

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 802/2016 Reg. Es. Imm.

*** **

Promosso da:

Contro:

Giudice: **Dott.ssa Elena Gelato**

Termine: **30 aprile 2019**

*** **

**INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Geom. Marco Migliorini Mulazzani di Lallio – Via I° Maggio n.1

INCARICO

Con Ordinanza del 16 gennaio 2019 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo, incarica: *"Il perito estimatore, sotto il vincolo del già prestato giuramento, di quantificare l'entità del canone di locazione annuo relativo alla porzione di beni oggetto di pignoramento, assegnando, allo scopo, termine sino al 30/03/2019"*.

Tale termine è stato prorogato fino al giorno 30 aprile 2019.

RELAZIONE

In ottemperanza all'incarico ricevuto, espongo quanto segue.

L'incarico ricevuto ha per oggetto la determinazione del canone di locazione annuo relativo agli immobili valutati con la relazione depositata in data 12/08/2017.

Il complesso alberghiero oggetto del contratto di affitto stipulato tra la

con sede in _____, C.F. _____ e la

con sede in _____, C.F. _____, in



data 01 aprile 2010 e registrato in data 04 maggio 2010 e la successiva scrittura parziale di modifica dello stesso contratto di locazione in data 01 aprile 2016 e registrata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Clusone in data 13 dicembre 2016 al n.1534 - Serie 3, è composto di tre fabbricati censiti nel catasto dei fabbricati con i mappali mappale 3990 subalterno 702, 4946 e 11007, subalterni 1 e 2.

Il relativo canone d'affitto annuo stabilito nelle due scritture private riguarda quindi i tre fabbricati, fra loro attigui, che formano nel loro insieme il complesso immobiliare destinato all'attività alberghiera.

Dei tre fabbricati del complesso, solamente due (mappali 3990 subalterno 702 e 4946) sono interessati dal provvedimento di pignoramento e dalla conseguente perizia giudiziale.

Per aderire alla richiesta dell'ill.mo Giudice e determinare la parte del canone annuo afferente agli immobili pignorati, è necessario stralciare la parte relativa al fabbricato esente dal pignoramento.

Per conseguire tale obiettivo, secondo il mio parere, occorre fare alcune considerazioni.

Il canone annuo è riferito all'intero complesso alberghiero, per il funzionamento del quale sono indispensabili i tre fabbricati, i quali offrono individualmente servizi diversi che si integrano e completano per consentire l'attività alberghiera e le varie attività connesse. Ognuno dei tre fabbricati dà il suo contributo, ma in modo diverso, secondo le proprie caratteristiche, per raggiungere più ricavi possibili.

E', perciò importante tenere conto sia dei diversi valori commerciali dei fabbricati, sia del loro contributo dal punto di vista dei ricavi.

Pertanto, ritengo congrua la suddivisione del canone di affitto ottenuta dalla media delle percentuali di canone annuo determinate in base al valore commerciale e delle percentuali di canone annuo ottenute attraverso i ricavi procurati dai singoli fabbricati.

Il valore degli immobili eseguiti è stato già determinato nella mia perizia in € 3.800.000,00.

Il valore del fabbricato "Meubl " (estraneo all'esecuzione)   desunto dalla relazione tecnica richiesta dal Tribunale di Bergamo per l'Esecuzione Immobiliare n.4981/2013, nella quale il valore del complesso   stato determinato in € 5.970.000,00. Tale valore   da me considerato tuttora valido, visto il breve lasso di tempo trascorso, soprattutto perch  avrei dovuto altrimenti provvedere ad altra valutazione, che non mi   stata richiesta.

Quindi detraendo dall'importo di € 5.970.000,00 il valore degli immobili pignorati pari a € 3.800.000,00, si ottiene l'importo di € 2.170.000,00 afferente al fabbricato non oggetto di pignoramento.

Pertanto:

VALORE IMMOBILE	VALORE	PERCENTUALE CANONE
IMMOBILE PIGNORATO	3.800.000,00 €	63,65%
IMMOBILE ESTRANEO	2.170.000,00 €	36,35%
	5.970.000,00 €	100,00%

Per quanto riguarda invece le percentuali da stabilire in base al ricavo procurato dai



fabbricati, faccio riferimento alla tabella messa a disposizione dal Sig. _____, in qualità di consigliere delegato della società locataria, nella quale si evince che il ricavo dei fabbricati eseguiti è di € 437.160,31 mentre quelli del fabbricato estraneo all'esecuzione è pari ad € 465.966,11. (Vedasi allegato A)

Il cospicuo introito procurato dal fabbricato estraneo al pignoramento è dovuto al maggior numero di camere da affittare, particolare molto importante per un albergo.

Pertanto:

RICAVI IMMOBILE	VALORE	PERCENTUALE CANONE
IMMOBILE PIGNORATO	437.160,31 €	48,40%
IMMOBILE ESTRANEO	465.966,11 €	51,60%
	903.126,42 €	100,00%

Media fra le percentuali:

MEDIA PERCENTUALE IMMOBILE		
IMMOBILE PIGNORATO	$(63,65 \% + 48,40 \%) / 2 =$	56,03%
IMMOBILE ESTRANEO	$(36,35 \% + 51,60 \%) / 2 =$	43,97%
		100,00%

Suddivisione dei canoni nei vari anni in base alle percentuali definitive:

SUDDIVISIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE IN PERCENTUALE			
ANNUALITA'	IMPORTO LOCAZIONE	IMMOBILE PIGNORATO 56,03%	IMMOBILE ESTRANEO 43,97%
01/01/2018 - 31/12/2018	120.000,00 €	67.236,00 €	52.764,00 €
01/01/2019 - 31/12/2019	140.000,00 €	78.442,00 €	61.558,00 €
01/01/2020 - 31/12/2020	160.000,00 €	89.648,00 €	70.352,00 €
01/01/2021 - 31/12/2021	180.000,00 €	100.854,00 €	79.146,00 €

Lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni.

C.T.U.
(Geom. Marco Migliorini Mulazzani)



Lallio, 30 aprile 2019



