

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 615/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Elena Vernetti
Codice fiscale: VRNLNE76M45A794T
Studio in: Via Borgo Palazzo 14 - 24125 Bergamo
Telefono: 035-4120098
Email: elena.vernetti@tiscali.it
Pec: elena.vernetti@archiworldpec.it

Beni in **Solto Collina (BG)**
Località/Frazione
via San Defendente 23

INDICE

Lotto: 001 - Albergo ristorante e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	5
Corpo: A.....	5
Corpo: B.....	5
2. DESCRIZIONE	6
DESCRIZIONE GENERALE	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	14
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	14
Corpo: A.....	14
Corpo: B.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	19
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	20
Corpo: A.....	20
Corpo: B.....	20
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21

Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 14-05-2024 alle 10:40
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Elena Verneti
Data nomina: 24-01-2024
Data giuramento: 30-01-2024
Data sopralluogo: 26-02-2024
Cronologia operazioni peritali: In data 29-01-2024 il CTU ha provveduto a richiedere l'accesso agli atti presso il comune. In data 30-01-2024 ha proceduto con le verifiche ipotecarie presso l'agenzia del territorio. In data 26-02-2024 alla presenza del custode ha proceduto al sopralluogo e all'accesso agli atti presso il comune di Solto collina. In data 25-03-2024 ha proceduto alla richiesta di CDU dei terreni oggetto di esecuzione e all'istanza per la correzione della mappa catastale non aggiornata.

Beni in **Solto Collina (BG)**
via San Defendente 23

Lotto: 001 - Albergo ristorante e terreni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio ES/6, particella 560, subalterno 701, indirizzo Via San Defendente 25, piano T-1-2-S1, comune Solto Collina, categoria D2, rendita € € 5.681,03

Identificativo corpo: B.

residenziale sito in via San Defendente 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Solto Collina, foglio ES/9, particella 2050, qualità PRATO ARBOR , classe 1, superficie catastale 205 mq, reddito dominicale: € Euro 0,74, reddito agrario: € Euro 0,79

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Solto Collina, foglio ES/9, particella 1634, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 340 mq, reddito dominicale: € Euro 1,32, reddito agrario: € Euro 1,67

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Solto Collina, foglio ES/9, particella 1635, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 300 mq, reddito dominicale: € Euro 1,16, reddito agrario: € Euro 1,47

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Solto Collina, foglio ES/9, particella 1833, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 215 mq, reddito dominicale: € Euro 0,83, reddito agrario: € Euro 1,05

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Solto Collina, foglio ES/9, particella 1834, qualità SEMINATIVO, classe 1, superficie catastale 60 mq, reddito dominicale: € Euro 0,23, reddito agrario: € Euro 0,29

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

I dati sono corrispondenti.

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

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Area servizi per cicloturismo (Buona), Agriturismi e strutture turistiche (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Lovere.

Attrazioni paesaggistiche: Panorama sul lago d'Iseo, Riserva naturale Valle del Freddo.

Attrazioni storiche: eremo di San Defendente, chiesa di Santa Lucia, chiesa di Santa Maria Assunta.

Principali collegamenti pubblici: Linea Autobus C40bcd da Esmate a Bergamo (4 corse al giorno, fermata a 20 m)

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è costituito da un fabbricato cielo terra che ospita un albergo. A piano terra sono situati: terrazza di ingresso, locale reception/bar, hall ingresso ristorante, sala pranzo/ristorante, cucina, locale dispensa (attualmente usato come soggiornino), saletta giochi (attualmente attrezzata come negozio) e servizi; a piano interrato è situata la cantina direttamente collegata internamente con il locale cucina ed esternamente con l'area di pertinenza; a piano primo sono situati corridoio di accesso alle camere, nove camere ognuna dotata di servizi, quattro terrazzi accessibili dalle camere e ampio terrazzo comune; a piano secondo sono situati locali non abitabili con altezza media inferiore a 2.4 m (l'altezza al colmo è di poco superiore ai 2 m) attualmente attrezzati ad abitazione con tre bagni (Questi locali non hanno i requisiti igienici per l'uso abitativo; pertanto vanno smantellati).

Superficie complessiva di circa mq **1.583,00**

E' posto al piano: Terra, primo, secondo e interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994 (solo piano terra)

Ha un'altezza utile interna di circa m. 7 metri sotto gronda

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato necessita di generale manutenzione. Si evidenziano alcune infiltrazioni dai lucernari in copertura. Le facciate esterne evidenziano fenomeni di umidità sul fronte nord e distacco della pittura e in alcuni punti dell'intonaco. Le camere dell'albergo necessitano di un generale rinnovamento.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Note: struttura in c.a. a travi e pilastri in normali condizioni
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	Note: I serramenti a piano terra sono di più recente fabbricazione e con migliori prestazioni energetiche; le condizioni sono discrete. I serramenti a piano primo risalgono presumibilmente alla data di fabbricazione (o di generale ristrutturazione) del fabbricato (presumibilmente anni 70).

<i>Pareti esterne</i>	Note: pareti esterne intonacate con zoccolo in pietra; necessita manutenzione causa distacchi superficiali e fenomeni di umidità sul fronte nord.
<i>Pavim. Interna</i>	Note: I pavimenti sono in piastrelle di ceramica o gres. I pavimenti a piano terra e a piano sottotetto sono di più recente realizzazione. I pavimenti a piano primo (camere) risultano desueti, ancorchè in buono stato di manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1994
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. La documentazione depositata presso gli uffici comunali è andata persa.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità. La documentazione depositata presso gli uffici comunali è andata persa. NOTA BENE: Attualmente è riscaldato il secondo piano con caldaietta murale e il piano terra con condizionatori. Il piano primo non è riscaldato non essendo più in attività dal 2020.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO



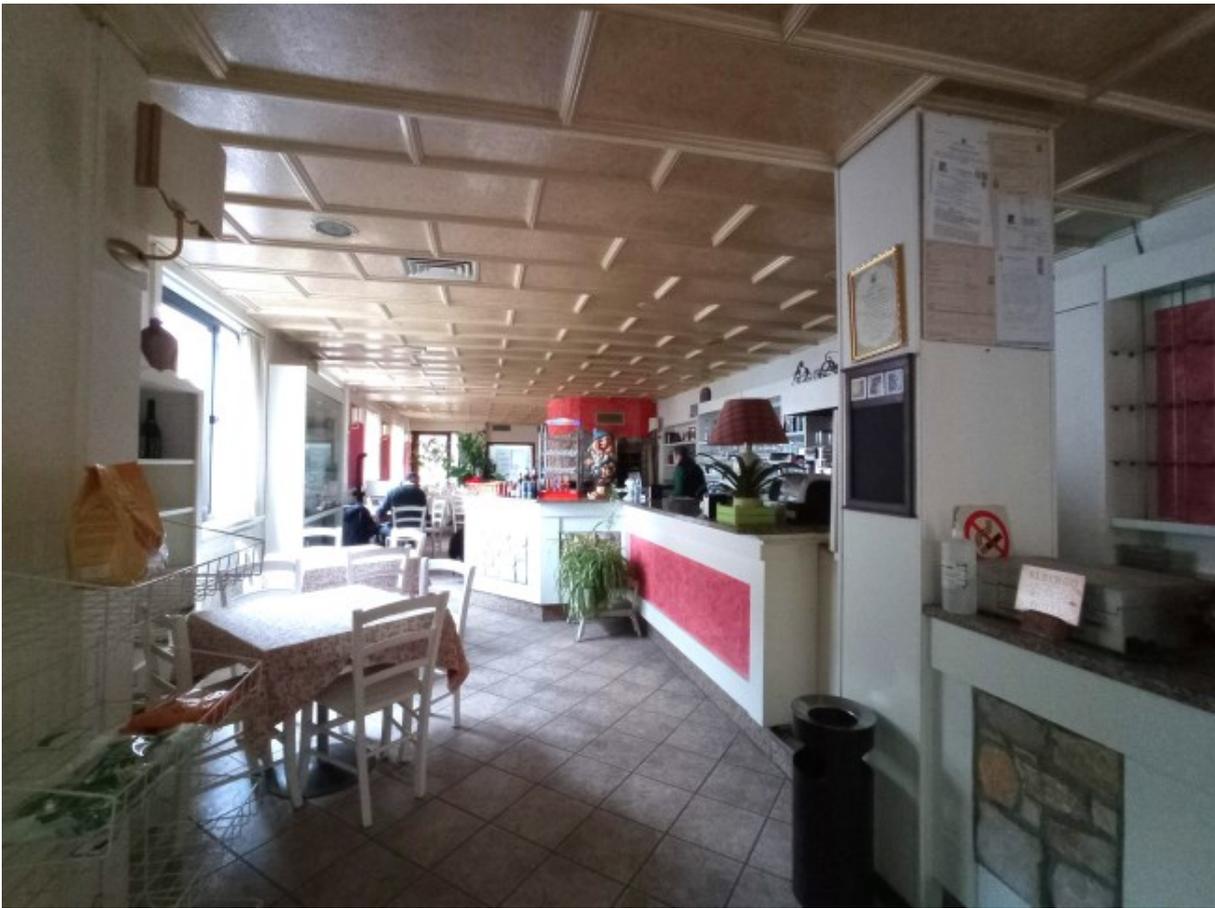
vista da sud ovest



vista da nord est



sala pranzo



bar



cucina

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **B**

Il corpo B è relativo alle aree esterne costituite da: strada di accesso, area attualmente utilizzata come parcheggio su cui insistono due capanni in lamiera, area che ospita capanno attrezzi non dichiarato (da smantellare), area che ospita serra removibile. Sui terreni insistono tre servitù di passaggio. Parte dei terreni è edificabile. Approssimativamente la superficie edificabile è pari a 930 mq ed ha un indice pari al 25%: la SLP realizzabile è di circa 230 mq (circa 700 mc).

Superficie complessiva di circa mq **1.165,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia piano
Sistemazioni agrarie sul mappale 2050 insiste una serra
Sistemi irrigui presenti assenti

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Le aree esterne necessitano di sistemazione e rimozione di baracche abusive.







3. PRATICHE EDILIZIE

Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23**Numero pratica: 793**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 17/09/1977 al n. di prot. 640

NOTE: La pratica qui indicata non è stata visionata dal CTU in quanto non è più reperibile presso gli uffici comunali. Si riportano gli estremi della pratica in quanto indicata sull'atto di compravendita del notaio Mario Donati con cui la OMISSIS compra da OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23****Numero pratica: 1432**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 23/10/1984 al n. di prot. 760/84

NOTE: La pratica qui indicata non è stata visionata dal CTU in quanto non è più reperibile presso gli uffici comunali. Si riportano gli estremi della pratica in quanto indicata sull'atto di compravendita del notaio Mario Donati con cui la OMISSIS compra da OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23****Numero pratica: 2175**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

NOTE: La pratica qui indicata non è stata visionata dal CTU in quanto non è più reperibile presso gli uffici comunali. Si riportano gli estremi della pratica in quanto indicata sull'atto di compravendita del notaio Mario Donati con cui la OMISSIS compra da OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A**Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23****Numero pratica: 2237**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: SISTEMAZIONE INTERNA

Presentazione in data 04/01/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 16/03/1994 al n. di prot. 15

NOTE: La pratica qui indicata è stata visionata dal CTU presso gli uffici comunali. Si sottolinea che la pratica risulta incompleta: è reperibile la concessione, un disegno di stato di fatto delle piante e un disegno di confronto tra stato di fatto e progetto del solo piano terra. Non è stato possibile recuperare altra documentazione.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.**Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rilevano difformità nella distribuzione interna, rispetto all'unica pratica rinvenuta presso gli uffici comunali.

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
CILA in sanatoria e spese tecniche	€ 4.000,00
Totale oneri: € 4.000,00	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il piano secondo non ha i requisiti per essere abitabile (l'altezza media non raggiunge i 2,40 m). I locali sono attualmente utilizzati come camere e sono presenti tre bagni.

Regolarizzabili mediante: Smantellamento bagni

Oneri di regolarizzazione	
rimozione sanitari e impianti	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Durante l'accesso agli atti non è stato possibile verificare in modo completo la conformità edilizia in quanto la maggior parte delle pratiche edilizie, citate nell'atto di provenienza, sono andate perse. L'unica pratica reperita riguarda modifiche interne al piano terra.

**Identificativo corpo: B.
residenziale sito in via San Defendente 23**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la presenza di baracche abusive.

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Oneri di regolarizzazione	
Rimozione	€ 5.000,00
Totale oneri: € 5.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 44 Insediamenti prevalentemente espositivi-commerciali confermati 1. Il Piano delle Regole indica con apposito simbolo grafico gli insediamenti prevalentemente terziari commerciali esistenti. 2. Per tali edifici sono confermati volumi, le superfici lorde di pavimento, le superfici utilizzate e le altezze esistenti. 3. Sono consentiti, inoltre, gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'Art. 27 della legge regionale 12/2005. 4. Gli indici per la nuova edificazione e per gli ampliamenti dell'esistente sono i seguenti; - Indice di sfruttamento: 40% - S.I.p. max 80% - Altezza massima: ml. 8,00 - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% Art. 24 Ambiti urbani di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica: - Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali o piccole unità unifamigliari o bifamigliari 1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole. 2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole 3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art.5 per le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori", di cui al successivo art. 27, comma 2. 4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005. 5. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule: - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali e piccole unità : S.f.2 x 0,03/S.r.c. - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano S.f.2 x 0,035/S.r.c. Comparti urbani caratterizzati da presenze miste e non residenziali: sempre possibile la modifica delle destinazioni non residenziali a funzioni abitative. La determinazione dell'incremento delle funzioni residenziali è così individuata: S.f.2 x 0,035/S.r.c. Per i</p>

	<p>volumi non residenziali agli effetti dell'applicazione delle possibilità di ampliamento si considera la slp esistente. 6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq 7. per gli interventi di cui al precedente comma 5 è previsto comunque un limite massimo dello 0,035 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria 8. I sopralti e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralti potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno. In qualsiasi caso non potranno essere realizzati sopralti per gli edifici esistenti che presentano altezza di m.l. 10. 9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. 10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Tali volumetrie potranno comunque essere utilizzate nei lotti limitrofi se appartenenti alla medesima proprietà. 11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 7. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12. 15. Negli "Ambiti con presenza di tipologia e/o destinazioni funzionali disomogenee" ove siano presenti attività artigianali di servizio, queste potranno essere mantenute anche con ampliamenti delle slp nella misura massima prevista dal precedente comma 5 anche con destinazione non residenziale, al fine di migliorare l'offerta funzionale dei servizi e di funzioni a questi complementari. Gli interventi dovranno essere fatti oggetto della preventiva "valutazione di compatibilità urbanistica" di cui al successivo art. 36 nell'ambito della procedura del "progetto preliminare" di cui al precedente art. 12.</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B.
residenziale sito in via San Defendente 23**

Strumento urbanistico Vigente:	Non specificato
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 24 Ambiti urbani di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica: - Ambiti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali o piccole unità unifamigliari o bifamigliari 1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole. 2. In tutti i comparti di cui al presente artico-</p>

lo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole 3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art.5 per le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori", di cui al successivo art. 27, comma 2. 4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005. 5. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule: - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali e piccole unità : S.f.2 x 0,03/S.r.c. - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano S.f.2 x 0,035/S.r.c. Comparti urbani caratterizzati da presenze miste e non residenziali: sempre possibile la modifica delle destinazioni non residenziali a funzioni abitative. La determinazione dell'incremento delle funzioni residenziali è così individuata: S.f.2 x 0,035/S.r.c. Per i volumi non residenziali agli effetti dell'applicazione delle possibilità di ampliamento si considera la slp esistente. 6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq 7. per gli interventi di cui al precedente comma 5 è previsto comunque un limite massimo dello 0,035 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria 8. I sopralti e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralti potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno. In qualsiasi caso non potranno essere realizzati sopralti per gli edifici esistenti che presentano altezza di m.l. 10. 9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente. 10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Tali volumetrie potranno comunque essere utilizzate nei lotti limitrofi se appartenenti alla medesima proprietà. 11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 7. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento. 12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 35%. 13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima. 14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12. 15. Negli "Ambiti con presenza di tipologia e/o destinazioni funzionali disomogenee" ove siano presenti attività artigianali di servizio, queste potranno essere mantenute anche con ampliamenti delle slp nella misura massima prevista dal precedente comma 5 anche con destinazione non residenziale, al fine di migliorare l'offerta funzionale dei servizi e di funzioni a questi complementari. Gli interventi dovranno essere fat-

	ti oggetto della preventiva "valutazione di compatibilità urbanistica" di cui al successivo art. 36 nell'ambito della procedura del "progetto preliminare" di cui al precedente art. 12. Art. 27 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori e aree inedificate già oggetto di previsioni nel PRG con necessità di progettazione unitaria 1. E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione. 2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici: - Rapporto di utilizzazione: 0,25 mq./mq.; - Altezza massima: ml. 6,50; - Rapporto di copertura: 30%; 3. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati. 4. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12. 5. Per tali interventi è obbligatoria la presentazione di proposte di "progetto preliminare" per la definizione delle tipologie edilizie e il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno del quale saranno definiti gli elementi compensativi. 6. Le aree libere, la cui superficie singola o complessiva, ove l'intervento interessi più lotti contigui, supera la dimensione di 2.500 mq, sono edificabili con gli indici di cui al precedente comma 2, previa approvazione di specifico PA.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	I mappali 1634, 1635, 1833 sono gravati da servitù si passo pedonale, carrale e passaggio sottoservizi.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.25 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	6.5 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 700 mc
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.

Alberghi e pensioni [D2] sito in via San Defendente 23

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

Identificativo corpo: B.

residenziale sito in via San Defendente 23

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

Note: Si segnala che la mappa catastale non risulta aggiornata: il mappale 1834 non è riportato sulla mappa e figurano i mappali 1501 e 1428 non più esistenti. Il CTU procede con istanza per l'aggiornamento della mappa in base al frazionamento del 25/11/1993 n. 389572.2/1993 relativo al mappale 2050.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/03/1973**. In forza di -.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/01/2001**. In forza di atto di costituzione di società.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/01/2001**. 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: con questo atto di compravendita acquistano piena proprietà casa ai mappali 560 e 1399 cat. a4 cl. 1, nonché parte del mappale 912 (9127d); mappale 1428. Nell'atto si precisa che i mappali 560-1399 e 9127d sono gravati da servitù di passo pedonale, veicolare e carrabile a favore dei mappali 912/a e 912/b.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/01/2001**. 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: Con questo atto di compravendita acquistano da OMISSIS e OMISSIS la proprietà di 2/3 dei mappali 856, 843/a, 1817, 855.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/01/2001**. 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: Con questo atto di compravendita acquistano da OMISSIS proprietà di 1/3 dei mappali 856, 843/a, 1817, 855.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/01/2001**. 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: Con questo atto di compravendita OMISSIS conferisce alla società OMISSIS DI OMISSIS &C la quota di 1/2 dei beni: il fabbricato al mappale 560 unito al 1399 cat. A4 e i terreni al fg. 6 mappali 912/d, 910/b, 1834, 1635, 1634.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **23/01/2001**. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con questo atto di permuta acquistano da OMISSIS il mappale 2050 e cedono il mappale 2049.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/10/2001 al 12/01/2006. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Con questo atto OMISSIS diventa proprietario dei beni identificati al C.F. fg. 1 mapp. 560 sub 701 e dei terreni a C.T. fg. 9 mapp. 1428, 1501, 1634, 1635, 1833, 1834 provenienti per 1/2 da OMISSIS e per 1/2 da OMISSIS; e del terreno a C.T. fg. 9 mapp. 2050 proveniente per 1/2 da OMISSIS e per 1/2 da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/01/2006 al 18/02/2019. 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.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 18/02/2019 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.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2019 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 01/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/12/2023 ai nn. OMISSIS.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 30/04/2004 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/04/2004 ai nn. OMISSIS; Servitù di passo pedonale e carrabile nonché di posa tubazioni per servizi fognatura, acqua, gas, luce e telefono sulla strada di larghezza pari a 6 m, a ca-

rico dei terreni identificati al fg. 9 mappali 1634, 1635, 1833 a favore dei fabbricati identificati al fg. 6, mappale 1502 sub da 12 a 20.

- Atto di asservimento:

. A rogito di OMISSIS in data 01/01/2000 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a in data 21/04/2000 ai nn. OMISSIS; Servitù di passo pedonale e carrabile nonchè di posa tubazioni per servizi fognatura, acqua, gas, luce e telefono sulla strada di larghezza pari a 6 m, a carico dei terreni identificati al fg. 9 mappali 1634, 1635, 1833 a favore dei terreni identificati al fg. 9, mappali 1837, 1951, 1949, 1426, 2049, 1836, 1950, 1948 e al catasto fabbricato al fg. 6 mappala 1502 sub da 4 a 11.

- Atto di asservimento:

A favore del fondo identificato al foglio 9 mappale superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 28/03/1973 ai nn. OMISSIS registrato a Bergamo in data 16/04/1973 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/04/1973 ai nn. OMISSIS; Patto speciale riportato sull'atto di compravendita: i mappali della casa 560-1399 e il mapp. 912/d sono gravati della servitù di passo pedonale, veicolare e carrale a favore dei mappali 912/c e 912/b. A sua volta il mappale 912/c sarà gravato di servitù di passo pedonale, veicolare e carrale a favore dei mappali 912/b. Si precisa che la striscia di terreno gravata delle suddette servitù avrà una larghezza massima di tre metri, e su detta striscia è vietata la sosta dei veicoli ed il deposito di merci di qualsiasi tipo. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A e 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 Solto Collina (BG), via San Defendente 23

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Solto Collina (BG), via San Defendente 23

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Solto Collina (BG), via San Defendente 23

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Il piano terra (e quindi il locale ristorante) è accessibile dall'ingresso laterale ed è dotato di un bagno accessibile. Il piano primo non è accessibile in quanto non dotato di ascensore o servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Solto Collina (BG), via San Defendente 23

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza si riportano le superfici del fabbricato e dell'area di pertinenza del mappale su cui insiste il fabbricato.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locali a piano terra	sup lorda di pavimento	451,00	1,00	451,00
terrazzo d'ingresso a piano terra	sup lorda di pavimento	36,00	0,25	9,00
area di pertinenza esterna	sup lorda di pavimento	320,00	0,05	16,00
locali a piano primo	sup lorda di pavimento	256,00	1,00	256,00
terrazzi a piano primo	sup lorda di pavimento	187,00	0,25	46,75
locali a piano sottotetto	sup lorda di pavimento	191,00	0,50	95,50
locali cantina	sup lorda di pavimento	142,00	0,50	71,00
		1.583,00		945,25

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: Intero Edificio

Identificativo corpo: B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

terreno mappale 2050	sup lorda di pavimento	250,00	1,00	250,00
terreno mappale 1834	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
terreno mappale 1833	sup lorda di pavimento	215,00	1,00	215,00
terreno mappale 1635	sup lorda di pavimento	300,00	1,00	300,00
terreno mappale 1634	sup lorda di pavimento	340,00	1,00	340,00
		1.165,00		1.165,00

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: Intero Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il bene è comodamente divisibile tra fabbricato e terreni.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Alberghi e pensioni [D2] sito in Solto Collina (BG), via San Defendente 23

Occupato, i piani terra, interrato e primo dal debitore;
il secondo piano, da OMISSIS senza alcun titolo.

Identificativo corpo: B

residenziale sito in Solto Collina (BG), via San Defendente 23

Occupato dal debitore.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Si precisa che i valori commerciali presi a riferimento sono valori di immobili residenziali, nonostante l'effettivo uso del fabbricato al corpo A sia a destinazione terziaria (turistica); questa scelta viene effettuata per analogia alle finiture e al tipo di costruzione oggetto della presente stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, comune Solto Collina;

Ufficio tecnico di Solto Collina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnocasa - Cerco casa - Casa.it - Studio Casa - Immobiliare Finazzi, Immobiliare.it, Valore casa&terreni 2023, Listino prezzi immobili Bergamo F.I.M.A.A. 2022, Banca dati quotazioni immobiliari, Agenzia delle entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori OMI: Anno 2023 - Semestre 2

Abitazioni civili: da 900€ a 1000€;

Uffici: da 1200€ a 1500€;

Negozi: da 950€ a 1300€.

12.3 Valutazione corpi:

A. Alberghi e pensioni [D2]

Solto Collina (BG), via San Defendente 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 595.507,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali a piano terra	451,00	€ 900,00	€ 405.900,00
terrazzo d'ingresso a piano terra	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
area di pertinenza esterna	16,00	€ 900,00	€ 14.400,00
locali a piano primo	256,00	€ 900,00	€ 230.400,00
terrazzi a piano primo	46,75	€ 900,00	€ 42.075,00
locali a piano sottetto	95,50	€ 900,00	€ 85.950,00
locali cantina	71,00	€ 900,00	€ 63.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 850.725,00
vetustà dell'immobile detrazione del 30.00%			€ -255.217,50
Valore corpo			€ 595.507,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 595.507,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 595.507,50

B. residenziale

Solto Collina (BG), via San Defendente 23

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.755,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno mappale 2050	250,00	€ 75,00	€ 18.750,00
terreno mappale 1834	60,00	€ 8,00	€ 480,00
terreno mappale 1833	215,00	€ 35,00	€ 7.525,00
terreno mappale 1635	300,00	€ 75,00	€ 22.500,00
terreno mappale 1634	340,00	€ 75,00	€ 25.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.755,00
Valore corpo			€ 74.755,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 74.755,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 74.755,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Alberghi e pensioni [D2]	945,25	€ 595.507,50	€ 595.507,50
B	residenziale	1.165,00	€ 74.755,00	€ 74.755,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 100.539,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 558.723,13
Valore diritto e quota	€ 558.723,13

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 558.723,12
---	---------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di un immobile strumentale all'attività, di proprietà di una società, quest'ultima all'atto della vendita, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 ha facoltà di richiedere l'applicazione dell'iva. Se l'acquirente è anch'esso un soggetto passivo d'imposta (titolare di partita iva) si applicherà il c.d. Reverse Charge (inversione contabile) ai sensi dell'art. 17 del DPR 633/1972; in caso di acquirente persona fisica invece si applicherà l'IVA.

15-04-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Elena Verneti