

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 719/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli
Codice fiscale: MRLBLA56T01A794I
Studio in: via L. Palazzolo 1 - 24049 Verdello
Telefono: 3356068253
Email: morelli.abele@gmail.com
Pec: abele.morelli@geopec.it

Beni in **Fino Del Monte (BG)**
Località/Frazione
Via Da Fin e Piazza dell'Olmo

INDICE

Lotto: 001 - BAR + ALBERGO + ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
Corpo: C.....	6
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	8
Corpo: C.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
Corpo: C.....	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	14
Corpo: C.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
Corpo: C.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	16
Corpo: C.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17

Corpo: C.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	18
Corpo: A.....	18
Corpo: B.....	19
Corpo: C.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	20
11. STATO DI POSSESSO	20
Corpo: A.....	20
Corpo: B.....	21
Corpo: C.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	21
Adegamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2023 alle 10.40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Abele Morelli
Data nomina: 10-02-2023
Data giuramento: 15-02-2023
Data sopralluogo: 06-03-2023
Cronologia operazioni peritali: Sopralluogo sui luoghi di perizia, alla presenza del Custode Giudiziario, lunedì 6 marzo 2023

Beni in **Fino Del Monte (BG)**
Via Da Fin e Piazza dell'Olmo

Lotto: 001 - BAR + ALBERGO + ABITAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, via Da Fin 2

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Piena proprietà 1/1, foglio 8, particella 255, subalterno 703, indirizzo Via Da Fin 2, piano terra e interrato, comune Fino del Monte, categoria C/1, classe 1, consistenza 130, superficie 159, rendita € 1.759,05

Derivante da: - VARIAZIONE del 06/10/1998, in atti dal 06/10/1998, DIVISIONE FUSIONE (n. D08613.1/1998). - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/10/2007. Pratica BG0353823 in atti dal 31/10/2007. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22743.1/2007). Annotazioni : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2008. Pratica n. BG0367457 in atti dal 31/10/2008. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

24333.1/2008). Annotazione : classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): No

Confini: Vedasi planimetrie allegate

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

L'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Piena proprietà 1/1, foglio 8, particella 255, subalterno 704, indirizzo Piazza dell'Olmo 2, piano primo- secondo - terzo, comune Fino del Monte, categoria D/2, rendita € 5.850,00

Derivante da: - VARIAZIONE del 06/10/1998, in atti dal 06/10/1998, DIVISIONE FUSIONE (n.

D08613.1/1998). - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/10/2007. Pratica BG0353844 in atti dal 31/10/2007. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 22745.1/2007). Annotazione : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/07/2008. Pratica BG0235711 in atti dal 08/07/2008. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 15459.1/2008). Annotazione : classamento e rendita proposti (D.M. 701/94). - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2009. Pratica n. BG0230712 in atti dal 08/07/2009. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23294.1/2009). Annotazione : classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): No

Confini: Vedasi planimetrie allegate

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

L'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 1

Quota e tipologia del diritto

100/100 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS Piena proprietà 1/1, foglio 8, particella 255, subalterno 705, indirizzo Piazza dell'Olmo 1, piano quarto, comune Fino del Monte, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 222,08

Derivante da: - VARIAZIONE del 06/10/1998, in atti dal 06/10/1998, DIVISIONE FUSIONE (n. D08613.1/1998).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): No

Confini: Vedasi planimetria allegata

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

L'identificazione catastale corrisponde con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Lotto composto da fabbricato di quattro piani sito in zona centrale, con affaccio sulla strada principale del territorio comunale. Zona residenziale e quartiere di buon livello.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

Servizi offerti dalla zona: scuole elementari a 230 mt., scuole medie a 1,6 km, Ospedale Bolognini a Seriate a 40 km, aeroporto di Orio al Serio a 45 km

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Castione della Presolana.

Attrazioni paesaggistiche: Massiccio della Presolana a 6 km.

Attrazioni storiche: no.

Principali collegamenti pubblici: linea bus per Castione della Presolana e in piazza dell'Olmo, a 20 mt.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **A**

Trattasi di unità immobiliare uso bar a piano terra, sita sull'angolo tra via Da Fin e la Piazza dell'Olmo. E' suddivisa in due sale da circa 51,00 mq. di superficie calpestabile (sala bar) + 35,00 mq di superficie calpestabile (sala reception).

Vi si trova poi un retro negozio di circa 10,00 mq. di superficie calpestabile e un locale uso caldaia, con l'impianto di riscaldamento che risulta comune anche alle altre unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Ha accesso indipendente da via Da Fin e dalla Piazza dell'Olmo ed è in diretta comunicazione con il vano scala comune anche alle altre unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Tramite l'uscita su un piccolo cortile si accede a due w.c. a servizio della clientela e del personale dipendente.

Al piano interrato, raggiungibile tramite una scala interna, si trova un locale cantina suddiviso in due locali di 23,00 mq + 15,00 mq.

Superficie complessiva di circa mq **172,00**

E' posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: In generale le condizioni dell'unità sono buone. Si nota la presenza di un impianto di riscaldamento con caldaia vetusta non conforme alle normative vigenti e posta in un locale non adatto ad ospitare un impianto di potenza simile.

Tra l'altro tale impianto è comune anche ai piani soprastanti (escluso l'ultimo piano di sottotetto).

Poco conformi alle normative igieniche e di accessibilità risultano i due w.c. a servizio dell'attività principale.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica monocottura condizioni: buone
Impianti	
<i>Antifurto</i>	tipologia: a radars combinatore tel.: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia

	tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	mediocre
<i>Potenza nominale</i>	300 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<i>Note</i>	Impianto composto da estintori manuali posti al piano
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al corpo **B**

Trattasi di unità immobiliare adibita ad albergo (con ristorante), sita sull'angolo tra via Da Fin e la Piazza dell'Olmo.

E' suddivisa su tre piani, con al piano primo il ristorante, al secondo e terzo piano le camere d'albergo.

Il piano ristorante è a diretto ed esclusivo servizio degli ospiti dell'albergo.

La superficie lorda di ognuno dei tre piani è di circa 130,00 mq.

Ha accesso indipendente dalla Piazza dell'Olmo ed è in diretta comunicazione con il vano scala che a sua volta è comune anche alle altre unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Non esiste ascensore e l'impianto di riscaldamento dei tre piani che compongono l'unità immobiliare è comune con l'unità immobiliare sita al piano terra (bar sub. 703), ove tra l'altro è collocato il locale caldaia.

Superficie complessiva di circa mq **390,00**

E' posto al piano: primo + secondo + terzo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: In generale le condizioni dell'unità sono discrete. Si nota la presenza di un impianto di riscaldamento con caldaia vetusta non conforme alle normative vigenti e posta in un locale, all'interno dell'unità sita al piano terra, non adatto ad ospitare un impianto di potenza simile.

La sala ristorante (con cucina), che è sita al piano primo, non ha servizi igienici al piano.

Il secondo e terzo piano, adibiti a camere d'albergo, sono praticamente identici in quanto a disposizione dei locali e loro condizioni.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: pvc protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Piastrelle con impasto di graniglia al piano primo, moquette nelle camere al p. secondo e terzo, ce condizioni: buone
Impianti	
<i>Antincendio</i>	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: non a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	dichiarazione di conformità riferita al piano secondo e terzo (camere d'albergo)
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	mediocre
<i>Potenza nominale</i>	300 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Note	Impianto composto da estintori manuali posti ai piani
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **C**

Trattasi di unità immobiliare in uso come abitazione degli esecutati, al piano quarto di un edificio sito sull'angolo tra via Da Fin e la Piazza dell'Olmo.

L'accesso avviene salendo la scala interna, comune ad altre unità immobiliari.

Non esiste ascensore.

Superficie complessiva di circa mq **143,00**

E' posto al piano: quarto

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 1,80 media

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: In generale le condizioni dell'unità sono sufficienti.

Si riscontra presenza di macchie di umidità in alcuni punti del bagno e delle pareti della parte di vano scala in uso esclusivo all'unità immobiliare.

Le finiture non sono recenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante scorrevoli materiale: legno protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet incollato condizioni: buone
<i>Scale</i>	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano

	rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2006
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a gas metano
Stato impianto	buono
Potenza nominale	30,5 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, via Da Fin 2

Numero pratica: 145

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione e sopralzo edificio esistente

Oggetto: ristrutturazione edificio esistente

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 145

Abitabilità/agibilità in data 23/09/1969 al n. di prot. 1426

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, via Da Fin 2

Numero pratica: 28 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: ristrutturazione

Oggetto: ristrutturazione edificio esistente

Presentazione in data 22/09/2004 al n. di prot. 2882

Abitabilità/agibilità in data 26/07/2008 al n. di prot. 7/2008

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2

Numero pratica: 145

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: di ristrutturazione e sopralzo edificio esistente

Oggetto: ristrutturazione edificio esistente
Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 145
Abitabilità/agibilità in data 23/09/1969 al n. di prot. 1426
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2
Numero pratica: 28 e successive varianti.
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: ristrutturazione
Oggetto: ristrutturazione edificio esistente
Presentazione in data 22/09/2004 al n. di prot. 2882
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2008 al n. di prot. 7/2008
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2
Numero pratica: 22
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: manutenzione straordinaria
Oggetto: posa bagni prefabbricati
Presentazione in data 06/11/2002 al n. di prot. 22
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2008 al n. di prot. 7/2008
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2
Numero pratica: 3
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: manutenzione straordinaria
Oggetto: posa bagni prefabbricati
Presentazione in data 28/01/2004 al n. di prot. 3
Abitabilità/agibilità in data 26/07/2008 al n. di prot. 7/2008
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 1
Numero pratica: 145
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: di ristrutturazione e sopralzo edificio esistente
Oggetto: ristrutturazione edificio esistente
Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 145
Abitabilità/agibilità in data 23/09/1969 al n. di prot. 1426
Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 1
Numero pratica: 47
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85
Per lavori: Cambio destinazione d'uso con opere interne
Oggetto: Condomo Edilizio
Presentazione in data 29/11/1986 al n. di prot. 69
Rilascio in data 12/10/1994 al n. di prot. 47
Abitabilità/agibilità in data 16/11/1994 al n. di prot. 49
Dati precedenti relativi ai corpi: C

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, via Da Fin 2**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Identificativo corpo: B.**Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al piano secondo ed al piano terzo è stata riscontrata una diversa disposizione dei bagni all'interno delle singole camere

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento planimetria piani secondo e terzo (camere d'albergo)

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione amministrativa e spese professionali comprensive di IVA e contributi</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Identificativo corpo: C.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 1**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non vi è corrispondenza dello stato dei luoghi con la Licenza Edilizia n. 145 del 31-08-1968 e con la pratica di Condonò n. 47 del 1994. La sagoma del tetto non corrisponde a quanto autorizzato/condonato e i locali interni non sono disposti secondo gli elaborati delle due pratiche edilizie, sopra elencate, che hanno riguardato il quarto piano.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria (Accertamento di Conformità, art. 37 – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.).

Descrizione delle opere da aggiornare: Diversa distribuzione dei locali interni. La sanatoria non può riguardare la destinazione d'uso che non può essere quella di locali d'abitazione, stante la limitata altezza media e minima dell'intera unità immobiliare.

Oneri di regolarizzazione	
<i>sanzione amministrativa e spese professionali comprensive di IVA e contributi</i>	€ 2.500,00
Totale oneri: € 2.500,00	

Note: Non è possibile considerare il quarto piano come locale abitabile a tutti gli effetti anche se lo stesso è stato oggetto di Agibilità in Sanatoria a seguito di Condonò Edilizio. Nessuno dei locali che compongono l'unità immobiliare ha le caratteristiche, per quanto riguarda l'altezza minima, per essere considerato usufruibile ai fini della permanenza di persone. La destinazione più probabile è quello di accessorio (ripostiglio) per i piani sottostanti. Nel caso in esame non è possibile l'applicazione della legge Regionale n. 12/2005 per il Recupero Sottotetti, stante le limitate altezze a disposizione e la collocazione urbanistica dell'intero fabbricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: A.****Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, via Da Fin 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 15 del 06/07/2013
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11.1 Sistema Turistico Ricettivo Art. 8.2 Sistema della Residenza

	nel Centro e nei Nuclei Storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mq. / mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,00
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: B.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 15 del 06/07/2013
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11.1 Sistema Turistico Ricettivo Art. 8.2 Sistema della Residenza nel Centro e nei Nuclei Storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mq. / mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,00
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 1

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 15 del 06/07/2013
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11.1 Sistema Turistico Ricettivo Art. 8.2 Sistema della Residenza nel Centro e nei Nuclei Storici
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,3 mq. / mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	8,00
Volume massimo ammesso:	0
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, via Da Fin 2

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B.

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 2

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Le planimetrie catastali corrispondono a quanto rilevato in sito, anche se la disposizione dei locali interni non corrisponde esattamente con quanto autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Identificativo corpo: C.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG) CAP: 24020, Piazza dell'Olmo 1

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato in sito, anche se la destinazione d'uso dei locali e la loro disposizione non corrisponde con quanto autorizzato/condonato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a

OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/11/0202 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/11/0202 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 14/12/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 17/12/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.200.000,00; Importo capitale: € 600.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 11/06/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a BERGAMO in data 23/06/2014 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 16/11/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 05/01/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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

Negozi, botteghe [C1] sito in , via Da Fin 2

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Identificativo corpo: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in , Piazza dell'Olmo 2

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Piazza dell'Olmo 1

Non esistono a carico dell'unità immobiliare oggetto di perizia gravami da Censo, Livello o Uso Civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG), Piazza dell'Olmo 1

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: Non esiste condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'accessibilità è riscontrabile per i locali principali ma non per l'uso dei servizi igienici a servizio della clientela.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 323,68

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica "F"

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

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG), Piazza dell'Olmo 1

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: Non esiste condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è consentita l'accessibilità diretta ai piani di cui è composta l'unità immobiliare per soggetti diversamente abili

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 323,68

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica "F"

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

Avvertenze ulteriori: No

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG), Piazza dell'Olmo 1

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: Non esiste condominio

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): non esiste condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non è consentita l'accessibilità al piano per soggetti diversamente abili. E possibile l'adattabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: no

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

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sala bar	sup lorda di pavimento	104,00	1,00	104,00
retro-negozio per locale bar	sup lorda di pavimento	10,00	0,50	5,00
servizi e cantina interrata per locale bar	sup lorda di pavimento	58,00	0,25	14,50
		172,00		123,50

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale
Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Fino del Monte

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi e simili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ristorante (con cucina) al primo piano	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
camere d'albergo al secondo piano	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
camere d'albergo al terzo piano	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
		390,00		390,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Fino del Monte

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1300

Identificativo corpo: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sottotetto	sup lorda di pavimento	121,00	0,50	60,50
terrazza di sottotetto	sup lorda di pavimento	22,00	0,25	5,50
		143,00		66,00

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.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: Fino del Monte

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 760

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non è attuabile la divisibilità dei beni stante la presenza di impianti centralizzati e del vano scala che risulta a tutti gli effetti bene comune a tutte le unità immobiliari.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A****Negozi, botteghe [C1] sito in Fino Del Monte (BG), via Da Fin 2**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/08/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 26/08/2006 ai nn.29781 serie 1T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 13/08/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 13/07/2026

Data di rilascio: 13/08/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'importo del canone inserito nel contratto di locazione riguarda il piano terra adibito a bar, il piano primo adibito a ristorante e i due piani soprastanti adibiti a camere d'albergo. Il tutto comprensivo di arredi e macchinari. L'importo minimo calcolato dallo scrivente per il canone di locazione è di circa 7.000,00 Euro / anno, riferito alla sola unità immobiliare in esame adibita a bar (corpo A).

Identificativo corpo: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Fino Del Monte (BG), Piazza dell'Olmo 2

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 14/08/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Bergamo il 26/08/2006 ai nn.29781 serie 1T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 13/08/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 13/07/2026

Data di rilascio: 13/08/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'importo del canone inserito nel contratto di locazione riguarda il piano terra adibito a bar, il piano primo adibito a ristorante e i due piani soprastanti adibiti a camere d'albergo. Il tutto comprensivo di arredi e macchinari. L'importo minimo calcolato dallo scrivente per il canone di locazione è di circa 16.000,00 Euro / anno, riferito alla sola unità immobiliare (corpo B) in esame adibita a ristorante (al p. primo) e camere d'albergo (al p. secondo e terzo).

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Fino Del Monte (BG), Piazza dell'Olmo 1

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Unione Comuni della Presolana, Onore (BG);

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 900,00 ÷ 1.200,00 ;

Altre fonti di informazione: Listino Prezzi Immobili 2022 F.I.M.A.A..

12.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Fino Del Monte (BG), Via Da Fin e Piazza dell'Olmo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 111.150,00.

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sala bar	104,00	€ 900,00	€ 93.600,00
retro-negozio per locale bar	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
servizi e cantina interrata per locale bar	14,50	€ 900,00	€ 13.050,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 111.150,00
Valore corpo			€ 111.150,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 111.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 111.150,00

B. Alberghi e pensioni [D2]

Fino Del Monte (BG), Via Da Fin e Piazza dell'Olmo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 234.000,00.

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ristorante (con cucina) al primo piano	130,00	€ 700,00	€ 91.000,00
camere d'albergo al secondo piano	130,00	€ 600,00	€ 78.000,00
camere d'albergo al terzo piano	130,00	€ 500,00	€ 65.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 234.000,00
Valore corpo			€ 234.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 234.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 234.000,00

C. Abitazione di tipo economico [A3]

Fino Del Monte (BG), Via Da Fin e Piazza dell'Olmo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 39.600,00.

L'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo per realizzare lo scopo della stima. La valutazione viene pertanto definita con il procedimento di stima sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sottotetto	60,50	€ 600,00	€ 36.300,00
terrazza di sottotetto	5,50	€ 600,00	€ 3.300,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 39.600,00
Valore corpo			€ 39.600,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 39.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 39.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	123,50	€ 111.150,00	€ 111.150,00
B	Alberghi e pensioni [D2]	390,00	€ 234.000,00	€ 234.000,00
C	Abitazione di tipo economico [A3]	66,00	€ 39.600,00	€ 39.600,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 38.475,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 340.275,00
Valore diritto e quota	€ 340.275,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 340.275,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

vendita immobiliare soggetta a I.V.A.

Allegati

- 1) cartella contenente le fotografie, le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto.
- 2) succinta.
- 3) versione privacy perizia.
- 4) check list.
- 5) foglio riassuntivo degli identificativi catastali.
- 6) contratto d'affitto.

12-05-2023

L'Esperto alla stima
Geom. Abele Morelli