		
Richiesta variante n. 1 alla C.E. n. 20/90	1236	07/06/1991
Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato di edificio esistente	86758	23/01/1992
Concessione edilizia	1236/91	28/09/1994
Pratica 42-95 prot. 2982 anno 1995, variante alla C.E. 20/1990 e C.E. 33/1994		
Varianti interne e completamento lavori		
Richiesta di concessione edilizia variante n. 2 alla C.E. n. 20/90 e 33/94	2982	05/10/1995
Concessione edilizia n. 42/95	2982/95	12/01/1996
Comunicazione di inizio lavori – iniziati il 04/03/1996		13/03/1996
Pratica n.28-96 prot.n.1872 anno 1996, variante 42/1995		
Modifiche interne e costruzione di vano interrato.		
Denuncia di opere in C.E.	130616	23/07/1996
Decreto n. 128 Comune di Ranzanico autorizzazione per variante a C.E. 42/95		16/09/1996
Concessione edilizia n.28/96, rilasciata all'	1872/96	16/09/1996
Pratica n. 31-96 prot. n. 1872 anno 1996		
Modifica della falda del tetto e sistemazione area esterna		
Richiesta Concessione Edilizia	2248	25/07/1996
Decreto n. 132 del Comune di Ranzanico autorizza opere		22/10/1996
Concessione edilizia n. 31/96, rilasciata all'	2248/96	22/10/1996
Pratiche n. 20/90, 42/95, 28/96 e 31/96		
Dichiarazione di fine lavori - terminati il 15/02/1997 (riferita alle pratiche edilizie Concessioni n. 20/90, 42/95, 28/96, 31/96) e contestuale richiesta di abitabilità/agibilità	532	19/02/1997
Certificato di collaudo delle opere in C.A. del 12/03/1997	136597	14/03/1997
Certificato di agibilità rilasciato all'		18/03/1997

Dichiarazione di conformità impianto sanitario, riscaldamento, condizionamento e gas metano		12/02/1997
Dichiarazione di conformità impianto elettrico		13/07/1997
Pratica n. 33-96 prot. n. 2249 anno 1996		
Formazione di locali abitativi ed accessori al piano terra (ad uso servizio ristorante) con cambio di destinazione d'uso.		
Richiesta di concessione edilizia dell	2249	25/07/1996
Concessione edilizia n. 33/96	2249/96	16/09/1996
Dichiarazione di conformità impianto elettrico		13/02/1997
Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento, condizionamento e gas metano		12/02/1997
Dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di abitabilità – lavori terminati il 15/02/1997	531	19/02/1997
Certificato di abitabilità relativo alla C.E. 33/96 da adibire ad uso abitazione ed accessori		18/03/1997
Pratica n. 08-97 prot. n. 688 anno 1997		
Sistemazione piazzale ad uso parcheggio, con modifica accessi, completamento aiuole, posti in opera di recinzione, protezione scarpata e pali illuminazione Mappali 840-1839-400 e 765 del foglio 7		
Richiesta di concessione edilizic	688	04/03/1997
Lettera del Comune del 18/03/1997 con richiesta di integrazione di documentazione.	688	18/03/1997

Si segnala che durante l'accesso agli atti in Comune non sono stati messi a disposizione gli atti di fabbrica dell'edificio che ospita il ristorante.

Allegati da 13.1 a 13.5 - titoli edilizi

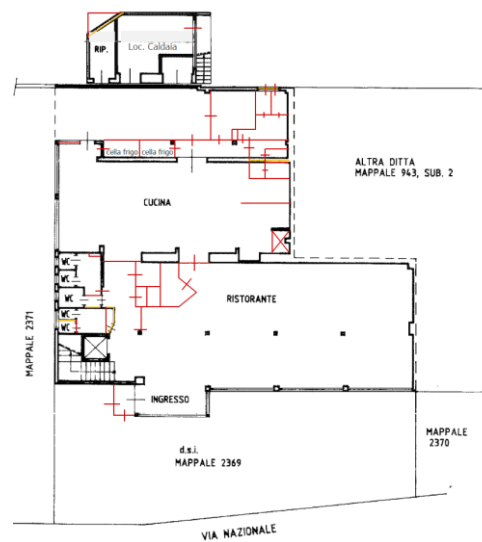
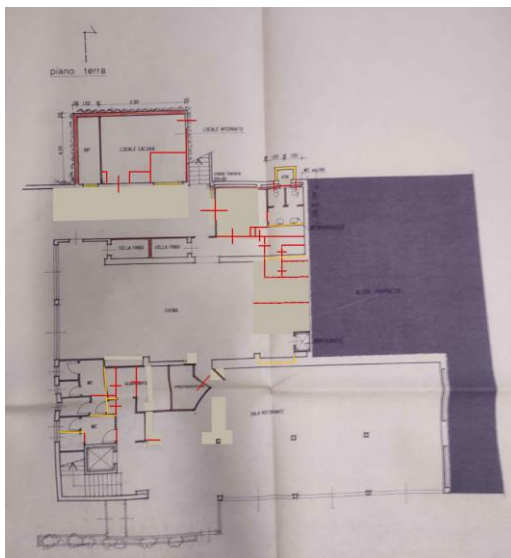
7.2 Conformità edilizia e catastale

A seguito dei sopralluoghi è stato possibile verificare che i locali non risultano conformi agli elaborati grafici allegati agli ultimi titoli edilizi né alle schede catastali, come rappresentato negli stralci che seguono. In rosso sono indicate le parti realizzate ma non rappresentate e in giallo le parti rappresentate ma non eseguite. Si segnala che, ai fini della redazione della presente relazione, non è stato effettuato un rilievo; la rappresentazione grafica che segue ha pertanto valore indicativo.

Per regolarizzare le unità è necessario presentare un titolo edilizio in sanatoria per ogni subalterno e procedere all'aggiornamento delle relative schede catastali. Il costo delle regolarizzazioni, comprensivo delle consulenze tecniche, del rilievo e dell'aggiornamento catastale, è stimato in circa € 30.000,00. Alla luce degli sviluppi della recente normativa (ad esempio il decreto "Salva Casa") è opportuno verificare con i tecnici del Comune la procedura da adottare.

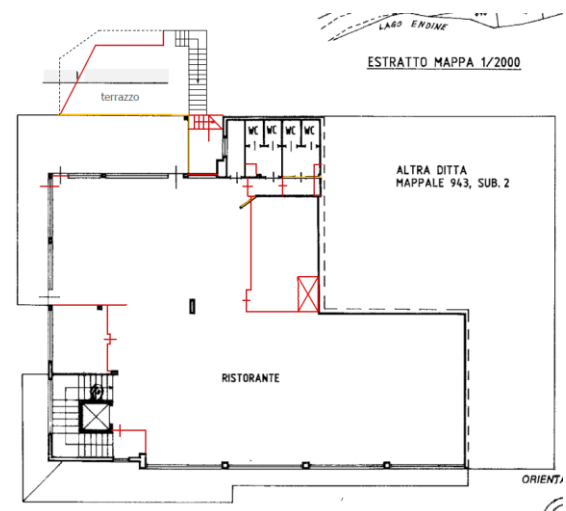
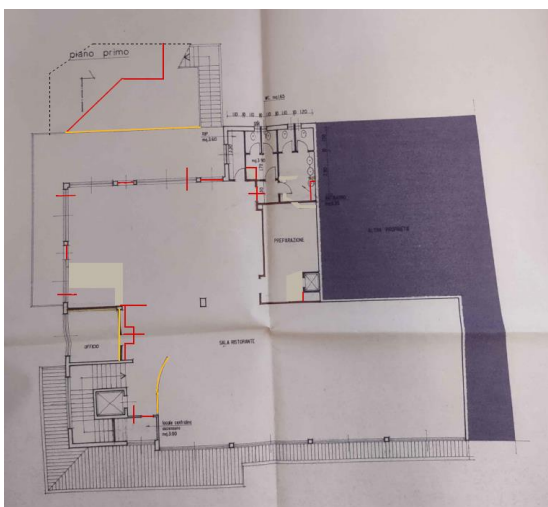
Ristorante e locali di servizio

Piano Terra



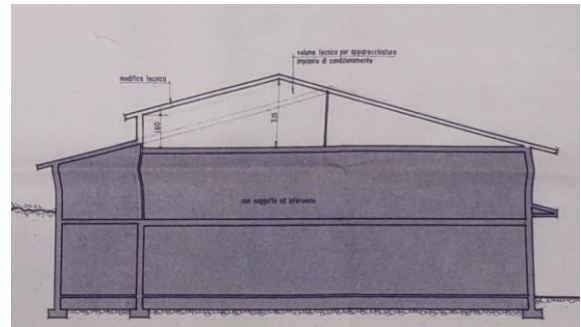
Stralcio tavola unica pratica 28/96 e ultima schede catastale

Piano Primo

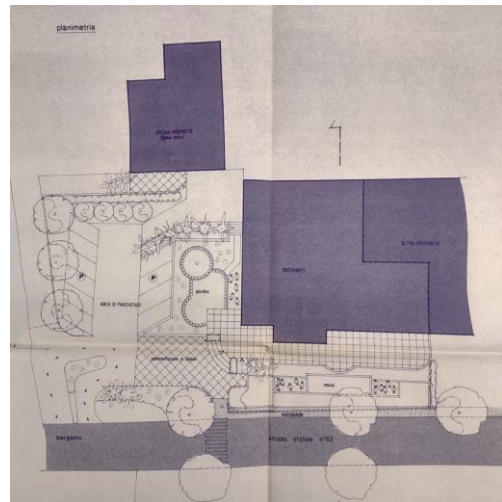


Stralcio tavola unica pratica 28/96 e ultima schede catastale

La conformazione della copertura, probabilmente a seguito della realizzazione del locale tecnico, non corrisponde alla rappresentazione riportata nella sezione della tavola 1 allegata alla pratica 31/96.



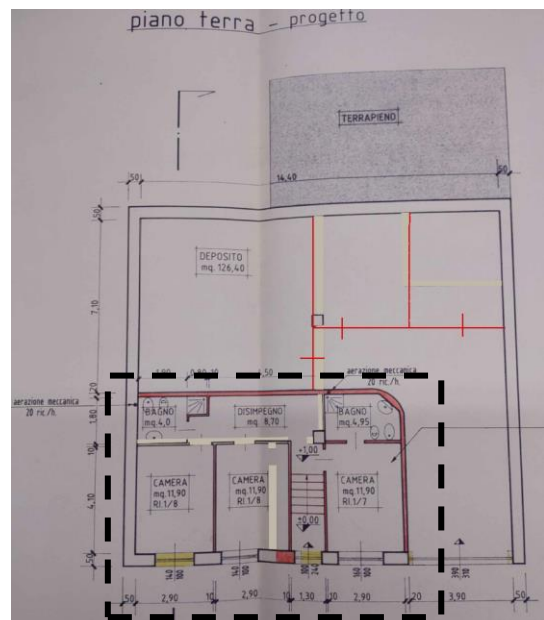
La rappresentazione grafica dell'area esterna riportata nella tavola 2 della pratica 31/96 non corrisponde allo stato realizzato.



Locali a servizio del ristorante

L'appartamento identificato con sub. 701 della particella 1828 risulta conforme alla tavola unica allegata alla pratica 33 del 1996 mentre nel locale deposito sub. 702, rappresentato sulla stessa tavola non sono indicati i divisori interni.

Nelle schede catastali il layout delle due unità risulta corretto ma nell'appartamento una delle camere è indicata come cucina.



8 ALTRE CARATTERISTICHE DEI BENI

Le unità non sono dotate di APE.

9 SUPERFICIE COMMERCIALE

L'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati delle quotazioni OMI del 20/03/2025 distingue tra due tipologie di strutture a destinazione commerciale:

- **negozi, laboratori artigianali e assimilabili:** unità immobiliari destinate ad attività commerciale ovvero dove si esercitano attività di tipo artigianale ovvero utilizzate per l'esercizio di una professione o di un'arte o per l'erogazione di servizi, generalmente dotate di accesso e spazi espositivi sulla via pubblica e ubicate in fabbricati in zone a vocazione commerciale;
- **centri commerciali:** medie o grandi strutture di vendita, generalmente facenti parte di un complesso edilizio e caratterizzate da una pluralità di esercizi commerciali, di varie dimensioni, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio comuni.

Le due unità oggetto di stima rientrano nella prima tipologia.

La superficie commerciale in base alla quale vengono valutati gli immobili è rappresentata dalla sommatoria delle superfici omogeneizzate risultanti dall'applicazione di un coefficiente di omogeneizzazione/ragguaglio alla superficie reale dei locali a seconda della loro destinazione, come sinteticamente riportato nella tabella che segue:

	Coefficiente di omogeneizzazione
Locali Commerciali	
Locali principali	100%
Accessori diretti (retro-negozi, bagni, corridoi, ecc.);	50%
Accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	50%
Accessori indiretti NON comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	25%
Pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	10%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	20%
Abitazioni - sono riportati solo i coefficienti rilevanti all'abitazione oggetto di stima	
Locali principali	100%
Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);	100%

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno

spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

Ai fini della verifica delle superfici reali sono state utilizzate le schede catastali, inserite nel programma di disegno e opportunamente scalate. Le dimensioni sono state successivamente confrontate con quelle riportate negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate durante l'accesso agli atti in Comune. La superficie catastale viene determinata con un metodo analogo a quello precedentemente descritto e pertanto si farà riferimento alla superficie catastale per la valutazione del ristorante, identificato dal sub. 3 della particella 943.

Le superfici sono le seguenti:

Descrizione dei locali	Superficie reale (mq)	Coef. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
Ristorante – sub. 3 p.943			716,00
Deposito e cantina – sub. 702 p. 1828	145,00	25%	36,25
Locali tecnici sub. 11 p. 1828	38,00	25%	9,50
Terrazzo piano 1 – sub. 8 p. 1828	51,00	10%	5,10
Aree scoperte di pertinenza:			
particella 2369 - superficie da visura	239,00		
particella 2371 - superficie da visura	896,00		
particella 2372 - superficie da visura	53,00		
particella 2374 - superficie da visura	68,00		
Totale aree scoperte	1.256,00	20%	251,20
Aree in parte a parcheggio lungo il lago			
Particelle 840, 2506, 1841, 1840, 765 e 1109			
Totale aree lungo il lago	1.000,00	5%	50,00
Totale superficie commerciale			1.068,05

La superficie commerciale in base alla quale verranno stimate le unità, ad eccezione dell'appartamento è di 1.068,05 mq arrotondato a 1.068,00 mq.

Per la stima dell'appartamento si farà riferimento alla superficie riportata in visura che è di 58 mq.

10 VALUTAZIONE A CORPO

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

10.2 Valore delle banche dati

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Ranzanico, unica zona OMI, le quotazioni immobiliari per la destinazione commerciale riferite al I semestre del 2025 sono i seguenti:

Per i negozi:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **BERGAMO**

Comune: **RANZANICO**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20ABITATO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**


Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	290	415	L	1,8	2,5	N
Negozi	Normale	900	1400	L	3,2	5,3	N
Negozi	Ottimo	1300	1700	L	4,1	6	N

Spazio disponibile per annotazioni



Per le abitazioni:

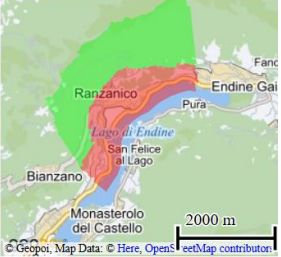



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato


Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: **BERGAMO**
 Comune: **RANZANICO**
 Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20ABITATO**
 Codice zona: **B1**
 Microzona: **1**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1000	L	4,7	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	900	L	4,2	5,1	N
Box	Normale	475	690	L	2,3	3,2	N
Ville e Villini	Normale	1000	1200	L	5,1	6,8	N

Spazio disponibile per annotazioni


I parametri medi di zona riportati dall'Borsino Immobiliare per negozi nella zona centrale di Ranzanico, quotazioni immobiliari riferite al mese di novembre 2025 sono:



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale


Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 899	Euro 1.128	Euro 1.358



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona


Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.060	Euro 1.140	Euro 1.220



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 892	Euro 959	Euro 1.027



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 810	Euro 831	Euro 852

O.M.I. Agenzia delle Entrate	Min €/mq	Max €/mq
Negozi in stato conservativo normale	900,00	1.400,00
Abitazioni di tipo economico	800,00	900,00
BORSINO IMMOBILIARE		
Negozi	899,00	1.358,00
Abitazioni in stabili di seconda fascia	810,00	852,00

I valori pubblicati dalle due banche dati risultano molto allineati. In considerazione dell'ampia superficie del ristorante, per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 900,00. Considerato che l'abitazione si trova al piano terra, non è dotata di balcone, giardino o terrazzo e non dispone di parcheggio o posto auto, per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 900,00.

10.3 Valutazione

Applicando i valori unitari precedentemente individuati alle superfici commerciali determinate al punto 9), il valore dei beni risulta:

Ristorante comprensivo di locali di servizio e aree scoperte	1.068,00 mq x 900,00 €/mq =	€961.200,00
Appartamento	58 mq x 900,00 €/mq =	€52.200,00
Totale		€1.013.400,00

In considerazione di quanto descritto in dettaglio nei paragrafi precedenti, e precisamente:

- il ristorante è ubicato lungo la strada statale ed è ben visibile;
- la Val Cavallina attira turisti, principalmente provenienti dai comuni limitrofi e dalla provincia di Bergamo, in particolare nella stagione estiva;
- il ristorante presenta una superficie molto ampia e non è attivo da anni;
- gli immobili si trovano in buono stato di manutenzione, tuttavia gli impianti dovranno essere verificati ed eventualmente adeguati alle normative vigenti, considerato il prolungato periodo di inattività;
- gli immobili non risultano conformi né alle schede catastali né ai titoli edilizi;

si ritiene opportuno deprezzare il valore precedentemente determinato di un ulteriore 30%:

€ 1.013.400,00 – 30% (– € 304.020,00) = € 709.380,00

Nel valore del deprezzamento sono compresi i costi delle sanatorie e delle relative consulenze tecniche (punto 7.2).

Milano, 24/11/2025

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1 Certificazione notarile ventennale del 08/11/2025
- 2.1 Atto rep. n. 88101 del 22/12/1995
- 2.2 Atto di vendita rep. 116.563 del 30/12/1995 e nota di trascrizione
- 2.3 Nota di trascrizione dell'atto rep. n. 117351 del 28/05/1996
- 2.4 Nota di trascrizione dell'atto rep. n. 9550 del 05/10/2000
- 2.5 Atto di fusione rep. 40251/18333 del 23/12/2011
- 3.1 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 943
- 3.2 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1828
- 3.3 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2369
- 3.4 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2371
- 3.5 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2372
- 3.6 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2374
- 4.1 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 840
- 4.2 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 2506
- 4.3 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1841
- 4.4 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1840
- 4.5 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 765
- 4.6 Visura storica immobile C.T. Fg. 9 Part. 1109
- 5.1 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 943, 1828, 2369
- 5.2 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 2371, 2372, 2374
- 5.3 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 840
- 5.4 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 2506
- 5.5 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 1840 e 1841
- 5.6 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 765
- 5.7 Estratto di mappa Foglio 907 Part. 1109
- 6.1 Visura storica immobile C.F. Fg. 7 Part. 943 Sub. 3
- 6.2 Scheda Catastale Fg. 7 Part. 943 Sub. 3
- 7.1 Visura storica immobile C.F. Fg. 7 Part. 1828 Sub. 702
- 7.2 Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 702
- 8.1 Visura storica immobile Fg. 7 Part. 1828 Sub. 11
- 8.2 Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 11

- 9.1 Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part.1828 Sub.8
- 9.2 Elaborato planimetrico Fg 6 Particella 1828
- 9.3 Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 8
- 10.1 Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part. 2369
- 10.2 Scheda Catastale Fg. 7 Part. 2369
- 11.1 Visura storica immobile C.F. Fg.7 Part.1828 Sub.701
- 11.2 Scheda Catastale Fg. 7 Part. 1828 Sub. 701
- 12 Certificato di destinazione urbanistica del 29/05/2025
- 13.1 Concessione edilizia pratica 28/96
- 13.2 Concessione edilizia pratica 31/96
- 13.3 Certificato di agibilità del 18/03/1997 relativo a CE02/90, 42/95, 28/96 E 31/96
- 13.4 Concessione edilizia pratica 31/96
- 13.5 Certificato di abitabilità del 18/03/1997 relativo a CE 33/96
- 14 Rapporto fotografico