

TRIBUNALE DI BERGAMO

Procedura esecutiva immobiliare promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Contro:

RELAZIONE PER LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI****SITI NEL COMUNE DI FOPPOLO****** ** *****1. PREMESSA**

Il sottoscritto Architetto Fabrizio Gastoldi, con studio a Bergamo, Viale Vitt. Emanuele II n. 43, in conformità al Decreto di nomina a Esperto estimatore per la valutazione di immobili pignorati, ha prestato giuramento nell'udienza del 22 Giugno 2016 per il conferimento dell'incarico.

All'udienza succitata, il Giudice dell'Esecuzione immobiliare sottoponeva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

1. *all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene;*
3. *per le costruzioni iniziate anteriormente il 1 settembre 1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/1985, indichi, anche in ba-*

se ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;

4. *per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), accerti gli estremi della*

licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realiz-

zazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario

dell'immobile ha provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la re-

lativa oblazione ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circo-

stanze non si fossero verificate, quantificarne i costi, assumendo le opportune informazioni

presso gli uffici comunali competenti;

5. *per i terreni, alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente*

ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6. *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei*

dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulte-

riori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo

le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla Legge 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea plani-

metria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indi-

chi le ragioni ostative;

7. *all'accertamento, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se, all'atto della*

notifica del pignoramento, il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi

in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi;

8. *all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vi-*

gende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio ante-

cedente al pignoramento, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di

usufrutto, uso ed abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natu-

	<i>ra condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili</i>	
	<i>all'acquirente;</i>	
	<i>9. alla determinazione del valore degli immobili pignorati;</i>	
	<i>10. alla formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;</i>	
	<i>11. all'accertamento della comoda divisibilità dei beni;</i>	
	<i>12. all'accertamento dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Laddove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;</i>	
	<i>13. all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Autorità;</i>	
	<i>14. all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;</i>	
	<i>15. proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale;</i>	
	<i>16. al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con l'indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono</i>	

ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

** ** *

Accettato l'incarico il sottoscritto ha disposto le occorrenti indagini presso il Comune di Foppolo e l'Agenzia del Territorio di Bergamo, oltre ad ispezionare gli immobili pignorati.

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, il sottoscritto ha riassunto le specificazioni richieste con la presente relazione.

Si precisa che gli immobili sono utilizzati dall'esecutato.

Secondo le previsioni del vigente P.G.T. gli immobili in oggetto della presente stima ricadono:

- Area di concentrazione fondiaria degli interventi specifici IS3, articolo di riferimento n. 25.3 delle NTA Piano delle Regole;

- Tessuto urbano di contenimento dello stato di fatto a destinazione residenziale, articolo di riferimento n. 25.1.3 delle NTA Piano delle Regole

Sono escluse al momento procedure espropriative per pubblica utilità.

** ** *

2. RELAZIONE

A) Identificazione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati, sono inseriti nell'immediato contesto degli insediamenti abitativi e d'uso pubblico.

L'immobile della [redacted] è costituito di una porzione di fabbricato oltre autorimessa, inserito in un blocco edilizio commerciale pluripiano;

gli immobili dei [redacted] fanno parte del complesso de-

nominato Larice Bianco e sono costituiti da un appartamento a piano settimo oltre a cantina pertinenziale.

a1) visure ipocatastali

Si precisa che i Registri Immobiliari di Bergamo risultano aggiornati alla data del 30 Agosto 2016.

In riferimento ai beni immobili oggetto del pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29 gennaio 2016 ai n.ri 3005/2029, a favore della BANCA NA-

ZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma, contro

identificati al foglio

16 del Comune di Foppolo come segue:

fabbricato commerciale al mappale 1003 sub. 702, cat. D/8, Rendita € 3.586,00;

autorimessa al mappale 1003 sub. 703, cat. C/6, cl. 2, mq. 43, Rendita € 113,88;

abitazione al mappale 625 sub. 226, cat. A/4, cl. U, vani 0,5, Rendita € 19,88;

abitazione al mappale 625 sub. 269, cat. A/3, cl. U, vani 6,5 Rendita € 402,84

risultano:

1) quanto agli immobili censiti nel Catasto de Fabbricati del predetto Comune, al foglio 16, con il mappale 1003 sub. 702 e mappale 1003 sub. 703, di proprietà della

predetta in virtù degli acquisti

effettuati in forza dei infra indicati atti e di successiva edificazione, da

con sede Bergamo, diveniva titolare in Comune di Foppolo

(BG) della piena proprietà di un appezzamento di terreno identificato nel Catasto

Terreni del predetto Comune ai mappali 1003 (ex 990/e) di are 8.25 e 1005 (ex

990/g) di are 5.20, con sovrastante fabbricato di cinque piani, adibito ad albergo,

censito con i mappali 1002/1 – 1003 (graffati);

le provenienze dei suddetti immobili sono costituite dai seguenti atti:

-atto di vendita a rogito del notaio Mario Leidi, stipulato in data 24 settembre 1960

n. 28279/6707 di repertorio, registrato a Bergamo il 12 ottobre 1960 al n. 117 Mod.

71-M1, ivi trascritto il 20 ottobre 1960 ai n.ri 12896/11084 (mappale 990/e di are
8.25);

-atto di vendita a rogito del notaio Gian Mario Grazioli, stipulato in data 29 maggio

1961 n. 9735/3958 di repertorio, registrato a Bergamo il 17 giugno al n. 2689 Mod.

71-M1, ivi trascritto il 24 giugno 1961 ai n.ri 7887/6713 (mappale 990/d sub. 28);

-atto di vendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Antonio Parimbelli, in da-

ta 13 dicembre 1973 n. 16719-16728-16743/7181 di repertorio, registrato a Berga-

mo il 24 dicembre 1973 al n.11269 Mod. 2, ivi trascritto il 5 gennaio 1974 ai n.ri

376/353 (mappale 990/g di are 5.20);

-con atto a rogito notaio Antonio Parimbelli, in data 12 maggio 1980 n. 3045 di re-

pertorio, registrato a Bergamo il 22 maggio 1980 al n. 3431 serie 1, ivi trascritto il 14

giugno 1980 ai n.ri 13947/11569, la [redacted] veni-

va trasformata in società a responsabilità limitata, assumendo la denominazione di

-atto di scissione a rogito del notaio Francesco Mannarella, in data 18 dicembre

2002 n. 30428/16845, la [redacted] con sede a Ber-

gamo, procedeva alla scissione mediante trasferimento di parte del suo patrimonio

a favore della costituenda [redacted] con sede

in Foppolo, la scissione è attuata mediante trasferimento degli elementi patrimoniali

indicati nel progetto di scissione alla [redacted]

[redacted] censiti nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

via Ronchi n. 65, foglio 16, mappale 1003 sub. 702, P.T.-S1, cat. D/8 e mappale 1003

sub.703, P.S2, cat. C/6, cl. 2;

-mutamento di denominazione sociale, per atto in data 21 gennaio 2003 n. 30785 di repertorio notaio Francesco Mannarella, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30 gennaio 2003 ai n.ri 5523/3933, la [REDACTED] con sede in Foppolo, muta la denominazione sociale con [REDACTED]. con sede in Foppolo, immobili censiti nel Catasto dei Fabbricati del predetto Comune, al foglio 16, mappale 1003 sub. 702 e mappale 1003 sub. 703.

A seguito degli interventi edilizi di ristrutturazione del fabbricato originario, volto a realizzare la finale destinazione dello stabile in parte ad attività ricettiva alberghiera e in parte a residenza, sono stati presentati presso l’Agenzia del Territorio di Bergamo:

-tipo mappale N. 316264, in data 3 ottobre 2002 per fusione della consistenza di cui ai mappali 1003 di are 8.25 e 1057 di are 5.20 e costituzione del mappale 1003 di are 13.45 E.U. per ampliamento avvenuto sull’area esclusiva annessa ai mappali 1002 sub. 1 e 1003 (graffati);

-denuncia di variazione Protocollo N. 338456 in data 17 ottobre 2002, per divisione di quanto ai mappali 1002 sub. 1-1003 (graffati) e costituzione di separate porzioni da individuarsi con il mappale 1003 sub. 701(vano scala,) 702 (ristorante) e da 703 a 706 (autorimesse) con i mappali 1002 sub. 701-1003 sub. 707 (unità in corso di costruzione e con il mappale 1003 sub. da 708 a 710 (aree urbane) e 711 beni comuni non censibili:

-tipo mappale N. BG238546 in data 19 luglio 2010, avente ad oggetto costruzioni realizzate in aderenza al fabbricato di cui al mappale 1003 di are 13.45 E.U.;

-denuncia di variazione N. BG279080 in data 15 settembre 2010, per divisione di quanto ai mappali 1002 sub. 701-1003 sub. 707 (graffati) e costituzione di separate porzioni, da individuarsi con i mappali con i mappali 1002 sub. 702-1003 sub. 703 (graffati), mappali 1002 sub. 703 – 1003 sub. 714 (graffati), mappale 1003 sub. 712 (ristorante e mappale 1003 sub. 715 beni comuni non censibili).

2) quanto alle unità immobiliari a parte del complesso edilizio, posto in località Cortivo denominato Larice Bianco e costituito da due corpi di fabbricato a più piani con annesso terreno ad uso di corte, giardino e transito, edificato sull'area all'originario mappale 625/a sito in Comune di Foppolo costituite da:

-appartamento al piano settimo del corpo alto del fabbricato, avente accesso dalla scala "B" di servizio comune, di quattro vani e locali accessori, distinto con l'interno n. 303;

-al piano interrato un locale uso cantina, distinto con l'interno n. 129;

per quota indivisa di 1/2 ciascuno dell'intero, di proprietà dei suddetti

[redacted], per averli acquistati dal signor [redacted]

[redacted], in dipendenza di atto in data 28 ottobre 1998 n. 6420/37091 di

repertorio notaio Mauro Bolzoni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 2 novembre 1998 ai n.ri 38745/8345;

alla parte venditrice, le suddette unità immobiliari, erano pervenute per atto in data 28 maggio 1977, n. 31997 di repertorio notaio Carlo Leidi, registrato a Bergamo il 16 giugno 1977 al n. 2526 Mod. 71/M1, ivi trascritto il 27 giugno 1977 ai n.ri 135031/11153.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicata, sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12 giugno 2003 ai n.ri 30518/8071, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESI-NO S.c.r.l. con sede a Bergamo, contro la suddetta [redacted] con sede in Foppolo, a garanzia di un mutuo di €. 250.000,00 con un montante ipotecario di €. 375.000,00 concesso con atto in data 10 giugno 2003 n. 32406 di repertorio notaio Francesco Mannarella, rimborsabile in anni venti;

2) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15 maggio 2006 ai n.ri 29427/7077, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma, contro la suddetta [redacted] con sede in Foppolo e i suddetti signori [redacted], a garanzia di un mutuo di €. 680.000,00 con un montante ipotecario di €. 1.360.000,00 concesso con atto in data 11 maggio 2006 n. 24633/3604 di repertorio notaio Alberto Maria Ciambella, rimborsabile in anni trenta;

3) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agencia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 22 dicembre 2010 ai n.ri 67634/13880, a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.p.A. con sede a Bergamo, contro la suddetta [redacted] con sede in Foppolo, a garanzia di un mutuo di €. 2.1000.000,00 con un montante ipotecario di €. 4.200.000.00 concesso con atto in data 16 dicembre 2010 n. 61190/41005 di repertorio notaio Francesco Mannarella, rimborsabile in anni ventuno e mesi sei (grava anche su altri immobili in corso di costruzione);

4) ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo, iscritta presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 4 febbraio 2014 ai n.ri 3987/519, a favore della società METANO NORD S.p.A. con sede a Bergamo, contro la suddetta società [redacted] con sede a Foppolo, a garanzia del credito totale di €. 20.484,99;

5) ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 2 novembre 1998 ai n.ri 38745/8345, a favore di ABBEY NATIONAL PLC con sede a Milano, contro i suddetti signori [redacted], a garanzia di un mutuo di €. 180.000,00 con un montante ipotecario di €. 360.000,00 concesso con atto in data 28 ottobre 1998 n. 37092 di repertorio notaio Mauro Bolzoni, rimborsabile in anni venti;

6) pignoramento immobiliare trascritto presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 7 aprile 2014 ai n.ri 12741/9206, a favore del CONDOMINIO LARICE BIANCO con sede a Foppolo, contro i suddetti signori [redacted];

7) pignoramento immobiliare trascritto presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 29 gennaio 2016 ai n.ri 3005/2029, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede a Roma, contro la suddetta [redacted] con sede a Foppolo e suddetti signori [redacted].

a2) dati catastali

i dati catastali corrispondono a quanto allegato agli atti;
in particolare si evidenzia che dalle visure degli atti informatizzati al 02 Settembre

2016, gli immobili risultano così identificati:

- foglio 16, mappale 1003 sub. 702, cat. D/8, Rendita € 3.586,00;
- foglio 16, mappale 1003 sub. 703, cat. C/6, cl. 2, mq. 43, Rendita € 113,88;

- foglio 16, mappale 625 sub. 226, cat. A/4, cl. U, vani 0,5, Rendita € 19,88;
- foglio 16, mappale 625 sub. 269, cat. A/3, cl. U, vani 6,5 Rendita € 402,84.

a3) dati urbanistici ed edilizi

Il sottoscritto perito ha disposto le occorrenti indagini presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Foppolo, per individuare le autorizzazioni richieste per l'immobile oggetto della presente relazione.


La costruzione dell'originario fabbricato, risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, Licenza di Costruzione n. 1 in data 10 febbraio 1960 per costruzione albergo, ristorante, agibili in data 1 agosto 1962;

in seguito sono stati rilasciati dal Comune di Foppolo i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-licenza di costruzione N. 5/72 Reg. Costr. n. 1583 prot. in data 6 giugno 1973 e successiva variante approvata in data 9 novembre 1981 (agibilità n. 5/72 concessa in data 13 aprile 1983 per la sala ristorante e box);

-licenza di costruzione 21/76 Reg Costr. n. 2851 prot. in data 3 novembre 1976 per esecuzione di opere di sistemazione interna all'albergo Sant'Ambroeus, da adibire ad alloggio del personale di servizio;

-comunicazione di inizio lavori per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47 del 28 febbraio 1985, in data 16 maggio 2002 n. 824 prot. per demolizione tavolati interni;

	-comunicazione di inizio lavori per opere interne, ai sensi dell'art. 26 della legge n.	
	47 del 28 febbraio 1985, in data 5 giugno 2002 n. 992 prot., per demolizione tavolati	
	interni, rimozione pavimentazione, rimozione porte interne, modifica tavolato in-	
	terno;	
	-D.I.A. in data 23 luglio 2004 n. 1503 prot.;	
	-Permesso di Costruire n. 13/2006 P.E.-n. 2591 prot. in data 21 dicembre 2006, per	
	ristrutturazione e sopraalzo con ampliamento Hotel Sant' Ambroeus S.r.l.;	
	-provvedimento di Autorizzazione Paesistico n. 228 prot. in data 23 febbraio 2007,	
	per ristrutturazione e sopraalzo Hotel Sant' Ambroeus S.r.l.;	
	-Autorizzazione Paesistica n. 1902 prot. in data 18 novembre 2009 per opere in va-	
	riante alla CE 13/2006.	
	Successivamente le porzioni immobiliari in oggetto non hanno subito alcuna modifi-	
	ca di struttura o di destinazione comportanti l'obbligo di richiedere provvedimenti	
	autorizzativi, viene garantita, pertanto, la perfetta conformità alle autorizzazioni so-	
	prarichiamate ed agli strumenti urbanistici vigenti.	
	B) Descrizione degli immobili pignorati	
		
	All'unità si accede dal piazzale della via Ronchi;	
	dall'area adibita a terrazza/solarium si accede alla sala bar di piano terra e con scala	
	interna al ristorante posto al piano -1 sottostrada con buona esposizione e comple-	
	to delle aree accessorie alla attività (cucina, sala lavaggio, deposito derrate).	
	Al piano -2 sottostrada è presente l'autorimessa collegata mediante scala condomi-	
	niale al resto del compendio.	
	Le finiture interne risultano medie e con dotazione impiantistica idonea ed adegua-	
	ta per l'attività in essere.	

b. 2 - superfici

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili;
in seguito alla superficie reale si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla destinazione, ottenendo così le seguenti superfici commerciabili pari a:

attività commerciale mq 403,00

superficie così determinata: mq 360 attività commerciale (sala bar e ristorante) compreso accessori, terrazza/solarium mq 180 valutata al 10%, autorimessa mq 50 valutata al 50%.

All'unità si accede dal civico 5 della via Cortivo, attraverso l'area comune del complesso immobiliare.

Mediante scala condominiale, oltre ad ascensore, si accede al piano settimo ove è posizionato l'appartamento costituito da cinque vani oltre a due bagni e disimpegno.

Le finiture interne risultano medie e con dotazione impiantistica idonea.

Al piano terra/seminterrato è presente la cantina pertinenziale.

b. 2 - superfici

La misura della superficie reale dell'unità immobiliare è stata effettuata secondo gli usi ricorrenti nelle compravendite di immobili;
in seguito alla superficie reale si applicano i coefficienti di differenziazione in relazione alla destinazione, ottenendo così le seguenti superfici commerciabili pari a:

abitazione mq 113,60

superficie così determinata: mq 113 abitazione, interrato mq 2 valutato al 30%.

C) Vincoli e servitù

Il sottoscritto tecnico non ha riscontrato particolari servitù o vincoli diversi da quelli riconducibili alla comunione di parti comuni strutturali.

3. VALUTAZIONE IN LIBERO MERCATO PER UNITA' SIMILI, SOTTOPOSTE A

PROCEDURA ESECUTIVA

Considerate la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione dell'immobile, preso in esame il grado di appetibilità del mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici con la loro destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico-edilizie delle strutture, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi;

tenuto conto dell'attuale stato di conservazione e per tutto quanto rilevabile;

comparato infine l'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Foppolo;

tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione delle unità:

[REDACTED]

Trattasi di unità commerciale composta da:

-terrazza/solarium con sala bar e sottostante ristorante con locali di servizio accessori, il tutto collegato con scala interna;

ampia autorimessa con accesso direttamente dal piano strada.

Superficie commerciale del compendio mq 403,00

Valore

mq 403,00 x €/mq 2.500,00 = € 1.007.500,00

[REDACTED]

Appartamento posto al piano settimo e costituito da cinque vani, due bagni e disimpegno;

al piano seminterrato cantina pertinenziale.

Superficie commerciale del compendio mq 113,60

Valore

mq 113,60 x €/mq 1.100,00 = € **113.600,00**

4. METODO DI VENDITA

Come si evince dalla valutazione in libero mercato, indicata dal sottoscritto perito, stante la situazione della proprietà si esprime un netto parere di **vendita in due lotti** degli immobili eseguiti.

LOTTO UNO

Trattasi di unità commerciale composta da:

-terrazza/solarium con sala bar e sottostante ristorante con locali di servizio accessori, il tutto collegato con scala interna;

ampia autorimessa con accesso direttamente dal piano strada;

il tutto censito in Comune di Foppolo al foglio 16, mappale 1003 sub. 702, cat. D/8, Rendita € 3.586,00 e al mappale 1003 sub. 703, cat. C/6, cl. 2, mq. 43, Rendita € 113,88;

Superficie commerciale del compendio mq 403,00

Valore attribuito € 1.007.500,00

(euro unmilionesettecilacinquecento/00)

LOTTO DUE

Trattasi di unità residenziale composta da:

appartamento al piano settimo e costituito da cinque vani, due bagni e disimpegno;

al piano seminterrato cantina pertinenziale;

il tutto così censito in Comune di Foppolo al foglio 16, mappale 625 sub. 226, cat.

A/4, cl. U, vani 0,5, Rendita € 19,88 e al foglio 16, mappale 625 sub. 269, cat. A/3, cl.

U, vani 6,5 Rendita € 402,84.

Superficie commerciale del compendio mq 113,60

Valore attribuito € 113.600,00

(euro centotredicimilaseicento/00)

Bergamo, 25 Ottobre 2016

Il Perito

Arch. Fabrizio Gastoldi

Allegato: Documentazione Fotografica;

Visure e Schede catastali.