

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 501/2018

PROMOSSA DA

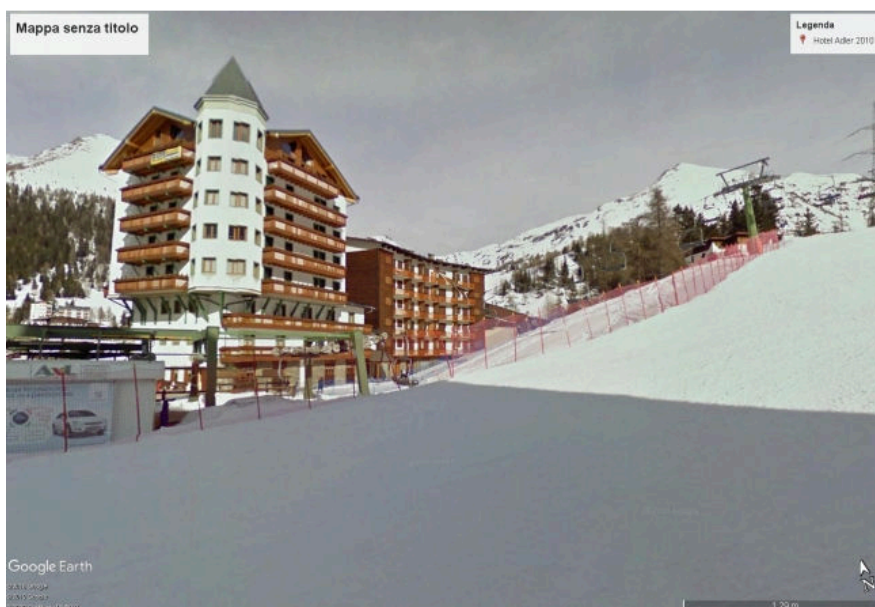
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa ELENA GELATO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Giancarlo Paganelli
Codice fiscale: PGNGCR56M17B137D
Studio in: Via Buffalora 3 - 24041 Brembate
Telefono: 035 4826280
Fax: 035 4826280
Email: hunnpa@tin.it
Pec: giancarlo.paganelli@archiworldpec.it

Beni in **Foppolo (BG)**
Località/Frazione **Foppolo**
via Ronchi, 65

INDICE

Lotto: 001 - trattasi di porzione di Hotel ai piani 1 e 2 sottostrada piano primo e piano secondo, composto da n. 22 camere

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE	5
Corpo: A.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	10
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	11
Corpo: A.....	11
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	11
Corpo: A.....	11
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: A.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
Corpo:.....	12
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
Corpo: A.....	12
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	13
Corpo: A.....	13
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	14
11. STATO DI POSSESSO	14
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	14
Criterio di stima	14
Fonti d'informazione	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	15
Prezzo base d'asta del lotto.....	15
Regime fiscale della vendita	15

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ELENA GELATO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2019 alle 11,30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Giancarlo Paganelli

Data nomina: 16-11-2018

Data giuramento: 23-11-2018

Data sopralluogo: 12-12-2018

Cronologia operazioni peritali: data 04/12/2018 pec per acceso atti, sopralluogo con custode in data 12/12/2018, accesso comune di Foppolo c/o UTC senza esito. In data 15/01/2019 accesso al Comune di Foppolo disguido con il tecnico Comunale accesso senza esito, consegna della pec Cartacea all'arch. Marco Offredi, la Pec del comune essendo commissariato non funziona, quindi non ha potuto leggere l'Istanza. In data 05/02/2019 accesso al comune di Foppolo concordato con L'UTC per la consultazione della Autorizzazioni Comunali. Accesso conclusivo in data 07/02/19 per la visione di due faldoni delle concessione edilizie dal 1986 al 2011

Beni in **Foppolo (BG)**
Località/Frazione **Foppolo**
via Ronchi, 65

Lotto: 001 - trattasi di porzione di Hotel ai piani 1 e 2 sottostrada piano primo e piano secondo, composto da n. 22 camere

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Albergo e pensione [AP] sito in Foppolo (BG) CAP: 24010 frazione: Foppolo, via Ronchi , 65

Note: Il fabbricato si sviluppa su 10 piani; di cui due piani sottostrada e di nove piani fuori terra; la proprietà è comprende i seguenti piani: piano 2° sottostrada; piano 1° sottostrada; piano terra; piano primo e piano secondo

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 1003, subalterno 714, scheda catastale SI, indirizzo via ronchi 65, piano S2 e S1-T-1-2, comune foppolo, categoria d/2, rendita € 18004,00

Derivante da: mappali graffati: mapp. 1002/703 graffato mapp. 1003/714; variazione del 02/12/2011, prot. BG 0552697;

Confini: 2 piano sottoscala: Nord mapp. 1003/740 et 715; Sud: mapp. 1003/742-736-715; Est: mapp. 1003/734; Ovest: mapp. 1003/740 et 715 1 piano sottoscala: Nord mapp. 1003/740 et 714; Sud: mapp. 1003/702 terrapieno Est: mapp. 1003/703 terrapieno; Ovest: mapp. 1003/702 terrapieno; Piano terra, Nord: mapp.1003/740; Sud: mapp. 1003/7'02-715; Est: mapp.1003/740; Ovest: mapp. 1003/740-712; Piano Primo, Nord: mapp. 1003/740 Affaccio; Sud: affaccio; Est: affaccio mapp. 1002; Ovest: affaccio; Piano Secondo; Nord: mapp. 1003/740 Affaccio; Sud: affaccio; Est: affaccio; Ovest: affaccio;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 1003, subalterno 712, scheda catastale SI, indirizzo via ronchi 65, piano TERRA, comune foppolo, categoria d/8, rendita € 108,00

Derivante da: variazione del 03/08/2011 prto. n. BG0385703, piano terra

Confini: Piano Terra: Nord: mapp. 1003/714,Sud: mapp. 1003/702; Est: mapp. 1003/740- 714; Ovest: mapp. 1003/702

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 1003, subalterno 701, scheda catastale SI, indirizzo via ronchi 65, piano s2, comune foppolo, categoria c/2, classe 1, consistenza 19, superficie 23, rendita € 29,44

Derivante da: vano scala esclusivo; variazione del 09/11/2015 inserimento dati superficie; ingresso esclusivo per accedere all'attività commerciale

Confini: Nord: mapp. 1002/701 et 703, Sud: mapp 1.056; Est: mapp. 1002/701 et 703, Ovest: mapp. 1003/710

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 16, particella 1003, subalterno 708, scheda catastale no, indirizzo via ronchi 65, piano TERRA, comune foppolo, categoria area urbana, superficie 81,00

Derivante da: area urbana; variazione del 17/19/2002 PROT. N. 338456 è inserita graficamente nell'elaborato planimetrico

Confini: Nord: mapp. 1002/702 et 715; Sud: mapp. 1003/709; Est: mapp. 1002; Ovest: mapp. 1056

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona alpina località sciistica con impianti di risalita e piste da sci, il turismo è sia estivo che invernale

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: pista di sci con impianti di risalita.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: visioni panoramiche montane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Albergo e pensione [AP]** di cui al corpo **A**

trattasi di edificio a destinazione mista commerciale/alberghiera fino al secondo piano fuori terra e i due piani sotto strada, mentre dal terzo piano fuori terra fin all'ottavo è adibito ad appartamenti ad uso residenziale

Il lotto è così composto e si sviluppa dal 2 piano seminterrato; 1 piano seminterrato; piano terra; primo e secondo piano.

1) al piano secondo sotto strada (seminterrato) è ubicati; un magazzino scala di accesso piani superiori;

2) al piano primo sotto strada (seminterrato) sono ubicati; sala colazione; un grande ripostiglio per il deposito attrezzi di pulizia; servizi igienici; grande disimpegno che serve da sbarco alla scala ascensore e monta carico esclusivi; due camere con relativo bagno per ospiti e/o personale di servizio; magazzino per ricovero attrezzi e quadri elettrici; locali fitness e relativi servizi igienici

3) al piano terra è ubicata: la hall con la reception per gli ospiti; un magazzino per il deposito sci con accesso diretto dall'esterno;

4) piano primo è composto da n. 10 camere doppie e da due camere singole; disimpegno vano scale e ascensore e montacarico esclusivo; tutte le camere tranne due sono servite da balconi con affaccio esclusivo.

5) piano secondo è composto da n. 8 camere doppie e da due camere singole; disimpegno vano scale e ascensore e montacarico esclusivo; tutte le camere tranne due sono servite da balconi con affaccio esclusivo.

Superficie complessiva di circa mq **1.229,00**

E' posto al piano: S2- SI- T- 1 -2

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Ronchi n. 65; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50/270

L'intero fabbricato è composto da n. 10 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di edificio a destinazione mista commerciale/alberghiera fino al secondo piano fuori terra e i due piani sotto strada, mentre dal terzo piano fuori terra fin all'ottavo è adibito ad appartamenti ad uso residenziale.

Il fabbricato ed è in buone condizioni di manutenzione e pulizia

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Balconi</i>	<p>materiale: legno condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio con certificato di collaudo statico</p>
<i>Copertura</i>	<p>tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio con certificato di collaudo statico</p>
<i>Fondazioni</i>	<p>tipologia: pali materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio con certificato di collaudo statico</p>
<i>Scale</i>	<p>tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime</p> <p>Note: è solo di competenza alla unità immobiliari in parola e sono dotate di certificato di collaudo</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: legno condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio con certificato di collaudo statico</p>
<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: c.a. condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio con certificato di collaudo statico</p>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: tegole in cotto coibentazione: pannelli termo-assorbenti condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: porfido condizioni: buone</p> <p>Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio</p>

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette condizioni: ottime Note: questo componente è riferito alle camere d'albergo del 1 e 2 piano
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: ottime Note: riferito ai soli piani 1 2 secondo semiterrato e piano terra
<i>Plafoni</i>	materiale: stucco spatolato condizioni: ottime Note: riferito al piano terra 1 e 2 piano fuori terra
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: ottime Note: riferito al piano 1 e 2 sottostrada (semiterrato)
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: ottime Note: riferito al piano terra 1 sottostrada (semiterrato)
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: ottime Note: le finiture sono riferite ai piani dove ci sono i servizi igienici
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: ottime Note: tutto il vano scala con rampe parallele a servizio esclusivo dell'albergo
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio
<i>Antincendio</i>	tipologia: anello interno ed estremo accessibilità VV.FF.: buona condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative Riferito limitatamente a: è generalizzato a tutto l'edificio
<i>Ascensore</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo Note: è solo di competenza alla unità immobiliari in parola
<i>Diffusione</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: è solo di competenza alla unità immobiliari in parola
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: ottime conformità: con certificato di collaudo Note: è solo di competenza alla unità immobiliari in parola
<i>Montacarichi</i>	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone

	conformità: con certificato di collaudo Note: è solo di competenza alla unità immobiliari in parola
--	---

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010-12-22
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaie con termosifoni in alluminio
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	n. 4 caldaie da KW 75 per un potenza complessiva di 300 KW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	il C.P.I. Rinnovo periodico conformità antincendio è stato rinnovato in data 07/08/2017 è la validità è fino al 07/10/2021- prati VVF n. 83890.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2017-08-08
<i>Scadenza</i>	2021-10-07
<i>Note</i>	il C.P.I. Rinnovo periodico conformità antincendio è stato rinnovato in data 07/08/2017 è la validità è fino al 07/10/2021- prati VVF n. 83890
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Autocertificazione</i>	attestato di conformità CEMPI n. BG.622.10.X- n. fabbrica 386/S del 20/12/2010
<i>Contratto manutenzione</i>	milio Zanchi - Email: info@ascensorizanchi.com Via Ruspino, 16 24016 San Pellegrino Terme (BG) Telefono: 0345.21073 - Fax: 0345.20591
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO



sala fitness



sala fitness



camera tipo



bagno tipo



ascensore esclusivo

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 5/72

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: fabbricato misto commerciale con autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/09/1972 al n. di prot. 1583

Rilascio in data 06/06/1973 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/04/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 21/76

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: esecuzione di opera di sistemazione interna albergo s: Ambroeus- alloggio personale di servizio allo albergo

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/08/1976 al n. di prot. 2851

Numero pratica: 47/1990

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: trasformazione di autorimessa in ufficio reception

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/04/1989 al n. di prot. 0446

Numero pratica: 176(86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento e sopralzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 515

Numero pratica: 13/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: ampliamento e sopralzo albergo Sant'Ambroeus
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 21/12/2006 al n. di prot.

Numero pratica: 19/2010

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: variante finale alla C.E. 51/2005
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 03/11/2011 al n. di prot. 1482

Numero pratica: 282/2007 - rif. P.E. 13/2006 C.E.

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica
 Per lavori: ampliamento e sopralzo
 Oggetto: variante

Numero pratica: 3/11 rif. P.E. 19/2010 DIA

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica
 Per lavori: ampliamento e sopralzo
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 10/10/2010 al n. di prot. 2323
 Rilascio in data 06/11/2011 al n. di prot. 681

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Albergo e pensione [AP] sito in Foppolo (BG) CAP: 24010 frazione: Foppolo, via Ronchi , 65

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Albergo e pensione [AP] sito in Foppolo (BG) CAP: 24010 frazione: Foppolo, via Ronchi , 65

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	utilizzata al massimo consentito
Rapporto di copertura:	utilizzata al massimo consentito
Altezza massima ammessa:	utilizzata al massimo consentito
Volume massimo ammesso:	utilizzata al massimo consentito
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Albergo e pensione [AP] sito in Foppolo (BG) CAP: 24010 frazione: Foppolo, via Ronchi , 65

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/05/2002.** In forza di divisione immobiliare.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 17/05/2002 al 23/11/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Giovanni Vacirca, in data 17/05/2002, ai nn. 95766; trascritto a BERGAMO, in data 30/05/2002, ai nn. 23286/17062.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 23/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Dott. Francesco Mannarella, in data 23/11/2010, ai nn. 60950/40790; trascritto a BERGAMO, in data 26/11/2010, ai nn. 62729/35376.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 17/05/2011 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/05/2011 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 22/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 42000000; Importo capitale: € 21000000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 04/02/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 48124,18; Importo capitale: € 42495,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 30/05/2018 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se I beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A

Albergo e pensione [AP] sito in Foppolo (BG), via Ronchi , 65

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra commerciale: bagni a servizio albergo e ristorante; magazzino sci; hall e ufficio per reception	sup lorda di pavimento	105,00	0,90	94,50
2 piano sottotrada: seminterato	sup lorda di pavimento	58,00	0,85	49,30
1 piano sottotrada: (seminterato); sala colazione; bagni 2 camere magazzino e locali fitness; terrazzi	sup lorda di pavimento	381,00	0,85	323,85
piano primo camere albergo; 11 camere doppie e due singole; balconi	sup lorda di pavimento	331,00	0,90	297,90
piano secondo; 9 camere doppie e 1 camera singola; balconi	sup lorda di pavimento	273,00	0,90	245,70
area urbana	sup reale netta	81,00	0,10	8,10
		1.229,00		1.019,35

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2019

Zona: bergamo

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: albergo e servizi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2000,00

Valore di mercato max (€/mq): 2300,00

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente attività commerciale non è divisibile per il solo fatto economico. L'esercizio commerciale per essere conveniente deve avere un minimo per la autonoma redditività, a giudizio del sottoscritto siamo nella condizione di base per la non frazionabilità per non avere l'incoerenza economica dell'attività

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: attività turistico- alberghiera in essere e condotta a carattere familiare che sono soci della società

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

valutazione comparativa con beni simili

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia delle entrate
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): MEDIA PER HOTEL per categoria 3 stelle; slp per valore commerciale a mq. da € 2.200,00 a € 2.500,00, si adottato il valore medio
La stima può avvenire per costo a camera;

Altre fonti di informazione: indagine di mercato in zona e portale delle stime immobiliari.

12.3 Valutazione corpi:**A. Albergo e pensione [AP]
Foppolo (BG), via Ronchi, 65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.038.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra commerciale: bagni a servizio albergo e ristorante; magazzino sci;	94,50	€ 2.000,00	€ 189.000,00

hall e ufficio per reception			
2 piano sottostrada: seminterrato	49,30	€ 2.000,00	€ 98.600,00
1 piano sottostrada: (se- minterrato);sala cola- zione;bagni 2 camere ma- gazzino e locali fitnes; terrazzi	323,85	€ 2.000,00	€ 647.700,00
piano primo camere al- bergo; 11camere doppie e due singole;balconi	297,90	€ 2.000,00	€ 595.800,00
piano secondo; 9 camere doppie e 1 camera sin- gola; balconi	245,70	€ 2.000,00	€ 491.400,00
area urbana	8,10	€ 2.000,00	€ 16.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.038.700,00
Valore corpo			€ 2.038.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.038.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.038.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Albergo e pen- sione [AP]	1.019,35	€ 2.038.700,00	€ 2.038.700,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.038.700,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

12.6 Regime fiscale della vendita

a valore dell'immobile con applicazione aliquota IVA al momento della

Allegati

ALLEGATO 1 Autorizzazioni comunali
ALLEGATO 2 visure ipo
ALLEGATO 3 Schede cat e mappa
ALLEGATO 4 Pdr nta e stralcio PGT
dichiarazione di trasmissione perizia
scheda controllo e_i
CPI VVF scadenza rinnovo 07/10/2021
perizia succinta 501/1818 _ei
perizia senza dati sensibili 501/18 _ei

21-02-2019

L'Esperto alla stima
Arch. Giancarlo Paganelli