



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 300/2024

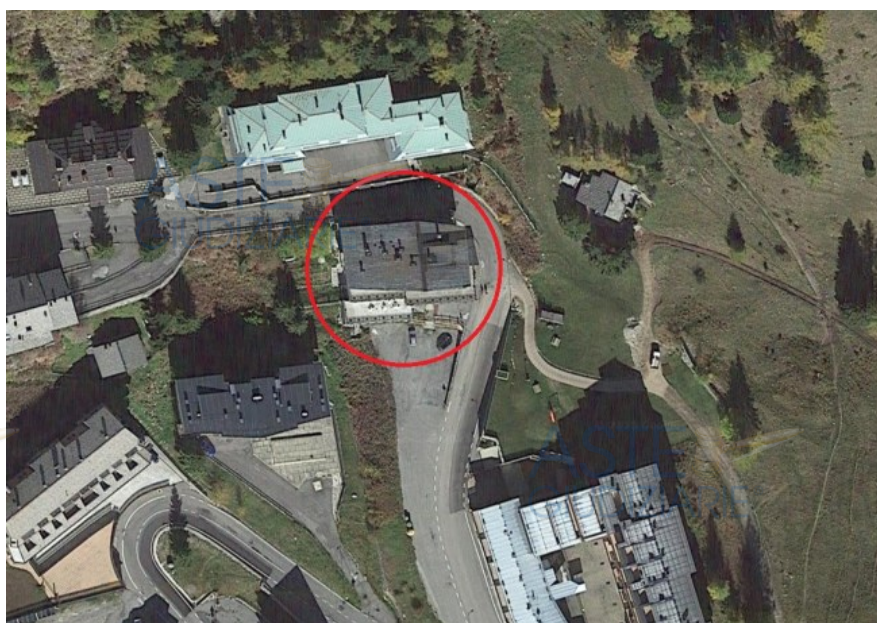


PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri
Codice fiscale: PNZCST71R26F205I
Studio in: via Locatelli 62 - 24121 Bergamo
Telefono: 035 0787780
E-mail: studio@cristianopanzeri.archi
Pec: c.panzeri@archiworldpec.it



Beni in **Foppolo (BG)**
Località/Frazione
Via Cortivo, 9

INDICE

Lotto: 001 - Albergo

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

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-03-2025 alle 10:15
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Panzeri

Data nomina: 04-07-2024

Data giuramento: 08-07-2024

Data sopralluogo: 03-09-2024

Cronologia operazioni peritali: - sopralluogo presso l'immobile, in data 03/09/2024, nel corso del quale ho compiuto il rilievo dell'abitazione e del box, preso visione degli stessi, scattato molteplici fotografie, nonché accertato la tipologia costruttiva, la consistenza materica, il grado di finitura e lo stato di conservazione; - contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Foppolo, per la verifica e successiva acquisizione in copia conforme degli stralci (documenti ed elaborati grafici) autorizzazioni edilizie riguardanti sia l'edificio che le unità immobiliari oggetto di stima; - accesso all'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conserv. PP.RR.II.) in modalità telematica, attraverso il servizio "SISTER", per reperire: a) catasto: visure storiche -sia al catasto terreni che catasto fabbricati- planimetria dell'immobile; b) conservatoria: visura delle formalità presenti nell'immobile. Evidenzio come parte degli adempimenti predetti siano stati eseguiti attraverso l'ausilio di tecnici specializzati in materia; - accesso all'Agenzie dell'Entrate per verifica esistenza contratti di locazione in capo all'esecutato, relativamente all'immobile oggetto di stima; - e in generale qualsiasi altra attività derivante dell'esecuzione di quanto nel prosieguo relazionato.

Beni in **Foppolo (BG)**
Via Cortivo, 9

Lotto: 001 - Albergo

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Albergo.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Via Cortivo, 9

Note: Trattasi di albergo su più livelli, con relativi servizi

Quota e tipologia del diritto

1/5 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - Proprietà 1/5 OMISSIS - Proprietà 1/5 OMISSIS - Proprietà 1/5 OMISSIS - Proprietà 1/5 OMISSIS - Proprietà 1/5, foglio 16, particella 630, subalterno 701, indirizzo VIA CORTIVO n. 9, piano S2-S1-T-1-2, comune D688, categoria D/2, rendita € € 25.300,00

Confini: Partendo nord: via Cortivo, via Cortivo, parcheggio pubblico, area pertinenziale di altra proprietà

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

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento corrispondono a quelli in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di procedura è posto nel Comune di Foppolo (BG), centro abitato di piccole dimensioni, che conta meno di 200 abitanti, con vocazione fortemente turistica dovuta alla presenza di piste e stazioni sciistiche. Il comune è situato in Alta Val Brembana, a circa 58 chilometri a nord dal capoluogo orobico ed è il più alto della provincia di Bergamo. Confina con i comuni di Carona e Valleve in provincia di Bergamo e con i comuni di Caiolo, Cedrasco, Fusine, Tartano in provincia di Sondrio.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: turistico ricettiva a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Stazioni sciistiche

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 650 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al corpo **A - Albergo**

Il bene oggetto di perizia è un immobile a destinazione alberghiera comprensivo di tutte le zone pertinenti e le aree di servizio.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '70 ed è elevato a 5 piani fuori terra e 2 piani interrati.

L'accesso pedonale all'albergo avviene dalla via Cortivo, sul lato est del fabbricato, mentre la sosta dei veicoli può avvenire nel parcheggio pubblico a sud del fabbricato stesso.

Nel suo complesso, il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura, correlate alla recente epoca di costruzione e come in seguito descritte.

Superficie complessiva di circa mq **3.630,60**

È posto ai piani: S2-S1-T-1-2-3-4

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Cortivo; ha un'altezza utile interna di circa m. varie (vedasi elaborati grafici allegati alla perizia)

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di albergo su più livelli, così composto:

- locale cantina a piano interrato;
- locali di servizio (cantine, lavanderia, deposito), discoteca, sala tv e sala giochi a piano seminterrato;
- sala da pranzo, bar, cucine, servizi igienici e ufficio a piano terra;
- locali adibiti ad abitazione del custode a piano primo;
- camere con bagno esclusivo ai piani primo, secondo, terzo e quarto, con relativi balconi pertinenziali;
- locali soffitta a piano quarto.

La struttura è inoltre dotata di ascensore a servizio del ristorante e delle camere fino al piano terzo. I restanti piani sono raggiungibili dalla scala interna.

Si evidenzia che la sia la struttura alberghiera che il servizio ristorante sono tutt'oggi attivi e pertanto vi è la presenza di arredamenti, elettrodomestici, accessori e quant'altro necessario per rendere funzionante l'attività e che pertanto si presume siano di proprietà dell'esecutato.

Si precisa infine che, come già precedentemente indicato, la struttura risulta attiva e pertanto ad oggi non è stato possibile rilevare tutte le camere dell'albergo in quanto alcune di esse risultavano occupate al momento dei sopralluoghi effettuati.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare Note: Barriere con struttura in ferro e palette in legno
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno con vetro semplice protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: lamiera di alluminio coibentazione: non verificata condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: non verificato coibentazione: non verificata

	rivestimento: intonaco strollato tinteggiato condizioni: da ristrutturare
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ingresso
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: piastre cemento condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: terrazza e balconi
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: bagni e cucina
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: sala ristorante
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: moquette condizioni: da demolire Riferito limitatamente a: camere e disimpegni
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: pietra condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: bar
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: da ristrutturare
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: con maniglione antipánico condizioni: da ristrutturare Riferito limitatamente a: ingresso albergo/ristorante
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: piastrelle di ceramica condizioni: da ristrutturare
<i>Scale</i>	posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Antincendio</i>	tipologia: non verificata accessibilità VV.FF.: sufficiente condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: non verificata condizioni: non verificate conformità: non verificata
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: non verificata condizioni: non verificate

Termico	conformità: non verificata Note: Boyler nelle camere per produzione di acqua calda
	tipologia: centralizzato alimentazione: non verificata rete di distribuzione: non verificata diffusori: radiatori condizioni: da ristrutturare conformità: non verificata

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1968
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso gli uffici comunali
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Centralizzato
Stato impianto	Funzionante
Potenza nominale	-
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1968
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso gli uffici comunali
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso gli uffici comunali
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Non in possesso dell'esecutato e non reperita nel corso dell'accesso atti presso gli uffici comunali
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 1**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Per lavori: Costruzione albergo-ristorante

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 21/04/1966 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/11/1968 al n. di prot.

Numero pratica: 75/78

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Demolizione muratura per apertura porta

Presentazione in data 08/11/1978 al n. di prot. 4135

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Albergo.**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via Cortivo, 9**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto a quanto autorizzato, in sintesi si riscontra: - un diverso ingombro plano-altimetrico del fabbricato, lo stesso risulta avere una minore superficie coperta ai piani seminter-rato e terra, mentre ai piani superiori vi è un modesto ampliamento in lato sud-ovest, al contempo, ha una minore altezza; - realizzazione di un piano aggiuntivo senza titolo, nello specifico ci si riferisce al cantinato; - diverso ingombro del terrazzo a livello; - diversa distribuzione interna; - diverse altezze interne; - mancata rappresentazione delle scale esterne; - diversa destinazione di alcuni locali.

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Vedasi irregolarità riscontrate. Si rende opportuno dare mandato a un tecnico al fine di procedere nelle regolarizzazioni, che si dovrà necessariamente interfacciare con l'ufficio tecnico comunale per tutti gli approfondimenti del caso, anche in ordine alla presumibile oblazione. Pertanto, il costo per procedere alla sanatoria di cui sotto, è puramente indicativo e quasi certamente potrà subire incrementi o decrementi. Infine, si precisa che la sanatoria delle difformità potrà probabilmente avvenire in forza dell'art. 34-ter del d.p.r. 380/01, ed a seguire, per la determinazione dell'oblazione, dell'art. 36-bis comma 5.

Oneri di regolarizzazione	
Permesso di costruire o S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzazione delle difformità. La valorizzazione comprende i costi tecnici, inclusa la cassa previdenziale, e la presumibile oblazione.	€ 40.000,00
Totale oneri: € 40.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Albergo.**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via Cortivo, 9**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n. 4 C.C. del 03/04/2014 - b.u.r.l. n. 32 del 10/08/2016
Ambito:	Tessuto urbano di completamento destinazione turistico ricettiva
Norme tecniche di attuazione:	Art.25.2.1 piano delle regole
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	E' consentito l'utilizzo residenziale del 20% della volumetria massima ammessa dal cartiglio di piano quando la richiesta di Permesso di costruire preveda la concomitanza delle seguenti condizioni: 1. che l'investimento immobiliare si configuri come intervento edilizio di "Ristrutturazione" così come definito dall'art. 3 - punto 1 - paragrafo d) del D.P.R. 06/06/2001 n° 380; 2. che con l'investimento immobiliare siano soddisfatte le seguenti due condizioni: a) aumento della ricettività (n° posti letto); b) aumento dello standard qualitativo della struttura; 3. che l'intervento sia realizzato sulla base di "Permesso di Costruzione Convenzionato" che prescriva la realizzazione della parte ricettiva prima della realizzazione della parte residenziale oltre che le condizioni di cui ai punti precedenti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - Albergo.**Alberghi e pensioni [D2] sito in Via Cortivo, 9**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le irregolarità riscontrate sono molteplici, se ne citano alcune: diversa disposizione interna su tutti i piani, diverse destinazioni d'uso di alcuni locali, chiusura di aperture in facciata, mancata rappresentazione della bocca di lupo a piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Docfa.

Descrizione delle opere da aggiornare: L'adeguamento richiesto è in itinere e verrà completato previa autorizzazione del costo del topografo da parte del giudicante.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale eseguita dal consulente, calcolata come somma della prestazione tecnica (compresa cassa previdenza ed esclusa iva di legge) e dei diritti dell'Agenzia delle Entrate	€ 4.100,00
Totale oneri: € 4.100,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 18/01/1992. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/01/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 13/07/2022 ai nn. OMISSIS in data 04/05/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 22/05/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto in data 20/06/2024 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Vincolo alberghiero per 25 anni emesso dal Ministero del Turismo e Dello Spettacolo; A rogito di OMISSIS in data 24/04/1973 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Divieto di mutamento di destinazione alberghiera per contributo mutuo venticinquennale a tasso agevolato; A rogito di OMISSIS in data 05/06/1973 ai nn. OMISSIS; Registrato alla Corte dei Conti in data 03/03/1976 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Albergo

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Albergo

Alberghi e pensioni [D2] sito in Foppolo (BG), Via Cortivo, 9

Per quanto mi è stato possibile appurare i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Il fabbricato oggetto di perizia non fa parte di un condominio**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'ascensore presente all'interno dell'immobile serve i piani da terra a terzo; i restanti livelli sono raggiungibili dalle scale che risultano però sprovviste di dispositivi servo scala.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - Albergo

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	113,60	0,25	28,40
discoteca	sup lorda di pavimento	193,40	0,80	154,72
sala tv/sala giochi	sup lorda di pavimento	110,20	0,90	99,18
locali accessori piano seminterrato	sup lorda di pavimento	271,60	0,50	135,80
locali tecnici	sup lorda di pavimento	88,40	0,25	22,10
arre esclusive	sup lorda di pavimento	569,30	0,10	56,93
albergo e sala ristorante	sup lorda di pavimento	1.864,00	1,00	1.864,00
terrazze	sup lorda di pavimento	252,70	0,35	88,45
balconi	sup lorda di pavimento	60,20	0,30	18,06
soffitta	sup lorda di pavimento	107,20	0,35	37,52
		3.630,60		2.505,16

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



10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Trattasi di un unico compendio immobiliare con la medesima destinazione che implica l'impossibilità, anche per ragioni impiantistiche, di effettuare frazionamenti dello stesso, salvo una completa ristrutturazione del fabbricato.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: ALTRO

La società Hotel Des Alpes Foppolo s.r.l., c.f./p.iva 00097800163 con sede in Via Cortivo 9, Foppolo (BG) di proprietà del OMISSIS per la quota del 25% e dei Sig.ri/e OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS ciascuno per la stessa quota del 25%, parrebbe occupare l'immobile senza alcun titolo, così come specificato nella relazione del custode del 07/02/2025. Quanto sopra riportato trova riscontro nella comunicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate che indica l'assenza di contratti di locazione registrati.



12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni, ritengo siano applicabili i criteri di stima sintetici/analitici, riferiti ai valori di mercato di compravendita di unità similari in zona, quest'ultimi desunti da informative presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché dai listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Foppolo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. Agenzia delle Entrate;

Altre fonti di informazione: Siti web di compravendita immobiliare e listini prezzi degli immobili: F.I.M.A.A. e Case & Terreni per l'anno in corso..

12.3 Valutazione corpi:

A - Albergo. Alberghi e pensioni [D2]

Foppolo (BG), Via Cortivo, 9

Altro Metodo di Valorizzazione.

Stante la particolarità del bene, si è ritenuto opportuno applicare due criteri di stima: sintetica comparativa riferita al numero di camere, costo di riproduzione deprezzato. Ottenuti i relativi valori globali si è poi proceduto, come evincibile dalle note di cui sopra, con la media ponderale.

I metodi di stima utilizzati sono due: il primo è quello sintetico comparativo riferito al numero di camere, dalché si è proceduto con un'indagine al fine di conoscere i prezzi di comparazione di compravendita di beni similari, che possono essere assunti come prezzi di mercato che più si allineano, in termini di maggior probabilità, quale punto d'incontro tra domanda e offerta in una libera contrattazione. In particolare, sono state esaminate delle offerte di vendita di immobili similari presso le agenzie immobiliari, i portali on-line nonché presso la banca dati delle aste giudiziarie, nonché acquisite informative presso colleghi. Dalla disamina di cui sopra si evince che il prezzo per camera per immobili similari, attese le caratteristiche peculiari dello stesso, in particolare si segnala la presenza di un ristorante che presta servizio non solo agli ospiti

Pag. 11
Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'albergo, è pari a circa € 28.000. Ne consegue che il valore del bene con tale metodo di stima è pari a: n. camere 44 x € 28.000 = € 1.232.000 al lordo dei deprezzamenti e tenendo conto della manifesta vetustà della struttura. Se tale valore lo si rapporta alla superficie commerciale pari a circa mq 2.500, si ottiene un valore medio a mq pari ad arrotondati € 500, quest'ultimo in linea con i prezzi unitari di immobili residenziali da ristrutturare. Il secondo metodo è quello del costo di costruzione, che prevede dapprima la determinazione del valore unitario di costruzione, quale somma dei seguenti parametri: costo di costruzione unitario, spese tecniche, incidenza dell'area, spese notarili, interessi passivi, utile dell'imprenditore, ecc... per un totale di € 2.100/mq, a seguire del parametro della vetustà, quest'ultimo rapportato alle varie componenti dell'edificio (strutture 35%, finiture e completamenti 35%, impianti civili 30% e impianti speciali 5%) considerando la vita utile di ciascuno di esse, ed ottenendo che la vetustà per le strutture è pari a circa il 40%, per le restanti componenti il 100%. Così facendo si ottiene che il costo di riproduzione del fabbricato è pari a € 2.100 x mq 2.500 x 35/100 x 60/100 = € 1.102.500. La media è quindi $(€ 1.232.000 + € 1.102.500)/2$, pari ad arr.ti € 1.150.000 al lordo dei deprezzamenti.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina	28,40	€ 0,00	€ 0,00
discoteca	154,72	€ 0,00	€ 0,00
sala tv/sala giochi	99,18	€ 0,00	€ 0,00
locali accessori piano seminterrato	135,80	€ 0,00	€ 0,00
locali tecnici	22,10	€ 0,00	€ 0,00
arre esclusive	56,93	€ 0,00	€ 0,00
albergo e sala ristorante	1.864,00	€ 0,00	€ 0,00
terrazze	88,45	€ 0,00	€ 0,00
balconi	18,06	€ 0,00	€ 0,00
soffitta	37,52	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 1.150.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.150.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 230.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Albergo	Alberghi e pensioni [D2]	2.505,16	€ 1.150.000,00	€ 230.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 172.500,00
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 172.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 44.100,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 760.900,00
Valore diritto e quota	€ 152.180,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 152.180,00
---	--------------

Allegati

- doc. 1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc. 2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 3 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc. 4 - Documentazione fotografica;
- doc. 5 - Documentazione catastale;
- doc. 6 - Stralcio strumento urbanistico vigente per il Comune di Foppolo;
- doc. 7 - Atti edilizi reperiti con l'accesso atti presso la P.A.;
- doc. 8 - Ispezioni ipotecarie;
- doc. 9 - Comunicazione Agenzia delle Entrate.

14-02-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Cristiano Panzeri