

TRIBUNALE DI BERGAMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 971/2016 Reg. Es. Imm.

*** **

Promosso da: **LA NUOVA BANCA ETRURIA E DEL LAZIO**

Contro:

Giudice: **Dott.ssa Elena Gelato**

Termine: **29 giugno 2017**

Proroga: **29 luglio 2017**

*** **

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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

INCARICO

Con Ordinanza del 10 novembre 2016, il sottoscritto Geom. Marco Migliorini Mulazzani, libero professionista con studio in Lallio (Bg), via I° Maggio n. 1, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo, con posizione n.4015, veniva nominato dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bergamo, C.T.U. per la valutazione degli immobili pignorati nella suddetta procedura.

All'udienza del giorno 8 gennaio 2017, dopo il giuramento di rito, veniva conferito al C.T.U. il seguente incarico:

provveda, esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- 1) alla identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto di 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) alla descrizione sommaria dei beni;
- 3) indichi per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/67 ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge 47/85 anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse;
- 4) accerti per le costruzioni iniziate successivamente a tale data, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni in difformità della stessa; indichi, in tali casi, se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a pagare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 indicando lo stato del procedimento; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non fossero verificate, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; verifichi ai fini dell'istanza di condono edilizio che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6 della legge 47/1985 ovvero dell'art.4, comma 6 del d.p.r. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) alleggi per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune competente ai sensi dell'art. 18 Legge 47/85;
- 6) identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; indicando altresì gli ulteriori 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 n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola se mancante, provveda, ove necessario, alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) accerti, in base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato risultava intestatario degli immobili stessi, in base ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.
- 8) accerti l'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione;
- 9) determini il valore degli immobili pignorati;
- 10) proceda all'eventuale 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 frazionamento catastale;
- 11) accerti la comoda divisibilità dei beni;
- 12) accerti lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; ove gli immobili fossero occupati in base ad un contratto d'affitto, verifichi la data di registrazione e la data di scadenza del contratto compresa la data per l'eventuale disdetta nonché l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni 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;

- 13) accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per Pubblica Utilità;
- 14) alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltaura;
- 16) depositi il C.T.U. in separata e succinta relazione la descrizione del lotto o dei lotti formati con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito con descrizione del contesto in cui i beni sono ubicati, secondo lo schema consueto per i bandi di vendita immobiliare.

Il termine ultimo per l'invio della copia della perizia ai creditori e ai debitori a mezzo posta ordinaria elettronica e al deposito per via telematica della relazione e degli elaborati nonché, solo al creditore, idoneo supporto informatico contenente la relazione tecnico estimativa ed i relativi allegati, viene fissato con proroga per il giorno 29 luglio 2017.

Esaminata la documentazione della Agenzia del Territorio, effettuate le visure catastali, le ricognizioni ed il rilievo degli immobili, gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U. espone quanto segue.

RELAZIONE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA (BG) - FRAZIONE BRATTO

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare consistono in un hotel di categoria 4 stelle con annesso centro benessere termale e una dependance in corpo di fabbrica staccato, posti in via Silvio Pellico rispettivamente ai civici n.3 e 5, identificati nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 25, mappale 3990, sub. 702 – categoria D/2 – Rendita catastale € 61.902,60 – piano s1-T-1-2-3.
- Foglio 25, mappale 4946 – categoria D/2 – Rendita catastale € 3.718,49 – piano R-1-2.

Le unità immobiliari risultano attualmente intestate alla società:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

CONFINI:

Mappale 3990, sub.702:

- a Nord, mappale 4946 e via S. Pellico;
- a Est, via Pio XI;
- a Sud, mappali 2463 e 5219;
- a Ovest, mappali 13742, 7472 e 4946.

Mappale 4946:

- a Nord, via S. Pellico;
- a Est, via S. Pellico e mappale 3990 sub.702;
- a Sud, mappali 3990 sub.702 e 7472;
- a Ovest, mappale 2479.

(Vedasi allegato "A")

2) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente relazione di stima consistono in un complesso alberghiero composto di due corpi di fabbrica, ubicato in Comune di Castione della Presolana, frazione di Bratto.

IL PRIMO CORPO DI FABBRICA, identificato nel catasto dei fabbricati con il Fg. 25 mapp. 3990, si trova in via Silvio Pellico al civico numero 3, con ingresso carrabile da via Pio XI.

Esso si sviluppa su quattro piani fuori terra e su un piano seminterrato.

Il piano seminterrato comprende disimpegno, enoteca, sala giochi, zona benessere composta da reception, piscina termale con percorso flebo logico, idromassaggio, doccia cervicale, tiepidarium, bagno turco, sauna, camerini terapie, pronto soccorso, spogliatoi e servizi igienici cin docce, guardaroba, dispense, celle frigorifere, depositi vari, lavanderia, stireria, locale biancheria, cantina bagni e locali tecnici, oltre a quattro camere da letto ciascuna con bagno esclusivo per il personale di servizio.

In corpo staccato due locali per gli impianti tecnologici, oltre a una cisterna di raccolta acque meteoriche.

Il piano rialzato è composto da sala d'ingresso, reception, uffici amministrativi e direzionali, disimpegno, bar, sala ristorante, stube, cucina e cella frigorifera.

Ampio terrazzo panoramico accessibile dal bar e dalla sala ristorante.

Il piano primo comprende sala congressi, dieci camere con bagno esclusivo oltre a corridoi e ripostigli.

Il piano secondo comprende undici camere, ciascuna dotata di servizio esclusivo, corridoi e ripostiglio.

Il piano terzo comprende anch'esso undici camere, ciascuna dotata di servizio esclusivo, corridoi e ripostiglio. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

IL SECONDO CORPO DI FABBRICA è una dépendance del corpo principale già destinata a villetta e, in seguito a opere di adattamento, ora destinata ad albergo.

E' adiacente allo stesso corpo principale; ha ingresso dalla via Silvio Pellico civico 5 ed è contraddistinta nel catasto dei fabbricati con il Mapp. 4946.

Si sviluppa su tre piani fuori terra e su un piano interrato.

Il piano interrato comprende un locale cantina.

Il piano rialzato è costituito da un ingresso, tre camere ciascuna con bagno esclusivo, e una autorimessa.

Il piano primo è composto da quattro camere, ciascuna con bagno esclusivo.

Il piano secondo comprende tre camere, ciascuna con bagno esclusivo e due locali sottotetto non praticabili.

Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

3) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castione della Presolana sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie:

Fabbricato principale:

Prot.	Data	Tipo	Intervento	
179	02/05/1950	Licenza	Nuova costruzione	Costruzione di nuovo fabbricato da adibirsi ad alberghetto
342	16/02/1953	Autorizzazione	Ampliamento	Ampliamento fabbricato ad uso alberghiero
184	17/01/1968	Licenza	Ampliamento	Ampliamento albergo "Milano"
920	20/03/1973	Autorizzazione	Opere interne	Sistemazioni interne all'Albergo "Milano"
671	05/03/1975	Autorizzazione	Nuova costruzione	Costruzione di bacino di riserva idrica
641	04/03/1976	Autorizzazione	Modifiche esterne	Chiusura a veranda del porticato.
965	03/04/1978	Autorizzazione	Modifiche esterne	Chiusura di piccolo porticato esistente ad uso ufficio e direzione albergo.
1130	17/04/1979	Autorizzazione	Modifiche esterne	Sostituzione del pavimento sul terrazzo
2544	28/09/1979	Concessione	Opere interne	Modifiche interne al piano terra per migliorare le condizioni igieniche dei locali e copertura terrazzo
3207	07/11/1983	Autorizzazione	Manutenzione straordinaria	Smantellamento e ricostruzione con identiche caratteristiche e dimensioni della bussola d'ingresso
732	09/03/1984	Autorizzazione	Opere interne	Modifiche interne delle stanze dell'Albergo
3894	01/09/1986	Condono edilizio	Manutenzione straordinaria	Modifiche diverse
1328	06/04/1988	Autorizzazione	Manutenzione ordinaria	Manutenzione e pavimentazione dei locali della cucina
1652	26/04/1991	Opere interne ex art. 26 n. 47/85	Opere interne	Costruzione tavolati per formazione WC
1653	26/04/1991	Opere interne ex art. 26 n. 47/85	Opere interne	Costruzione tavolati interni per formazione WC
1850	09/05/1991	Concessione	Ristrutturazione edilizia	Appartamento al piano secondo
2031	20/05/1991	Autorizzazione	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione e ammodernamento con adeguamento superfici
3634	02/09/1991	Opere interne ex art. 26 n. 47/85	Opere interne	Realizzazione 3 aperture per accesso magazzini
3962	14/09/1992	Opere interne ex art. 26 n. 47/85	Opere interne	Ridistribuzione degli spazi
788	14/02/1994	Concessione	Opere minori	Opere costituenti pertinenza di edificio esistente
1226	05/03/1994	Opere interne	Opere interne	Demolizione e ricostruzione di tavolati interni
7730	21/11/1996	D.i.a.	Manutenzione straordinaria	Adeguamento locale per impianti tecnologici
9326	19/11/1999	Autorizzazione	Modifiche esterne	Formazione porticato, nuova cella frigorifera e sistemazione piazzola per deposito rifiuti solidi urbani, costituenti pertinenza di edificio esistente
2123	08/03/2001	Comunicazione inizio attivita'	Opere interne	Modifiche interne ed adeguamento impianti tecnologici
1526	01/03/2002	Autorizzazione	Variante alla 2306/2000	Variante ad autorizzazione edilizia 2306/2000 per formazione porticato, nuova cella frigorifera e sistemazione piazzola per deposito RR.SS.UU. Costituenti pertinenza edificio
2012	22/03/2002	D.i.a.	Ampliamento	Ampliamento e sistemazione Hotel Milano
535	22/01/2003	D.i.a.	Variante alla d.i.a. 1144/2002	Variante a DIA n.1144/2002 per sistemazione hotel Milano
9026	30/10/2004	D.i.a.	Opere interne	Opere interne al piano seminterrato
1411	17/02/2005	D.i.a.	Variante	Variante alla DIA n.247/2004
2236	17/03/2005	D.i.a.	Variante	Variante alle D.I.A. n.1144/02 E N.1273/03 per ampliamento e sistemazione dell'hotel Milano
2811	31/03/2006	D.i.a.	Manutenzione straordinaria	Manutenzione straordinaria per adeguamento alle normative di sicurezza e prevenzione incendi, sistemazione interna e abbattimento delle barriere architettoniche
1811	03/03/2007	D.i.a.	Variante	Variante alla DIA n.62 del 31.03.2006 - manutenzione straordinaria per adeguamento alle normative di sicurezza e prevenzione incendi, sistemazione interna e abbattimento barriere architettoniche
8460	26/10/2007	D.i.a.	Opere interne	Adeguamento funzionale camere al piano terzo
6468	08/08/2008	D.i.a.	Ampliamento	Rifacimento copertura con modifiche e ampliamento del terzo piano
2678	14/04/2009	D.i.a.	Opere di completamento d.i.a. 62/2006	Opere di completamento e variante alla DIA n.62 del 31.03.2006 successive varianti, per manutenzione straordinaria per adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi, sistemazione interna e abbattimento delle barriere architettoniche
5896	29/07/2009	D.i.a.	Variante	Variante alla DIA n.130 del 08.08.2008 per rifacimento della copertura con modifiche e ampliamento del piano terzo

Dépendance:

Prot.	Data	Tipo	Intervento	
3667	06/12/1973	Licenza	Nuova costruzione	Nuova costruzione civile abitazione
425	10/02/1975	Licenza	Ampliamento	Sistemazione e ampliamento dipendenza albergo milano
1972	10/07/4975	Autorizzazione	Variante	Variante a licenza n.1138 del 1975
2951	05/11/1975	Autorizzazione	Variante	Variante al progetto approvato con licenza n. 1138
1344	05/05/1975	Autorizzazione	Variante	Variante a licenza n.1138 del 1975
805	23/03/1976	Licenza	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione fabbricato ad uso di civile abitazione
1653	26/04/1991	Opere interne ex art. 26 n. 47/85	Opere interne	Modifica parete bagno, modifica spalletta ingresso
2497	28/03/2003	Autorizzazione	Modifiche esterne	Formazione posti auto e piattaforma per deposito RR.SS.UU.

4) NOTIZIE URBANISTICHE

Nella Variante n.1 al Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 05 ottobre 2016, pubblicato sul B.U.R.L. in data 16 novembre 2016 - Serie Iscrizioni e Concorsi n.46, i due fabbricati sono inseriti nell'Ambito turistico alberghiero consolidato – RT, identificati con il numero 14, che prevede la possibilità di eseguire un ampliamento pari a 2.500 mq. distribuiti sui due immobili di proprietà e su un terzo fabbricato di altra proprietà.

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare consistono in un hotel di categoria 4 stelle con annesso centro benessere termale e una dependance, posti in via Silvio Pellico rispettivamente ai civici n.3 e 5, identificati nel catasto dei fabbricati con i seguenti dati:

- Foglio 25, mappale 3990, sub. 702 – categoria D/2 – Rendita catastale € 61.902,60 – piano S1-T-1-2-3.
- Foglio 25, mappale 4946 – categoria D/2 – Rendita catastale € 3.718,49 – piano R-1-2.

Le unità immobiliari risultano attualmente intestate alla società:

- [REDACTED] proprietaria per l'intero.

CONFINI:

Mappale 3990, sub.702:

- a Nord, mappale 4946 e via S. Pellico;
- a Est, via Pio XI;
- a Sud, mappali 2463 e 5219;
- a Ovest, mappali 13742, 7472 e 4946.

Mappale 4946:

- a Nord, via S. Pellico;
- a Est, via S. Pellico e mappale 3990, sub.702;
- a Sud, mappali 3990 sub.702 e 7472;
- a Ovest, mappale 2479.

(Vedasi allegato "A")

6) e 9)

PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE ANALITICA DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dai registri partitari dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo, i beni oggetto di pignoramento risultano intestati alla società [REDACTED] in forza dell'atto di scissione parziale con costituzione di nuova società rogato dal notaio Donati Mario di Clusone, in data 24.12.2009, rep.117114, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 31.12.2009 al numero 54100 di R.P. e 85986 R.G. e pervenuti dalla società [REDACTED]

La società [REDACTED] risultava proprietaria dei beni in argomento in seguito al rogito, per il mutamento di denominazione, del notaio Donati Mario di Clusone, in data 29.05.2006, rep. 110488, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 16.06.2006 al numero 22171 di R.P. e 38145 R.G., della società [REDACTED]

In data 30.12.2003 sui beni oggetto di pignoramento è stato costituito un vincolo di destinazione a favore del Comune di Castione della Presolana in forza dell'atto del notaio Donati Mario di Clusone, in data 30.12.2003, rep. 105112, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 05.02.2004 al numero 3880 di R.P. e 5643 R.G.

La società [REDACTED] in forza della scrittura privata autenticata dal notaio Begnis Fausto in data 29.11.1996, rep. 108010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo in data 23.12.1996 al numero 29288 di R.P. e 38455 R.G.

(Vedasi allegato "B")

Formalità pregiudizievoli al ventennio:

- Ipoteca volontaria iscritta presso L'Agenzia delle Entrate di Bergamo dal notaio Donati Mario, in data 27.10.2008 n.115237/53313 di repertorio, trascritto a presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo il 28.10.2008 ai numeri 67617 di R.G. e 13331 di R.P., a favore della "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa" con sede in Arezzo (AZ), Codice Fiscale 00367210515, a carico del signor [REDACTED], a garanzia di mutuo per capitale di € 8.000.000,00 ed una somma iscritta per € 16.000.000,00 da restituire in anni 20.
- Ipoteca volontaria iscritta presso L'Agenzia delle Entrate di Bergamo dal notaio Donati Mario, in data 30.11.2009 n.116948/54695 di repertorio, trascritto a presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo il 02.12.2009 ai numeri 79201 di R.G. e 12757 di R.P., a favore della "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – Società Cooperativa" con sede in Arezzo (AZ), Codice Fiscale 00367210515, a carico del signor [REDACTED], a garanzia di mutuo per capitale di € 900.000,00 ed una somma iscritta per € 1.800.000,00 da restituire in anni 2, con successiva annotazione di proroga di conto corrente ipotecario in data 02.10.2012 ai numeri 41851 di R.G. e 6976 di R.P., in forza dell'atto a rogito del notaio Santus Armando di Bergamo in data 24.09.2012 n.42719 di repertorio.
- Pignoramento immobiliare, atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo del 24.06.2016 al numero di repertorio 7655, trascritto in Bergamo in data 22.07.2016 ai numeri 33448 di R.G. e 22128 di R.P., a favore di [REDACTED]

(Vedasi allegato "C")

10) 11) e 12)

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sussistono i metodi di stima infra descritti.

- 1) La stima sintetico-comparativa richiede il raffronto fra il bene da stimare ed una quantità sufficientemente vasta di beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si conosce il prezzo di mercato, ricavato dalle contrattazioni stipulate.

L'uso di tale criterio di stima presuppone che nella zona siano avvenute vendite di fabbricati aventi la stessa destinazione, condizione dalla quale non si può prescindere.

Data la particolare destinazione, il sottoscritto perito non è riuscito a reperire beni immobili, che siano stati oggetto di compravendita; pertanto il metodo di stima comparativa non può essere adottato.

- 2) La stima analitica o per capitalizzazione dei redditi presuppone la conoscenza del reddito netto prodotto dal bene da stimare ed il saggio di mercato. Mentre il reddito netto del fabbricato si può agevolmente ricavare dal canone d'affitto con le opportune detrazioni, è arduo invece adottare il saggio di mercato, poiché sarebbe necessario conoscere i prezzi di mercato ed i relativi saggi di mercato dei fabbricati dalle stesse caratteristiche (saggio appropriato). Pertanto, sempre a parere del sottoscritto, il suddetto criterio di stima non può essere adottato.
- 3) La stima del costo di costruzione deprezzato è richiesta per la stima di edifici e impianti destinati a finalità strumentali. E' un criterio di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo, come se fosse edificabile, e del costo di ricostruzione dello stesso, opportunamente deprezzato. Esso si basa sull'assunto che nessun imprenditore è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore dell'area fabbricabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente. Nella fattispecie il valore dell'area ritenuta edificabile, sebbene già edificata, è determinabile per comparazione. Il costo di ricostruzione di un'opera esistente è il costo stimato ai prezzi correnti di un esatto duplicato dell'opera, ottenuto impiegando gli stessi materiali e le stesse tecnologie. Questo criterio di stima è sicuramente il più confacente per la determinazione del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE

In primo luogo il sottoscritto predispone un computo metrico estimativo relativo al corpo di fabbrica principale e uno relativo alla dépendance per la determinazione dei costi di costruzione.

A) Corpo principale

ALBERGO - CORPO PRINCIPALE						
N.	DESCRIZIONE	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA	PREZZO UNITARIO	PARZIALE	TOTALE
1	scavo	3999,60	mc	14,00 €	55.994,40 €	62.000,40 €
	martello demolitore	1,00	a stima	6.006,00 €	6.006,00 €	
2	calcestruzzo+casseri+ferro	410,70	mc	240,00 €	98.568,00 €	112.007,50 €
	magrone	120,00	mc	112,00 €	13.440,00 €	
3	vespaio	1212,00	mq	35,00 €	42.420,00 €	42.420,00 €
4	poroton 30 cm	1260,00	mq	77,00 €	97.020,00 €	180.693,00 €
	cassa vuota	140,00	mq	80,00 €	11.200,00 €	
	tavolati	1907,00	mq	38,00 €	72.466,00 €	
5	impermeabilizzazioni muri	900,00	mq	30,00 €	27.000,00 €	38.480,00 €
	impermeabilizzazioni solette	280,00	mq	41,00 €	11.480,00 €	
6	strutture	10482,00	mc	95,00 €	995.790,00 €	705.788,00 €
7	solai	3494,00	mq	83,00 €	290.002,00 €	290.002,00 €
8	isolamenti murature	1650,00	mq	20,00 €	33.000,00 €	77.235,00 €
	isolamenti solai	3494,00	mq	10,00 €	34.940,00 €	
	isolamenti copertura	371,80	mq	25,00 €	9.295,00 €	
9	struttura copertura	371,80	mq	180,00 €	66.924,00 €	93.234,00 €
	pacchetto copertura	877,00	mq	30,00 €	26.310,00 €	
10	lattoneria canali	1067,50	kg	17,00 €	18.147,50 €	24.800,00 €
	lattoneria pluviali	302,40	kg	22,00 €	6.652,80 €	
11	intonaci interni	9352,00	mq	26,00 €	243.152,00 €	299.592,00 €
	intonaci esterni	1660,00	mq	34,00 €	56.440,00 €	
12	tinteggiatura	11012,00	mq	10,00 €	110.120,00 €	110.120,00 €
13	marmi e pietre finestre	441,00	ml	110,00 €	48.510,00 €	61.719,00 €
	marmi scale	111,00	ml	119,00 €	13.209,00 €	
14	pavimenti e sottofondi	3884,00	mq	70,00 €	271.880,00 €	271.880,00 €
15	rivestimenti+controsoffitti	1522,00	mq	50,00 €	76.100,00 €	76.100,00 €
16	impianto idrico-sanitario - sanitari	142,00	cad	900,00 €	127.800,00 €	227.800,00 €
	impianto idrico-sanitario - tubazioni	5,00	cad	20.000,00 €	100.000,00 €	
17	impianto riscaldamento	9318,90	mc	30,00 €	279.567,00 €	279.567,00 €
18	impianto elettrico	9318,90	mc	20,00 €	186.378,00 €	186.378,00 €
19	infissi esterni	643,00	mq	320,00 €	205.760,00 €	272.260,00 €
	infissi interni	190,00	cad	350,00 €	66.500,00 €	
20	impianti ascensore	1,00	a corpo	66.000,00 €	66.000,00 €	66.000,00 €
21	ass. murarie impianti	1,00	a corpo	180.000,00 €	180.000,00 €	180.000,00 €
22	sistemazioni esterne operai	1125,00	h	30,00 €	33.750,00 €	100.000,00 €
	materiali	1,00	a corpo	46.450,00 €	46.450,00 €	
	mezzi d'opera	330,00	h	60,00 €	19.800,00 €	
TOTALE					3.758.075,40 €	

B) Dépendance

ALBERGO - DEPANDANCE						
N.	DESCRIZIONE	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA	PREZZO UNITARIO	PARZIALE	TOTALE
1	scavo	285,00	mc	14,00 €	3.990,00 €	4.215,00 €
2	calcestruzzo+casseri+ferro	71,50	mc	245,00 €	17.517,50 €	17.532,00 €
3	vespaio	122,65	mq	35,00 €	4.292,75 €	4.293,70 €
4	poroton 30 cm	448,20	mq	77,00 €	34.511,40 €	
	cassa vuota	122,40	mq	80,00 €	9.792,00 €	
	tavolati	294,00	mq	38,00 €	11.172,00 €	55.475,40 €
5	impermeabilizzazioni muri	87,00	mq	30,00 €	2.610,00 €	2.610,00 €
6	strutture	1268,54	mc	95,00 €	120.511,30 €	85.724,04 €
7	solai	419,13	mq	83,00 €	34.787,79 €	34.786,96 €
8	isolamenti murature	448,20	mq	20,00 €	8.964,00 €	
	isolamenti solai	508,72	mq	10,00 €	5.087,20 €	
	isolamenti copertura	146,58	mq	25,00 €	3.664,50 €	17.716,00 €
9	struttura copertura	146,58	mq	180,00 €	26.384,40 €	26.385,00 €
10	latteria canali	195,57	kg	17,00 €	3.324,62 €	
	latteria pluviali	65,82	kg	22,00 €	1.448,09 €	4.772,00 €
11	intonaci interni	1700,00	mq	26,00 €	44.200,00 €	
	intonaci esterni	448,20	mq	34,00 €	15.238,80 €	59.438,60 €
12	tinteggiatura	2148,20	mq	10,00 €	21.482,00 €	21.482,00 €
13	marmi e pietre finestre	39,10	ml	110,00 €	4.301,00 €	
	marmi scale	54,00	ml	119,00 €	6.426,00 €	10.727,00 €
14	pavimenti e sottofondi	419,13	mq	60,00 €	25.147,80 €	25.148,10 €
15	rivestimenti+controsoffitti	212,80	mq	50,00 €	10.640,00 €	10.640,00 €
16	impianto idrico-sanitario - sanitari	10,00	cad	900,00 €	9.000,00 €	
	impianto idrico-sanitario - tubazioni	1,00	cad	6.000,00 €	6.000,00 €	15.000,00 €
17	impianto riscaldamento	980,27	mc	30,00 €	29.408,10 €	29.408,00 €
18	impianto elettrico	980,27	mc	20,00 €	19.605,40 €	19.605,65 €
19	infissi esterni	73,37	mq	320,00 €	23.478,40 €	
	infissi interni	34,00	cad	350,00 €	11.900,00 €	35.378,00 €
20	ass. murarie impianti	1,00	a corpo	16.234,00 €	16.234,00 €	16.234,00 €
21	sistemazioni esterne operai	180,00	h	30,00 €	5.400,00 €	
	materiali	1,00	a corpo	5.000,00 €	5.000,00 €	
	mezzi d'opera	33,00	h	60,00 €	1.980,00 €	12.400,00 €
TOTALE						508.971,45 €

ONERI AGGIUNTIVI:

- Compensi professionali comprensivi dei relativi tributi
Corpo principale 7% sul costo di costruzione
€ 3.758.075,40 x 7% = € 263.065,28
- Contributo di costruzione 10% sul costo di costruzione
€ 3.758.075,40 x 10% = € 375.807,54
- Compensi professionali comprensivi dei relativi tributi
Dépendance 7% sul costo di costruzione
€ 508.971,45 x 7% = € 35.628,00
- Contributo di costruzione 10% sul costo di costruzione
€ 508.971,45 x 10% = € 50.897,15

PERTANTO: COSTO DI COSTRUZIONE CORPO PRINCIPALE
(€ 3.758.075,40+263.065,28+375807,54)= = € 4.396.948,22

COSTO DI COSTRUZIONE DÉPENDANCE
(€ 508.971,45+35.628,00+50.897,15)= = € 495.496,60

CALCOLO DEPREZZAMENTO PER VETUSTÀ E MANUTENZIONE:

Ai valori sopra indicati occorre praticare un deprezzamento che tiene conto della vetustà e dello stato di manutenzione.

Il sottoscritto ritiene congruo applicare al corpo principale dell'albergo, tenuto conto che le opere di costruzione sono avvenute in diversi periodi di tempo, come da sopracitate pratiche edilizie, una riduzione pari al 30% del costo di costruzione calcolato; mentre alla dépendance, la cui costruzione è avvenuta in tempo remoto e con diversa destinazione, sebbene soggetta ad ammodernamenti in varie epoche, una riduzione pari al 40%.

PERTANTO:

CORPO PRINCIPALE	€ 4.396.948,22 x 70% =	= € 3.077.863,75
DÉPENDANCE	€ 495.496,60 x 60% =	= € 297.297,96

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA:

Il valore unitario dei sedimi dei fabbricati, tenendo conto del mercato delle aree a destinazione alberghiera nel Comune di Castione della Presolana, può essere determinato a parere del sottoscritto in €/mq 100,00. Detto valore è comprensivo del valore della volumetria per futuri ampliamenti afferente ai due immobili come stabilito dal Programma di Gestione del Territorio.

PERTANTO:

- Superficie terreno mappale 3990 corpo principale
mq. 3070 x € 100,00 = € 307.000,00
- Superficie terreno mappale 4946 dependance
mq. 1200 x € 100,00 = € 120.000,00

TOTALE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI FABBRICATI =
€ 3.077.863,75 + 297.297,69 = € 3.375.161,44

TOTALE DEL VALORE DELLE AREE =
€ 307.000,00 + 120.000,00 = € 427.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI
€ 3.375.161,44 + 427.000,00 = **€ 3.802.161,44**

VALORE ARROTONDATO:

€ 3.800.000,00

POSSESSO

L'immobile è attualmente locato alla società [REDACTED] come da contratto stipulato in data 01.04.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Clusone in data 04.05.2010 e successiva scrittura di parziale modifica stipulata in data 01.04.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Clusone in data 13.12.2016 al n.1534 – Serie 3.
Non risulta vincoli o oneri gravanti sui beni.

13) PROCEDURE ESPROPRIATIVE

Da indagini eseguite presso gli uffici comunali, non risulta che siano in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

14) ALLEGATI

- A) Visure, schede catastali, estratto di mappa;
- B) Provenienza dei Beni;
- C) Copia iscrizioni e trascrizioni;
- D) Contratto di locazione;
- E) Documentazione varia;

F) Documentazione fotografica.

15) PIGNORAMENTI SUCCESSIVI

Non esistono pignoramenti successivi alla data del 24 giugno 2016.

(Vedasi allegato "D").

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

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



Lallio, 29 luglio 2017