

A

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 30/2024

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli
Codice fiscale: BRGGLG62S29A246U
Studio in: Via Europa 35 - 24022 Alzano Lombardo
Telefono: 3394029316
Email: arc.andreabrignoli@gmail.com
Pec: gianluigiandrea.brignoli@archiworldpec.it

Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione **Gromlongo**
Via Gromlongo 20

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: A.....	7
Corpo: B.....	11
3. PRATICHE EDILIZIE	12
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	14
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
Corpo: A.....	15
Corpo: B.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	18
11. STATO DI POSSESSO	18
Corpo: A.....	18

Corpo: B	18
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	19
Criterio di stima.....	19
Fonti d'informazione	19
Valutazione corpi	19
Adegamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2024 alle 11:30

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: arch Gianluigi Andrea Brignoli

Data nomina: 29-02-2024

Data giuramento: 01-03-2024

Data sopralluogo: 17-04-2024

Cronologia operazioni peritali:

il CTU, accettato l'incarico in data 01/03/2024, provvedeva a mettersi in contatto con il Custode nominato al fine di organizzare il primo sopralluogo.

Nel frattempo si attivava per la richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Palazzago (BG), la verifica delle conformità catastali e le ispezioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio.

In data 17/04/2024 il CTU organizzava il sopralluogo a Palazzago in Via Gromlongo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione ed effettuava le dovute e necessarie verifiche (Alzano Lombardo -> Palazzago -> Alzano Lombardo -> km. 50).

Nelle date 22/05/2024 - 12/06/2024 - 09/07/2024 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canonica d'Adda per prendere visione delle Pratiche richieste (Alzano Lombardo -> Palazzago -> Alzano Lombardo -> km. 50x3 = km. 150).

Il CTU procedeva quindi all'ultimazione della stesura della Perizia sulla base di quanto reperito.

Beni in **Palazzago (BG)**
Località/Frazione **Gromlongo**
Via Gromlongo 20

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 17, particella 8908, subalterno 2, scheda catastale sì, indirizzo Via Gromlongo, comune Palazzago, categoria D/8

Derivante da: - COSTITUZIONE del 22/03/2010 Pratica n. BG0084654 in atti dal 22/03/2010 COSTITUZIONE (n. 765.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2011 Pratica n. BG0134214 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23725.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. BG0136002 del 18/03/2011

Confini: PIANO INTERRATO sui quattro lati con terrapieno. PIANO TERRA (SEMINTERRATO): a nord con mapp. 8492, ad est con mapp.li 5547/5011/4892, a sud con mapp.li 8235/8451 ed ad ovest con sub. 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 17, particella 8908, subalterno 3, scheda catastale sì, comune Palazzago, categoria D/2

Derivante da: - COSTITUZIONE del 22/03/2010 Pratica n. BG0084654 in atti dal 22/03/2010 COSTITUZIONE (n. 765.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2011 Pratica n. BG0134214 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23725.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. BG0136002 del 18/03/2011

Confini: PIANO PRIMO (PIANO TERRA): a nord con mapp. 8492, ad est con mapp.li 5547/5011/4892, a sud con mapp.li 8235/8451 ed ad ovest con sub. 1 PIANO SECONDO (PIANO PRIMO e PIANO TERZO (PIANO SECONDO): su tutti e quattro i lati, vuoto su diversi mappali

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

Sì

Note generali:

Si allega l'elenco dei subalterni assegnati da cui si evince: - sub. 1 - PIANO TERRA - BENE COMUNE NON CENSIBILE COSTITUITO DA CAMMINAMENTO, PIAZZALE-INGRESSO E GIARDINO, COMUNE A TUTTI I SUB. - sub. 2 - Via Gromlongo - PIANI S1-T - CENTRO BENESSERE - sub. 3 - Via Gromlongo - PIANI 1-2-3 - ALBERGO N.B. DIFFERENZA TRA DENOMINAZIONE DEI PIANI SULLE TAVOLE APPROVATE IN COMUNE DI PALAZZAGO E SULLE PLANIMETRIE CATASTALI: TAVOLE COMUNE_PIANO INTERRATO -----> PLANIMETRIE CATASTALI_PIANO SEMINTERRATO TAVOLE COMUNE_PIANO SEMINTERRATO -----> PLANIMETRIE CATASTALI_PIANO TERRA TAVOLE COMUNE_PIANO TERRA -----> PLANIMETRIE CATASTALI_PIANO PRIMO TAVOLE COMUNE_PIANO PRIMO -----> PLANIMETRIE CATASTALI_PIANO SECONDO TAVOLE COMUNE_PIANO SECONDO -----> PLANIMETRIE CATASTALI_PIANO TERZO PRECISAZIONI: - Gli immobili

riportati in NCEU al Foglio 17 Particella 8908 Subalterni 2 e 3, sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 9 Particella 8908. - Lrnte urbano riportato in NCT al Foglio 9 Particella 8908, deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati in NCT al Foglio 9 Particella 1979, Particella 5548 e Particella 8453 (già Particella 4136). - Il terreno riportato in NTC al Foglio 9 Particella 8450, deriva dal terreno riportato in NCT al Foglio 9 Particella 7814 (già Particella 8450). - Il terreno riportato in NCT al Foglio 9 Particella 8451, deriva dal terreno riportato in NCT al Foglio 9 Particella 8236 (già Particella 4136). - Il terreno riportato in NCT al Foglio 9 Particella 8452, deriva dal terreno riportato in NCT al Foglio 9 Particella 7814 (già Particella 4529).

Identificativo corpo: B.

sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Palazzago, foglio 9, particella 8450, classe 1, superficie catastale 390, reddito dominicale: € 2,42, reddito agrario: € 2,22

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/01/2005 Pratica n. BG0021277 in atti dal 01/02/2002 (n. 21277.1/2005). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune Palazzago G259 (Bg): Foglio 9 Particella 7813 Foglio 9 Particella 4529 FRAZIONAMENTO del 14/02/2008 Pratica n. BG0053843 in atti dal 14/02/2008 (n. 53843.1/2008). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune Palazzago G259 (Bg): Foglio 9 Particella 8451 Foglio 9 Particella 7814 Foglio 9 Particella 8236 Foglio 9 Particella 8452 Foglio 9 Particella 8453 Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/02/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 15137 - DECRETO DI TRASFERIMENTO Trascrizione n. 6687.1/2001 Repertorio PI di BERGAMO in atti dal 07/03/2001. Atto del 20/02/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11387 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6670.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 28/02/2006. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale. PALAZZAGO (G259) (BG) Foglio 9 Particella 7814

Confini: A nord con mapp. 8452, ad est con mapp. 8451, a suvd con Via Gromlongo ed ad ovest con mapp. 7813.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Palazzago, foglio 9, particella 8451, classe 1, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 1,30, reddito agrario: € 1,19

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 19/01/2007 Pratica n. BG0016383 in atti dal 19/01/2007 (n. 16383.1/2007). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune PALAZZAGO (G259) (BG): Foglio 9 Particella 4136 Foglio 9 Particella 8235 FRAZIONAMENTO del 14/02/2008 Pratica n. BG0053843 in atti dal 14/02/2008 (n. 53843.1/2008). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune PALAZZAGO (G259) (BG): Foglio 9 Particella 7814 Foglio 9 Particella 8236 Foglio 9 particella 8452 Foglio 9 particella 8453 Foglio 9 Particella 8450 FRAZIONAMENTO del 06/09/1990 in atti dal 30/03/1996 (n. 3350.1/1990). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune PALAZZAGO (G259) (BG): Foglio 9 Particella 6451 Foglio 9 Particella 6452 SCRITTURA PRIVATA del 04/07/1988 Pubblico ufficiale SOLARO Sede NERVIANO (MI) Repertorio n. 65763 - UR Sede RHO (MI) Registrazione Volume 2 n. 761 registrato in data 20/07/1988 - Voltura n. 106389 in atti dal 08/10/1990. Atto del 04/05/2007 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede di Bergamo (BG) Repertorio n. 145. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale. PALAZZAGO (G259) (BG) Foglio 9 particella 823621 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17308.1/2007 Reparto PI di Bergamo in atti dal 15/05/2007

Confini: A nord mapp. 8908, ad est mapp. 8235, a sud Via Gromlongo ed ad est mapp. 7813

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED], sezione censuaria Palazzago, foglio 9, particella 8452, classe 1, superficie catastale 2350, reddito dominicale: € 14,56, reddito agrario: € 13,35

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 27/01/2005 Pratica n. BG0021277 in atti dal 01/02/2002 (n. 21277.1/2005). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune Palazzago G259 (Bg): Foglio 9 Particella 7813 Foglio 9 Particella 4529 FRAZIONAMENTO del 14/02/2008 Pratica n. BG0053843 in atti dal 14/02/2008 (n. 53843.1/2008). Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune Palazzago G259 (Bg): Foglio 9 Particella 8451 Foglio 9 Particella 7814 Foglio 9 Particella 8236 Foglio 9 Particella 8453 Foglio 9 Particella 8450 Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 09/02/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 15137 - DECRETO DI TRASFERIMENTO Trascrizione n. 6687.1/2001 Repertorio PI di BERGAMO in atti dal 07/03/2001. Atto del 20/02/2006 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 11387 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6670.1/2006 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 28/02/2006. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale. PALAZZAGO (G259) (BG) Foglio 9 Particella 7814

Confini: A nord mapp. 3004, ad est mapp.li 8493-8908, a sud mapp. 8450 ed ad ovest mapp. 7813

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

Sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Il complesso alberghiero e termale è ubicato lungo la via Gromlongo, in zona periferica rispetto al centro del Comune di Palazzago. Gode di una buona esposizione e panoramicità. Il quartiere è caratterizzato principalmente da villette o piccole palazzine residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale-commerciale-residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Asilo nido (buona), Scuola dell'infanzia (buona), Scuola primaria (buona), Scuola secondaria di primo grado (buona), Negozi di vicinato e centri commerciali (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: miste commerciali/residenziali

Importanti centri limitrofi: Brembate di Sopra, Ponte San Pietro e Pontida.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Garlate, Valle Brembana.

Attrazioni storiche: Cappella vescovile di Sant'Egidio in Fontanella, Casa natale di Santo Papa Giovanni XXIII.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus per collegamento con Bergamo km 0,19, Ingresso A4 Casello di Dalmine km 15,4, Ingresso SS342 Briantea km 0,3, Policlinico di Ponte San Pietro km 6,6, Stazione FS Ambivere Mapello km 2,8, Aeroporto "Il Caravaggio" Bergamo km 19,3

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il complesso alberghiero e termale è ubicato in via Gromlongo n. 20, nell'omonima località del Comune di Palazzago.

Il fabbricato è composto da un piano interrato, un piano seminterrato e tre piani fuori terra.

Al piano interrato sono presenti locali tecnici.

Al piano seminterrato è collocata la reception, il centro benessere, alcuni locali tecnici e un'autorimessa.

Attraverso una scala interna si accede al piano terra in cui sono ubicate le camere e la zona ristorante.

Esternamente è presente un grande terrazzo che si sviluppa su una porzione di copertura del piano seminterrato.

La scala interna conduce anche al piano primo e secondo, dove sono collocati degli appartamenti ad uso foresteria e delle camere.

Superficie complessiva di circa mq **3.510,30**

E' posto al piano: P.int., P.S., P.T., P.1 e P.2

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m - 3,55 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato di fatto la struttura non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali, si trova in un ottimo stato di conservazione.

Per tipologia e materiali utilizzati si classifica tra gli edifici di tipo buono caratterizzati da una buona dotazione di impianti e di buone finiture.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro apertura: elettrica condizioni: buone
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: misti materiale: PVC protezione: In parte griesser e in parte nulla materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
<i>Infissi interni</i>	tipologia: mista battente e scorrevoli materiale: legno e vetro condizioni: ottime
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: pietra condizioni: ottime
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: Misto gres, mosaico, parquet e resina condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: PVC e vetro accessori: con maniglione antipanico condizioni: ottime
<i>Scale</i>	posizione: Mista a chiocciola e a rampa unica rivestimento: Parquet, resina e piastrelle condizioni: ottime

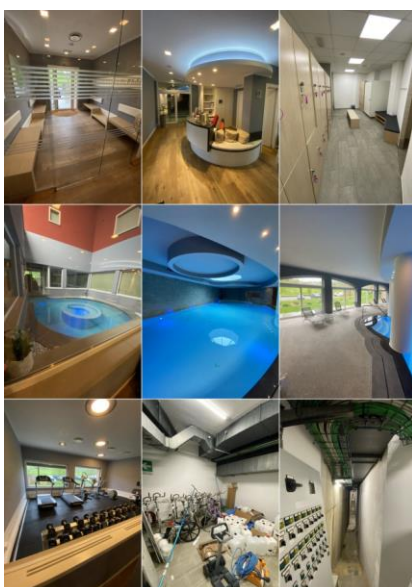
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<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>	Caldaie a condensazione
<i>Stato impianto</i>	In uso
<i>Potenza nominale</i>	2 caldaie da 100kw , 1 caldaia da 50kw ed 1 caldaia 34,8kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	

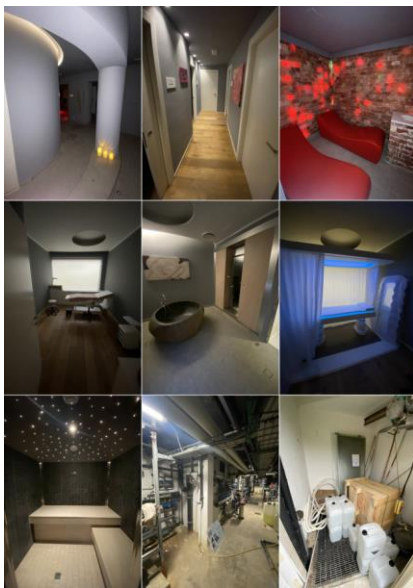
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Data di rilascio</i>	2010-07-26
<i>Scadenza</i>	2016-07-26
<i>Note</i>	La copia del CPI è stato rilasciato al CTU dal Sig. Piazzalunga ed è relativo all'attività svolta a suo tempo dalla Sovada Srl. Lo stesso riferisce che dalle informazioni in suo possesso, sembra che l'attuale affittuario abbia provveduto a rinnovarlo o rifarlo per la sua attività. Di questo però il CTU non ha reperito una copia.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Nella struttura è presente una piattaforma mobile uomo, che va dal piano terra al piano 2. Regolarmente registrata in Comune e presso gli Enti preposti e mantenuta regolarmente ed in carico all'affittuario.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Esterni



Piano Seminterrato 1



Piano Seminterrato 2



Piano Terra



Piani Primo e Secondo

Descrizione: di cui al corpo B

Trattasi di 3 porzioni di terreni adiacenti al complesso immobiliare in oggetto.

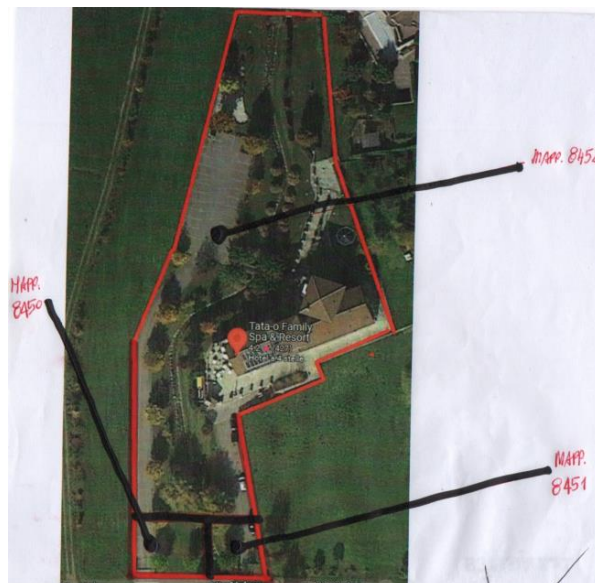
I mappali 8450 e 8452, ubicati in prossimità dell'ingresso da Via Gromlongo, principalmente attrezzati a verde.

Il mappale 8451, il più ampio, si sviluppa lungo tutto il lato ad est del complesso e sul quale è stato in parte ricavato il parcheggio, un'area giochi ed il resto tutto attrezzato a verde.

Superficie complessiva di circa mq **2.950,00**

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Terreni ben curati.



3. PRATICHE EDILIZIE

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 182/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire a titolo oneroso

Per lavori: Edificio Polifunzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/10/2007 al n. di prot. 6267

Rilascio in data 03/12/2007 al n. di prot. 6267

Abitabilità/agibilità in data 02/07/2010 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 182/2007/VAR.1/PERMESSO DI COSTRUIRE n.72/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Edificio Polifunzionale. Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/10/2008 al n. di prot. 7133

Rilascio in data 02/12/2008 al n. di prot. 7133

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 182/2007/VAR.2/ PERMESSO DI COSTRUIRE n.83/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Edificio Polifunzionale. Variante n. 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 15/12/2008 al n. di prot. 8363

Rilascio in data 31/12/2008 al n. di prot. 8363

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 182/2007/VAR.3/ PERMESSO DI COSTRUIRE n.38/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Edificio Polifunzionale. Variante n. 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2009 al n. di prot. 6893

Rilascio in data 24/11/2009 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 202/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Regimazione, messa in sicurezza valle Barghetti e formazione nuova fognatura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/02/2009 al n. di prot. 1292

NOTE: In data 7 giugno 2011 il Comune di Palazzago si esprimeva così: "Con riferimento alla richiesta da voi presentata in data 25 febbraio 2009 per REGIMAZIONE, MESSA IN SICUREZZA VALLE BARGHETTI E FORMAZIONE NUOVA FOGNATURA in Via Gromlongo si comunica che a seguito di esame della stessa effettuato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 10.03.2009 con verbale n. 10 è stato espresso parere negativo all'accoglimento della Vs. istanza, con le seguenti motivazioni: l'intervento contrasta con il D.lgs 152/2006, si prescrive il mantenimento del corso d'acqua e la riqualificazione dello stesso e dell'area annessa con interventi tipici dell'architettura

naturalistica. Parere contrario. Pertanto si sensi e per gli effetti dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, si comunica che la richiesta sopra menzionata è stata NEGATA".

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 128/2009/PERMESSO DI COSTRUIRE 40/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di costruire gratuito

Per lavori: Miglioramento idraulico Valle dei Barghetti

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 10/10/2009 al n. di prot. 6897

Rilascio in data al n. di prot. 6897

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Numero pratica: 95/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori per opere ex art. 6 co. 2 dpr 380/2001

Per lavori: Trasformazione locale palestra in sala degustazione/sala ristoro a servizio del centro benessere

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/08/2015 al n. di prot. 5179

Dati precedenti relativi ai corpi: A

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

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

Identificativo corpo: B.

sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del C.C.: n. 2 del 15.01.2012, n. 3 del 17.01.2012, n. 4 del 18.01.2012
Zona omogenea:	PII - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A DESTINAZIONE RICETTIVA
Norme tecniche di attuazione:	Piano Delle Regole - PII - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A DESTINAZIONE RICETTIVA (art.41 All.1_Normativa)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A DESTINAZIONE RICETTIVA
Estremi delle convenzioni:	CONVENZIONE INTERVENTO IIPOLIFUNZIONALE REP N. 15141 RACC. N. 3905 IN DATA 08/10/2007 - ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE REP N. 19361 RACC. N. 6483 IN DATA 22/04/2021
Obblighi derivanti:	SI VEDA ALLEGATO D1
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:	//
Rapporto di copertura:	//
Altezza massima ammessa:	//
Volume massimo ammesso:	//
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Art. 41: Ambiti soggetti alle previsioni di Programma Integrato di Intervento in attuazione Il PGT conferma le previsioni dei Programmi Integrati vigenti e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le relative norme di attuazione. Relativamente al PII a destinazione ricettiva in Gromlongo, individuato sulle tavole del Piano delle Regole, la superficie lorda di pavimento residenziale non può superare il limite massimo di m² 200,00.

Identificativo corpo: B.

sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con deliberazione del C.C.: n. 2 del 15.01.2012, n. 3 del 17.01.2012, n. 4 del 18.01.2012
Zona omogenea:	PII - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A DESTINAZIONE RICETTIVA
Norme tecniche di attuazione:	Piano Delle Regole - PII - PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO A DESTINAZIONE RICETTIVA (art.41 All.1_Normativa)

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

Note: Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di palazzago in data 09/07/2024: Foglio 9 mappale 8450 con sovrapposta Fascia di rispetto Reticolo Idrico Minore". Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Classe 2A. Foglio 9 mappale 8451 con sovrapposta Fascia di rispetto Reticolo Idrico Minore". Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Classe 2B - 2A. Foglio 9 mappale 8452 con sovrapposta Fascia di rispetto Reticolo Idrico Minore". Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT Classe 2A.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

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

Identificativo corpo: B.

sito in frazione: Gromlongo, Via Gromlongo 20

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

Note: //

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 04/05/2007**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi al "Gruppo 1" - Foglio 17, Particella 8908, Sub.ni 2 e 3

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi al "Gruppo 1" - Foglio 17, Particella 8908, Sub.ni 2 e 3

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 al 04/05/2007**. In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi a: Particella 8451 - Foglio 9

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/02/2006**. In forza di decreto di trasferimento immobili; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi a: particelle 8450 e 8452 - Foglio 9

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/02/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi a: particelle 8450 e 8452 - Foglio 9

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 04/05/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Dati relativi a: Particella 8451 - Foglio 9

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; Note: - In data 22 aprile 2010 al n. 5112 di erogazione a saldo. - In data 8 marzo 2011 al n. 3035 di annotazione ad iscrizione atto integrativo di contratto di finanziamento. - In data 8 febbraio 2017 al n. 930 di annotazione ad iscrizione atto di modifica e integrazione di finanziamento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2024 ai nn. OMISSIS; Dalla data del 30/01/2024 della Certificazione Notarile redatta dal Notaio OMISSIS al 02/07/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 21/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/02/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 6.000.000,00; Importo capitale: € 3.000.000,00; Note: - In data 22 aprile 2010 al n. 5112 di erogazione a saldo. - In data 8 marzo 2011 al n. 3035 di annotazione ad iscrizione atto integrativo di contratto di finanziamento. - In data 8 febbraio 2017 al n. 930

di annotazione ad iscrizione atto di modifica e integrazione di finanziamento.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/01/2024 ai nn. OMISSIS; Dalla data del 30/01/2024 della Certificazione Notarile redatta dal OMISSIS al 02/07/2024 non risultano essere state trascritte altre formalità pregiudizievoli.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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

Alberghi e pensioni [D2] sito in Palazzago (BG), Via Gromlongo 20

No

Identificativo corpo: B

sito in Palazzago (BG), Via Gromlongo 20

No

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Palazzago (BG), Via Gromlongo 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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: //.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: B e C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //

Avvertenze ulteriori:

Il Rappresentante Legale della società locataria [REDACTED] ha fatto pervenire al sottoscritto CTU i seguenti documenti: - copia fatture costi per rifacimento impianti e opere di riparazione varie; - copia contratto ridiscusso e mai sottoscritto da [REDACTED]; comunicazioni legali; - Comunicazioni dal Comune di Palazzago con problemi per la SCIA. Il CTU, preso atto dei documenti ricevuti, ritiene che tali problematiche esulino dal compito assegnatogli dal Giudice (perizia estimativa del complesso immobiliare) e che la [REDACTED] e la [REDACTED] debbano risolvere tali questioni in altra sede.

Identificativo corpo: B

sito in Palazzago (BG), Via Gromlongo 20

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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: // . //

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - //

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: //

Note Indice di prestazione energetica: //
 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: //
 Avvertenze ulteriori: //

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo sulla base degli elaborati grafici autorizzati dal Comune di Palazzago. E' stata calcolata la superficie lorda (superficie netta calpestabile + muri interni).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
P.Seminterrato - Centro Benessere	sup lorda di pavimento	946,34	1,00	946,34
P.Seminterrato - Piscine	sup lorda di pavimento	230,00	1,00	230,00
P.Seminterrato - Locali tecnici	sup lorda di pavimento	191,70	0,33	63,26
P.Seminterrato - Autorimessa	sup lorda di pavimento	82,25	0,50	41,13
P.T. - Sala pranzo-cucina-camere	sup lorda di pavimento	403,23	1,00	403,23
P.T. - Terrazzi e balconi	sup lorda di pavimento	1.101,22	0,33	363,40
P.1 - camere/app. foresteria	sup lorda di pavimento	278,33	1,00	278,33
P.1 - Terrazzi e balconi	sup lorda di pavimento	83,45	0,33	27,54
P.2 - Camere	sup lorda di pavimento	94,22	1,00	94,22
P.2 - Terrazzi e balconi	sup lorda di pavimento	3,68	0,33	1,21
P.Interrato - Locali tecnici	sup lorda di pavimento	95,88	0,33	31,64
		3.510,30		2.480,30

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.

Identificativo corpo: B

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dei terreni è stata estrapolata da quanto riportato sulle Visure Catastali.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Terreno - seminativo arborato	sup lorda di pavimento	390,00	1,00	390,00
Terreno - seminativo arborato	sup lorda di pavimento	210,00	1,00	210,00
Terreno - seminativo arborato	sup lorda di pavimento	2.350,00	0,10	235,00
		2.950,00		835,00

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.

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, si ravvede la non divisibilità dello stesso.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Palazzago (BG), Via Gromlongo 20

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 20/07/2023 per l'importo di euro 180.000,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo il 31/07/2023 ai nn.007248-serie 3T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 30/09/2032

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

Opponibilità ai terzi: SI

Note: Il canone di locazione viene determinato nella somma di euro 180.000,00 annue in 12 rate mensili. Per espresso accordo per i rimi 15 mesi dal 01/10/2023 al 21/12/2024, il canone è ridotto ad euro 160.000,00 pagato in forma unica alla firma del contratto. Per i successivi 2 anni, dal 01/01/2025 al 31/12/2026, di euro 160.000,00 da pagarsi in 12 rate mensili di pari importo.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE INCLUDE ANCHE L'ARREDO E L'ATTREZZATURA TECNOLOGICA CHE NON SONO OGGETTO DEL PIGNORAMENTO. PER TALE MOTIVO SI RITIENE OPPORTUNO CHE UNA PARTE DEL CANONE RELATIVO ALLA QUOTA PARTE DEL VALORE DELL'ARREDO (QUANTIFICATO NELL'ALLEGATO A2 DEL CONTRATTO AD EURO 438.842,00), VENGA SVINCOLATO E VERSATO A FAVORE DELLA ██████████ TALE QUOTA, PROPORZIONATA AL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E TENUTO CONTO DELLO STATO D'USURA, SUBITO E CHE SUBIRANNO ALCUNI ELEMENTI TECNOLOGICI, E' CONGRUAMENTE DEFINITA IN: EURO 18.000,00 (DICOTTOMILA//EURO) ANNUALI A FAVORE DI SOVADA SRL.

Identificativo corpo: B

sito in Palazzago (BG), Via Gromlongo 20

Occupato da OMISSIS

Note: Si rimanda agli stessi dati riportati nella stessa Sezione per il Corpo A. La società locataria ██████████ ha in essere una contestazione con ██████████ relativa alla sottoscrizione di un nuovo contratto d'affitto a seguito problematiche riscontrate nella struttura locata.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Si è proceduto alla valutazione con il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Nello specifico, data la particolarità del complesso edilizio, lo stesso è stato comparato a strutture simili a livello Regionale e Nazionale.

In particolare sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni, che ne modificano il valore :

- a) il fabbricato è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- b) la superficie lorda dell'unità immobiliare, le dotazioni e le caratteristiche dello stesso;
- c) i parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare, sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante il sopralluogo e corrispondenti a quelli riportati sui progetti approvati in Comune di Palazzago;
- d) la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- e) l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutture del territorio circostante;
- f) l'epoca di edificazione;
- g) lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- h) l'esposizione e la panoramicità;
- i) nello specifico è stato dato un valore di stima più alto agli impianti d'acqua (piscine) dovuti a dei costi di realizzazione più alti per tali manufatti;
- l) per quanto concerne i terreni, per il mapp. 8452 la superficie è stata calcolata computando il 10% sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (tenuto conto dei posti auto realizzati e dell'area giochi, il valore risultante può considerarsi congruo al costo dei lavori per la loro realizzazione); per i mappali 8450 ed 8451, legati ad un Programma Integrato di Intervento a destinazione ricettiva (per il quale sono già state realizzate tutte le opere possibili realizzabili) è stato attribuito un valore leggermente maggiore rispetto alla stessa tipologia di terreni per i quali viene definito un costo al mq. comparato alle eventuali opere di "servizio" legate ai Programmi Integrati di Intervento (parcheggio piuttosto che aree gioco, opere comunque residue rispetto a quelle già realizzate per questo Intervento).

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Palazzago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Immobiliare.it
- Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Prezzo medio di vendita al mq. a livello Regionale/Nazionale = euro 2.000/2.2200 ;

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari in loco.

12.3 Valutazione corpi:**A. Alberghi e pensioni [D2]****Palazzago (BG), Via Gromlongo 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.660.015,45.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.Seminterrato - Centro Benessere	946,34	€ 2.400,00	€ 2.271.216,00
P.Seminterrato - Piscine	230,00	€ 2.600,00	€ 598.000,00
P.Seminterrato - Locali tecnici	63,26	€ 2.100,00	€ 132.846,00
P.Seminterrato - Auto- rimessa	41,13	€ 2.100,00	€ 86.373,00
P.T. - Sala pranzo-cucina- camere	403,23	€ 2.400,00	€ 967.752,00
P.T. - Terrazzi e balconi	363,40	€ 2.400,00	€ 872.160,00
P.1 - camere/app. for- esteria	278,33	€ 2.400,00	€ 667.992,00
P.1 - Terrazzi e balconi	27,54	€ 2.400,00	€ 66.096,00
P.2 - Camere	94,22	€ 2.400,00	€ 226.128,00
P.2 - Terrazzi e balconi	1,21	€ 2.400,00	€ 2.904,00
P.Interrato - Locali tecnici	31,64	€ 2.100,00	€ 66.444,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.957.911,00
Riduzione valore per immobile locato detrazione del 5.00%			€ -297.895,55
Valore corpo			€ 5.660.015,45
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.660.015,45
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.660.015,45

B.**Palazzago (BG), Via Gromlongo 20**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 491.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno - seminativo ar- borato	390,00	€ 35,00	€ 13.650,00
Terreno - seminativo ar- borato	210,00	€ 35,00	€ 7.350,00
Terreno - seminativo ar- borato	235,00	€ 2.000,00	€ 470.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 491.000,00
Valore corpo			€ 491.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 491.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 491.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alberghi e pen- sioni [D2]	2.480,30	€ 5.660.015,45	€ 5.660.015,45
B		835,00	€ 491.000,00	€ 491.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per

€ 246.040,62

vizi del bene venduto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 5.904.974,83

Valore diritto e quota € 5.904.974,83

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **5.904.974,83****Allegati**

A1_VISURE STORICHE
 B2_PLANIMETRIE CATASTALI
 C1_PIANO INTERRATO SUB. 2
 C2_PIANO SEMINTERRATO SUB. 2
 C3_PIANO TERRA SUB. 3
 C4_PIANI 1-2 SUB. 3
 C5_ESTERNI
 C6_MAPP. 8450-8451-8452
 D1_CONVENZIONE
 E1_CONTRATTO D'AFFITTO
 F1_PE 182_2007_1.2
 F2_PE 72_2008
 F3_PE 83_2008
 F4_PE 38_2009
 F5_PE 20_2009_DINIEGATA
 F6_PE 40_2009
 F7_AGIBILITA'
 F8_CILA 95_2015
 G1_CDU
 H1_ISPEZIONI IPOTECARIE AL 02.07.2024
 I1_SCHEDA CONTROLLO
 L1_QUADRO TIPO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 Dichiarazione_trasmissione_perizia_30_2024_ei
 perizia_30_2024_ei_privacy
 Succinta-perizia_30_2024_ei

30-12-2024

L'Esperto alla stima
arch Gianluigi Andrea Brignoli