

# TRIBUNALE DI BERGAMO

Sez. Esecuzione Immobiliari

## Esecuzione immobiliare forzata

Procedura promossa da [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

**n. Reg. Es. 358/2018**

Giudice : Dott. PANZERI Giovanni

*Tecnico incaricato : Dott.Ing. Fabio DODESINI*

*Iscritto all'Ordine della Provincia di Bergamo al n° 1715*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Bergamo*

*C.F. DDS FBA 60P061437T - P.IVA 01916790163*

*Con studio in BERGAMO (Bg) - via Matris Domini 21/a*

*Telefono e Fax 035-210191 Email : [ingdodesini@alice.it](mailto:ingdodesini@alice.it)*

*Pec: [fabio.dodesini@ingpec.eu](mailto:fabio.dodesini@ingpec.eu)*

Giudice: Dott. PANZERI Giovanni

Perito: Dott.Ing. DODESINI Fabio



**Beni in TRESORE BALNEARIO (Bergamo) via Fornaci n.12**

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

- A. **STRUTTURA ALBERGHIERA** in Trescore Balneario (Bg) via Fornaci n.12 composta da:  
PIANO INTERRATO: Box coperti consistenti in n.9 posti auto e ripostiglio, oltre cantina;  
Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 125,00 (box) + 85 (magazzini)  
PIANO SEMINTERRATO: Reception/hall, Sala lettura, Ufficio direzionale, n.4 ripostiglio/magazzini, servizi igienici, spogliatoio del personale con servizi igienici, lavanderia, camera per i dipendenti, n. 7 camere d'albergo, vano scala con locale ascensore oltre a vano scala per uscita di sicurezza; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2); oltre a Centrale termica in piccolo corpo di fabbrica esterno al fabbricato principale; oltre piccolo ripostiglio (locale immondizia) posto entro corpo di fabbrica esterno ad uso prevalente box; ed oltre ad aree esterne esclusive adibite a viabilità interna, parcheggi e verde.  
Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 450,00 (albergo) + 240 (Locali tecnici, magazzini, porticati)  
PIANO TERRA: Cortile esclusivo, Bar, Cucina, dispensa, cella frigo, locale per il personale, n.3 bagni con antibagno, n.4 disimpegni, sala colazione, sala ristorante, vano scala con locale ascensore, ulteriore vano scala per uscita di sicurezza; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2);  
Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 480,00 (albergo)  
PIANO PRIMO: n. 16 camere d'albergo, disimpegno di accesso alle camere, guardaroba, servizi igienici di piano, vano scala con locale ascensore, ulteriore vano scala per uscita di sicurezza, n.2 balconi; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2).  
Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 495,00 (albergo)  
Identificato in catasto : intestato "[REDACTED]" (quota di 1/1)  
foglio 10 - particella 3540 sub 704 - categoria D/2 - ALBERGO - Rendita € 24'676,00  
Confini : sui quattro lati cortili esclusivi e cortile comune (sub 1) (lato Est) con la porzione residenziale del fabbricato (piani secondo e terzo).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA :**

Caratteristiche zona : Mista residenziale / artigianale posta nella periferia dell'abitato di Trescore Balneario, con ottima dotazione di parcheggi interni ed ampia dotazione di aree verdi ; l'area ha accesso in lato Nord dalla strada statale n. 42 (del Tonale e della Mendola) ad elevato traffico veicolare ed anche da via Martiri di Cefalonia in lato Sud/Ovest.  
L'ubicazione è caratterizzata da ottima visibilità commerciale stante l'adiacenza della S.S. 42 con facilità di fermata stante l'ottima dotazione di aree di sosta.  
Servizi della zona : impianti sportivi (ottimo), ospedali (ottimo), polizia locale (ottimo), carabinieri (ottimo), vigili del fuoco (discreto).  
Caratteristiche zone limitrofe : aree residenziali ed aree artigianali  
Collegamenti pubblici : autobus (Km 0,1), aeroporto (Orio al Serio -18 km), autostrada (A4 casello Seriate - 12 Km), ferrovia (casello Seriate -14 Km), superstrada (SS 42 - adiacente)

**3. STATO DI POSSESSO :**

[REDACTED] nella persona dell'Amministratore [REDACTED]

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI :**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **NESSUNA**  
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale : **NESSUNA**  
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

- vincolo di destinazione d'uso con atto Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo rep. 91052





[REDACTED]  
[REDACTED]  
**6.2 Precedenti proprietari :**

[REDACTED] At:  
hanno edificato l'immobile sulla particella 1583/C con LICENZA DI COSTRUZIONE n. 21/639 del 28-02-1967 rilasciata dal comune di Trescore Balneario.

**7. PRATICHE EDILIZIE :**

- LICENZA DI COSTRUZIONE n.21/639 del 18-12-1975 rilasciata dal comune di Trescore Balneario ("NUOVO FABBRICATO ADIBITO AD ALLOGGI, RISTORANTE-ABITAZIONI)
- LICENZA DI COSTRUZIONE n.157/4662 del 28-02-1967 rilasciata dal comune di Trescore Balneario ("NUOVO FABBRICATO ADIBITO A GARAGE).
- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE n.74/4265 del 20-09-1988 rilasciata dal comune di Trescore Balneario ("CENTRALE TERMICA, SCALA ANTINCENDIO).
- OPERE INTERNE (art 26 L. 47/85): FORMAZIONE BAGNI, prot. 7100 del 19-07-94.
- DIA prot. 7952 del 25-06-2002 (pratica edilizia n.147/2002) (MANUTENZIONE STRAORDINARIA COPERTURA E FACCIATE condominio "FORNACI").
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 119/2007 del 08-08-2007 rilasciato dal comune di Trescore Balneario (RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DELL'ALBERGO/RISTORANTE).
- DIA prot. 4499 del 07-04-2009 (1° VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.C. 119/2007) (modifiche tavolati interni e aperture esterne).
- DIA prot. 4044 del 18-03-2010 (2° VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.C. 119/2007) (Modifiche interne zona Hall d'ingresso).
- RICHIESTA DI LICENZA D'USO prot. 17530 del 21-12-2010 (ALBERGO).
- DIA prot. 4325 del 23-03-2010 (SISTEMAZIONE OPERE ESTERNE E REALIZZAZIONE BOX INTERRATI)
- RICHIESTA DI LICENZA D'USO prot. 14515 del 11-10-2011 (BOX INTERRATI).

**Caratteristiche descrittive APPARTAMENTO:**

**Elementi strutturali**

<i>Fondazioni</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Strutture verticali</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Travi</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Solai</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Copertura</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Scale</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Balconi</i>	cemento armato	condizioni: Ottime

**Elementi edilizi costruttivi**

<i>Cancello carrate</i>		
<i>Cancello pedonale</i>		
<i>Infissi esterni</i>	a battente in PVC con vetro/camera (albergo) Fisse e a battente in alluminio (zona bar)	condizioni: Ottime condizioni: Buone
<i>Infissi interni</i>	a battente in legno tamburato	condizioni: Ottime
<i>Manto di copertura</i>	pannelli grecati sandwich	condizioni: Ottime
<i>Pareti esterne</i>	Muratura in laterizio a cassa vuota coibentata	condizioni: Buone
<i>Pavim. esterno</i>	asfalto	condizioni: Buone
<i>Pavim. interne</i>	graniglia, piastrelle di ceramica, marmo, moquette	
<i>Rivestimento cucina</i>	piastrelle di ceramica	condizioni: Buone
<i>Rivestimento bagni</i>	piastrelle di ceramica	condizioni: Buone

**Impianti**

<i>Antenna TV</i>	rettilinea - buone condizioni	rispettosa vigenti norme
<i>Gas</i>	Rete alimentaz. : Tubi in ferro a vista Combustibile: Gas metano	
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia con tensione 220 V	rispettoso vigenti norme



<i>Fognatura Idrico</i>	Quadri elettrici di zona Recapito: fognatura comunale Sottotraccia con alimentaz. diretta dalla rete comunale.	rispettoso vigenti norme rispettoso vigenti norme
<i>Telefonico Termico</i>	Sottotraccia - presenza di centralino Centralizzato a gas metano Trattamento aria (caldo/freddo) con U.T.A. (parziale)	rispettoso vigenti norme rispettoso vigenti norme
<i>Antincendio</i>	Scambiatori di calore mediante radiatori a parete Idranti interni ed estintori, idranti esterni a colonna	rispettoso vigenti norme
<i>Rilevazione fumi</i>	Porte REI di compartimentazione Sensori in tutti gli ambienti	rispettoso vigenti norme rispettoso vigenti norme

**Caratteristiche descrittive BOX:****Elementi strutturali***Vedi caratteristiche fabbricato principale***Elementi edilizi costruttivi**

<i>Basculante ingresso</i>	non presente	
<i>Manto di copertura</i>	asfalto (posti auto) e giardino pensile	condizioni: Ottime
<i>Pareti esterne</i>	cemento armato	condizioni: Ottime
<i>Pavim. esterno</i>	asfalto	condizioni: Buone
<i>Pavim. interna</i>	battuto di cls	condizioni: Ottime

**Impianti**

<i>Elettrico</i>		
<i>Fognatura</i>		rispettosi vigenti norme
<i>Antincendio</i>		

**DESCRIZIONE ALBERGO di cui al punto A**

Proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]:

- A. STRUTTURA ALBERGHIERA** in Trescore Balneario (Bg) via Fornaci n.12 composta da:
- PIANO INTERRATO:** Box coperti consistenti in n.9 posti auto e ripostiglio, oltre cantina; Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 125,00 (box) + 85 (magazzini)
- PIANO SEMINTERRATO:** Reception/hall, Sala lettura, Ufficio direzionale, n.4 ripostiglio/magazzini, servizi igienici, spogliatoio del personale con servizi igienici, lavanderia, camera per i dipendenti, n. 7 camere d'albergo, vano scala con locale ascensore oltre a vano scala per uscita di sicurezza; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2); oltre a Centrale termica in piccolo corpo di fabbrica esterno al fabbricato principale; oltre piccolo ripostiglio (locale immondizia) posto entro corpo di fabbrica esterno ad uso prevalente box; ed oltre ad aree esterne esclusive adibite a viabilità interna, parcheggi e verde.
- Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 450,00 (albergo) + 240 (Locali tecnici, magazzini, porticati)
- PIANO TERRA:** Cortile esclusivo, Bar, Cucina, dispensa, cella frigo, locale per il personale, n.3 bagni con antibagno, n.4 disimpegni, sala colazione, sala ristorante, vano scala con locale ascensore, ulteriore vano scala per uscita di sicurezza; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2);
- Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 480,00 (albergo)
- PIANO PRIMO:** n. 16 camere d'albergo, disimpegno di accesso alle camere, guardaroba, servizi igienici di piano, vano scala con locale ascensore, ulteriore vano scala per uscita di sicurezza, n.2 balconi; internamente è ubicato anche un vano scala di accesso ai piani secondo e terzo residenziali di altra proprietà (particella 3540 sub 2).
- Sviluppa una superficie lorda commerciale di mq. 495,00 (albergo)
- Identificato in catasto:** [REDACTED]  
foglio 10 - particella 3540 sub 704 - categoria D/2 - ALBERGO - Rendita € 24'676,00



Id	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente(€)
A	<b>ALBERGO</b> (Piano S2, S1, Terra, Primo)	Sup. reale lorda	1'425,00 mq	1'300,00	1'852'500,00
	Locali tecnici, magazzini, porticati	Sup. reale lorda	325,00 mq	350,00	113'750,00
	Posti auto coperti collettivi	Sup. reale lorda	125,00 mq	350,00	43'750,00
	Aree esterne pavimentate (parcheggi, aree viabilità e manovra)	Sup. reale lorda	3'300,00 mq	50,00	165'000,00
	Sommano				

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO :

#### 8.1 Criterio di stima :

Trattasi di immobile a destinazione speciale (Categoria "D"). Le consistenze che concorrono alla determinazione del VALORE DI MERCATO dell'unità immobiliare sono: area e relativa sistemazione, edificato e relative finiture, impianti fissi inamovibili, zona urbanistica, epoca di costruzione con riferimento al biennio 1988/89, saggio di redditività pari al 2%.

Con riferimento alla Circolare n. 06/2012 emessa dalla Agenzia delle Entrate per la DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO con "stima diretta" e "procedimento indiretto", cioè con determinazione del "valore venale" che, in mancanza di un mercato specifico ragionevolmente dinamico (nella fattispecie di strutture alberghiere), si determina stimando il "costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari".

Costo di ricostruzione opportunamente deprezzato in base all'OBSOLESCENZA della struttura, articolata come deterioramento fisico e funzionale, ma anche come OBSOLESCENZA ESTERNA intesa come fattori fisici, sociali che IMPATTANO SUI VALORI IMMOBILIARI.

#### 8.2 Fonti di informazione :

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, Ufficio Tecnico di Trescore Balneario, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Trescore Balneario, listino pere edili della CCIAA di Bergamo, Costo costruzione Ordine Architetti di Bergamo .

#### 8.3 Valutazione corpi :

Id	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale (€)	Valore diritto e quota 1/1 (€)
A	Albergo	1425 (albergo) + 325 (loc.tecnici) + 125 (box) + 3300 (aree pavim.)	2'175'000,00	2'175'000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima :

Riduzione del 20% del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale (Appartamento)	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna



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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato  
di fatto in cui si trova ed opportunamente approssimato :

- Corpo "A"

€ 1'740'000,00

**ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale (Ortofoto, Mappa, elaborato planimetrico, schede, visure storiche)
3. Documentazione Comune di Trescore Balneario
4. Grafici unità immobiliare
5. Trascrizione pignoramento

**FUORI FASCICOLO :** - Descrizione succinta dei lotti  
- Nota spese con onorari

Bergamo, 26 Settembre 2018

Il perito  
(Dott.Ing. Fabio DODESINI)

Il sottoscritto dichiara che copia dell'elaborato peritale e relativi allegati, è stata trasmessa alle parti come segue :

- Al Creditore procedente : [REDACTED]
- Al debitore: [REDACTED]

Bergamo, 26 Settembre 2018

Il perito  
(Dott.Ing. Fabio DODESINI)

