

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 626/2022

PROMOSSA DA
"OMISSIS"

CONTRO
"OMISSIS"

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti
Codice fiscale: FCCFNC63H01E704I
Studio in: Via San Maurizio 14/B - 24065 Lovere
Telefono: 035-960673
Fax: 035-960673
Email: info@ingfacchinetti.it
Pec: francesco.facchinetti@ingpec.eu

Beni in **Telgate (BG)**
Via Dante Alighieri n.17

INDICE

Lotto: 1 - Hotel/Ristorante con area esterna di proprietà

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: Hotel/ristorante.....	4
2. DESCRIZIONE	5
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Corpo: Hotel/ristorante.....	5
3. PRATICHE EDILIZIE	9
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Hotel/ristorante.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Hotel/ristorante.....	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	12
Corpo: Hotel/ristorante.....	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
Corpo:.....	13
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
Corpo: Hotel/ristorante.....	13
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	14
Corpo: Hotel/ristorante.....	14
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima.....	15
Fonti d'informazione.....	15
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	17
ALLEGATI	17

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-04-2023 alle 11:00

Creditore Procedente: "OMISSIS"

Esecutato: "OMISSIS"

Custode: Dott.ssa Patrizia Tresoldi

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Francesco Facchinetti

Data nomina: 20-12-2022

Data giuramento: 22-12-2022

Data sopralluogo: 03-03-2023

Cronologia operazioni peritali:

- Acquisizione visure, schede catastali ed elaborato planimetrico vigenti in data 27.01.2023;
- Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 15.02.2023;
- Accesso agli atti del Comune di Telgate effettuato in data 02.03.2023;
- Sopralluogo effettuato in data 03.03.2023.

Beni in **Telgate (BG)**
Via Dante Alighieri n.17

Lotto: 1 - Hotel/Ristorante con area esterna di proprietà

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Alberghi e pensioni [D2] e [D8] siti in Via Dante Alighieri n.17

Unità immobiliare costituita da albergo con ristorante al Piano terra e seminterrato, camere al Piano primo e ampio giardino con parcheggio di proprietà esclusiva.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di "OMISSIS" - Piena proprietà

Cod. Fiscale: "OMISSIS" - Sede: "OMISSIS".

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") con sede in Telgate, Proprietà per 1/1.

Immobile: indirizzo: Via Dante n.17, Telgate (BG); Piani: piano seminterrato, terra e primo;

Ristorante: **foglio 2, particella 1002, subalterno 705**, categoria D/8, rendita € 11.938,00;

scheda catastale n. prot. BG0030642 del 07.03.2018.

Derivante da: divisione-fusione del 06.03.2018 con soppressione dei precedenti subb. 703 e 704.

Confini: L'unità immobiliare (ristorante al P. seminterrato, P.T. e P. primo) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigenti, Allegato 1A/B):

- a nord con il giardino esclusivo (sub.1);
- a est con il giardino esclusivo (sub.1);
- a sud con il parcheggio esclusivo (sub.1);
- a ovest con il cortile esclusivo (sub.1).

Il terrazzo/solarium al P. primo confina:

- a nord in parte con il sub. 706 oggetto di perizia e in parte affaccia sul giardino esclusivo (sub.1);
- a est affaccia sul giardino esclusivo (sub.1);
- a sud affaccia sul parcheggio esclusivo (sub.1);
- a ovest con il sub. 706 oggetto di perizia.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: "OMISSIS" (Cod. Fisc. "OMISSIS") con sede in Telgate, Proprietà per 1/1.

Immobile: indirizzo: Via Dante n.17, Telgate (BG); Piano: primo;

Albergo: **foglio 2, particella 1002, subalterno 706**, categoria D/2, rendita € 2.480,00, scheda catastale n. prot. BG0030642 del 07.03.2018.

Derivante da: divisione-fusione del 06.03.2018 con soppressione dei precedenti subb. 703 e 704.

Confini: L'unità immobiliare (albergo al P. primo) oggetto di pignoramento confina (vedasi elaborato planimetrico e scheda catastale attualmente vigenti, Allegato 1A/C):

- a nord affaccia sul giardino esclusivo (sub.1);
- a est con il terrazzo (sub. 705) anch'esso oggetto di perizia;
- a sud in parte con il terrazzo (sub. 705) oggetto di perizia e in parte affaccia sul parcheggio esclusivo (sub.1);
- a ovest affaccia sul cortile esclusivo (sub.1).

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

I dati catastali dell'immobile corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'albergo/ristorante oggetto di perizia si trova in Via Dante n.17, situato nella zona centrale di Telgate (vedasi documentazione fotografica Allegato 5 - fotografia n.1 estratto da immagine satellitare con l'immobile cerchiato in rosso). La zona circostante appare abbastanza tranquilla, in quanto è prettamente residenziale, è dotata di buona viabilità e di parcheggi pubblici lungo le vie comunali limitrofe ed è caratterizzata dalla presenza di edifici al massimo di tre/quattro piani e da case singole a due/tre piani con giardino/cortile di proprietà. L'immobile non è molto distante da servizi essenziali come esercizi commerciali, farmacie, poste e scuole.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale/commerciale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Esercizi commerciali (presenti), Farmacie (presenti), Scuole (presenti), Poste (presenti)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali

Importanti centri limitrofi: Bergamo, Palazzolo sull'Oglio.

Attrazioni paesaggistiche: non specificato

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Orio al Serio 20 Km, Autostrada A4 500 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al corpo **Hotel/ristorante con area esterna di proprietà**

L'immobile oggetto di perizia è un edificio isolato di piacevole fattura (fotografie nn. da 2 a 9) a destinazione alberghiera ricettiva, costituito da un piano seminterrato e un piano terra adibiti a ristorante/pizzeria, con relativi vani e servizi accessori, ed un piano primo destinato alle camere degli ospiti. Il fabbricato è circondato da un ampio spazio esterno di proprietà esclusiva, in parte utilizzato come parcheggio per i clienti (fotografia n.11) e in parte destinato a giardino (fotografie nn.18 e 19).

L'accesso carrabile alla proprietà avviene da Via Dante tramite un cancello automatizzato (fotografie nn.2 e 10) che consente di accedere al parcheggio privato, mentre l'ingresso pedonale è posto sul lato est della proprietà ed avviene tramite un cancelletto elettrificato (fotografia n.16) dal quale si accede al vialetto pedonale (fotografia n.15) che conduce all'ingresso dell'hotel/ristorante. Con riferimento alla documentazione fotografica (Allegato 5) ed alle schede catastali (Allegato 1B/C), l'ingresso principale all'hotel/ristorante oggetto di perizia avviene tramite una bussola in vetro e legno (fotografia n.20) con la porta vetrata integrata perfettamente nel serramento in legno di colore scuro, dalla quale si accede alla hall con il bancone (fotografie nn.21 e 22); l'edificio ha altri due ingressi secondari, posti sul lato nord e sul lato ovest (visibili nelle fotografie nn. 5 e 8), i quali consentono agli ospiti della struttura di accedere ai due vani scala (fotografie n.53 e 54) che conducono direttamente alle camere poste al piano primo. Alla sinistra dell'ingresso si trova una grande porta ad arco a due battenti (visibile nella fotografia n.22) che consente di accedere alla sala ristorante (fotografie nn. da 23 a 26), caratterizzata da un'ampia metratura e dalla veranda posta sul lato sud (fotografie nn.4 e 24); nell'angolo nord-ovest della sala principale si trova un disimpegno (fotografia n.28), separato dal resto della sala tramite una parete in legno (fotografia n.27), dal quale si accede alla zona dei servizi igienici costituita da due antibagni ciechi e tre wc dotati di finestra (fotografie nn.29, 30 e 31); i lavabi presenti sono dotati di comando a pedale, mentre si segnala l'impossibilità di apertura completa della porta di un servizio. Di fronte alla porta d'ingresso si trova un'altra grande porta ad arco a due battenti dalla quale si accede ad una seconda ala del locale composta da una sala di metratura inferiore dotata di bancone bar (fotografie nn. da 33 a 36) e da un secondo blocco servizi per il pubblico costituito da antibagno comune (fotografia n.37) e da due servizi, di cui uno per disabili dotato di tutte le attrezzature richieste da normativa e di aerazione forzata (fotografie nn. da 38 a 41); i lavabi presenti sono dotati di comando a pedale ed anche in questo caso si segnala l'impossibilità di apertura completa della porta di un servizio. Da questa seconda sala è possibile accedere, tramite una portafinestra, direttamente all'esterno sul lato est della struttura dove è presente un pergolato in ferro con

telo di copertura in pvc (fotografie nn.7 e 17)

Dalla zona di passaggio tra le due sale si accede al blocco cucina, costituito da un locale principale destinato ai fornelli per la preparazione delle vivande (fotografie nn.42 e 45), da un locale lavaggio (fotografia n.43) e da un piccolo locale per le celle frigorifere (fotografia n.44). La cucina presenta una buona metratura, è dotata di tutta l'impiantistica necessaria ed è presente anche un piccolo montavivande (fotografia n.50) che consente di far arrivare più agevolmente i piatti alla sala del P. seminterrato. Dalla cucina si può accedere ad una scala di servizio (fotografie nn.46 e 47) che consente al personale di raggiungere lo spogliatoio e gli altri locali al P. seminterrato, oltre a fungere da disimpegno per il servizio igienico riservato al personale (fotografie nn. 48 e 49), dotato di piccolo antibagno cieco; il bagnetto, invece, è provvisto di finestrino ed è dotato di sanitari e di doccia.

Dalla hall d'ingresso si può raggiungere il P. seminterrato grazie alla scala in muratura semicircolare rivestita in pietra (fotografia n.56), dotata di ringhiera in ferro verniciato e di sottoscala accessibile (fotografia n.57). La sala ristorante al P. seminterrato ha un'ampia metratura (fotografie nn.58, 59 e 60) ed un sviluppo ad elle attorno al bancone bar (fotografia n.61). Anche al P. seminterrato sono presenti due bagni distinti uomini/donne entrambi dotati di disimpegno cieco (fotografia n.62) e di due wc (fotografia n.63); i lavabi presenti sono dotati di comando a pedale, mentre si segnala che i due wc più interni sono dotati anche di finestrini/sopraluce (visibili nella fotografia n.63) che danno sull'intercapedine esterna. Adiacente ai bagni si trova un ampio locale cantina (fotografia n.64), dotato di due finestrini/sopraluce ed anche di una porta per l'accesso all'intercapedine esterna. A confine con la parete del bancone bar si trova un primo deposito delle merci (fotografia n.65) nel quale oltre ad arrivare il montavivande della cucina per facilitare lo spostamento dei prodotti (fotografia n.66) è installato anche un impianto per la birra (fotografia n.67); tale deposito è collegato direttamente al locale spogliatoio (fotografia n.68) posto sul fondo del vano scala di servizio con accesso dalla cucina di cui detto in precedenza.

Nella parte terminale della sala ristorante è possibile accedere, tramite una doppia porta scorrevole a scomparsa, ad un altro magazzino (fotografia n.69) ad uso del personale, il quale è collegato tramite una porta tagliafuoco al deposito nell'angolo nord-ovest (fotografie nn.72 e 73) ed accessibile anche dall'esterno tramite una scala esterna in acciaio (fotografia n.78) posta sul lato sud dell'edificio. Si segnala la presenza di macchie di umidità/infiltrazioni sul soffitto del magazzino (fotografia n.71).

Dalla scala esterna in acciaio di cui detto sopra è possibile raggiungere anche la grande centrale termica (fotografie nn.74 e 75).

Il piano primo dell'edificio, destinato alle camere per i clienti dell'hotel/ristorante, è distinto in due blocchi separati ciascuno dei quali è raggiungibile tramite un proprio vano scala; il blocco est è costituito da n.4 camere, mentre il blocco ovest è costituito da n.5 camere di cui tre dotate di balcone (fotografia n.90). In fase di sopralluogo è stato possibile visionare solamente una camera doppia e una tripla del blocco est (fotografia n.79). La proprietà riferisce che la tipologia di camera (doppia o tripla) e le finiture/dotazioni di tutte le altre stanze sono del tutto simili a quelle visionate in sito. La camera doppia visitata affaccia sul lato est del solarium, ha una metratura media e un'ottima illuminazione naturale (fotografia n.80), è dotata di termostato e quadro elettrico autonomi (fotografia n.82) ed ha il servizio igienico riservato con lavabo sospeso e sanitari datati in ceramica colorata e doccia angolare con box in plexiglass (fotografia n.81). La camera tripla visitata si trova nell'angolo nord-ovest, ha una buona metratura e illuminazione naturale (fotografia n.83), è dotata di termostato e quadro elettrico autonomi (fotografia n.85) ed ha il servizio igienico riservato con lavabo sospeso e sanitari datati in ceramica colorata e doccia angolare con box in plexiglass (fotografia n.84).

Dalla hall d'ingresso si può raggiungere il terrazzo/solarium al P. primo grazie alla scala in muratura semicircolare (fotografie nn.22, 55) inserita nella torretta rivestita esternamente in pietra naturale (visibile nella fotografia n.20). In corrispondenza dei serramenti delle aperture esistenti lungo la rampa della scala (fotografia n.86) si segnala la presenza di scrostature/rigonfiamenti dell'intonaco o della tinteggiatura dovute quasi sicuramente all'assenza di coibentazione e/o ad eventuali infiltrazioni d'acqua dall'esterno. Il terrazzo/solarium, al quale si accede da una semplice portafinestra in legno con doppi vetri (fotografia n.87), ha un notevole superficie completamente pavimentata ed appare ancora in buone condizioni nonostante sia originaria dell'epoca di costruzione dell'edificio (fotografie nn.88 e 89).

Superficie complessiva (S.L.P.) di circa: edificio: 1.260 mq, solarium: 165 mq, area esterna: circa 2.500 mq.

E' posto al piano: P. seminterrato, P. terra e P. primo

L'edificio è stato costruito: nel 1988

L'edificio è stato ristrutturato: nel 2002 interventi di manutenzione e migliorie.

Ha un'altezza utile interna di circa: varie altezze

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui n. 2 fuori terra e n. 1 seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali dell'immobile possono essere definite buone e nell'insieme si tratta di finiture di media/buona qualità, in quanto l'hotel/ristorante è stato oggetto di una serie di interventi nel corso degli anni, i locali sono ben distribuiti ed organizzati, la posizione e l'orientamento sono buoni. Attualmente il locale è in attività e si presenta in stato di buona manutenzione, tuttavia per migliorarne le condizioni necessiterebbe di alcuni interventi di manutenzione ordinaria di rinnovamento delle finiture più datate.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: ante a battente e fissi</p> <p>materiale: legno / alluminio</p> <p>protezione: persiane</p> <p>materiale protezione: legno</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: i serramenti esterni sono in legno di colore scuro con vetro termocamera e sono in buone condizioni, in quanto sostituiti in tempi recenti. La bussola d'ingresso è realizzata con intelaiatura in legno e vetri singoli (visibile nelle fotografie nn.20 e 21). Le finestre sono quasi tutte dotate di persiane in legno di colore marrone scuro (visibili nelle fotografie nn.4, 5, 8 e 9) in discrete condizioni, fatta eccezione per le vetrate delle sale ristorante che sono totalmente prive di oscuranti (visibili nelle fotografie nn.4, 7 e 8). I serramenti della veranda sono in alluminio, color testa di moro.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: a battente e scorrevoli</p> <p>materiale: legno tamburato/impiallacciato</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: le porte interne a piano terra sono tutte a battente in legno impiallacciato essenza ciliegio (visibili nelle fotografie n.28, 29, 31, 37), al piano interrato color noce fatta eccezione per la doppia porta scorrevole interno muro del magazzino al P. seminterrato. Le porte delle camere al P. primo sono tutte a battente in legno di colore scuro, maniglie in metallo brunito (fotografia n.79) e nonostante sembrano essere originarie dell'epoca di costruzione dell'edificio sono ancora in buone condizioni.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: cementegole</p> <p>coibentazione: presente</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: la copertura dell'edificio appare ancora in buone condizioni di conservazione, con gronde in c.a. a vista, manto di copertura in cementegole, grondaie e pluviali in rame (visibili nelle fotografie nn.2, 3 e 5); dai disegni allegati alle pratiche edilizie risulta isolato il solaio di copertura dell'ultimo piano sul lato del sottotetto. La porzione di copertura della veranda è in legno massiccio (fotografia n.24).</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: muratura</p> <p>coibentazione: inesistente</p> <p>rivestimento: intonachino con porzioni in pietra</p> <p>condizioni: buone</p> <p>Note: esternamente l'edificio (fotografie nn. da 2 a 9) si presenta in buone condizioni da un punto di vista estetico, con rivestimenti in pietra naturale, intonaci e tinteggiature ancora in buono stato di conservazione.</p>
<i>Pavim. esterne</i>	<p>materiali: vari</p> <p>condizioni: discrete</p> <p>Note: Parcheggio: calcestruzzo</p> <p>Vialetto ingresso e zona pergolato: marmette</p>

	Cortile lato ovest: asfalto Terrazzo/solarium, balconi: gres
<i>Pavim. interne</i>	materiale: vari condizioni: buone Note: <u>P. terra:</u> - hall, sale: granito - cucina, bagni, sala (veranda): gres <u>P. seminterrato:</u> - sala, bagni, cantina, magazzino: gres - deposito, spogliatoio scala di servizio: cotto - magazzino, centrale termica, deposito nord-ovest: gres <u>P. primo:</u> - disimpegni comuni, camere, bagni camere: gres
<i>Rivestimenti interni</i>	ubicazione: cucina e bagno materiale: gres/ceramica condizioni: buone Note: <u>P. terra:</u> - sala principale: boiserie in legno - antibagni, bagni, cucina: gres <u>P. seminterrato:</u> - antibagni, bagni: gres <u>P. primo:</u> - bagni camere: gres
<i>Scale</i>	posizione: interna ed esterna rivestimento: pietra condizioni: buone Note: la scala semicircolare interna che dalla hall d'ingresso consente di accedere al P. seminterrato ed al terrazzo/solarium al P. primo ha struttura portante in muratura/c.a. rivestita completamente in granito (fotografie n.55 e 56). Tutte le altre scale interne (sia di servizio, che quelle ad uso della clientela) che mettono in comunicazione i vari livelli dell'edificio sono realizzate anch'esse in muratura/c.a. rivestite completamente in granito (fotografie n.47, 53 e 54). La scala esterna che conduce alla centrale termica e al deposito nord-ovest è in acciaio zincato (fotografia n.78).

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	originario dell'epoca di costruzioni con integrazioni e modifiche realizzate in tempi più recenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto elettrico nell'edificio è completamente sottotraccia ed è realizzato con interruttori e placche in plastica, fatta eccezione per alcune integrazioni all'impianto realizzate esternamente in tempi più recenti. In cucina al P.T., ma anche nei depositi, nel magazzino e nella centrale termica al P. seminterrato l'impianto elettrico è totalmente o in parte esterno (visibile nelle fotografie nn.42, 43, 65, 70, 73 e 74). Ad ogni piano è presente un importante quadro elettrico con salvavita e correttamente suddiviso in diverse ripartizioni, installato nella hall d'ingresso al P. terra (fotografia n.52) in apposito armadietto a muro, mentre al P. seminterrato è installato in un armadietto esterno posto nella zona bar (visibile nella fotografia n.61). Al P. primo ogni camera è dotata di proprio quadretto elettrico (fotografie nn.82 e 85), mentre nel deposito nell'angolo nord-ovest e nella centrale termica sono installati quadri elettrici di comando dedicati (visibili nelle fotografie nn. 73 e 77). E' presente anche un generatore di

	corrente, per casi di emergenza, installato all'esterno sul lato ovest del fabbricato (fotografia n.14). L'hotel/ristorante è dotato anche un impianto d'allarme funzionante.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	convettori e radiatori, autonomo
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	originario dell'epoca di costruzioni con integrazioni e modifiche realizzate in tempi più recenti
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento, in base a ciò che è stato possibile visionare in sito e da quanto riferito dalla proprietà durante il sopralluogo, è principalmente del tipo ad aria, centralizzato ed alimentato da una caldaia a pavimento (fotografia n.76), installata nella centrale termica (fotografie nn.74 e 75), collegata ai vari ventilconvettori installati a parete e a soffitto (visibili nella fotografia n.26). Il quadro di comando dei convettori (fotografia n.32) del P. terra è installato nel disimpegno della zona servizi della sala principale. La caldaia a metano, inoltre, alimenta i radiatori in ghisa presenti nei bagni e produce acqua calda sanitaria stoccata nei due grandi serbatoi installati nella centrale termica (fotografia n.74). Il riscaldamento è comandato da due termostati digitali installati rispettivamente nella zona bar al P.T. (fotografia n.51) e nella sala al P. seminterrato, mentre al P. primo ogni camera è dotata di proprio termostato (fotografie nn.82 e 85).
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Il P. terra ed il P. primo dell'edificio sono dotati di impianto di condizionamento alimentato dalla motocondensante esterna posta sul lato ovest del fabbricato (fotografia n.14) e che utilizza come unità interne i convettori a parete e le bocchette nel controsoffitto (fotografia n.26).
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Nel corso dell'accesso agli atti, previa istanza presentata dal sottoscritto in data 15.02.2023 al Comune di Telgate, avvenuto in data 02.03.2023 è stata rinvenuta l'autorizzazione originaria relativa alla costruzione dell'edificio oggetto di perizia. Le informazioni sotto riportate sono state estratte dagli originali delle pratiche/autorizzazioni edilizie del Comune di Telgate, reperite in seguito a richiesta di accesso agli atti depositati negli archivi comunali. Per completezza del quadro autorizzativo dell'edificio si riportano qui di seguito gli estremi di registrazione comunale delle pratiche rinvenute negli atti comunali.

Numero pratica: 2094, con variante 1 e variante 2 (Allegati 2A/B/C).

Intestazione: iniziale a "OMISSIS", il 17.11.1989 volturata alla Soc. "OMISSIS", a seguito di atto di acquisto dell'area su cui sarebbe sorto il compendio immobiliare. Tutte le pratiche da qui in avanti saranno intestate alla Soc. "OMISSIS".

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione nuovo edificio ad uso commerciale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione e n.2 varianti

Presentazione in data 14/01/1988

Rilascio in data 05/03/1988 al n. di prot. 124

NOTE: con la presente pratica e con la successiva VAR.1 del 24.01.1990 si è dato inizio alla costruzione del fabbricato oggetto di perizia.

Con la successiva VAR.2 del 21.06.1990 il piano primo ha acquisito la sua definitiva sistemazione, con la realizzazione delle 9 camere d'albergo, che non è più mutata, ma è stata semplicemente oggetto di manutenzioni ordinarie. Il piano terra ha invece acquisito la sua disposizione generale iniziale, che è stata poi in seguito oggetto di alcune successive modifiche interne e di un ampliamento, autorizzati con successive pratiche edilizie.

Agibilità del 04.09.1991 relativa al piano terra e primo, oltre a piccola parte di piano interrato (Allegato 2D): al termine dei lavori della VAR. 2 la ditta intestataria ottenne l'agibilità dell'intero piano terra e di una porzione del piano interrato ad essa collegata - ove avviò l'attività di ristorazione - e dell'intero piano primo, ove avviò l'attività di albergo. Le residue porzioni del piano interrato, progettualmente destinate ad autorimesse e a locali pluriuso, restarono in corso d'opera. Negli allegati dell'agibilità sono riportate anche le certificazioni impiantistiche ed il frontespizio del collaudo statico. Si segnala nel disegno del piano terra reperito nella pratica edilizia Var1 e in quello analogo allegato all'agibilità, non sono presenti i locali lavaggio e cella esistenti a ridosso della cucina, in angolo nord-ovest.

Numero pratica: 2094 variante 3 del 13.01.1993 (Allegato 2E).

Intestazione: Soc. "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di trasformazione del P. interrato dell'edificio ad uso commerciale

Oggetto: variante n.3

Presentazione in data 10/01/1993

Rilascio in data 13/01/1993 al n. di prot. 71/1842

NOTE: con la VAR.3 del 13.01.1993 è stata autorizzata la trasformazione delle parti in corso d'opera del piano interrato, in un'ampia sala banchetti, completata da un ulteriore locale ad uso deposito. Oltre alle intercapedini aerate già presenti sul perimetro del locale, il Comune richiese anche l'esecuzione del vespaio areato su tutto il piano.

Al completamento di questi lavori il piano interrato assunse la sua conformazione pressochè definitiva, salvo successive modeste modifiche interne e un ampliamento interrato esterno del deposito in lato ovest, autorizzati con successive pratiche edilizie.

Agibilità del 21.2.1994 relativa al piano interrato, con piccola modifica al piano terra e conferma del piano primo (Allegato 2F): al termine dei lavori della variante 3 la ditta intestataria ottenne l'agibilità a sala banchetti della nuova porzione ultimata del piano interrato (contornata in rosso nei disegni in Allegato 2F), confermando l'agibilità già rilasciata dei piani terra e primo (contornati in giallo nei disegni in Allegato 2F). Si nota tuttavia che il disegno del piano terra contornato in giallo nell'agibilità è variato rispetto a quello della precedente agibilità, riportando ora anche il locale lavaggio e un locale denominato dispensa, collegato a due celle frigorifere poste all'esterno. Tali locali, pur rivestendo carattere tecnico-produttivo inerente l'attività, costituiscono di fatto un ampliamento non autorizzato, probabilmente realizzato per esigenze di lavoro, forse già alla fine dei lavori precedenti o subito dopo, in quanto la copertura di queste porzioni è in struttura come il resto del tetto.

Numero pratica: C.E. gratuita n. 2741 del 26.07.1995 (Allegato 2G).

Intestazione: Soc. "OMISSIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia gratuita

Per lavori: di costruzione nuova pergola esterna

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/06/1995

Rilasciata in data 26.07.1995 al n. di prot. 3229

Note: con tale pratica è stata autorizzata la costruzione di una pergola aperta, sul lato sud del piano terra del fabbricato, fissata sul lato del fabbricato alla struttura in c.a. della copertura a sbalzo del marciapiede e poggiante sul lato opposto su nuovi pilastri in legno, con copertura in graticciato di legno.

Numero pratica: 15 (Allegato 2H)

Intestazione: "OMISSIS"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di opere interne all'immobile che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/04/2002 al n. di prot. 2017

Note: con tale pratica è stato dato l'assetto definitivo al piano terra, che conserva tutt'oggi (salvo per una piccola

modifica ai bagni in zona ingresso). Nella tavola 3 dello stato di fatto del piano terra, viene ormai data per esistente la trasformazione della pergola, nella sagoma autorizzata con la pratica precedente, in una veranda chiusa con serramenti in alluminio fissi sul perimetro e coperta con struttura in legno, formalizzando anche in questo caso un ampliamento, sebbene non chiuso con strutture murarie. Con le tavole di progetto si attuano invece miglioramenti interni estetici e funzionali, realizzando un montacarichi fra il piano terra e l'interrato e controsoffittature che consentono anche una miglior distribuzione degli impianti, oltre al miglioramento della zona ingresso. Nella tavola 4 dello stato di fatto del piano primo, oltre alla copertura stabile della pergola, viene data come esistente la tettoia di copertura con pannelli sandwich dell'angolo nord-ovest del fabbricato, ove sono posizionate le celle frigorifere esterne. Copertura anch'essa mai autorizzata in precedenza.

Numero pratica: 103 (Allegato 2I)

Intestazione: "OMISSIS" amministratore della soc. "OMISSIS"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: di formazione nuovo locale tecnologico interrato

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 23/01/2003 al n. di prot. 403

Note: con tale pratica è stata soppressa la rampa esterna in angolo nord-ovest e realizzato un nuovo deposito interrato nel piano di sbarco della rampa, collegato col magazzino adiacente già esistente. L'accesso dall'esterno al nuovo deposito e alla centrale termica, viene consentito con la realizzazione di una scala in ferro zincato. Con quest'opera si dà l'assetto finale perfettamente conforme al perimetro esistente del piano interrato.

Numero pratica: 413 (Allegato 2L)

Intestazione: "OMISSIS" legale rapp. della soc. "OMISSIS"

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ampliamento di un antibagno e miglorie di alcuni altri

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/04/2007 al n. di prot. 1974

Note: con tale pratica è stato ampliato l'antibagno in corrispondenza del servizio del disabile al piano terra, migliorandone la funzionalità. Sono inoltre stati inseriti sopraluce e estrattori forzati nel medesimo blocco di bagni e in un altro al piano interrato. Nelle tavole di progetto, viene presentata come esistente la cantina al piano interrato, formalizzando un'opera non autorizzata, ma assentibile, trattandosi di una partizione interna. In questo modo sia il piano interrato che il piano terra, acquisiscono la loro disposizione finale perfettamente conforme alla situazione esistente.

Numero pratica: 645 (Allegato 2M)

Intestazione: "OMISSIS" legale rapp. della soc. "OMISSIS"

Tipo pratica: Pratica in sanatoria

Per lavori: di costruzione pergola addossata per attività commerciale ristorativa

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 15/07/2010 al n. di prot. 6232

Note: con tale pratica è stata sanata la pergola esterna in struttura metallica, addossata allo sbalzo del tetto sul lato est del fabbricato e coperta con telo in pvc.

Numero pratica: 3962 + variante n. 3645 (Allegato 2N)

Intestazione: Soc. "OMISSIS"

Tipo pratica: C.E. gratuita (la n. 3962) e successiva variante in sanatoria (la n. 3645)

Per lavori: di costruzione tratto di recinzione sul lato sud-ovest, con apertura di un cancello pedonale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1990

Rilascio in date 08/06/1991 (la n. 3962) e 28/10/1991 (la n. 3645).

Note: per le recinzioni si è reperita anche la pratica edilizia n. 2373 del 1990, che non è chiaro se sia stata rilasciata (si omette dunque di allegarla). In qualsiasi caso essa è superata dalle tavole della C.E. 2094 Var1, con la quale è stata assentita la recinzione lungo via Dante, come eseguita. Si può concludere che le recinzioni esterne sono conformi all'autorizzato.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

La situazione esistente è perfettamente conforme ai disegni depositati con le ultime pratiche edilizie dal 2002 in avanti e anche alle schede catastali vigenti (quest'ultima non riporta la tettoia di copertura dell'angolo nord-ovest). Tuttavia si segnala la situazione particolare dei locali lavaggio e cella (come individuati nella scheda catastale del piano terra), che pur essendo sicuramente esistenti e riportati in tutti i disegni approvati dal Comune da trent'anni a questa parte, non sono stati computati ed autorizzati nei disegni della pratica edilizia n. 2094, nell'ambito della quale sono stati costruiti. Mentre la veranda posta sul lato sud è stata autorizzata nel 1995 come pergola e solo successivamente trasformata in veranda stabilmente chiusa, anch'essa senza un'espressa approvazione. Allo stesso modo, la tettoia realizzata nell'angolo nord-ovest (fotografia n.6) a protezione delle celle frigorifere poste fuori dalla cucina, pur comparso come esistente nelle tavole della DIA n. 15 non è mai stata autorizzata. Le celle esterne da essa coperte, pur non autorizzate formalmente, sono inserite nei disegni e possono verosimilmente configurarsi come impianti smontabili o asportabili. Quindi, la situazione del fabbricato pur presentandosi formalmente conforme da oltre 20 anni, sconta delle mancate autorizzazioni dagli anni novanta, che dovrebbero prima o poi essere regolarizzate. Si provvede pertanto a stimare dei costi per sanare tali irregolarità, da detrarre dal valore di stima del compendio esistente.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Ambito:	Tessuti per attività economiche e produttive: insediamenti polifunzionali-ricettivi confermate e di previsione (Tav. PR01B del PdR, Allegato 3)
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 41 e 43 delle NTA del Piano delle Regole (Allegato 3)
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	IF = 0,60 mq/mq (art. 43 PdR)
Rapporto di copertura:	IC = 35% della Superficie Fondiaria (art. 43 PdR)
Altezza massima ammessa:	H max = 11m (art. 43 PdR)
Volume massimo ammesso:	ai sensi art. 43 PdR
Altro:	Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione, demolizione e demolizione con ricostruzione (art. 43 delle NTA del PdR, Allegato 3). Nei soli casi di sostituzione edilizia, è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti nei limiti definiti dal DPR380/2001 e s.m.i.. Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti negli artt. 20 e 21 del PGT.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

L'immobile è conforme alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT vigente per la zona territoriale omogenea in cui ricade. Per quanto indicato sopra si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

La distribuzione dei locali e la posizione delle tramezze interne dell'hotel/ristorante sono correttamente riportate nelle schede catastali vigenti (Allegati 1B/C). Si conferma pertanto la perfetta conformità catastale dell'immobile oggetto di perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: Soc. "OMISSIS" (quota 1/1 di piena proprietà dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato oggetto di perizia), poi divenuta "OMISSIS".

Proprietario/i ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio "OMISSIS" in data 06/11/1989, al n.rep. 1350, trascritto in data 23/11/1989, ai nn. 33796/25221.

Note: La società "OMISSIS" ha acquistato i terreni (foglio 2, mappali 1001 e 1002) sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione, con atto di compravendita in data 06.11.1989 n. rep. 1350 del Notaio "OMISSIS", trascritto in data 23.11.1989 ai nn.33796/25221. In seguito la società "OMISSIS" ha modificato la ragione sociale in "OMISSIS" con verbale di trasformazione di società ricevuto dal Notaio "OMISSIS" del 20.12.2019, n.rep. 15042/8505, trascritto il 24.12.2019, formalità n. 43117 e 65799 R.G.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS". Derivante da: contratto di finanziamento in data 22/05/2006 ai nn. 31270/7491.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00; Importo capitale: € 800.000,00.

Note: ipoteca per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 2, particella 1002, subb. 1, 2, 3 e 4.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS".

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo in data 22/02/2010 ai nn. 9323/1594.

Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

Note: ipoteca per la piena proprietà degli immobili censiti al foglio 2, particella 1002, subb. 1, 3 e 701.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" in data 17/11/2010 ai nn. 60738/12294; Importo ipoteca: € 160.171,94; Importo capitale: € 80.085,97;

Note: ipoteca per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 2, particella 1002, sub. 702.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS" in data 28/02/2011 ai nn. 10457/1911; Importo ipoteca: € 123.150,88; Importo capitale: € 61.575,44;

Note: ipoteca per la piena proprietà dell'immobile censito al foglio 2, particella 1002, sub. 702.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di "OMISSIS" contro "OMISSIS"; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Unep Tribunale di Bergamo in data 19/10/2022 al n. 8490, iscritto/trascritto in data 22/11/2022 ai nn. 68167/44877.

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:

no

Spese di gestione condominiale:

Non previste, in quanto l'immobile non è un condominio.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non previsti, in quanto l'immobile non è un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - il ristorante (sub. 705) al solo P.T. è attualmente accessibile da persone diversamente abili, in quanto il vialetto di accesso che conduce all'ingresso principale è idoneo (fotografia n.20) e all'interno sono presenti servizi igienici dedicati (fotografie nn.38 e 39). La sala ristorante al P. seminterrato ed il terrazzo/solarium al P. primo, invece, non sono accessibili, in quanto le scale interne esistenti non sono dotate di servoscala. Si segnala, inoltre, che il parcheggio esclusivo all'esterno presenta una pavimentazione non agevole/idonea al transito di una persona su sedia a ruote (fotografia n.11). L'hotel (camere al P. primo, sub. 706) non è attualmente accessibile da persone diversamente abili, in quanto non è presente un'ascensore ed entrambe le scale interne che conducono ai due blocchi distinti delle stanze non sono dotate di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: l'hotel/ristorante non è dotato di ascensore. Nella cucina del ristorante è presente un montavivande (fotografie nn.50 e 66) per agevolare il servizio ed il passaggio dei piatti alla sala posta al piano seminterrato.

Attestazione Prestazione Energetica: sono stati reperiti due APE allegati al contratto di locazione del 17.12.2014 (Allegato 4), validi fino al 16.12.2024, uno per l'attuale sub 705 - (all'epoca sub 702, nell'APE), porzione destinata all'attività di ristorazione – ed un secondo per l'attuale sub 706 - (all'epoca sub 3, nell'APE), porzione destinata all'attività di albergo.

Indice di prestazione energetica: Classe G per il sub 705 / Classe E per il sub 706.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato effettuato dagli estratti delle tavole grafiche in scala reperite in fase di accesso agli atti e dalle schede catastali in scala.

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:

Piano terra: la superficie comprende l'intero piano, inclusi i vani scala che collegano i tre piani, conteggiati una sola volta su questo piano; il valore dei locali di produzione è assimilato alle sale e ai servizi, considerando un tutt'uno l'attività;

Piano interrato: le intercapedini non sono state conteggiate nelle superfici; si intendono incluse nel valore della sala banchetti, per l'agibilità del locale; i locali vengono distinti per destinazione e considerati accessori all'attività principale al p. terra; la cantina è stata assimilata alla sala, in quanto ricavata da essa per semplice frazionamento; i vani scala, escluso il centrale, sono già stati conteggiati nel piano terra;

Piano primo: le camere con servizi e ingressi al 100%, esclusi i vani scala già conteggiati nel piano terra; balconi al 30%; terrazzo/solarium al 13% circa per ampia superficie con limitata utilità;

Area esterna: valori parametrati tenendo conto della presenza dei posti auto, per la zona a parcheggio; per la zona marciapiedi, vialetti, aiuole e giardino piantumato con laghetto e irrigazione, con percentuale un po' più alta rispetto a un verde ordinario.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P. Terra (hall, sale, cucina e accessori, servizi igienici)	sup lorda di pavimento	563,00	1,00	563,00
P. Terra (pergolato e bussola ingresso)	sup lorda di pavimento	60,00	0,35	21,00
P. seminterrato (sala banchetti, cantina, servizi igienici)	sup lorda di pavimento	305,00	1,00	305,00
P. seminterrato (deposito, magazzino, disimpegno scala)	sup lorda di pavimento	115,00	0,50	57,50
P. seminterrato (centrale termica, deposito esterno)	sup lorda di pavimento	66,00	0,25	16,50

interrato)				
P. primo (camere e accessori)	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
P. primo (balconi camere)	sup lorda di pavimento	30,00	0,30	9,00
P. primo (terrazzo/solarium)	sup lorda di pavimento	25,00	0,30	7,50
P. primo (terrazzo/solarium)	sup lorda di pavimento	140,00	0,10	14,00
Area esterna (Zona a parcheggio, spazio manovra, ingressi)	sup lorda di pavimento	1.100,00	0,06	66,00
Area esterna (area marciapiedi, aiuole, giardino piantumato)	sup lorda di pavimento	1.400,00	0,03	42,00
		4.014,00		1.311,50

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Vista e considerata la configurazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non è possibile la formazione di più lotti da adibire ad una possibile vendita futura, in quanto l'hotel/ristorante è stato pensato, progettato e realizzato per essere un'unica proprietà indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO

Occupato dalla Società "OMISSIS", conduttrice, in forza del contratto di locazione stipulato con la locatrice "OMISSIS" (ora "OMISSIS") a Palazzolo S/O con atto del 17.12.2014 del Notaio "OMISSIS", rep. n. 9508 e racc. n. 5270, e registrato a Brescia il 30.12.2014 al n. 36135 serie 1T. Il contratto di locazione ha durata di 15 anni (scadenti il 16.12.20299, rinnovabili per ulteriori 15, con canone di locazione iniziale fissato in € 27.000,00 + IVA 22%, assoggettabili a revisione Istat al 75% dal 2° anno. Il contratto è allegato come n.4, completo dei due APE ancora validi (citati al precedente punto 8), allegati al momento della stipula.

Note: all'atto del sopralluogo, avvenuto in data 03.03.2023, nell'hotel/ristorante era presente il Sig. "OMISSIS", socio della società debitrice esecutata ("OMISSIS"). L'hotel/ristorante è attualmente aperto e in attività, gestito dalla Società conduttrice "OMISSIS".

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima impiegato per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è la stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune di Telgate;
Ufficio tecnico di Telgate (BG);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valore medio usato per immobili commerciali in Comune di Telgate: 1.000 €/mq (listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2021).

Altre fonti di informazione:

Listino prezzi immobili F.I.M.A.A. Bergamo e provincia anno 2021 (patrocinato Provincia, Comune, Università di Bergamo e principali associazioni provinciali);
Valori OMI;
Annunci immobiliari vari.

12.3 Valutazione corpi:

Per la valutazione dell'immobile si è proceduto a un rilievo sommario delle misure e al reperimento, tramite listino prezzi immobiliari F.I.M.A.A. per la Provincia di Bergamo anno 2021 dei prezzi correnti a mq. per immobili confrontabili, adeguati infine alla specifica situazione dell'immobile come sopra descritto, cercando così di determinare il più probabile valore commerciale dell'immobile in questione.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P. Terra (intero piano)	563,00	€ 1.100,00	€ 619.300,00
P. Terra (pergolato e bussola ingresso)	21,00	€ 1.100,00	€ 23.100,00
P. seminterrato (sala banchetti, cantina, servizi igienici)	305,00	€ 800,00	€ 244.000,00
P. seminterrato (deposito, magazzino, disimpegno scala)	57,50	€ 800,00	€ 46.000,00
P. seminterrato (centrale termica, deposito esterno interrato)	16,50	€ 800,00	€ 13.200,00
P. primo (camere e accessori)	210,00	€ 1.050,00	€ 220.500,00
P. primo (balconi camere)	9,00	€ 1.050,00	€ 9.450,00
P. primo (terrazzo/solarium)	7,50	€ 1.050,00	€ 7.875,00
P. primo (terrazzo/solarium)	14,00	€ 1.050,00	€ 14.700,00
Area esterna (Zona a parcheggio, spazio manovra, ingressi)	66,00	€ 1.100,00	€ 72.600,00
Area esterna (area marciapiedi, aiuole, giardino piantumato)	42,00	€ 1.100,00	€ 46.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.316.925,00
Valore corpo			€ 1.316.925,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 1.316.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.316.925,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Hotel/ristorante	Alberghi e pensioni D/2 e D/8	1.311,50	€ 1.316.925,00	€ 1.316.925,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Come segnalato nel paragrafo relativo alla conformità edilizia, di fatto l'immobile risulta formalmente conforme, in quanto le tavole delle pratiche edilizie, a partire dal 2002 in avanti, sono sempre conformi alla situazione reale del compendio immobiliare e anche la scheda catastale è perfettamente conforme a tale situazione (tranne per la tettoia di copertura del marciapiede in angolo nord-ovest del fabbricato). Tuttavia si è rilevato che a piano terra, i locali lavaggio e cella (in prossimità della cucina) e la trasformazione della pergola in veranda, oltre alla tettoia di copertura in angolo nord-ovest delle celle, non sono stati espressamente autorizzati, con omesso computo di tali superfici e versamento di oneri, contributi e diritti comunali. Da una verifica sulle superfici realizzabili sulla superficie fondiaria del lotto, in base agli indici attribuiti dal PGT vigente alla sua zona urbanistica, si rileva che quanto già costruito dovrebbe rientrare senza problemi nella superficie massima costruibile ed anche in quella copribile del lotto. Pertanto è sanabile mediante un permesso di costruire in sanatoria sui volumi e sulla copertura già realizzati senza specifica autorizzazione, pagando i conseguenti costi, da definire in contraddittorio di dettaglio con l'ufficio tecnico comunale. Segnalo che la tettoia potrebbe in alternativa essere demolita, posto che non è essenziale all'attività. In tal caso

non sarebbe nemmeno necessario adeguare la scheda catastale. Per semplicità il costo delle due alternative viene considerato equivalente.

Provvedo quindi a detrarre i costi da me stimati, con un certo margine di sicurezza – applicando prima anche la detrazione di una modesta percentuale, per tener conto della mancata garanzia sui vizi degli immobili venduti tramite asta giudiziaria - per ottenere la conformità urbanistica a mezzo del permesso di costruire citato.

Riduzione del valore di mercato del 5% praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: - € 65.845,00

Stima del costo delle spese tecniche per la pratica edilizia in sanatoria, compresi diritti di segreteria comunali e oneri parcella tecnico: - € 3.000,00

Stima del costo per pagamento oneri e contributo costo di costruzione raddoppiato:

- locali lavaggio/cella e veranda: circa 130 mq x 200,00 €/mq = - € 26.000,00

- tettoia copertura angolo nord-ovest: circa 40 mq x 50,00 €/mq = - € 2.000,00

Stima costo spese tecniche (inclusi oneri parcella tecnico) e diritti catastali per l'adeguamento della scheda catastale con l'inserimento tettoia sanata: - € 500,00

Valore di stima:
 Valore intero medio ponderale € 1.219.580,00
 Valore diritto e quota € 1.219.580,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): € 1.220.000,00

Allegati

ALLEGATI 1A/B/C: copia dell'elaborato planimetrico, delle schede e delle visure catastali degli immobili attualmente vigenti e presenti in catasto;

ALLEGATO 2A: copia della C.E. n.2094/2 del 05.03.1988 e copia dell'atto d'obbligo unilaterale a firma della proprietà;

ALLEGATO 2B: copia della VAR. 1 della C.E. n.2094 del 24.01.1990;

ALLEGATO 2C: copia della VAR. 2 della C.E. n.2094 del 21.06.1990 e copia degli estratti degli elaborati grafici di progetto;

ALLEGATO 2D: copia della domanda di agibilità parziale del 01.06.1991, copia della relazione tecnica e degli elaborati grafici, copia del frontespizio del collaudo statico e delle dichiarazioni di conformità degli impianti, copia del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Telgate in data 04.09.1991;

ALLEGATO 2E: copia della VAR. 3 della C.E. n.2094 del 13.01.1993, copia degli estratti degli elaborati grafici di variante, copia delle comunicazioni di inizio e fine lavori;

ALLEGATO 2F: copia della domanda di agibilità della sala banchetti al P. seminterrato del 23.04.1993, copia della relazione tecnica e degli elaborati grafici, copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti, copia del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Telgate in data 21.02.1994;

ALLEGATO 2G: copia della C.E. n.2741 del 26.07.1995 per la realizzazione del pergolato sul lato sud, copia degli estratti degli elaborati grafici di progetto;

ALLEGATO 2H: copia della D.I.A. n.15 del 10.04.2002, copia della relazione tecnica, copia degli estratti degli elaborati grafici dello stato di fatto, progetto e raffronto;

ALLEGATO 2I: copia della D.I.A. n.103 del 23.01.2003, copia della relazione tecnica, copia degli estratti degli elaborati grafici dello stato di fatto, progetto e raffronto;
ALLEGATO 2L: copia della D.I.A. n.413 del 19.04.2007, copia degli estratti degli elaborati grafici di progetto e raffronto;
ALLEGATO 2M: pratica di sanatoria della pergola n.645 del 15.07.2010, copia degli estratti degli elaborati grafici, copia della comunicazione di fine lavori e del certificato di collaudo finale;
ALLEGATO 2N: copia della C.E. n.2383, n.prot. 3962 dell'08.06.1991 per la realizzazione di un tratto di recinzione, copia della successiva pratica di sanatoria per le opere in difformità, n. prot. 3645 del 28.10.1991 con copia degli estratti degli elaboratigrafici;
ALLEGATO 3: copia dell'estratto delle NTA del Piano delle Regole e della Tav. PR01B del PGT vigente;
ALLEGATO 4: copia del contratto di locazione;
ALLEGATO 5: documentazione fotografica dell'immobile.

Lovere, 14-03-2023

L'Esperto alla stima

Ing. Francesco Facchinetti



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "F. Facchinetti", written over a faint watermark of the "ASTE GIUDIZIARIE" logo.