

Arch. Alberto Nicolò

Ordine Arch. BG n. 1569 - Albo CTU BG n. 306 - Via Carducci n.21 - 24127 Bergamo

XTRB

(16)

**TRIBUNALE DI BERGAMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedimento di ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196/2012 Reg.Es.

Giudice Dott. Giovanni Panseri

promosso da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC COOP ARL**

contro

[REDACTED]

DEPOSITO  
11.5.2013  
11.5.2013  
Il Funzionario  
Il Cancelliere  
Il Giudice  
Il Notaio

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

relativa agli immobili di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED] su istanza del **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO SOC COOP ARL**.

*Premesse:*

La presente perizia viene redatta dal sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, libero professionista con studio in Bergamo, Via Carducci 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Giudice dell'esecuzione in forza del verbale di udienza del 05.07.2013.

La perizia viene sviluppata sulla scorta delle risultanze oggettive riscontrate in occasione dei diversi sopralluoghi effettuati, nonché sulla base delle ispezioni catastali ed ipotecarie eseguite e degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misano Gera d'Adda (BG).

La documentazione reperita presso i suddetti uffici pubblici viene allegata alla perizia a maggior chiarimento della descrizione di seguito riportata.

## 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### *Inquadramento territoriale*

Misano di Gera d'Adda (C.A.P. 24040) dista 28 chilometri da Bergamo, capoluogo della omonima provincia cui il comune appartiene.

Misano di Gera d'Adda conta 2.590 abitanti (Misanesi) e ha una superficie di 6,1 chilometri quadrati per una densità abitativa di 424,59 abitanti per chilometro quadrato. Sorge a 104 metri sopra il livello del mare.

### *Cenni anagrafici*

Il comune di Misano di Gera d'Adda ha fatto registrare nel censimento del 1991 una popolazione pari a 2.203 abitanti. Nel censimento del 2001 ha fatto registrare una popolazione pari a 2.590 abitanti, mostrando quindi nel decennio 1991 - 2001 una variazione percentuale di abitanti pari al 17,57%.

Gli abitanti sono distribuiti in 881 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,94 componenti.

### *Cenni geografici*

Il territorio del comune risulta compreso tra i 96 e i 107 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 11 metri.

### *Cenni occupazionali*

Risultano insistere sul territorio del comune 61 attività industriali con 377 addetti pari al 52,43% della forza lavoro occupata, 43 attività di servizio con 112 addetti pari al 5,98% della forza lavoro occupata, altre 50 attività di servizio con 169 addetti pari al 15,58% della forza lavoro occupata e 11 attività amministrative con 102 addetti pari al 6,95% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 719 individui, pari al 27,76% del numero complessivo di abitanti del comune.

*Gli immobili in stima:*

Sono beni di proprietà della sopraindicata Società [REDACTED] e sono siti in Misano Gera d'Adda, Via Beata vergine n. 4, limitrofi al Santuario di Caravaggio.

Il complesso alberghiero a tre stelle è costituito da due principali corpi di fabbrica, costruiti in epoca differente e collegati tra loro da un percorso pedonale coperto, oltre ad un'ampia area esterna destinata a parcheggio e giardino; il corpo principale è adibito a ristorante ed albergo, con n. 3 sale da pranzo, cucina e servizi igienici al piano rialzato, depositi, magazzini e celle frigorifere al piano interrato, n. 41 camere doppie con servizi interni disposte su due livelli, n. 4 camere ad uso interno del personale, una sala colazioni, un'ampia hall, servizi igienici, n. 2 unità abitative e parcheggio interrato coperto; il corpo di fabbrica secondario, è adibito ad albergo e sale convegni, con n. 13 camere doppie con servizi interni al piano primo, hall di ingresso con bar, servizi igienici, n. 3 sale convegni separabili con pareti mobili al piano terra, magazzini, depositi ed autorimessa al piano interrato.

Nel complesso la struttura ha n. 54 camere doppie con bagno privato.

All'esterno vi sono gli ampi spazi ad uso giardino, con annessa piscina, e parcheggio per i clienti. In particolare si evidenzia che vi è un'ampia pensilina coperta di accesso per auto e pullman, collegata con una rampa carrabile al parcheggio che consente di accedere direttamente ai servizi interni del complesso edilizio anche in caso di pioggia.

Gli stessi sono così censiti al N.C.E.U.:

Fg.9 Part 1768 Sup.97.60 Cat T

Fg.2 Part 1768 Sub 3 Van 7 Cat A2 Cl.2 R.596,51

Fg.2 Part 1768 Sub 703 Cat D2 R.56.974,80

Fg.2 Part 1768 Sub 704 Cat D2 R.16.611,00

Fg.2 Part 1912 Sup 22.50 Cat T RD 19,75 RA 19,75

## 2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

### *Tipologia del fabbricato*

Il complesso è costituito da due principali corpi di fabbrica e sono circondati da un'ampia area a verde destinata a giardino, parcheggio e piscina esterna.

Il fabbricato principale, di più antica costruzione, è destinato ad albergo e ristorante, con una distinta ed autonoma possibilità gestionale delle due attività, in quanto hanno ingressi e spazi di pertinenza autonomi e separati.

Il Ristorante, posto al piano rialzato, ha un ingresso diretto dall'area a parcheggio e la possibilità di accedere direttamente dall'interno della hall dell'albergo, un locale guardaroba, una cucina, n. 2 blocchi di servizi igienici per la clientela, n. 3 sale da pranzo, un portico esterno prospiciente il giardino, ed una serie di locali accessori ad uso deposito, lavanderia, magazzino, celle frigorifere e locali tecnici al piano seminterrato.

Il fabbricato principale destinato ad albergo, disposto su 4 livelli dal piano interrato al secondo piano, collegati da scale ed ascensore, ha l'ingresso al piano rialzato, è accessibile mediante una rampa pedonale e carrabile dal parcheggio, ha un portico coperto accessibile ad auto e pullman, ha un'ampia hall di ingresso con reception, uffici amministrativi, una sala d'attesa e relax, i servizi igienici e la sala per le colazioni; al piano seminterrato vi è un ampio locale ad uso autorimessa, una lavanderia, un magazzino, un locale tecnico destinato alle caldaie, e dei locali al rustico, i cui lavori non sono stati mai ultimati, destinati a servizi igienici e piscina coperta; al piano primo, vi sono n. 24 camere doppie dotate di servizi igienici interni, n. 2 ascensori, un'ampia terrazza, una unità abitativa (costituita da cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto matrimoniali, n. 2 bagni e terrazza); al piano secondo vi sono n. 17 camere doppie dotate di servizi igienici interni, n. 2 ascensori, una terrazza, una unità abitativa (costituita da soggiorno/cucina, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 2 camere da letto singole e n. 2 bagni), oltre a n. 4 camere ad uso del personale interno.



Il fabbricato secondario destinato ad albergo, disposto su 3 livelli dal piano interrato al primo piano, collegati da scale, ascensore e montacarichi, ha l'ingresso al piano terra, prospiciente il percorso pedonale di collegamento con l'altro corpo di fabbrica, una reception con angolo bar, n. 3 sale convegni separate con pareti mobili ed i servizi igienici; al piano interrato vi sono i locali ad uso cucina, magazzino, celle frigorifere, servizi igienici, locali tecnici ad uso centrale termica ed autorimessa; al piano primo vi sono n. 13 camere doppie dotate di servizi igienici interni.

All'esterno vi è un'ampia area destinata a parcheggio clienti, una zona a verde, un cortile interno di accesso alle autorimesse, un portico destinato al ricovero di attrezzature ed una piscina esterna.

I locali sono debitamente aerati ed illuminati, dotati dei requisiti di aeroilluminazione richiesti dal Regolamento locale di Igiene.

La superficie commerciale (calcolata al lordo dei muri perimetrali e divisori interni) è pari a circa:

1. Ristorante Piano rialzato mq. 807

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi), nella misura del 33% e calcolati come segue:

Magazzino, deposito, caldaia, Celle frigorifere mq. 391

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

S. comm. = mq. 807 + mq. 391 / 3 =

mq. 807 + mq. 130,33 = mq. 937,33

2. Fabbricato n. 1 ad uso Albergo

- Locali posti al Piano Rialzato mq. 521
- Camere doppie poste al piano primo mq. 960
- Camere doppie poste al secondo piano mq. 1006

- totale mq. 2487

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi), nella misura del 33% e calcolati come segue:

magazzino, deposito, caldaia ed autorimessa e superfici

a terrazzo mq. 2313

piscina coperta mq. 65

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

$$S. \text{ comm.} = \text{mq. } 2487 + \text{mq. } 2378 / 3 =$$

$$\text{mq. } 2487 + \text{mq. } 792,66 = \text{mq. } 3279,66$$

3. Unità abitativa posta al piano primo del Fabbricato n. 1

- Appartamento mq. 162

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi), nella misura del 33% e calcolati come segue:

Terrazza mq. 12

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

$$S. \text{ comm.} = \text{mq. } 162 + \text{mq. } 12 / 3 =$$

$$\text{mq. } 162 + \text{mq. } 4 = \text{mq. } 166$$

4. Unità abitativa posta al piano secondo del Fabbricato n. 1

- Appartamento mq. 197

non vi sono superfici non residenziali a servizio dell'unità abitativa.

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva

ammonta a circa: mq. 197

5. Fabbricato n. 2 ad uso Albergo

- Locali posti al Piano Terra mq. 375

- Camere doppie poste al piano primo                      mq. 368
- totale    mq. 743

cui si deve sommare la quota di superficie convenzionale degli spazi di servizi non aventi suscettività per una trasformazione principale (Locali tecnici, caldaie, lavanderie, ripostigli, terrazzi), nella misura del 33% e calcolati come segue:

magazzino, cantina, caldaia, autorimessa, celle frigorifere

cucina e servizi igienici    mq. 649

Pertanto la Superficie Commerciale complessiva ammonta a circa:

S. comm. = mq. 743 + mq. 649 / 3 =

mq. 743 + mq. 216,33 =    mq. 659,33

#### *Stato di Conservazione del fabbricato*

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Licenza di costruzione n. 32 del 15.09.1979 avente ad oggetto "La realizzazione di nuova costruzione";
- Licenza di costruzione n. 4 del 17.01.1981 avente ad oggetto "La variante in corso d'opera";
- Deposito collaudo statico opere in Cemento Armato del 09.02.1981 al n. 32062 di prot.;
- Autorizzazione di Abitabilità del 02.03.1981 per l'abitazione;
- Concessione edilizia n. 10 prot. 3550 del 23.02.1985 avente ad oggetto "l'Ampliamento del ristorante";
- Certificazione di Agibilità del 20.02.1987 per l'Albergo Ristorante Bar;
- Concessione edilizia n. 44 prot. 5134 del 14.11.1992 avente ad oggetto "La demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile esistente adibito ad attività alberghiera";

- Concessione edilizia n. 21 prot. 2450 del 21.07.1992 avente ad oggetto "I lavori di ristrutturazione ed ampliamento di albergo ristorante";
- Concessione edilizia n. 25 prot. 256 del 15.02.1992 avente ad oggetto "La costruzione di una cabina di trasformazione energia elettrica";
- Concessione edilizia n. 22 prot. 2660 del 18.07.1992 avente ad oggetto "Opere in variante in corso d'opera per la costruzione di una cabina di trasformazione energia elettrica";
- Concessione edilizia n. 18 prot. 8732 del 11.02.1995 avente ad oggetto "L'ampliamento dell'esistente edificio a destinazione alberghiera";
- Provvedimento dirigenziale della Provincia di Bergamo, prot. n. 116253 del 28.11.2012, relativo alla determinazione della classe dell'albergo a TRE STELLE.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di conservazione, il suo aspetto esteriore rende evidente una situazione di sufficiente ed adeguata conservazione delle finiture e dei materiali esterni, tale da non indicare necessità di interventi radicali e complessivi di manutenzione.

I locali ad uso Ristorante posti al piano rialzato ospitano n. 3 sale da pranzo, cucina e servizi igienici, i locali a servizio posti al piano seminterrato, al quale si accede mediante le scale, l'ascensore ed il montacarichi, ospitano i depositi, i magazzini e le celle frigorifere. Le principali finiture dei locali sono:

- i pavimenti sono in ceramica;
- i serramenti sono in alluminio con vetro camera;
- il controsoffitto in cartongesso e pannelli con all'interno gli impianti per il riscaldamento, l'aria condizionata e l'illuminazione;
- le pareti sono intonacate e rifinite a gesso;
- il rivestimento delle pareti della cucina in ceramica a tutta altezza;
- le scale di accesso hanno i pavimenti in granito.

I locali ad uso Albergo del Fabbricato n. 1, disposto su 4 livelli dal piano interrato al secondo piano, collegati da scale ed ascensore, ha l'ingresso al piano rialzato, è accessibile mediante una rampa pedonale e carrabile dal parcheggio, ha un portico coperto accessibile ad auto e pullman, ha un'ampia hall di ingresso con reception, uffici amministrativi, una sala d'attesa e relax, i servizi igienici e la sala per le colazioni; al piano seminterrato vi è un ampio locale ad uso autorimessa, una lavanderia, un magazzino, un locale tecnico destinato alle caldaie, e dei locali al rustico, i cui lavori non sono stati mai ultimati, destinati a servizi igienici e piscina coperta; al piano primo, vi sono n. 24 camere doppie dotate di servizi igienici interni, n. 2 ascensori ed un'ampia terrazza, al piano seminterrato vi sono i locali ad uso servizi, magazzini, celle frigorifere, autorimessa ed una parte di locali non ultimati inerenti la piscina coperta. Le principali finiture dei locali sono:

- le pareti sono intonacate e rifinite a gesso;
- i pavimenti della hall sono in marmo e parquet;
- i pavimenti esterni sono in cubetti di porfido;
- il pavimento della sala colazioni è in ceramica;
- le scale di accesso hanno i pavimenti in granito;
- I pavimenti delle camere doppie sono in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti dei locali ad uso bagno sono in ceramica;
- i serramenti sono in alluminio con vetro camera;
- controsoffitto in cartongesso e pannelli con all'interno gli impianti per il riscaldamento, l'aria condizionata e l'illuminazione.

All'interno del fabbricato n. 1, al piano primo, vi è una unità abitativa ad uso dei gestori, costituita da cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto matrimoniali, n. 2 bagni e terrazza. Le principali finiture dei locali sono:

- la cucina ha rivestimento in ceramica su metà del perimetro;

- il pavimento in tutti i locali della zona giorno e notte è costituito da piastrelle in ceramica;
- i pavimenti del balcone sono in gres porcellanato;
- il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco civile;
- il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica;
- i serramenti esterni sono in alluminio con il vetro camera;
- le tapparelle sono in pvc;
- le porte interne sono del tipo in legno color noce;
- la porta di ingresso non è rinforzata.

All'interno del fabbricato n. 1, al secondo piano, vi è una unità abitativa ad uso dei gestori, costituita da soggiorno/cucina, n. 1 camera da letto matrimoniale, n. 2 camere da letto singole e n. 2 bagni. Le principali finiture dei locali sono:

- la cucina ha rivestimento in ceramica su metà del perimetro;
- il pavimento in tutti i locali della zona giorno e notte è costituito da piastrelle in ceramica;
- i pavimenti del balcone sono in gres porcellanato;
- Il soffitto e le pareti sono rifinite con intonaco civile;
- il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica;
- i serramenti esterni sono in alluminio con il vetro camera;
- le porte interne sono in legno laccate grigio;
- la porta di ingresso è blindata.

I locali ad uso Albergo del Fabbricato n. 2, ad una quota inferiore rispetto a quella del fabbricato n. 1, disposto su 3 livelli dal piano interrato al primo piano, collegati da scale, ascensore e montacarichi, ha l'ingresso al piano terra dal percorso pedonale di collegamento con l'altro corpo di fabbrica, una reception con angolo bar, n. 3 sale convegni separate con pareti mobili ed i servizi igienici, al piano interrato vi sono i locali ad uso cucina, magazzino, celle frigorifere, servizi igienici, locali tecnici ad uso centrale termica ed autorimessa; al piano

primo vi sono n. 13 camere doppie dotate di servizi igienici interni. Le principali finiture dei locali sono:

- le pareti sono intonacate e rifinite a gesso;
- i pavimenti della hall e delle sale convegno sono in ceramica;
- i pavimenti esterni sono in cubetti di porfido;
- le scale di accesso hanno i pavimenti in granito;
- I pavimenti delle camere doppie sono in ceramica;
- pavimenti e rivestimenti dei locali ad uso bagno sono in ceramica;
- i serramenti sono in alluminio con vetro camera;
- controsoffitto in cartongesso e pannelli con all'interno gli impianti per il riscaldamento, l'aria condizionata e l'illuminazione.

Inoltre si precisano i seguenti aspetti di ordine generale:

- la lattoneria del tetto è in rame con pluviali esterni;
- il manto di copertura è in tegole di laterizio;
- i percorsi esterni sono pavimentati con cubetti di porfido;
- la piscina esterna interrata ha un locale tecnico dedicato per gli impianti;
- il riscaldamento è autonomo con alimentazione a gas metano;
- è presente l'impianto telefonico;
- è presente l'impianto di distribuzione del gas-metano per usi domestici;
- è presente l'impianto idraulico;
- è presente l'impianto di fognatura collegato alla rete comunale.

È stata riscontrata la presenza della seguente documentazione in regola inerenti gli impianti:

- libretto di manutenzione di tutti gli impianti antincendio;
- libretti di manutenzione degli impianti elevatori;
- libretti di manutenzione delle caldaie interne ed esterne;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario di cui all'art. 9 della Legge n.46 del 05/03/90 e D.M. 20/02/92;

### 3 - QUESITO

"Per le costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della Legge n. 47/85, indichi, anche in base ad elementi presuntivi, la data di inizio delle costruzioni stesse"

I fabbricati in commento sono stati realizzati dopo il 1967 come risulta dal provvedimento concessorio di cui si dà conto nel quesito n°2 cui si rimanda.

### 4 - QUESITO

"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 realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi, indichi se il proprietario dell'immobile ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantificarne i costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti."

Il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n. 32 del 15.09.1979 avente ad oggetto "La realizzazione di nuova costruzione";
- Licenza di costruzione n. 4 del 17.01.1981 avente ad oggetto "La variante in corso d'opera";
- Deposito collaudo statico opere in Cemento Armato del 09.02.1981 al n. 32062 di prot.;
- Autorizzazione di Abitabilità del 02.03.1981 per l'abitazione;
- Concessione edilizia n. 10 prot. 3550 del 23.02.1985 avente ad oggetto "l'Ampliamento del ristorante";
- Certificazione di Agibilità del 20.02.1987 per l'Albergo Ristorante Bar;



- Concessione edilizia n. 44 prot. 5134 del 14.11.1992 avente ad oggetto "La demolizione e ricostruzione con ampliamento di un immobile esistente adibito ad attività alberghiera";
- Concessione edilizia n. 21 prot. 2450 del 21.07.1992 avente ad oggetto "I lavori di ristrutturazione ed ampliamento di albergo ristorante";
- Concessione edilizia n. 25 prot. 256 del 15.02.1992 avente ad oggetto "La costruzione di una cabina di trasformazione energia elettrica";
- Concessione edilizia n. 22 prot. 2660 del 18.07.1992 avente ad oggetto "Opere in variante in corso d'opera per la costruzione di una cabina di trasformazione energia elettrica";
- Concessione edilizia n. 18 prot. 8732 del 11.02.1995 avente ad oggetto "L'ampliamento dell'esistente edificio a destinazione alberghiera";
- Provvedimento dirigenziale della Provincia di Bergamo, prot. n. 116253 del 28.11.2012, relativo alla determinazione della classe dell'albergo a TRE STELLE.

I sopralluoghi condotti in sito hanno accertato che la situazione effettiva dei luoghi non è coerente con la situazione descritta negli elaborati progettuali, di cui ai provvedimenti autorizzativi sopramenzionati, infatti, come da elaborati grafici di raffronto allegati, vi sono n. 3 (tre) difformità presenti all'interno del fabbricato principale n. 1:

1. diversa divisione dei quattro locali ad uso del personale posti al secondo piano;
2. realizzazione di una nuova unità abitativa nel sottotetto;
3. mancata ultimazione di parte dei locali destinati a servizi igienici, spogliatoi e piscina coperta al piano interrato.

Le opere di cui ai punti n. 1 e 3 risultano sanabili ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001 mediante un provvedimento tardivo, in quanto le stesse sono classificate come attività edilizia libera assoggettata ad una verifica di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che asseveri la conformità alla normativa

vigente.

Le opere di cui al punto n. 2 risultano sanabili ai sensi degli art.li 36 e 37 del DPR n. 380/2001, mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso dei locali con opere.

La comunicazione tardiva le opere, di cui ai punti n. 1 e 3, sono assoggettate ad una sanzione pecuniaria di €. 258,00.

Il Permesso di costruire in sanatoria è soggetto al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, oltre ad una somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

La somma complessiva per la redazione e presentazione di una proposta progettuale tardiva ed in sanatoria da parte di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, di cui al DPR n. 380/2001, ammonta a circa €. 26.990,00, iva, contributi di legge, contributo di costruzione e sanzione inclusi.

#### 5 - QUESITO

"Per i terreni, allegati certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art.18 Legge 47/85":

Si allega il CDU rilasciato in data 05.10.2013 con il n. 5678 di prot. dall'Ufficio tecnico comunale di Misano Gera d'Adda, nel quale si evidenzia che l'area esterna di pertinenza del fabbricato, censita al Foglio 9 Particella n. 1912 (sem irr arb cl U Sup mq 2250 Rd. €. 19,75 Ra €. 19,75), ha la seguente destinazione urbanistica: parte in ambito turistico alberghiero e parte in verde privato.

Da una analisi dei parametri urbanistici emerge che le vigenti previsioni di PGT prevedono che l'intera area edificata ricada in ambito terziario ricettivo, e gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica in tali ambiti, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato rispettando i seguenti parametri:

Uf 0,5 mq/mq - Q 40 % - (Dc, De, Ds vedi art. 2 NTA) H max = 8 mt.

Pertanto, considerato che la superficie complessiva dell'area su cui sorge l'impianto, salvo idonea misurazione con strumentazione elettronica, ha una dimensione di circa mq. 12.010 di superficie fondiaria, misurazione da verificare in sede di redazione di una proposta progettuale con strumenti elettronici, le attuali previsioni di PGT consentono una realizzazione massima di SLP pari a mq. 6.050, a fronte di una superficie di SLP esistente pari a mq. 5.040, con una possibilità di ampliamento pari a circa mq. 1.010 di SLP ad uso turistico alberghiero.

#### 6 - QUESITO

"provveda all'identificazione catastale dell'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 Nuovo Catasto Edilizio Urbano in relazione alla Legge n°1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda, ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative."

Il complesso è costituito da due principali corpi di fabbrica, costruiti in epoca differente e collegati tra loro da un percorso pedonale coperto, oltre ad un'ampia area esterna destinata a parcheggio e giardino; il corpo principale è adibito a ristorante ed albergo, con n. 3 sale da pranzo, cucina e servizi igienici al piano rialzato, depositi, magazzini e celle frigorifere al piano seminterrato, n. 41 camere doppie con servizi interni disposte su due livelli, n. 4 camere ad uso interno del personale, una sala colazione, un'ampia hall, servizi igienici, n. 2 unità abitative e

parcheggio interrato coperto; il corpo di fabbrica secondario, è adibito ad albergo e sale convegni, con n. 13 camere doppie con servizi interni al piano primo, hall di ingresso con bar, servizi igienici, n. 3 sale convegni separabili con pareti mobili al piano terra, magazzini, depositi ed autorimessa al piano interrato.

All'esterno vi sono gli ampi spazi ad uso giardino, con annessa piscina, e parcheggio per i clienti.

In particolare si evidenzia che vi è un'ampia pensilina coperta di accesso per auto e pullman, collegata con una rampa carrabile al parcheggio che consente di accedere direttamente ai servizi interni del complesso edilizio anche in caso di pioggia.

Gli stessi sono così censiti al N.C.E.U.:




Fg.9 Part 1768 Sup.97.60 Cat T

Fg.2 Part 1768 Sub 3 Van 7 Cat A2 Cl.2 R.596,51

Fg.2 Part 1768 Sub 703 Cat D2 R.56.974,80

Fg.2 Part 1768 Sub 704 Cat D2 R.16.611,00

Fg.2 Part 1912 Sup 22.50 Cat T RD 19,75 RA 19,75

Gli immobili sono di proprietà della Società   
  


Le schede catastali vengono allegate alla presente perizia.

E' stato verificato che la situazione risultante dalle planimetrie catastali non è conforme dallo stato di fatto degli immobili, come si evince dal quesito n. 4.

#### 7 - QUESITO

"provveda 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"

In relazione al momento della notifica del pignoramento si è accertato che il debitore esecutato, Società [REDACTED]

[REDACTED]  
risultava intestatario al 100% dei beni censiti al N.C.E.U. nel seguente modo come da visure allegate alla presente perizia:

Area esterna a parcheggio - Fg.9 Part 1768 Sup.97.60 Cat T

Appartamento Piano Primo - Fg.2 Part 1768 Sub 3 Van 7 Cat A2 Cl.2 R.596,51

Albergo - Fg.2 Part 1768 Sub 703 Cat D2 R.56.974,80

Ristorante - Fg.2 Part 1768 Sub 704 Cat D2 R.16.611,00

Area esterna - Fg.2 Part 1912 Sup 22.50 Cat T RD 19,75 RA 19,75

#### 8 - QUESITO

"provveda all'accertamento dell'esatta provenienza dei beni mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con le trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente 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 natura condominiale che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente":

I sopra descritti beni risultano di proprietà della Società [REDACTED]

[REDACTED], con sede i [REDACTED]

[REDACTED] Dalle visure dei competenti registri catastali ed immobiliari, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopraindicato, circa il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, emerge quanto segue:

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

In Comune di Misano di Gera d'Adda, Via Beata Vergine, 4

Quota di 1/1 di piena proprietà di immobili così censiti in NCEU/NCT:

1. Fg. 9, mapp. 1768, sup. 97.60, Cat. T;
2. Fg.2, mapp. 1768, sub.3, vani 7, Cat. A2;
3. Fg. 2, mapp. 1768, sub. 703, Cat. D2;
4. Fg.2, mapp. 1768, sub. 704, Cat. D2;
5. Fg. 9, mapp. 1912, sup. 22.50, Cat. T.

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

In Comune di Misano di Gera d'Adda (BG), Via Beata Vergine n. 4:

Catasto Fabbricati:

1. Foglio 9 (nove), 1768 (millesettecentosessantotto). ENTE URBANO, Superficie ha 0.97.60,
2. Foglio 2 (due), mapp. 1768 (millesettecentosessantotto), sub. 3(tre), Via Beata Vergine n. 4, Piano I, Cat. A/2, Cl.2, consistenza vani 7. R.C. Euro 596,51;
3. Foglio 2 (due), mapp. 1768 (millesettecentosessantotto), sub. 703 (settecentotre), Via Beata Vergine n. 4, Piano S1-T-1 -2, Z.c. U, Cat. D/2. R.C. Euro 56.974,80;
4. Foglio 2 (due), mapp. 1768 (millesettecentosessantotto), sub. 704 (settecentoquattro). \ Via Beata Vergine n. 4, Piano S 1-T, Z.c. U . Cat. D/2. R.C. Euro 16.61 1,00;
5. Foglio 9 (nove), 1912 (millenovecentododici), SEM IRR ARB, Cl. U. Superficie ha 0.22.50, RD Euro 19,75, RA Euro 19,75;

Partita 1.

c) Osservazioni catastali:

L'area di sedime su cui insiste il complesso immobiliare, era originariamente individuata al Catasto Terreni:

-con il mapp. 863/a di ha 0.53.30, poi censito al NCEU con i mapp 1768/2 e 1768/3 fg.2,

-con il mapp. 863/b di ha 0.44.30, poi censito al NCEU con i mapp. 1769/1, 1769/2, 1769/3 e 1769/4 del fg.2;

-con il mapp. 232/d di ha 0.22.50, poi censito al NCT con il mapp. 1912 fg.2.

Il mappale 1769 fg.2 (e relativi subalterni) è stato soppresso ed unito al mappale 1768, per una superficie complessiva di ha 0.97.60.

Il mapp. 1768/2 ed il mapp. 1769 (e relativi subalterni), sono stati tutti soppressi ed hanno originato: prima il mapp. 1768/701 (poi soppresso) e infine, gli attuali mappali 1768/703, 1768/704 del fg. 2 e mapp. 1768/702 fg. 2 (bene comune non censibile).

## PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

A tutto il giorno 03 aprile 2012 (data di trascrizione del pignoramento), il compendio immobiliare sopra descritto risultava di proprietà della società:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il compendio immobiliare risultava già di proprietà della medesima società [REDACTED]

[REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

a) Per acquisto dell'area già distinta col mapp. 863/a di ha 0.53.30 (mapp. 1768 foglio 2), giusta atto di compravendita a rogito dott. Augusto Zanconti Notaio in Treviglio in data 31 maggio 1979 rep. n.ro 38.876/17.071, trascritto a Bergamo in data 09.06.1979 ai n.ri 12084 RG e 10250 RP, e successiva edificazione.

b) Per acquisto dell'area già distinta col mapp. 232/d di ha 0.22.50 (mapp. 1912 foglio 2), giusta atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni e depositato negli atti del dott. Antonio Cavallo Notaio in Treviglio in data 20 settembre 1988 rep. n.ro 44557, trascritto a Bergamo in data 14.10.1988 ai n.ri. 27733 RG e 19588 RP, e successiva edificazione.

c) Per acquisto dell'immobile insistente sull'area di sedime già distinta al mapp. 863/b di ha 0.44.30 (mappale 1769 foglio 2), giusta atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni e depositato negli atti del dott. Luigi Lo Prejato Notaio in Caravaggio in data 18 marzo 1991 rep. n.ro 61265, trascritto a Bergamo in data 05.04.1991 ai n.ri 11111 RG e 8508 RP.

Si precisa che, con verbale di assemblea straordinaria a rogito dott. Luigi Lo Prejato Notaio in Caravaggio in data 03 ottobre 1983 rep. n.ro 25736, trascritto a Bergamo in data 12.03.1986 ai n.ri 7660 RG 5598 RP, la società [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito la propria sede sociale dal Comune di [REDACTED]  
[REDACTED] all'attuale [REDACTED]  
[REDACTED]

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame, il compendio immobiliare sopra descritto ha formato oggetto delle attualmente efficaci formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Bergamo Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- A) Trascrizione in data 02 giugno 1993 ai n.ri 16896 RG e 12363 Rp, a favore dell'ENEL -Ente Nazionale per l'Energia Elettrica con sede in Roma, relativa alla costituzione di servitù per cabina elettrica Enel e di servitù di elettrodotto a carico del mappale 1769 (già 863/b) del foglio 2, giusta scrittura privata autenticata dal dott. Luigi Lo Prejato Notaio in Caravaggio in data 12 novembre 1992 e 13 maggio 1993 repertorio 68227 e 69526.
- B) Iscrizione ipotecaria in data 15 dicembre 1993 ai n.ri 36495 RG e 6534 RP, a favore del MEDIO CREDITO LOMBARDO S.p.A. (Istituto) con sede in Milano ed a garanzia del contratto di finanziamento di cui all'atto a rogito dott. Emanuele Ferrari Notaio in Milano in data 10 dicembre 1993 rep. n.ro 8737814338, con somma garantita: per capitale Lire 1.500.000.000, per interessi e spese Lire 1.500.000.000= e così per un totale di Lire 3.000.000.000.
- C) Trascrizione in data 01 ottobre 1994 ai n.ri 18709 RG e 21012 RP. a favore del Comune di Misano di Gera d'Adda, relativa alla stipulazione di una convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione, con atto a rogito dott. Luigi Lo Prejato Notaio in Caravaggio in data 16 settembre 1994 rep. n.ro 73392.
- D) Iscrizione ipotecaria in data 19 dicembre 1995 ai n.ri 37995 RG e 7351 RP, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO (Bergamo) Società Cooperativa a responsabilità limitata. con sede in Caravaggio ed a garanzia del contratto di mutuo di cui all'atto a rogito dott. Antonio Cavallo Notaio in Treviglio in data 15 dicembre 1995 rep. n.ro 57100/9290. con somma garantita: per capitale Lire 700.000.000, per interessi e spese Lire 700.000.000; e così per un totale di Lire 1.400.000.000.



- E) Iscrizione ipotecaria in data 1r febbraio 1998 ai n.ri 5345 RG e 1089 RP, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO BERGAMO Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Caravaggio ed a garanzia del contratto di mutuo di cui all'atto a rogito don. Elio Luosi Notaio in Caravaggio in data 16 febbraio 1998 rep. n.ro 20785, con somma garantita: per capitale Lire 2.900.000.000; per interessi e spese Lire 2.900.000.000; e così per un totale di Lire 5.800.000.000.
- F) Iscrizione ipotecaria in data 10 aprile 1999 ai n.ri 13709 RG e 3378 RP, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO BERGAMO Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Caravaggio ed a garanzia del contratto di mutuo di cui all'atto a rogito dott. Elio Luosi Notaio in Caravaggio in data 30 marzo 1999 rep. n.ro 26193, con somma garantita: per capitale Lire 550.000.000; per interessi e spese Lire 550.000.000; e così per un totale di Lire 1.100.000.000.
- G) Trascrizione in data 20 marzo 2000 ai n.ri 10722 RG e 7870 RP, rettificata con trascrizione in data 23 marzo 2000 ai n.ri 11272 RG e 8290 RP (per errata indicazione di un soggetto), a favore della REGIONE LOMBARDIA con sede in Milano, relativa alla costituzione di un vincolo di destinazione a carico dell'immobile sito in Comune di Misano di Gera d'Adda già censito al NCEU al fg. 2 con il mapp. 1768 sub. 701, giusta scrittura privata autenticata dal dott. Elio Luosi in data 17 marzo 2000 rep. n.ro 31260.
- H) Iscrizione ipotecata r dicembre 2002 ain.n 5 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Caravaggio ed a garanzia del contratto di mutuo di cui all'atto a rogito dott. Elio Luosi Notaio in Caravaggio in data 29 novembre 2002 rep. n.ro 46174117660, con somma garantita: per capitale Euro 370.000,00; per interessi e spese Euro 370.000,00; e così per un totale di Euro 740.000,00.

I) Iscrizione ipotecaria in data 31 luglio 2006 ai n.ri 50353 RG e 12315 RP, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO Società Cooperativa, con sede in Caravaggio ed a garanzia del contratto di mutuo di cui all'atto a rogito dott. Elio Luosi Notaio in Caravaggio in data 27 luglio 2006 rep. n.ro 66976129560, con somma garantita: per capitale Euro 500.000,00; per interessi e spese Euro 500.000,00; e così per un totale di Euro 1.000.000,00.

L) Iscrizione ipotecaria in data 09 settembre 2006 ai n.ri 55902 RG e 13772 RP, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO -Società Cooperativa, con sede in Caravaggio ed a garanzia del contratto di mutuo di cui all'atto a rogito dott. Elio Luosi Notaio in Caravaggio in data 05 settembre 2006 rep. n.ro 671 88129731, con somma garantita: per capitale Euro 100.000,00; per interessi e spese Euro 100.000,00; e così per un totale di Euro 200.000,00.

M) Iscrizione ipotecaria in data 31 ottobre 2008 ai n.ri 68384 RG e 13434 RP, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, relativa ad iscrizione di IPOTECA LEGALE a sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e DLgs 46/99, derivante da atto amministrativo in data 30 ottobre 2008 rep. n.ro 34129/2008 della Equitalia Esatri SpA Agente della Riscossione con sede in Milano, con somma garantita: per capitale Euro 61.898,65; e per un totale di Euro 123.791,30; a carico dell'immobile sito in Comune di Misano di Gera d'Adda già censito al NCEU al fg. 2 con il mapp. 1768 sub. 701.

N) Iscrizione ipotecaria in data 11 dicembre 2008 ai n.ri 77127 RG e 14944 RP, a favore della CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO SCRL con sede in Treviglio, relativa ad iscrizione di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Bergamo in data 02 dicembre 2008 rep. n.ro 5488, con somma garantita: per capitale Euro 105.342,16; per interessi Euro 7.627,84; per spese Euro 17.000,00; e così per un totale di Euro 130.000,00.

- O) Iscrizione ipotecaria in data 31 agosto 2009 ai n.ri 55162 RG e 9050 RP, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in Milano, relativa ad iscrizione di IPOTECA LEGALE, ruoli esattoriali ex art. 77 DPR 602/73, derivante da atto amministrativo in data 28 agosto 2009 rep. n.ro 18176/2009 della Equitalia Esatri SpA con sede in Milano, con somma garantita: per capitale Euro 43.208,25; e per un totale di Euro 86.416,50; a carico dell'immobile sito in Comune di Misano di Gera d'Adda già censito al NCEU al fg.2 con il mapp. 1768 sub.701.
- P) Trascrizione in data 28 luglio 2010 ai n.ri 41855 RG e 23911 RP, a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] relativa alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto la quota di 95/100 (novantacinque centesimi) in diritto di piena proprietà, dell'unità immobiliare attualmente censita al foglio 2 con il mappale 1768 sub. 704, giusta scrittura privata autenticata e depositata negli atti del dott. Antonio Cavallo Notaio in Treviglio in data 23 luglio 2010 rep. n.ro 80289125294.
- Q) Trascrizione in data 03 Aprile 2012 ai n.ri 14902 RG e 9721 RP, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO Società Cooperativa, con sede in Caravaggio, relativa al pignoramento immobiliare in oggetto, giusto atto dell'Ufficiale Giudiziario di Treviglio in data 08.02.2012 rep. n.ro 89.
- R) Trascrizione in data 12 Luglio 2013 ai n.ri 28743 RG e 19577 RP, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED], relativa alla esecuzione in forma specifica, giusto atto del Tribunale di Bergamo del 26.06.2013 rep. n.ro 3127 (affinché il tribunale di Bergamo voglia disporre, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., in luogo del contratto definitivo di compravendita non concluso, il trasferimento a [REDACTED] del diritto di proprietà piena ed esclusiva della quota di 95/100 dell'immobile sito in Misano di Gera d'Adda, via beata vergine n. 4, e costituito da ristorante posto su due piani, composto al piano terreno da tre sale da pranzo, cucina, servizi, portico e giardino esclusivo ed al piano seminterrato da magazzino, depositi, celle, locale caldaia).

**AGGIORNAMENTO:**

Fino a tutto il 04.10.2013

**9 - QUESITO****"Determini il valore degli immobili pignorati"**

In base alle quantità di misura del fabbricato dedotte dalla documentazione reperita, unitamente alla verifica delle stesse ed ai rilievi effettuati in sito; considerato quanto finora esposto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dei fabbricati, dei livelli di manutenzione e conservazione, del grado di vetustà ed in relazione alle ulteriori indagini di mercato effettuate in zona, si procede alla determinazione del probabile valore venale da attribuire ai beni oggetto della presente perizia.

Il criterio valutativo adottato è quello della media tra il valore medio di mercato desunto dai parametri dell'Agenzia del Territorio ed il teorico costo di costruzione, utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transizioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari.

Valore medio di mercato ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio:

LOTTO UNICO	Superficie Comm. (mq).	Prezzo Unitario (Euro)	Valore (Euro)
Ristorante Piano rialzato F9.2, mapp. 1768, sub. 704, Cat.D2	937	870,00	815.190,00
Fabbricati n. 1 e 2 ad uso Albergo con n. 54 camere doppie Fg. 2, mapp. 1768, sub. 703, Cat. D2 Fg. 9, mapp. 1768, sup. 97.60, Cat. T Fg. 9, mapp. 1912, sup. 22.50, Cat. T	3939	750,00	2.954.250,00
Unità abitativa posta al piano secondo del Fabbricato n. 1 (da sanare)	197	600,00	118.200,00
Unità abitativa posta al piano primo del Fabbricato n. 1 Fg.2, mapp. 1768, sub.3, vani 7, Cat. A2;	166	900,00	149.400,00
Valore complessivo	5239		4.037.040,00

Valore di costo di costruzione:

La stima a costo consiste nell'assumere quale valore di mercato di un immobile la somma tra il posto complessivo dell'area e il costo di costruzione dell'edificio, quest'ultimo eventualmente deprezzato. Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V_m = VC_c - D$$

$V_m$  = valore del bene immobile

$VC_c$  = valore a costo di costruzione

$D$  = deprezzamento

1) Valore a costo di costruzione [ $VC_c$ ]

Il valore a costo di costruzione è composto da due fattori di produzione:

- a. fattore costruzione
- b. fattore area di sedime

Calcolo fattore costruzione [a]

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo di costruzione [ $C_c$ ] e gli oneri aggiuntivi (professionali, finanziari ed utile imprenditore) [ $O_{agg}$ ].

$$[a] = C_c + O_{agg}$$

Calcolo costo di costruzione [ $C_c$ ]

Sintesi della valore medio di mercato di costruzione: € 3.667.300,00

Calcolo oneri aggiuntivi [ $O_{agg}$ ]

Gli oneri aggiuntivi comprendono:

- oneri professionali lordi  $O_p$  calcolati nella misura del 6% su  $C_c$  = € 242.222,40
- oneri finanziari sul costo di costruzione  $O_c$ : 4%  $C_c$  = € 161.481,60

totale € 403.704,00

$$\begin{aligned} \text{Fattore costo costruzione} &= C_c + O_{agg} = € 4.037.040,00 + € 403.704,00 = \\ &= € 4.440.744,00 \end{aligned}$$

### Calcolo fattore area di sedime [b]

Alla formazione del valore da attribuire all'area concorrono il costo dell'area, risultato dalle indagini di mercato, e gli oneri accessori (urbani e concessori).

### Calcolo costo dell'area [Ca]

Le quotazioni evidenziate sono relative ai valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e quindi suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, l'orografia, la vicinanza a vie di comunicazione, ecc.

Per la configurazione e la posizione, per la vicinanza ed accessibilità dalle strade comunali, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene di poter attribuire ai terreni in questione il seguente valore unitario = 60,00 €/mq.

Costo dell'area di sedime di circa mq 12.010 x €/mq 50,00; Ca = €. 600.500,00

### Calcolo gli oneri accessori [Oacc]

Gli oneri accessori comprendono gli oneri di urbanizzazione e gli oneri concessori calcolati nella misura del 30% sul costo dell'area = 30% di €. 600.500,00;

Oacc = €. 180.150,00

[b] = Fattore area di sedime = Ca + Oacc = 600.500,00 + 180.150,00 = €. 780.650,00

### Valore a costo di costruzione [VCc]

VCc = [a] + [b] = €. 3.667.300,00 + €. 780.650,00 = €. 4.447.950,00

VCc = €. 4.447.950,00

### 2) Deprezzamento [D]

Dal valore relativo al costo di costruzione a nuovo come sopra determinato, occorrerà apportare opportune e congrue detrazioni per tener conto della vetustà e dell'attuale stato di conservazione dell'immobile. Il coefficiente globale di deprezzamento che deve tenere conto della vetustà K1 e della obsolescenza K2 può ricavarsi in funzione dei coefficienti di deprezzamento D1 (relativo alla vetustà) e D2 (relativo alla obsolescenza) che possono essere sintetizzati nella seguente tabella:

Epoca di costruzione	D1% deprezzamento per vetustà	D2% deprezzamento per obsolescenza	K1 + K2 Coeff. totale di deprezzamento
da 5 anni	3,56	-	96,40
da 10 anni	8,57	-	91,40
da 15 anni	14,99	-	85,00
da 20 anni	22,84	15,00	62,00

Considerando che le ultime opere di ristrutturazione risultano effettuate nell'anno 1996, l'abbattimento percentuale può ritenersi applicabile nella misura del 14,99 %. Pertanto il coefficiente totale di deprezzamento è pari a 85 e  $D1 = 0,85$ . Il valore del costo di costruzione deprezzato del compendio nelle attuali condizioni di conservazione è dato da:

$$Vcd = VCc \times D1 = € 4.447.950,00 \times 0,85 = € 3.780.757,50$$

#### Deprezzamento per difformità progettuali

I sopralluoghi condotti in sito hanno accertato che la situazione effettiva dei luoghi non è coerente con la situazione descritta negli elaborati progettuali, di cui ai provvedimenti autorizzativi sopramenzionati, infatti vi sono n. 3 difformità presenti all'interno del fabbricato principale n. 1:

1. diversa divisione dei quattro locali ad uso del personale posti al secondo piano;
2. realizzazione di una nuova unità abitativa nel sottotetto;
3. mancata ultimazione di parte dei locali destinati a servizi igienici, spogliatoi e piscina coperta al piano interrato.

Le opere di cui ai punti n. 1 e 3 risultano sanabili ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001 mediante un provvedimento tardivo, in quanto le stesse sono classificate come attività edilizia libera assoggettata ad una verifica di un tecnico abilitato all'esercizio della professione che asseveri la conformità alla normativa vigente; la comunicazione tardiva le opere, di cui ai punti n. 1 e 3, sono assoggettate ad una sanzione pecuniaria di € 258,00.

Le opere di cui al punto n. 2 risultano sanabili ai sensi degli art.li 36 e 37 del DPR n. 380/2001, mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso dei locali con opere; il Permesso di costruire in sanatoria è soggetto al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, oltre ad una somma non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile.

Coefficiente di deprezzamento P per difformità

$P = P1 + P2$  dove

$P1 = \text{coeff. di deprezzamento (diff. n. 2)} = 0,41\% Vm$

Calcolato in base al contributo di costruzione ed alle spese tecniche.

$P2 = \text{coeff. di deprezzamento (diff. n. 1 e 3)} = 0,22\% Vm$

Calcolato in base ad una eventuale demolizione.

$P = P1 + P2 = (0,41 + 0,22)\% = 0,63\%$

Quindi il coefficiente di riduzione R è = 99,37%

Il valore di mercato ultimo del complesso immobiliare è:

$Vmu = 99,37\% \text{ di } 3.780.757,50 \text{ €} = 3.756.938,73$ , valore arrotondato € 3.756.939,00

Pertanto effettuando una media dei valori ricavati dal valore medio di mercato, su base dati dell'Agenzia del Territorio, e valore di costo di costruzione, si ha:

$(\text{Valore medio di mercato} + \text{Valore di costo di costruzione}) / 2 =$

$= (4.037.040,00 + 3.756.939,00) / 2 = 7.793.979,00 / 2 = 3.896.989,50$

Valore finale arrotondato = € 3.896.990,00

Il valore dei beni pignorati ammonta ad € 3.896.990,00, somma dalla quale bisogna sottrarre le spese necessarie per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria di cui al punto 4, per € 26.990,00.

Il valore complessivo dei beni immobili pignorati ammonta ad € 3.870.000,00 (tremilioniottocentosettantamila/00).



Si precisa che la suddetta valutazione complessiva ha tenuto conto dell'esistenza di giardini pertinenziali sul fronte e sul retro dell'immobile, seppur privi di autonomia, pertanto conglobati nel coacervo delle valutazioni sugli edifici, dell'area esterna di cui al CDU allegato e della complessiva capacità edificatoria residua da destinare ad attività turistico alberghiera, di cui al punto n. 5.

#### 10 - QUESITO

"Proceda 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 frazionamento catastale":

La tipologia architettonica e fisica dei beni NON CONSENTE la suddivisione degli stessi in lotti autonomi:

Lotto	Oggetto	Valore €
1	Ristorante Piano rialzato F9.2, mapp. 1768, sub. 704, Cat.D2 Fabbricati n. 1 e 2 ad uso Albergo con n. 54 camere doppie (con lavori non ultimati ed una unità abitativa posta al piano secondo del Fabbricato n. 1 da sanare) Fg. 2, mapp. 1768, sub. 703, Cat. D2. Fg. 9, mapp. 1768, sup. 97.60, Cat. T Fg. 9, mapp. 1912, sup. 22.50, Cat. T Unità abitativa posta al piano primo del Fabbricato n. 1 Fg.2, mapp. 1768, sub.3, vani 7, Cat. A2;	3.870.000,00

#### 11 - QUESITO

"provveda all'accertamento della comoda divisibilità dei beni ":

vedi sopra

#### 12 - QUESITO

"provveda 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 all'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico".

Alla data in cui sono stati effettuati i sopralluoghi in sito, il fabbricato ad uso albergo, con annesse pertinenze ed unità abitative, risultava occupata dallo stesso esecutato che, per quanto appurato, ne deteneva le chiavi per l'accesso.

I locali ad uso ristorante sono stati dati in affitto, con regolare contratto di locazione Rep. n. 125073/43423 del 22.01.2009 della durata di anni 12 sottoscritto presso il Notaio Vacirca di Bergamo, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], per una somma di €. 45.000,00 + iva.

Le spese di gestione annue relative alle utenze (Acqua, Energia elettrica e Gas metano) ammontano a circa €. 134.000,00.

Le spese di gestione annue per la manutenzione ordinaria e periodica degli impianti (ascensori, macchine Ufficio, antincendio, idraulico), nonché la gestione del verde esterno ammontano a circa €. 37.650,00.

### 13 - QUESITO

"proceda all'accertamento se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativi per pubblica utilità"

Come da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale, e come risulta dalla documentazione acquisita presso lo stesso Ufficio in data 08.08.2013, i beni in commento non risultano ad oggi essere oggetto di procedura espropriativa per

pubblica utilità, né assoggettati dal Piano del Governo del Territorio vigente ad alcun vincolo ablativo.

#### 14 - QUESITO

"proceda all'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"

La presente perizia viene corredata da allegati planimetrici e documentazione fotografica descrittiva di ogni sua parte.

#### 15 - QUESITO

"proceda, in caso di vendita degli immobili, a redigere e presentare la nota di voltura catastale"

Il perito resta a disposizione per procedere in tal senso.

#### 16 - QUESITO

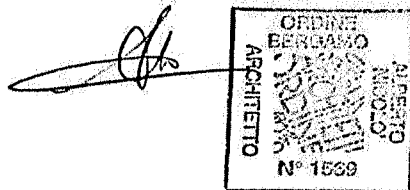
"proceda al deposito di separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare."

E' stata predisposta separata scheda descrittiva.

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di perizia.

Bergamo, li 15.11.2013

Dott. Arch. Alberto Nicolò

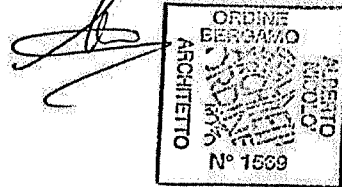


Il sottoscritto Dott. Arch. Alberto Nicolò, libero professionista con studio in Bergamo alla Via Carducci 21, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1569, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, nominato dal Giudice dell'esecuzione in forza del verbale di udienza in data 05.07.2013,

**DICHIARA**

di aver trasmesso, mediante consegna diretta, copia della perizia con relativi allegati alle parti interessate, integrata con il supporto informatico (Cd-rom) per il solo creditore, avuta cura della verifica dell'esistenza di eventuali altri creditori.

Dott. Arch. Alberto Nicolò



*allegati:*

- *Relazione di perizia*
- *Succinta descrizione secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliare*
- *Documenti del Legale*
- *Notula delle competenze professionali del CTU.*



# COMUNE DI MISANO DI GERA D'ADDA

Provincia di Bergamo<sup>no</sup> - Regione Lombardia

Settore Tecnico - Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica

COMUNE DI MISANO DI GERA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N.0005678 - 07.10.2013  
CAT VI CLASSE 7 PARTENZA  
FASC. 2013/1



Misano di Gera d'Adda, 05.10.2013

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta presentata in data 02.10.2013 prot.n. 5579 dall'Arch. Alberto Nicolò, volta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili siti in Comune di Misano di Gera d'Adda (BG) identificati in catasto ai mapp. 1912;

Vista la legge 142/90, successive modifiche ed integrazioni;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 05 del 24.02.2011;

Visto il D.P.R. 6 Agosto 2001, n° 380 e successive modificazioni;

### CERTIFICA

che l'area sopracitata censita in catasto di questo comune è compresa in zona:

fg. 9 mapp. 1912

- Parte in ambito turistico alberghiero e parte in verde privato del Piano di Governo del Territorio nel Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n. 05 del 24.02.2011

Si rilascia la presente a richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

A maggior chiarimento vengono allegate:  
Estratto di P.G.T. (Vigente)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO



Via Roma, 26 - 24040 Misano di Gera d'Adda (BG)  
Tel 0363 849230 - Fax 0363 849218 / 93 - CF e P IVA 00246380166  
Ricevimento pubblico mar 18 00 - 19 30 gio 9 00 - 12 00 - sab 9 00 - 12 00  
email tecnico.misano@iscalinet.it

Pag. 1 / 1



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
P. - Cat. A.T. - 011

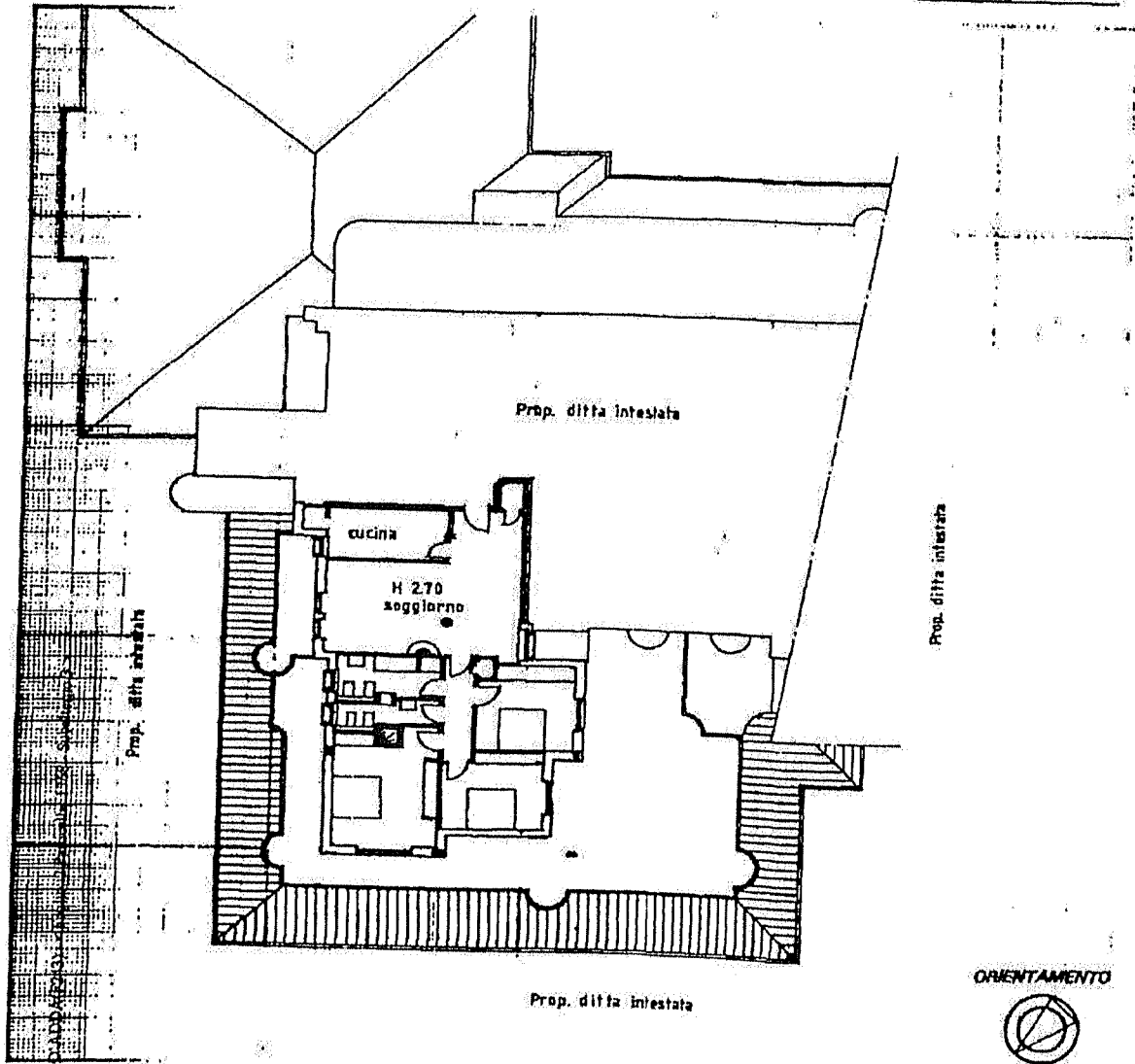
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 19 APRILE 1991, N. 161)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Misano Gera d'Adda Via Beata Vergine 4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di Misano Scheda N.°



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio Comune di <u>MISANO GERA D'ADDA</u> Foglio <u>2007/2013</u> Subalterno <u>0/3326</u>	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
	Numero della particella <u>4621</u> Sezione o Comune censuario <u>Misano Gera d'Ad.</u> Foglio <u>2</u> Numero di mappe <u>002</u> Subalterno <u>3</u>	Completata dal <u>Geometra RENZO MONTI</u> (Firma, nome e cognome del geometra) Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>NOVARA</u> DATA <u>7.11.1985</u> Firma <u>[Signature]</u>

Completata dal Geometra RENZO MONTI  
(Firma, nome e cognome del geometra)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di NOVARA  
DATA 7.11.1985  
Firma [Signature]

Ufficio de Fabbricati - Situazione al 23/07/2013 - Comune di MISANO GERA D'ADDA - VIA BEATA VERGINE n. 4 piano: 1.





Agenzia del Territorio

**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Bergamo

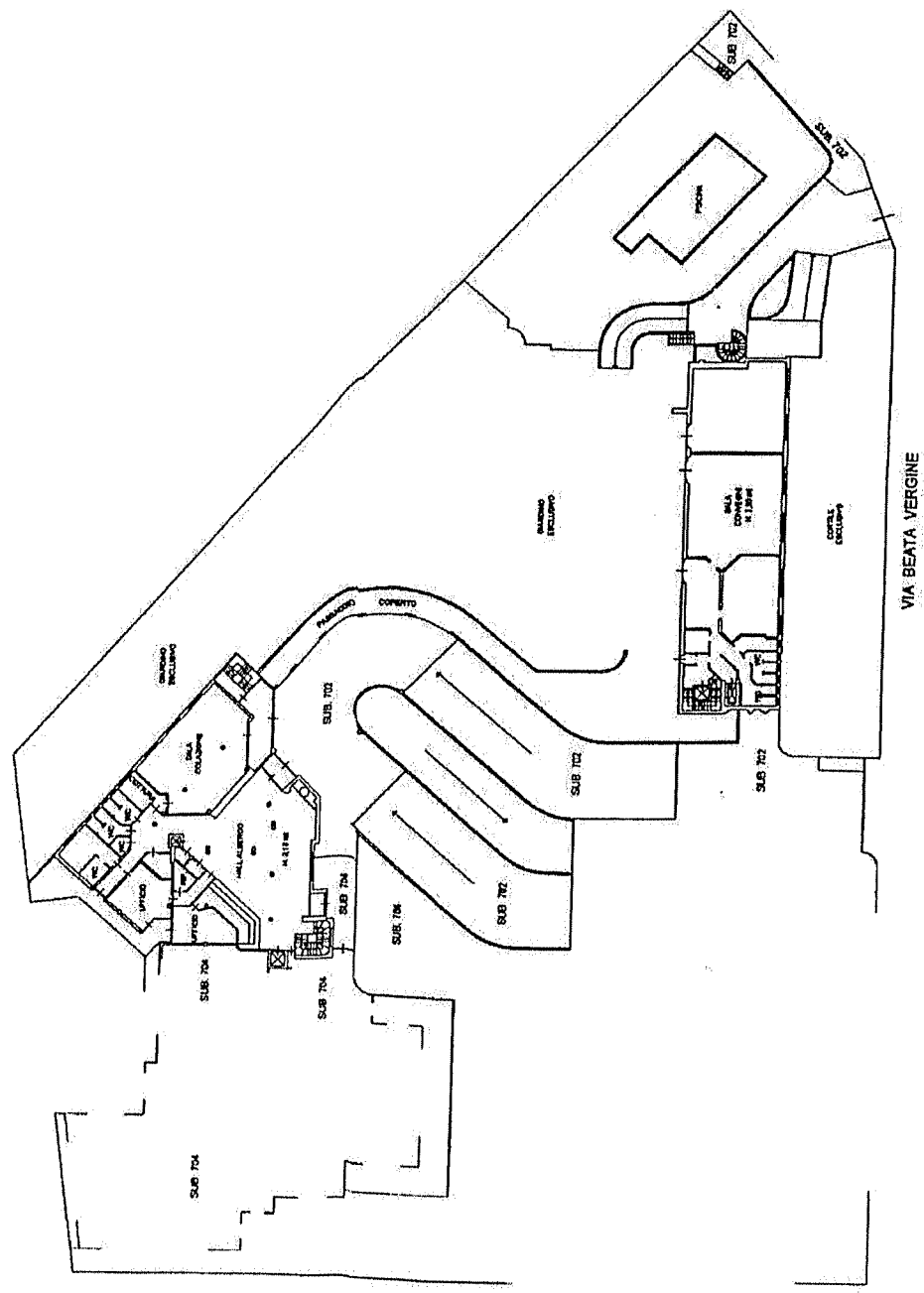
Diolarissimo protocollo n. BG0180255 del 04/06/2010  
(F293) - Foglio 2 Particella 1768 - Suballegno 703 >  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Milano Di Gea D'edda  
Via Beata Vergine civ. 4

Identificativi Catastali:  
Foglio: 2  
Particella: 1768  
Suballegno: 703

Completata da:  
Baruffi Riccardo  
Iscritto all'albo:  
Architetti  
Prov. Bergamo  
N. 1966

Scala 1:500

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio

**CATASTO FABBRICATI**

Unico provinciale di

Bergamo

Declarazione protocollo n. BG0180255 del 04/06/2010

243) - Foglio 2 Particelle 1768 - Subalterno 703 -

Planimetria di n.i.u. in Comune di Biadene di Gera d'Adda

Via Beata Vergine

civ. 4

Identificativi Catastali:

Mansione:

Foglio: 2

Particella: 1768

Subalterno: 703

Compilata da:

Baruffi Riccardo

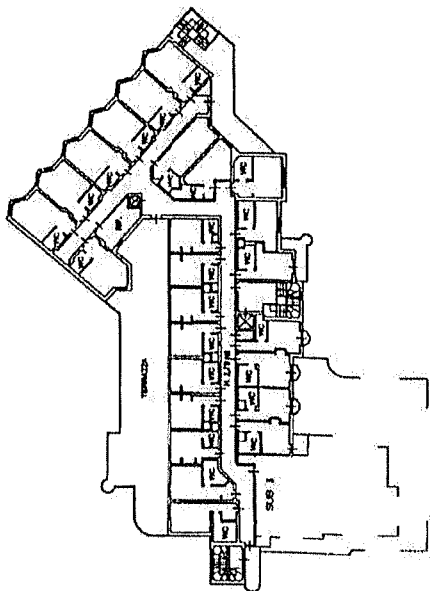
Inviato all'albo:

Architetti

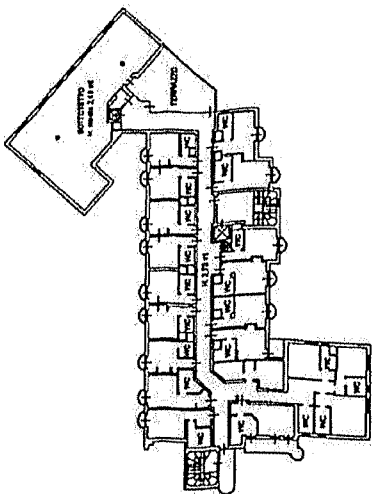
Prov. Bergamo

R. 1966

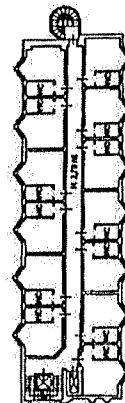
Scala: 1:500



PIANO PRIMO



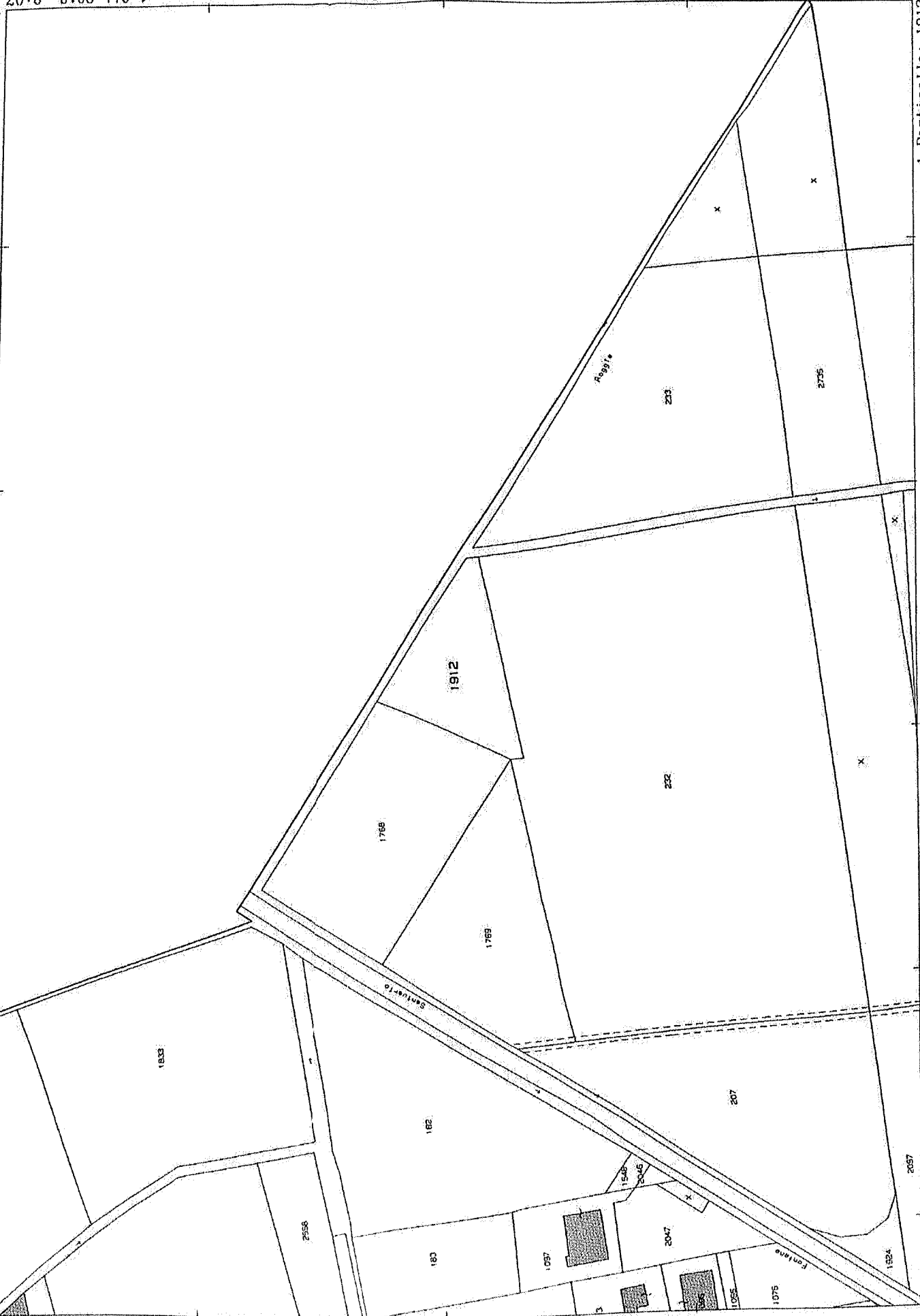
PIANO SECONDO



Ufficio Provinciale di Bergamo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. ING. ANGELO IERO Visura telematica esente per fini istituzionali

Comune: MISANO DI GERA D'ADDA  
Foglio: 902  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

1-01t-2013 9:07  
Prot. n. T17260/2013

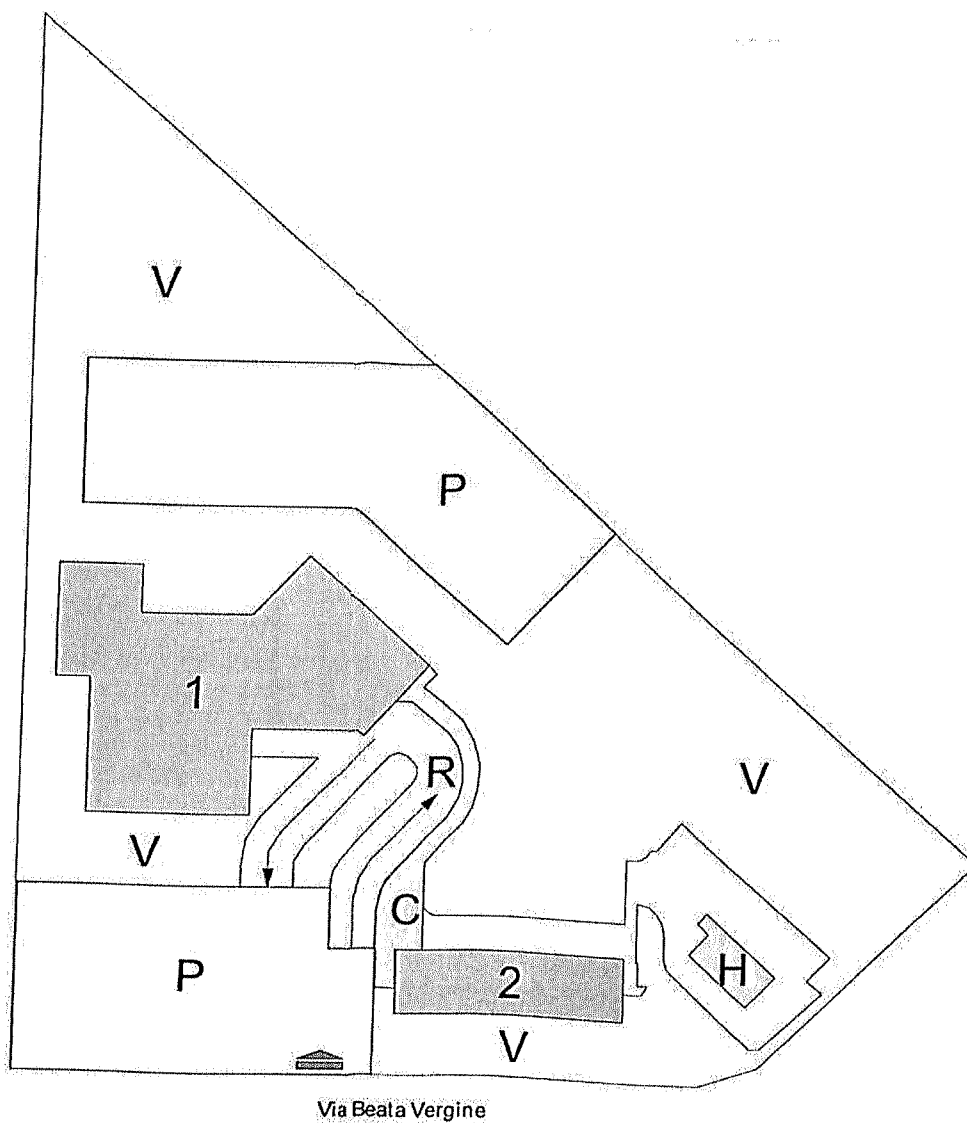


1 Particella: 1912

E=1549100

N=5036300

## SCHEMA PLANIMETRIA AREA



V = Spazio a verde

P = Parcheggio clienti

1 = Fabbricato ad uso albergo 1

2 = Fabbricato ad uso albergo 2

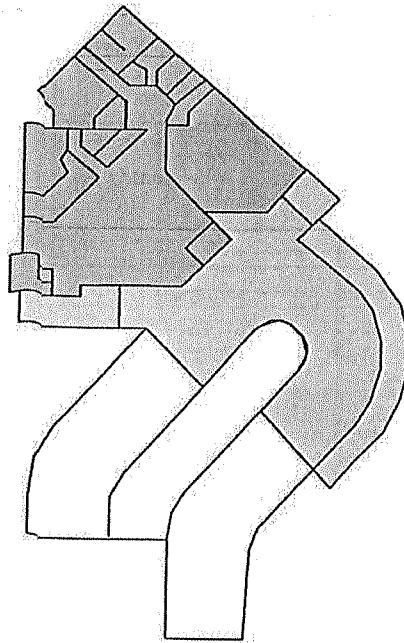
C = percorso pedonale coperto di collegamento fra i due corpi di fabbrica

R = rampa di accesso carrabile per auto e pullman con portico coperto

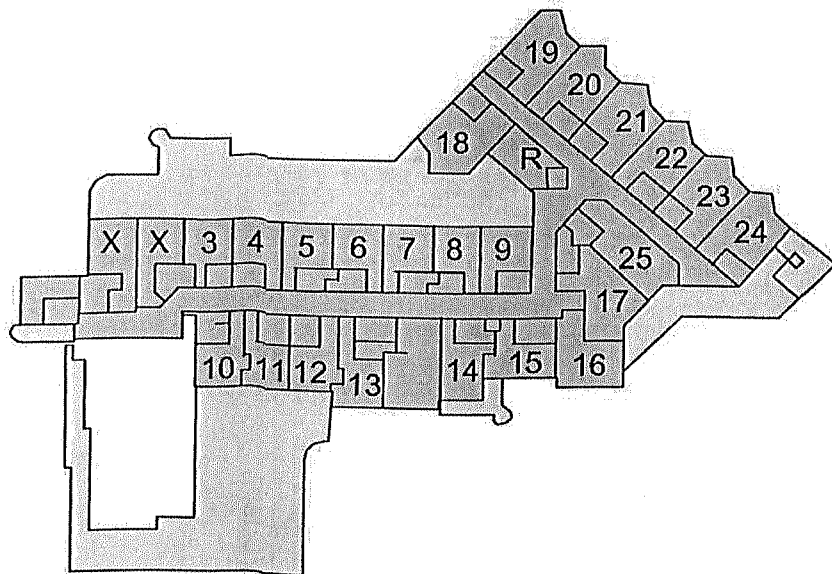
H = Piscina esterna interrata

## SCHEMA PLANIMETRIE EDIFICIO

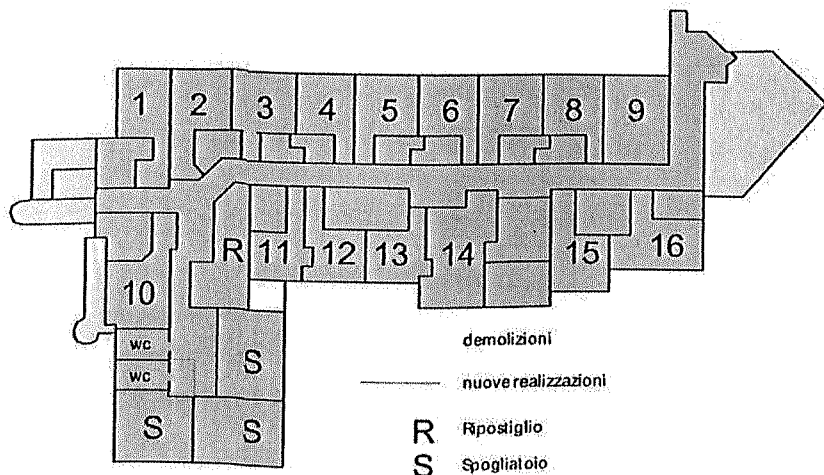
Fabbricato n. 1  
Piano Rialzato  
Albergo



Fabbricato n. 1  
Piano Primo Albergo



Fabbricato n. 1  
Piano Secondo  
Albergo  
CON DIFFORMITÀ  
MINORI



demolizioni

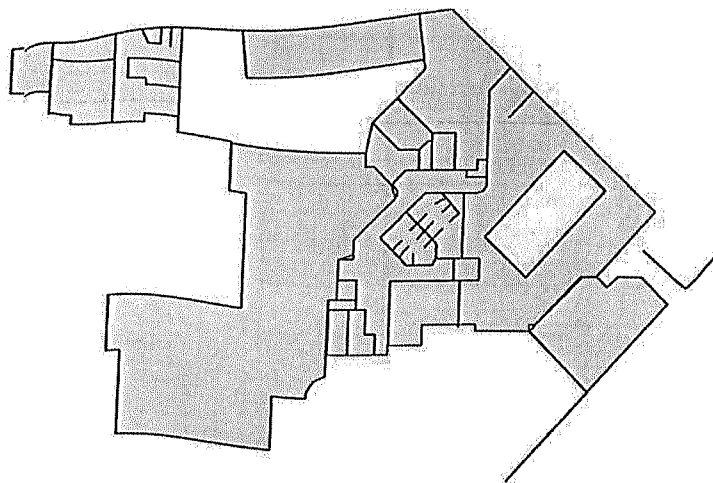
nuove realizzazioni

R Ripostiglio

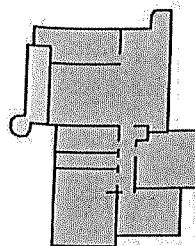
S Spogliatoio

**Fabbricato n. 1  
Piano Seminterrato  
Albergo**

**Area di cantiere con  
lavori non ultimati  
che comprendono  
una piscina coperta  
ed i relativi servizi**

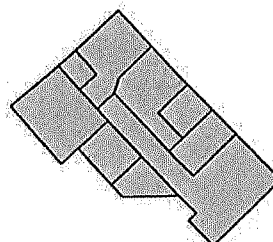


**Fabbricato n. 1  
Unità abitativa  
Piano Primo**

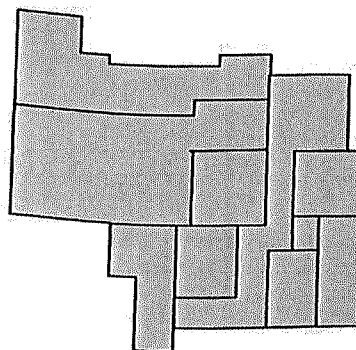


**Fabbricato n. 1  
Unità abitativa  
Piano Secondo  
Albergo**

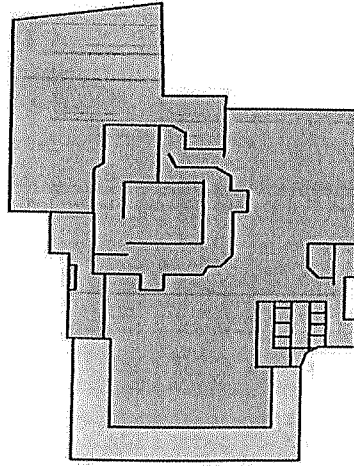
**CON DIFFORMITÀ  
SOSTANZIALI**



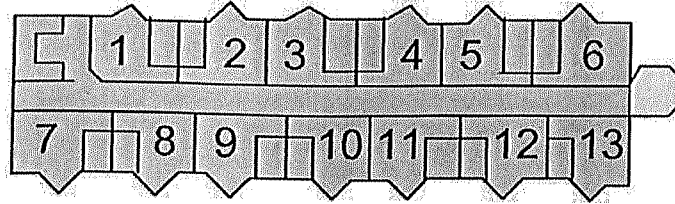
**Fabbricati n. 1  
Piano Seminterrato  
Ristorante**



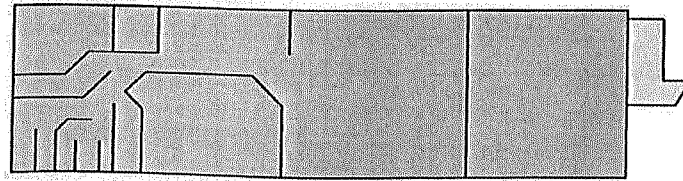
**Fabbricati n. 1**  
**Piano Rialzato**  
**Ristorante**



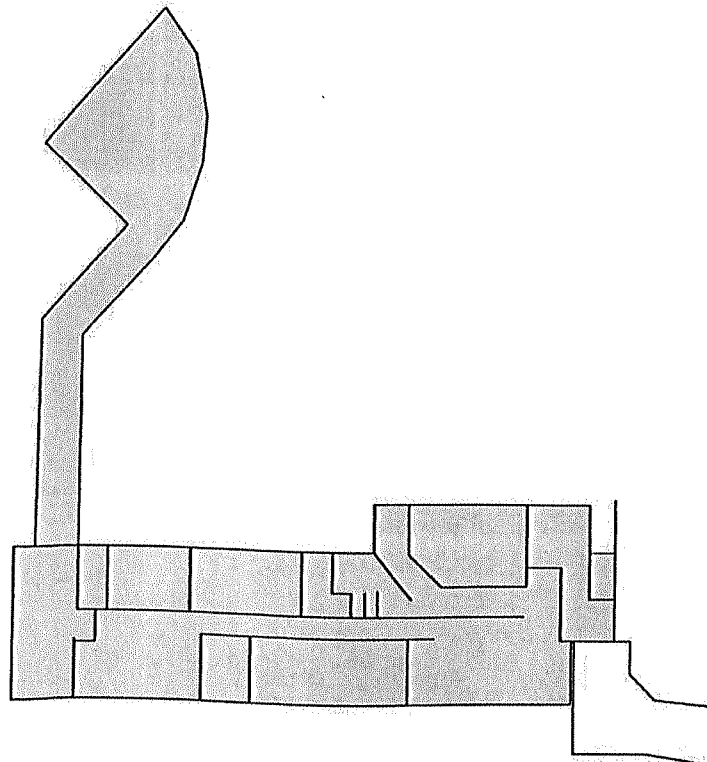
**Fabbricato n. 2**  
**Piano primo Albergo**



**Fabbricato n. 2**  
**Piano Terra Albergo**

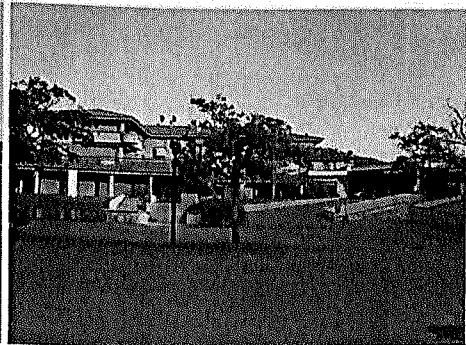
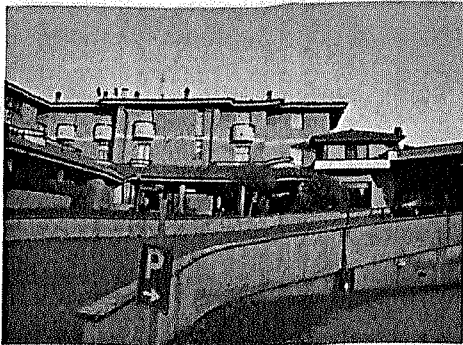
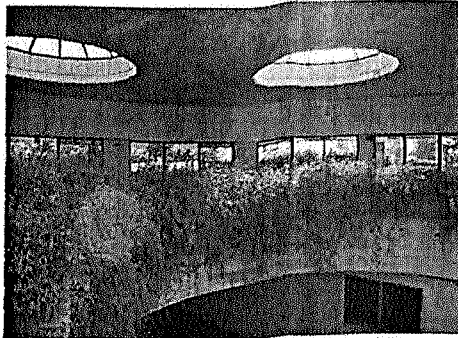
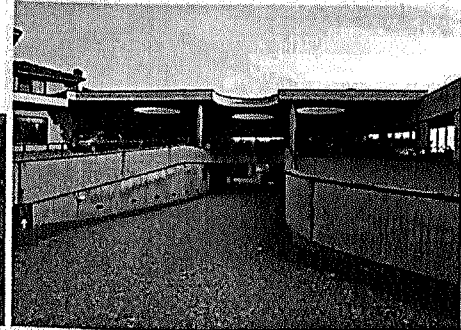
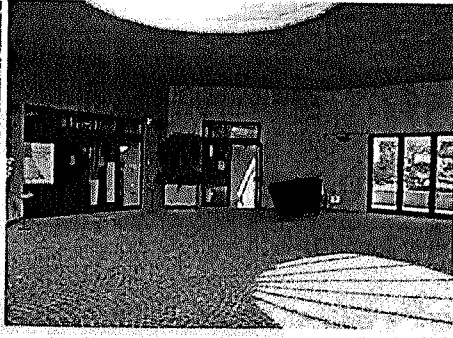
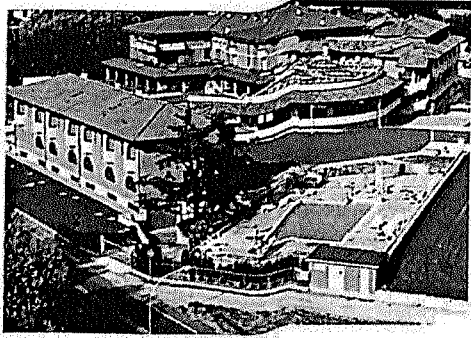


**Fabbricato n. 2**  
**Piano Interrato**  
**Albergo**

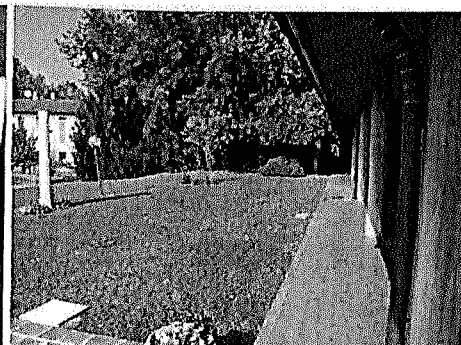
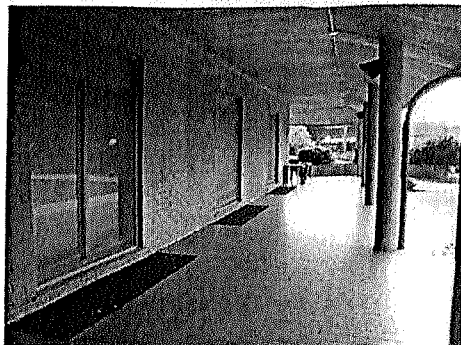
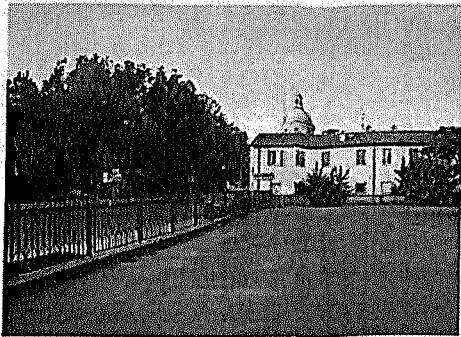
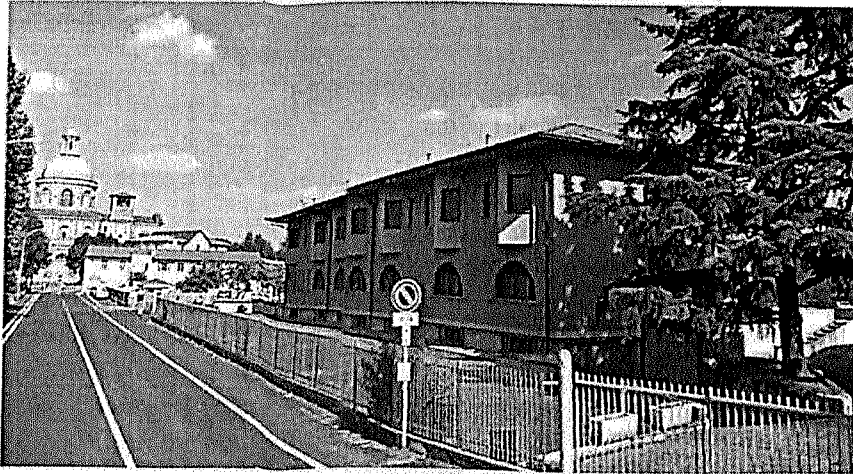
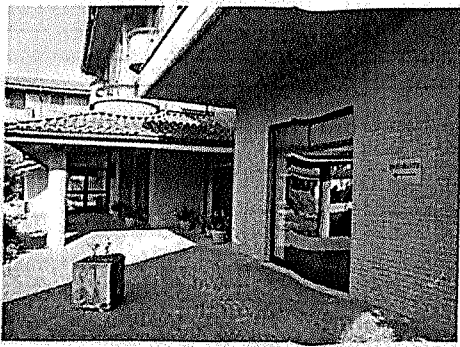


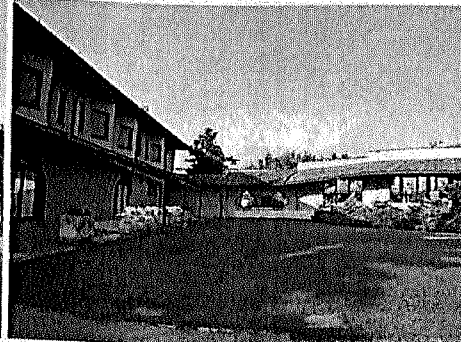
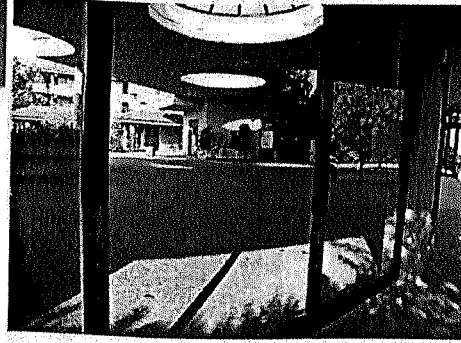
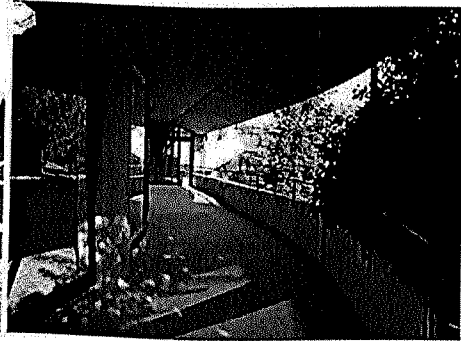
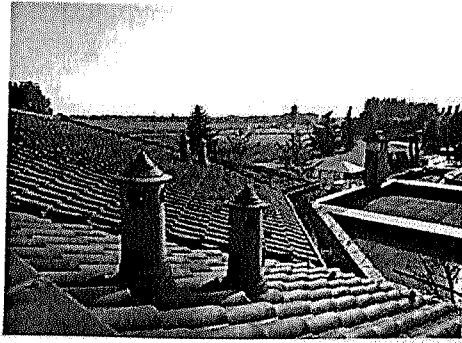
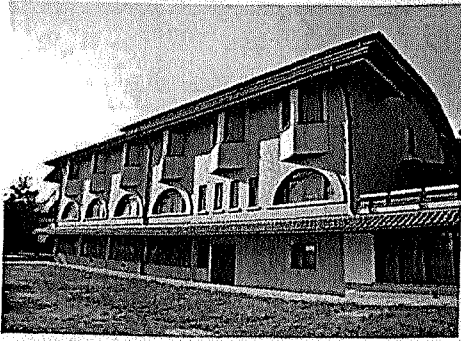
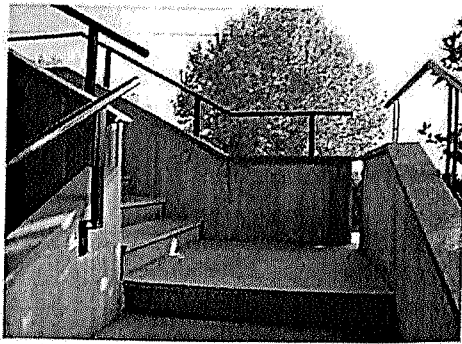
Allegati fotografici:

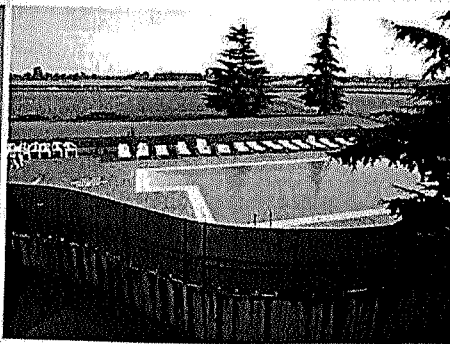
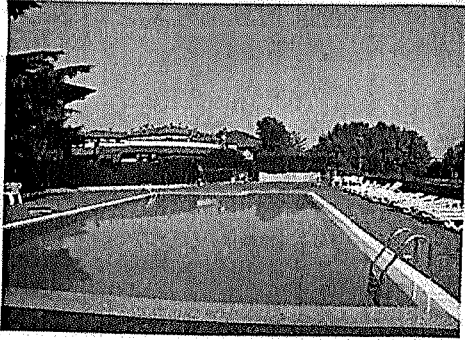
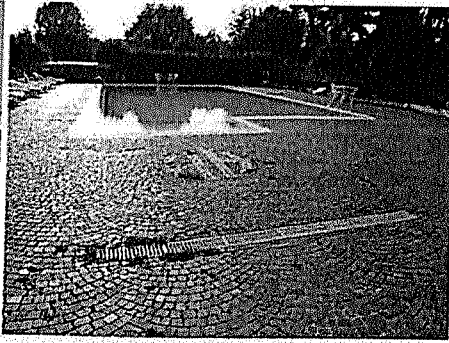
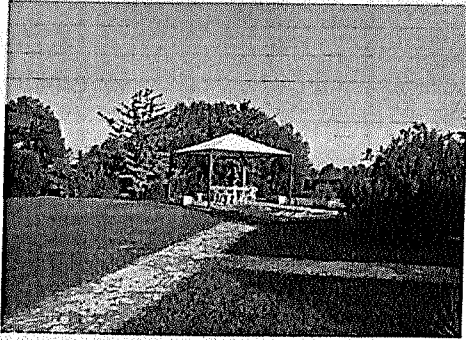
ESTERNI



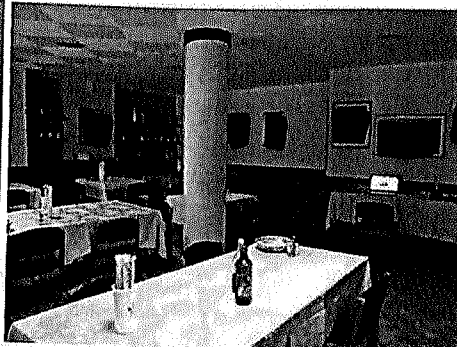
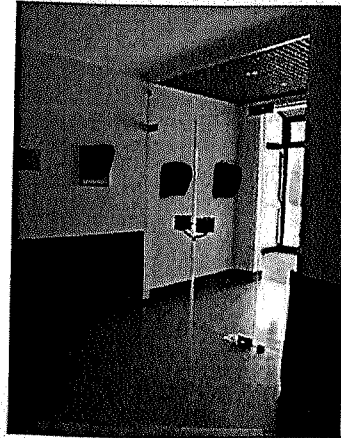
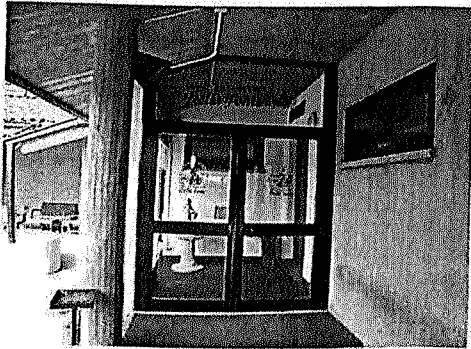


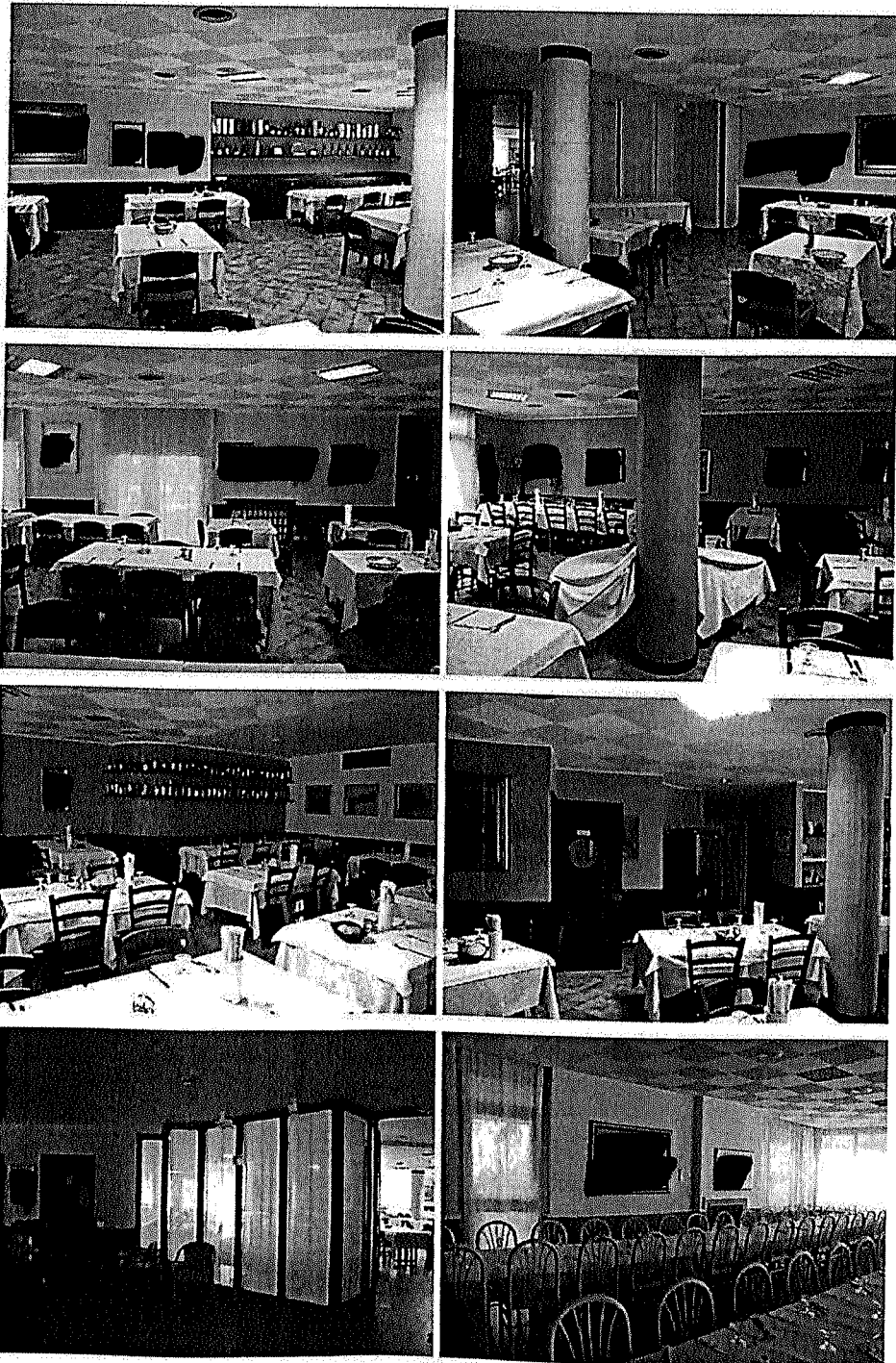




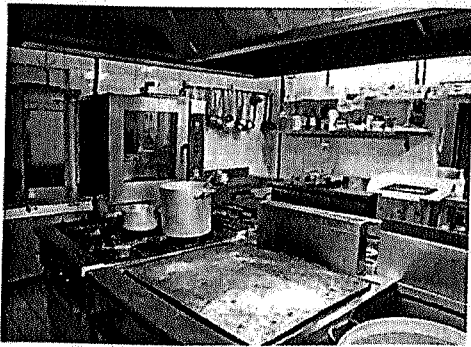
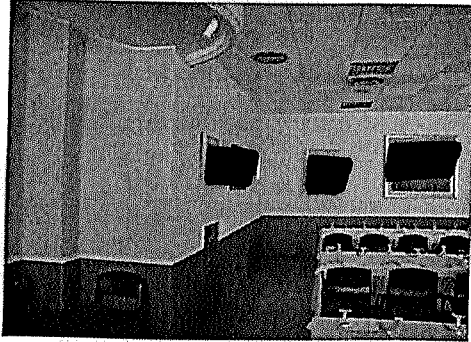
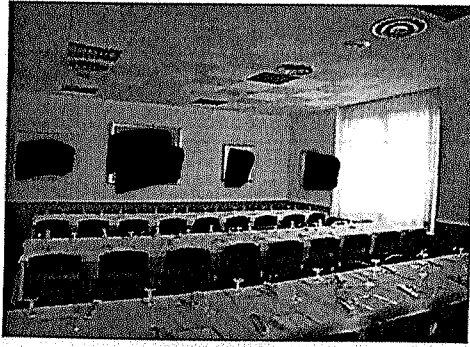


RISTORANTE

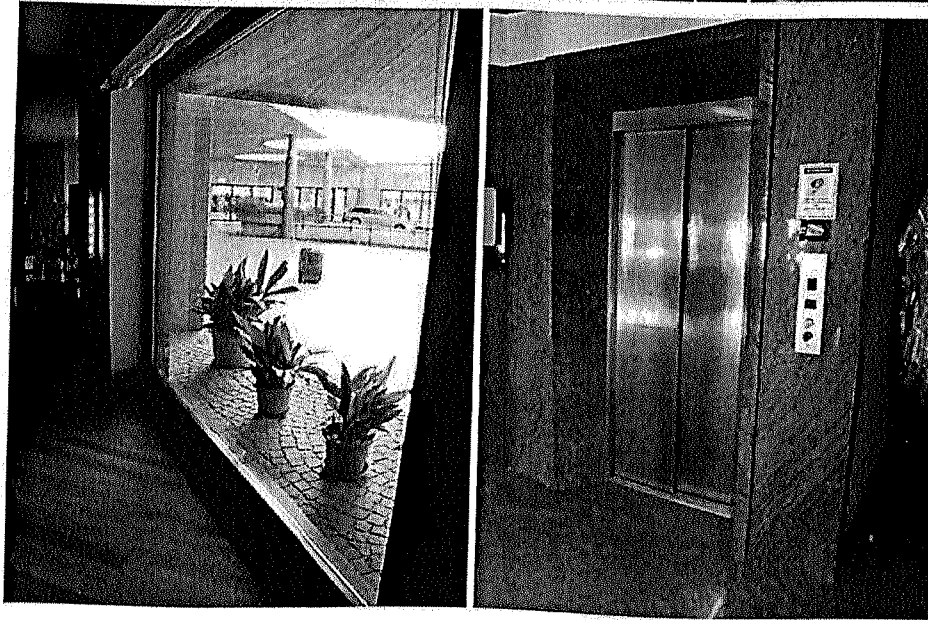
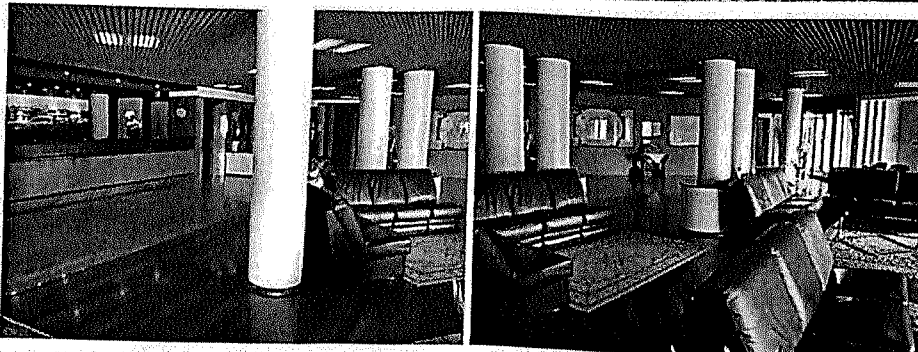


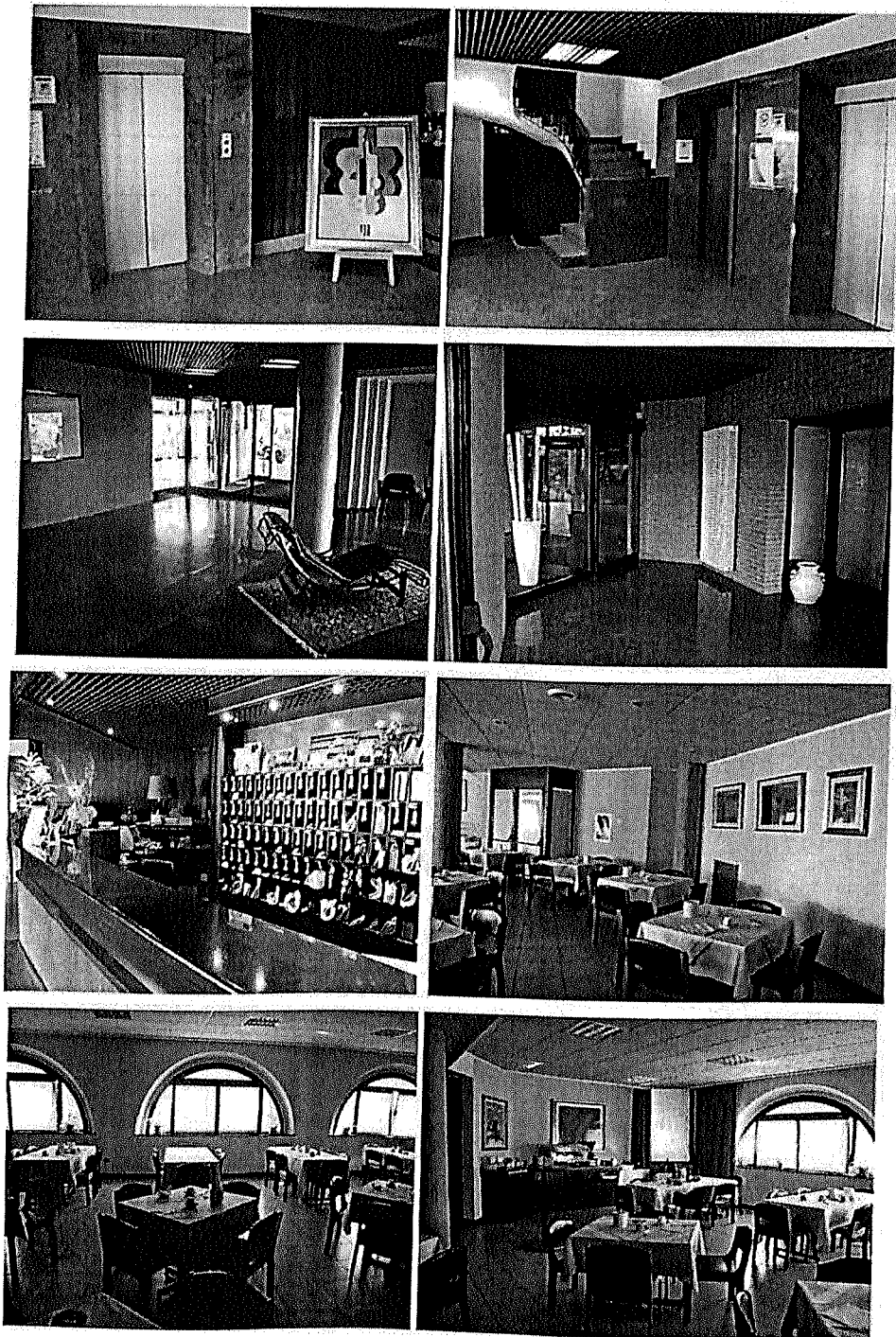


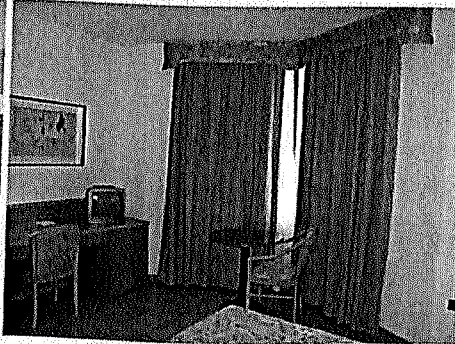
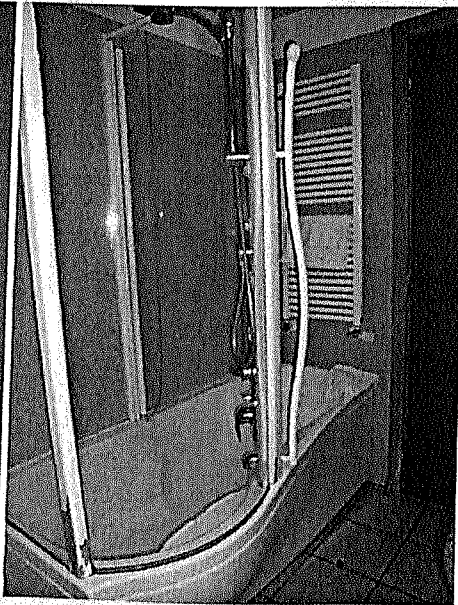
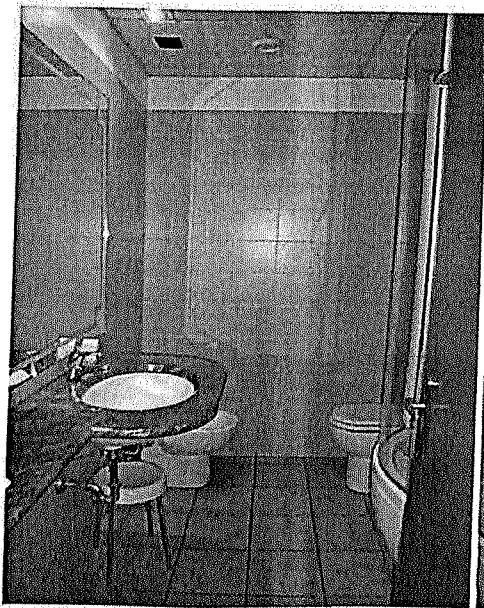




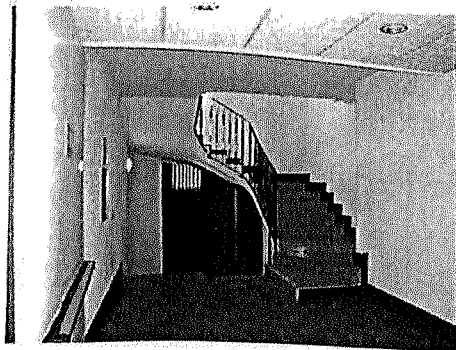
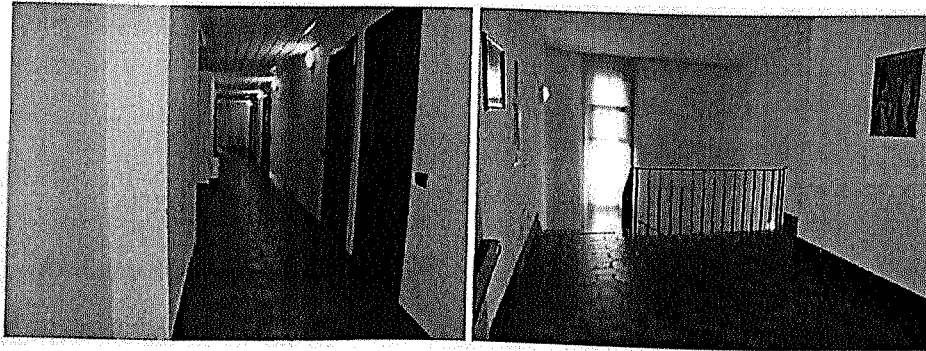
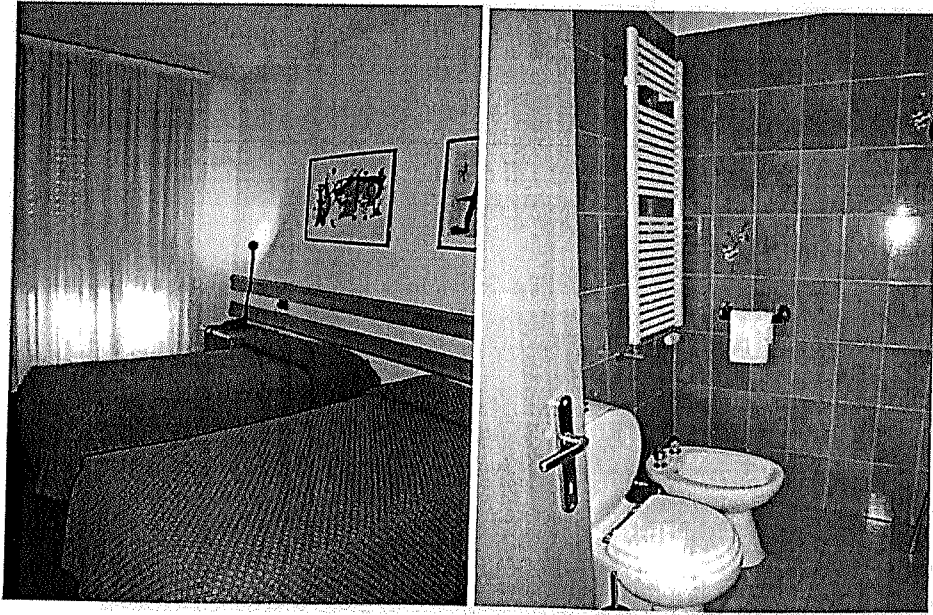
FABBRICATO N. 1 AD USO ALBERGO



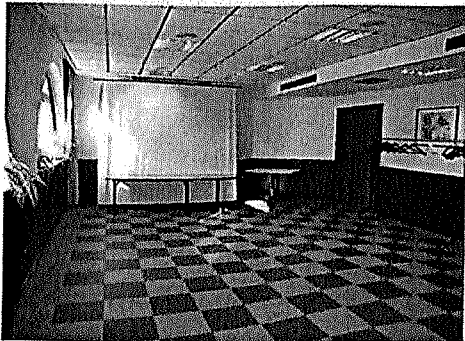
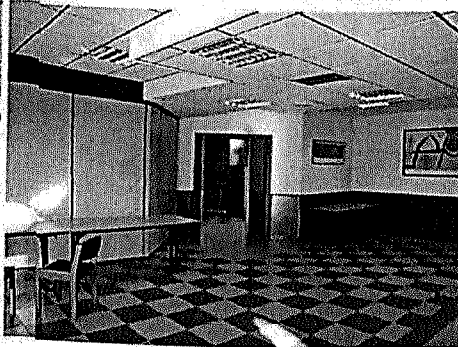
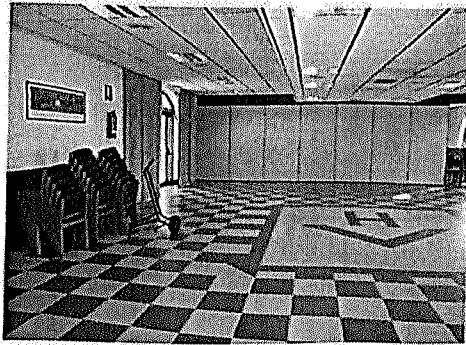
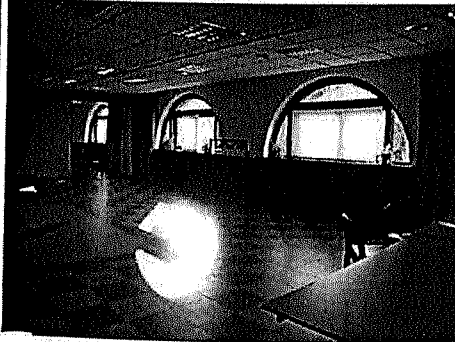
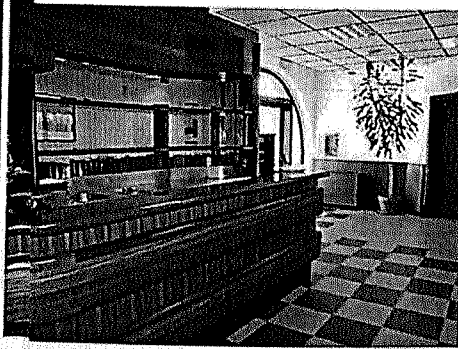
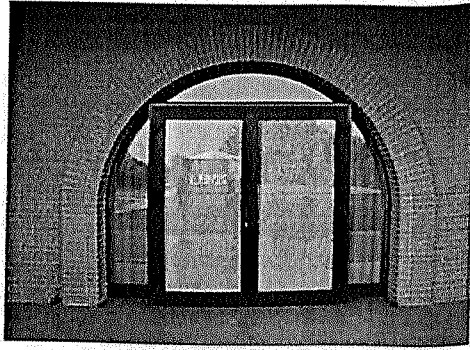


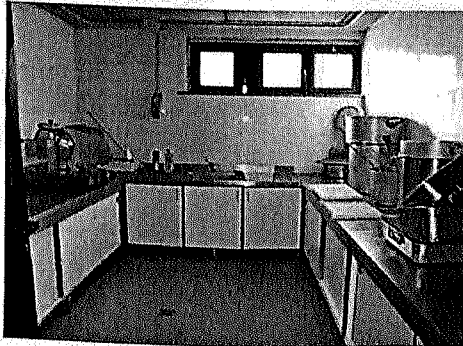
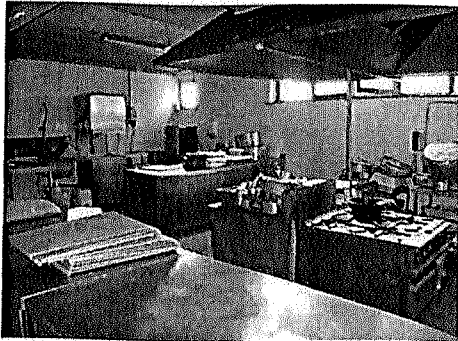
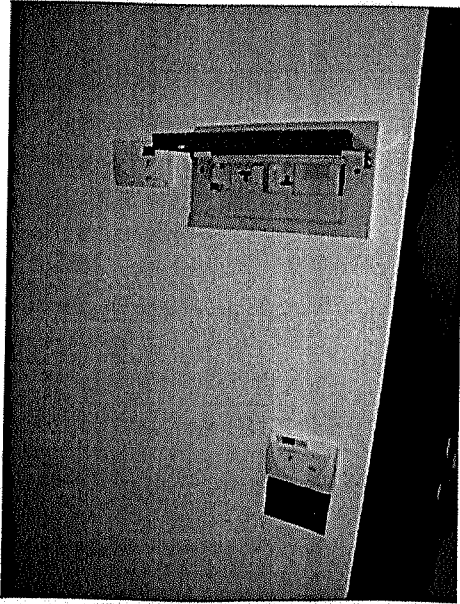
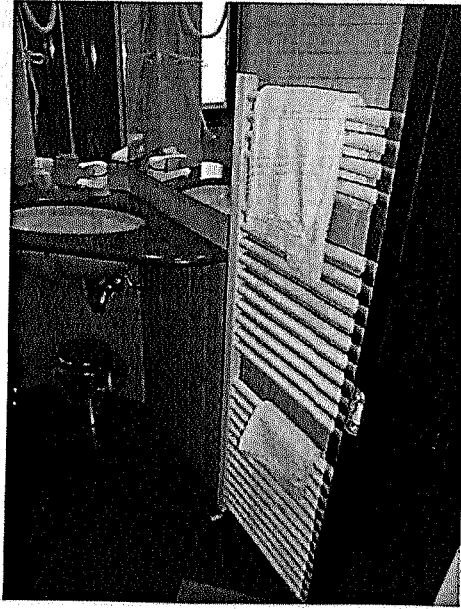






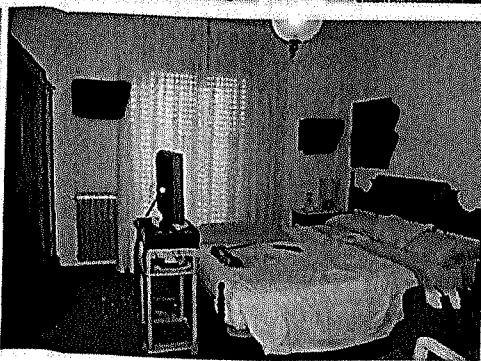
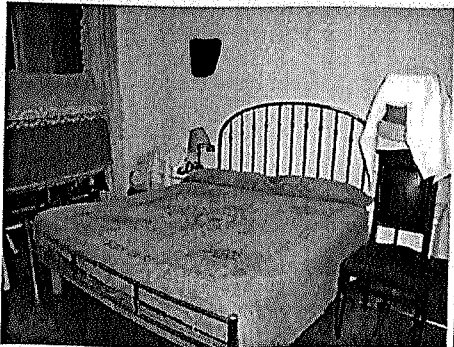
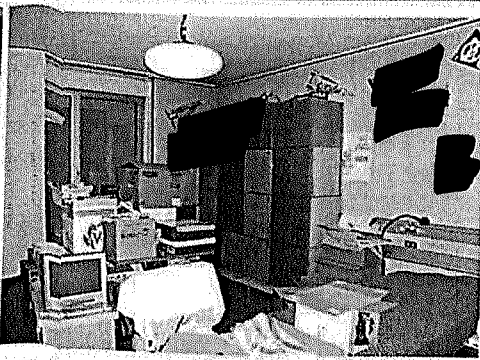
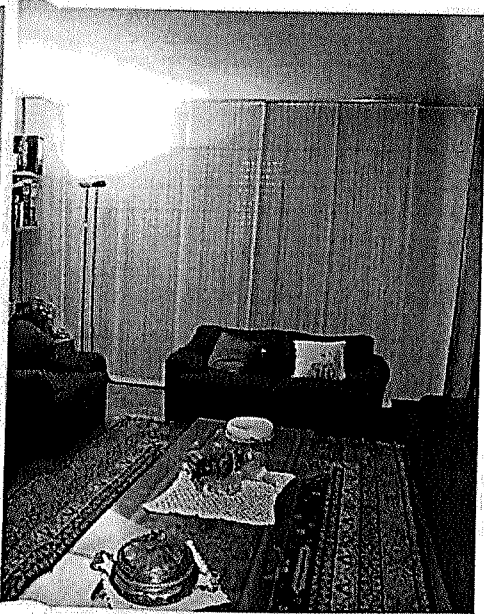
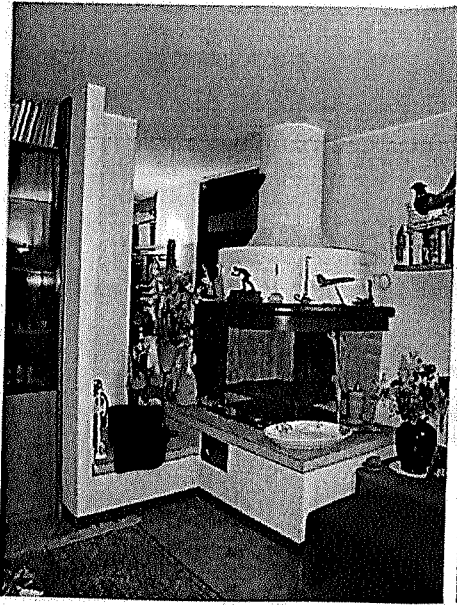
FABBRICATO N. 2 AL USO ALBERGO



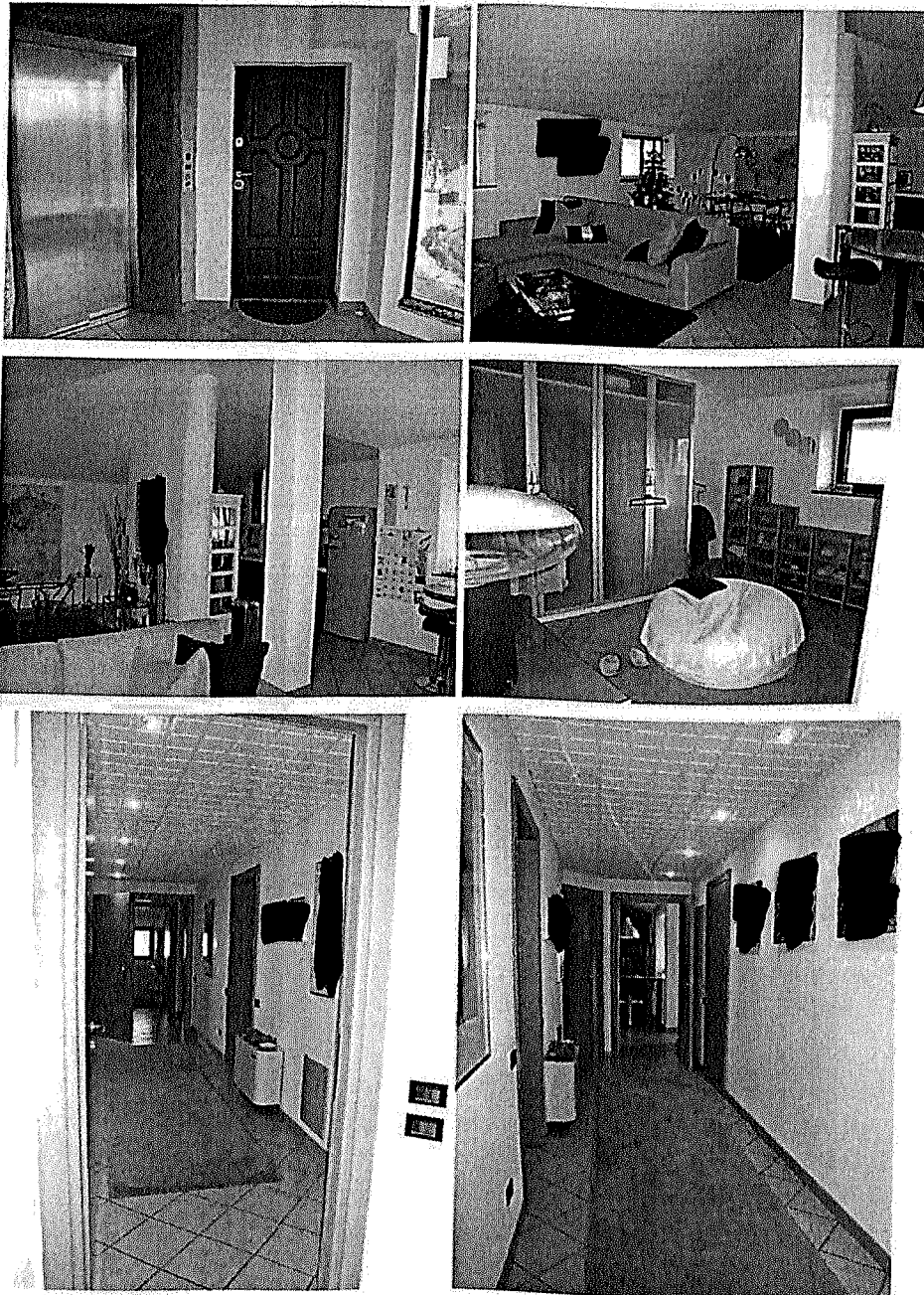


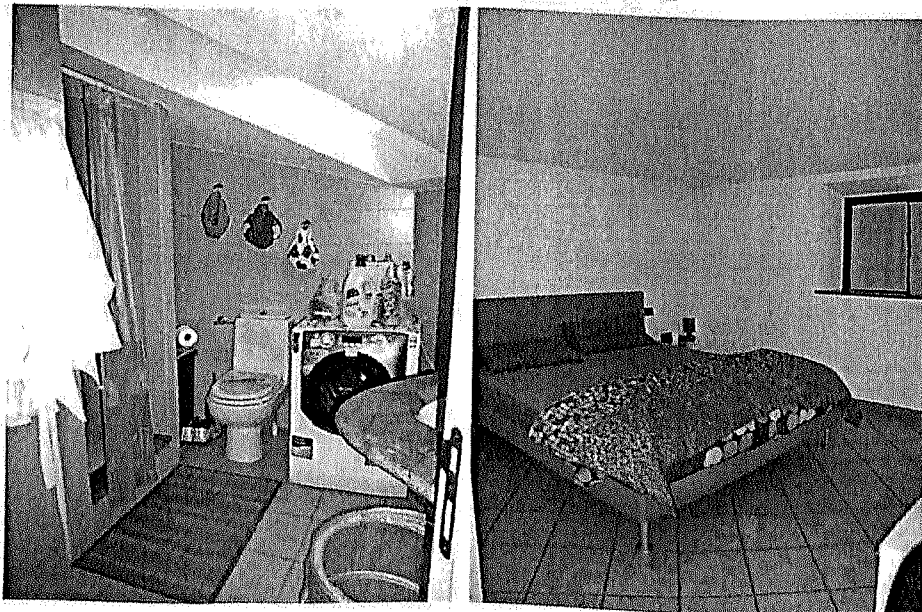
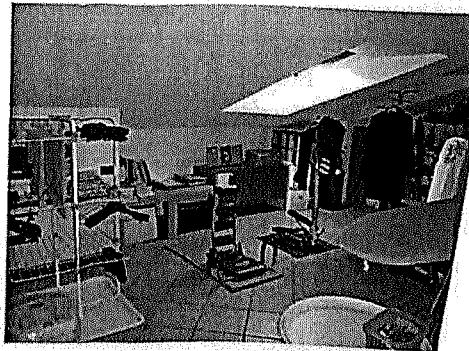
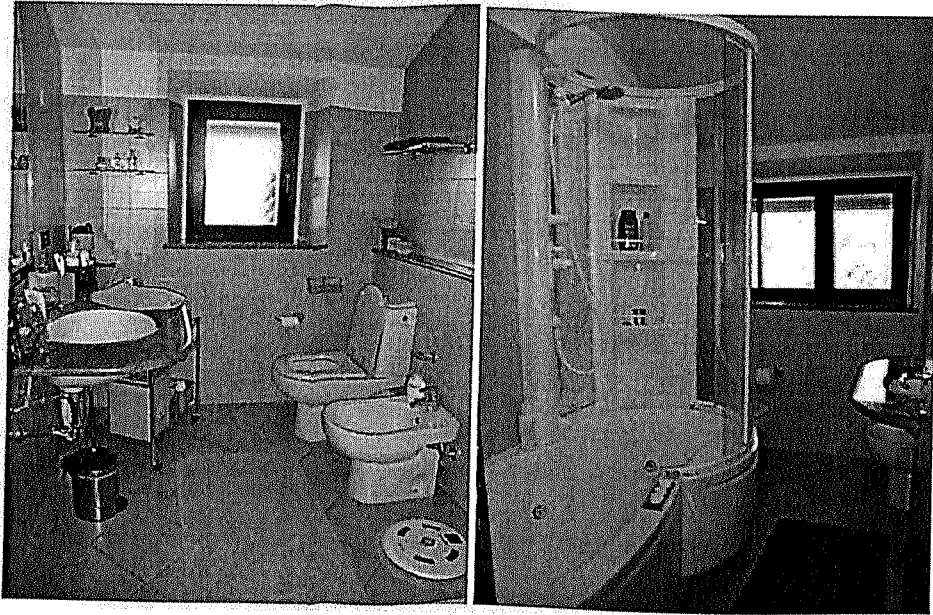


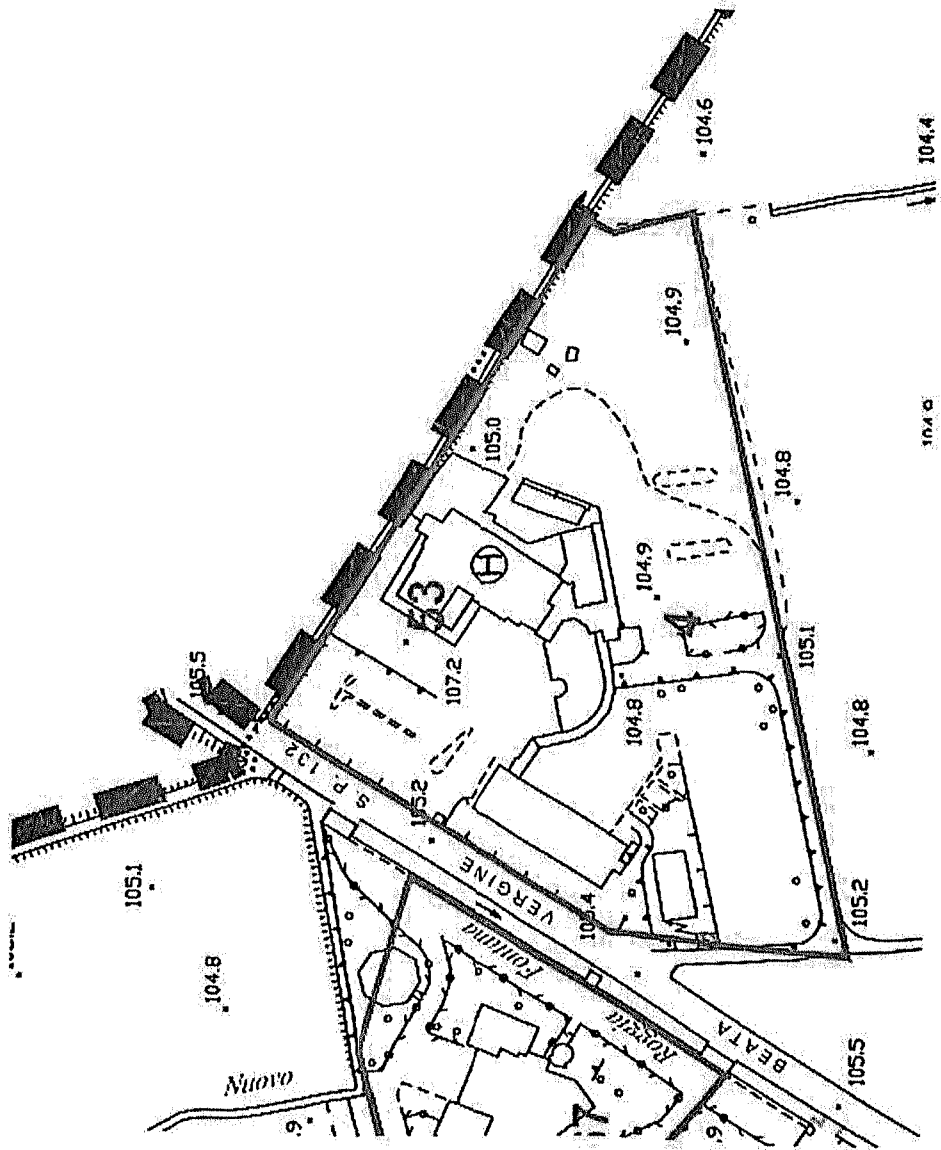
FABBRICATO N. 1 - UNITÀ ABITATIVA AL PIANO PRIMO










FABBRICATO N. 1 - UNITÀ ABITATIVA AL SECONDO PIANO

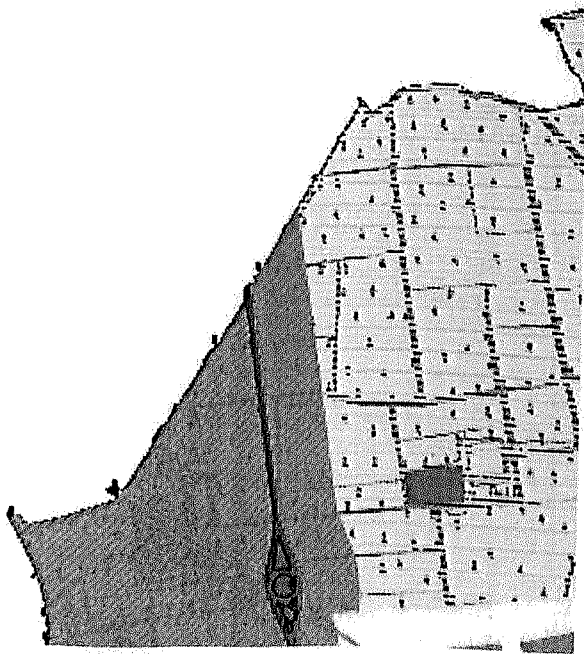






# LEGENDA

-  AMBITI DEFINITI DALLA PIANIFICAZIONE LOCALE VIGENTE
-  AREE DI PRIMO RIFERIMENTO PER LA PIANIFICAZIONE LOCALE (art. 93)
-  CENTRI STORICI (art. 91)
-  AREE AGRICOLE CON FINALITA' DI PROTEZIONE E CONSERVAZIONE (art. 65)
-  AREE FINALIZZATE PRECIPUAMENTE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (art. 92)
-  STRADE PRIMARIE ESISTENTI
-  STRADE PRIMARIE DI PREVISIONE







# LEGENDA

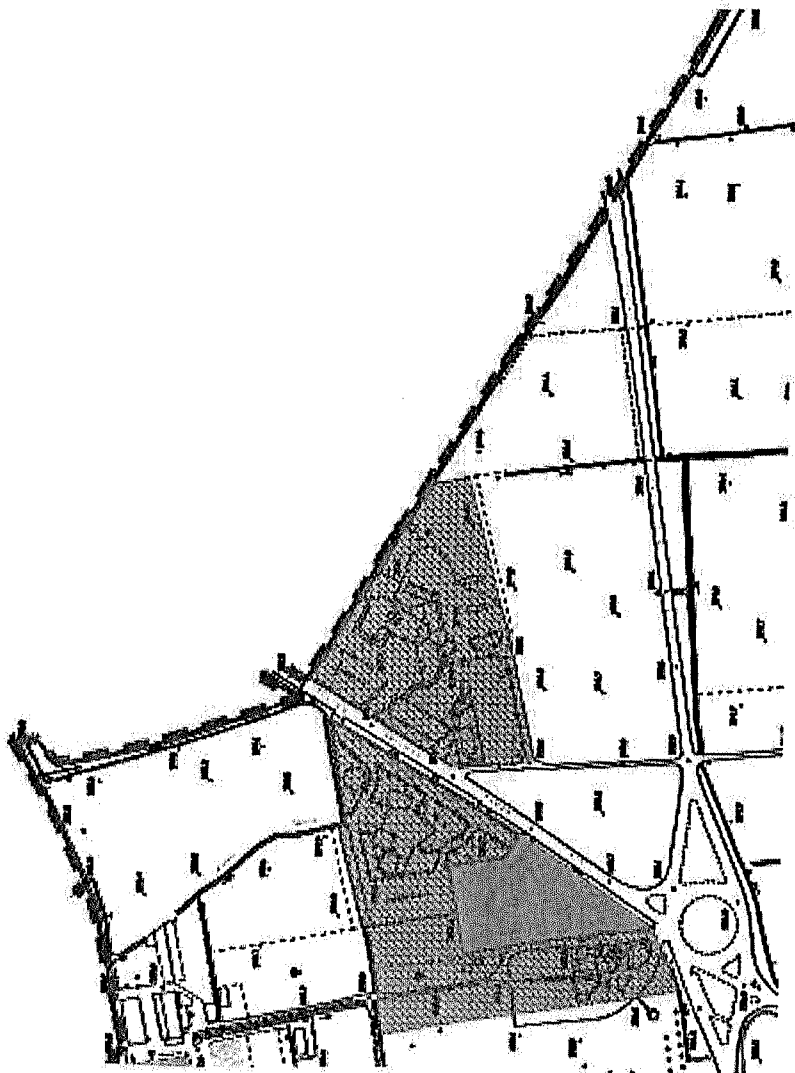
■ ■ ■ ■ ■ LIMITE AMMINISTRATIVO

▨ NUCLEO STORICO

■ TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE  
E/O PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

▩ TESSUTO CONSOLIDATO  
PRODUTTIVO

▩ TESSUTO CONSOLIDATO  
TURISTICO-ALBERGHIERO





Provincia di Bergamo  
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Attività produttive e Turismo  
Turismo

Numero: 3066 / Reg. Determinazioni  
Registrata in data 15/11/2012

Dirigente: [REDACTED]



OGGETTO:

L.R. 16.07.2007 N. 15 E R.R. 07.12.2009 N. 5. ATTRIBUZIONE DELLA  
CLASSIFICAZIONE ALBERGHIERA SINO AL 30.09.2017. [REDACTED] CON  
SEDE A [REDACTED]

PROVINCIA DI BERGAMO  
SERVIZIO TURISMO

PER COPIA CONFORME  
[REDACTED]

DATA

28 novembre 2012

N. 145/Class interno del provvedimento Dirigenziale  
MGF/MP/og

Inviata all'Assessore in data 13 novembre 2012

N. 3066 del Registro delle determinazioni

Data 15/11/2012

**Settore 8: ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TURISMO**  
**Servizio Turismo**

**OGGETTO:** L.R. 16.07.2007 N. 15 E R.R. 07.12.2009 N. 5. ATTRIBUZIONE DELLA CLASSIFICAZIONE ALBERGHIERA SINO AL 30.09.2017.

CON SEDE A

**DETERMINAZIONE**

Assunta nel giorno 13 del mese di novembre dell'anno duemiladodici.

**IL DIRIGENTE**

- VISTO la deliberazione della Giunta Provinciale n. 676 del 21.12.2009 con la quale è stata approvata la ridefinizione dell'assetto organizzativo della Provincia;
- VISTO il Decreto Presidenziale n. 51 del 23.12.2009 con il quale, sulla base dell'assetto organizzativo della Struttura Provinciale, è stato conferito alla Dirigente [redacted] al 01.01.2010 al 31.12.2012, l'incarico dirigenziale del Settore 8 "Attività Produttive e Turismo";
- VISTI la Legge Regionale 16 luglio 2007 n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e il Regolamento Regionale 7 dicembre 2009 n. 5 che definisce degli standard qualitativi minimi per la classificazione degli alberghi e delle residenze turistico alberghiere;
- VISTO in particolare l'art. 29, comma 1, della Legge Regionale indicata, il quale stabilisce: "Le province esercitano le funzioni amministrative relative alla classificazione alberghiera, alla comunicazione delle tariffe, alla vigilanza, anche mediante controlli ispettivi e alla irrogazione delle sanzioni";
- VISTO l'art. 25, comma 1, il quale stabilisce: "La classificazione ha validità per un quinquennio, decorrente dal 1 ottobre 1997";
- VISTO l'art. 25, comma 4, il quale stabilisce: "Le operazioni relative alla classificazione a valenza quinquennale sono compiute nel secondo semestre dell'anno nel quale scade il quinquennio della classificazione stessa. A tale scopo i titolari della licenza di esercizio alberghiero devono, entro il mese di giugno, presentare domanda alla provincia";

**IL DIRIGENTE**

- VISTA la determinazione dirigenziale n. 803 del 14.03.2008 con la quale [REDACTED] è stato classificato a TRE STELLE e le successive autocertificazioni relative al possesso dei requisiti per la classificazione stessa (R.R.5/2009);
- VISTA l'istanza, pervenuta in data 22/05/2012 prot. n. 52824, con la quale il sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante dell'impresa [REDACTED] cod.fiscale/part.IVA n. [REDACTED] ha chiesto la conferma del provvedimento di classificazione a TRE STELLE;
- DATO ATTO che, dall'istanza risulta che l'albergo ha la seguente capacità ricettiva:  
n. 54 camere;  
n. 0 unità abitative;  
n. 108 posti letto;  
n. 0 letti aggiuntivi;  
n. 54 bagni.
- VISTA l'istruttoria amministrativa relativa alla predetta istanza;
- RITENUTO di attribuire la classificazione in oggetto nell'ambito della valenza quinquennale di cui all'art. 25, della L.R. 15/2007;
- RICHIAMATI l'art. 107 del D. Lgs. 267/2000, nonché l'art. 58 dello Statuto della Provincia, approvato con deliberazione consiliare n. 64 del 12 luglio 2010, relativi alle competenze dei Dirigenti;

#### DETERMINA

1. Di attribuire all' [REDACTED], con sede a [REDACTED] la classificazione a TRE STELLE con validità fino al 30.09.2017;
2. Di disporre la trasmissione della presente determinazione al Comune competente per territorio, ed alla Regione Lombardia.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 15/2007, è ammesso ricorso alla Commissione Provinciale per la classificazione alberghiera, presso la Provincia di Bergamo - Servizio Turismo - Via Borgo S. Caterina n. 19 - Bergamo, entro trenta giorni dal ricevimento della presente determinazione.

IL DIRIGENTE  
[REDACTED]