

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 469/2021**

**PROMOSSA DA**

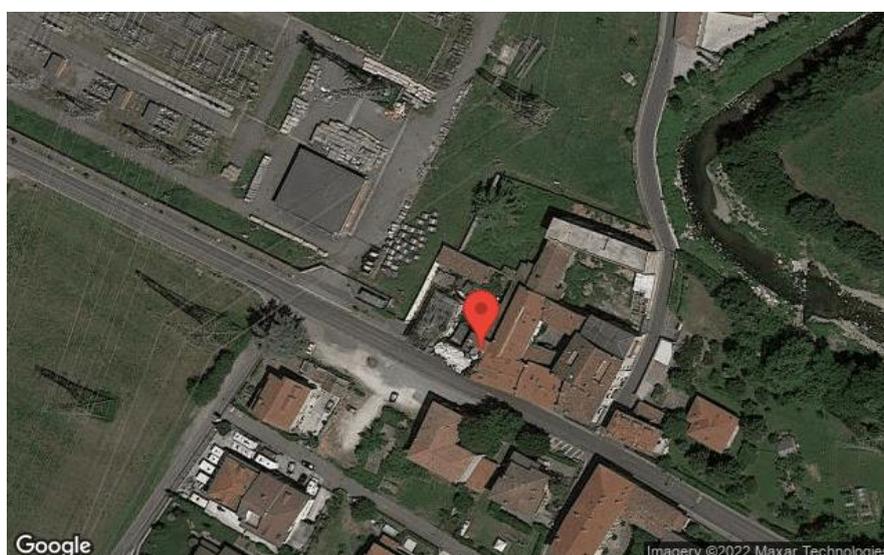
OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa MARIA MAGRI'



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Enrico Pati  
**Codice fiscale:** PTANRC70D09E506T  
**Studio in:** Via Roma 1 - 24031 Almenno S. Salvatore  
**Telefono:** 035-642721  
**Fax:** 035-642721  
**Email:** enrico.pati@fabbricamare.it  
**Pec:** pati.13161@oamilano.it

Beni in **Gorlago (BG)**  
Località/Frazione  
Via Dante Alighieri 6,8,10,12

## INDICE

### Lotto: 001 - Ristorante affittacamere e altri immobili

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	5
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE.....	6
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	7
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	11
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	12
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	12
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	14
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	14
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	16
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	17
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	17
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
Corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi .....	19
Corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.....	19

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	20
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi .....	19
Adeguamenti e correzioni della stima .....	20
Prezzo base d'asta del lotto .....	21

## **INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI'

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-05-2022 alle 11.45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv.OMISSIS

## **INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Enrico Pati

**Data nomina:** 07-09-2021

**Data giuramento:** 16-09-2021

**Data sopralluogo:** 18-02-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 22-02-2022 Secondo sopralluogo

Beni in **Gorlago (BG)**  
Via Dante Alighieri 6,8,10,12

## **Lotto: 001 - Ristorante affittacamere e altri immobili**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Alighieri**

Note: I servizi igienici sono accatastati separatamente (subalterno 711) C2

Di questo corpo fanno parte anche i subalterni 706- 707

Beni comuni non sensibili: Subalterni 712 – 716 Immobili in corso di costruzione;

Subalterno 714 Magazzino con antistante portico;

Subalterno 713 Autorimesse

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** 1/1 OMISSIS, foglio 6, particella 353, subalterno 715, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1-S1, comune Gorlago, categoria D/8, rendita € 8.536,00

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 711, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-S1, comune Gorlago, categoria C/2, classe 2, consistenza 44, superficie 59, rendita € 95,44

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 712, indirizzo Via Dante Alighieri, piano 1, comune Gorlago, categoria In corso di costruzione

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 713, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T, comune Gorlago, categoria C/6, classe 2, consistenza 65 mq, superficie 74 mq, rendita € 124,21

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 706, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T, comune Gorlago, categoria Bene Comune non Censibile

Note: Bene comune non sensibile AI SUB. 708-709-710-711-712-713 - CORTILE

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 707, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T, comune Gorlago, categoria Bene Comune non Censibile

Note: Bene comune non sensibile AI SUB. 711 - 712 - SCALA

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 353, subalterno 714, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T, comune Gorlago, categoria C/2, classe 2, consistenza 94 mq, superficie 105 mq, rendita € 203,90

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio 6, particella 353, subalterno 716, indirizzo Via Dante Alighieri, piano 1, comune Gorlago, categoria In corso di costruzione

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 2531, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale are 00 ca 76, reddito dominicale: € 0,37, reddito agrario: € 0,39

Note: In realtà si tratta di una superficie all'interno del cortile comune

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 1595, qualità Semin. Arbor., classe 2, superficie catastale are 05 ca 30, reddito dominicale: € 2,6, reddito agrario: € 2,74

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Gorlago, foglio 9, particella 347, qualità Incolt. ster., superficie catastale are 05 ca 40

**Identificativo corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

Note: Questo corpo consiste nell'intero fabbricato che ha subito i danni dell'incendio

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 708, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1, comune Gorlago, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5, superficie 57 mq, rendita € 154,94

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 709, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1, comune Gorlago, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 85 mq, rendita € 216,91

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS 1/2OMISSIS 1/2, foglio 6, particella 353, subalterno 710, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1, comune Gorlago, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5, superficie 86 mq, rendita € 216,91

## **2. DESCRIZIONE**

### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

I beni catastalmente pignorati, sono costituiti da un gruppo di immobili facenti parte di una serie di edifici costituenti una corte. Ubicati ai civici 6, 8, 10,12 della via Dante Alighieri, in prossimità del centro di Gorlago, sulla strada verso Carobbio degli Angeli, confinante con una centrale OMISSIS.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Centrale elettrica.

**Servizi offerti dalla zona:** Centrale Elettrica TERNA

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carobbio degli Angeli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al corpo **Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi**

Il corpo di fabbrica principale è costituito da un edificio, di due piani fuori terra, che al suo interno ospita un ristorante al piano terra e alcune camere per uso locanda/foresteria al piano primo. (fotografie 1,2) Di questo edificio fanno parte in realtà i subalterni 711, 712, 714, 715, e 716. Il 711 al piano terra, corrisponde sostanzialmente al blocco servizi e ripostiglio al servizio del ristorante, al piano interrato i locali caldaie, al servizio del ristorante e delle camere, il subalterno 714 ad un magazzino sempre al piano terra con antistante parte del porticato, sempre ad utilizzo del ristorante, mentre il 712 e il 716 al piano primo, risultano in corso di costruzione e si presentano allo stato rustico con solo parte degli impianti realizzata, come vedremo meglio in seguito.

Il blocco principale di questo edificio è costituito senz'altro dal subalterno 715. L'ingresso al ristorante avviene direttamente dalla strada via Dante Alighieri. La prima stanza d'ingresso, che misura circa 47,55 mq, è occupata per lo più dal banco per la preparazione delle pizze con relativo forno e da un piccolo banco bar. (fotografie 3,4)

Entrando a destra si accede in una prima sala, che misura circa 46,59 mq, attrezzata con i tavoli per gli ospiti (fotografie 5,6) e da questa, con due passaggi laterali ed un gradino, si accede ad una seconda sala, misurante circa 49,51 mq, anch'essa adibita con tavoli (fotografie 7,8) Questi ambienti sono caratterizzati dalle volte a botte, in pietra a vista, misuranti al colmo circa 3,80 m nelle prime due stanze e 3,45 nell'ultima, con la parte più bassa e le pareti, intonacate e affrescate con motivi campestri e floreali.

In tutto le due sale da pranzo possono ospitare comodamente una cinquantina di coperti. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica e zoccolatura battiscopa in marmo, l'impianto elettrico e di illuminazione è sottotraccia a parete e soffitto, quello di riscaldamento affidato ad alcuni ventilconvettori. Nelle nicchie delle pareti sono predisposti dei mobili di servizio ed è presente, tra le due sale, un caratteristico inserto camino passante.

Proseguendo dritto dall'ingresso e scendendo alcuni gradini si accede ad una terza sala, che misura circa 39,56 mq, anch'essa con la volta a botte in pietra a vista misurante al colmo 3,62 m circa, pensata per la degustazione dei vini, attualmente in uso ai proprietari e ai loro familiari. (fotografie 9,10)

Un comodo ripostiglio, col soffitto alto circa 4,35 m, in un angolo a destra di questa stanza, funge da piccolo magazzino e disbrigo, (fotografia 11) mentre al centro scendendo alcuni gradini, si può accedere ad un primo disimpegno di circa 8 mq, che ospita alcune vecchie botti in cemento, (fotografie 12,13) e proseguendo si può scendere fino a quella che era un'antica ghiacciaia e che adesso è stata adibita a cantina. (fotografie 14,15) Quest'ambiente circolare ha una superficie di circa 30,77 mq, la volta a cupola, in pietra a vista è alta più di 7 metri al colmo, il pavimento è rivestito in pannelli di legno, ed è arredato con al centro un tavolo e lungo le pareti delle scaffalature. La scala per scendere è in ferro e legno, con ringhiera in ferro a correnti orizzontali. (fotografia 16) Quest'ambiente è stato accuratamente recuperato, restaurato e attrezzato e rappresenta senz'altro un motivo di pregio per il ristorante.

Sempre dall'ingresso a sinistra, superando il blocco scale e attraversando una porta, (fotografia 17) si

accede ai servizi igienici, in realtà facenti parte del subalterno 711 al piano terra. Il corridoio di accesso, che misura circa 8,51 mq è ancora parte del subalterno 715 in fondo a questo corridoio a destra, troviamo il disimpegno antibagno di circa mq 6,39 comune per 3 servizi separati e distinti, uomo mq circa 3, disabili mq circa 4,44 e donna mq 5,04 quest'ultimo con un ulteriore antibagno. (fotografie 18,19,20,21,22) dal corridoio si accede ad ulteriori due bagni-spogliatoi per il personale. (fotografie 23,24,25,26) Questi ambienti sono alti circa 2,83 m, ed hanno pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica, le pareti fino ad un'altezza di circa 2,3 m, sanitari e lavandini di marca e manifattura corrente per tipologia di ambiente, miscelatori con comando a pedale e scarico del wc con comando pneumatico a piede, ad esclusione del bagno disabili che presenta lavandino a mensola, miscelatore a leva e scarico a gomito. Il riscaldamento è affidato ad alcuni caloriferi, le porte sono ad un'anta a battente, in legno tamburate a specchiatura unica liscia. Dall'esterno si accede ad una stanza ripostiglio, adibita ad ufficio, che fa sempre parte del subalterno 711, che misura circa 17,48 mq, con altezza di 2,7 m circa. (fotografie 27,28)

La cucina del ristorante è posta a sinistra della stanza di ingresso, misura circa 27,3 mq, attrezzata con un'isola centrale con i fuochi e le attrezzature ai lati, è direttamente collegata con il ripostiglio/dispensa/celle frigorifere con un'ulteriore superficie di circa 16,6 mq. (fotografia 29)

Del subalterno 715 al piano terra fa parte un portico con pavimentazione rivestita in pietra, che risulta completamente chiuso con dei serramenti che misura circa 35,7 mq (fotografia 30) e si segnala anche che l'area esterna prospiciente l'ufficio/ripostiglio subalterno 711, in difformità da quanto rappresentato nella documentazione catastale ed edilizia, risulta coperta da una tettoia in legno (fotografia 31)

Salendo la scala posta a sinistra della stanza di ingresso al ristorante, che misura circa 15 mq di sviluppo in pianta, si raggiunge il piano primo dove sono dislocate le camere di quella che doveva essere un'attività di affittacamere ad uso foresteria, in realtà le camere sono in uso ed occupate dagli stessi proprietari eseguiti e dai loro familiari.

La scala ha i gradini, alzate pedate e battiscopa rivestiti in marmo tipo granito grigio, ringhiera in ferro verniciato a correnti verticali e corrimano in legno. (fotografia 32) È prevista anche un'ascensore ed entrambe raggiungono uno spazio, di circa 28,94 mq, caratterizzato dal soffitto con travi e assito in legno e 3 lucernari, che poteva fungere da salottino di ingresso e attesa. (fotografie 33,34) Al disimpegno di sbarco è subito collegato un ripostiglio, stretto e lungo, che misura circa 13,56 mq. (fotografia 35) A seguire un corridoio di circa 16,61 mq serve e distribuisce 5 camere da questo lato che è quello che si affaccia su via Dante Alighieri.

La prima, subito a destra, è la più grande delle 5 e misura circa 15,8 mq con finestra e due lucernari, con un disimpegno di ingresso che misura circa 3,93 mq che distribuisce il suo bagno misurante circa 4,6 mq, attrezzato con sanitari per disabili. (fotografie 35,36,37) A seguire le altre camere con caratteristiche simili, ciascuna con il proprio bagno cieco e con dimensioni che vanno da 11,56 – 11,57 mq, le più piccole a 14,03 – 14,22 mq le restanti camere e bagni da 4,02 il più piccolo a 5,88 mq il più grande nell'ultima stanza in fondo al corridoio. (fotografie 38,39,40,41,42,43,44) Queste camere sono caratterizzate da un soffitto con travi e assito in legno con altezza di circa 2,78 m sotto travetti, tutte dotate di finestra e lucernario a tetto. (fotografia 45) Dall'altro lato della scala, un altro corridoio distribuisce altre due camere, che si affacciano all'interno del cortile comune. Misurano circa 9,55 e 9,76 mq ciascuna, con disimpegno di ingresso e bagni misuranti 3,88 e 4,16 mq. Hanno soffitto inclinato, con travetti e assito in legno, con altezze misurate sotto travetto che vanno da 4,15 a 3,45 m circa. (fotografie 46,47,48) I pavimenti di questo piano sono rivestiti in piastrelle di ceramica con zoccolatura in legno. I bagni hanno anch'essi pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 2 m, sono completi di lavandino, water, bidet, di tipologia corrente, con miscelatori monocomando, doccia e box-doccia e dotati di scaldasalviette. L'impianto di riscaldamento di questo piano è del tipo canalizzato a soffitto, quello elettrico e l'illuminazione sono a muro sottotraccia con comandi a pulsante a parete. Le camere, in tutto alla fine sono 7, tutte con il proprio bagno cieco, sono dotate di finestre con serramenti in legno e vetro camera, oscuranti esterni in legno tipo persiane e soglia interna in marmo tipo granito, alcune hanno anche degli arredi in legno armadi, scrivanie e boiserie.

In fondo a questo corridoio, una seconda scala, con caratteristiche costruttive simili alla precedente e misurante circa 12,77 mq, scenderebbe al piano terra, direttamente sotto al portico.

Per completare la dotazione impiantistica, invece bisogna scendere al piano interrato del subalterno 711, dove, tramite una scala con sviluppo di circa 7,84 mq, attraversando un disimpegno di circa 9,38 mq, si accede a due locali caldaia, uno di circa 14,94 mq e l'altro di circa 20,97 mq e con altezza per entrambi di circa 2,53 m, sono dotati di areazione naturale attraverso ampie superfici aperte a soffitto e forniscono acqua calda idro-termo-sanitaria al ristorante e alle camere. L'impianto elettrico qui è fuori traccia in canaline esterne in pvc. (fotografie 49,50,51)

Proseguendo lungo il corridoio a nord del corpo di fabbrica principale, al piano primo, dopo la scala, una porta dà accesso al subalterno 716 che al momento risulta catastalmente in corso di costruzione, e che nel progetto edilizio viene rappresentato come possibile oggetto di una futura concessione che permetterebbe la realizzazione di altre 3 camere con i relativi servizi. (Vedere Documentazione Comunale Allegato 3) Questa porzione di immobile al momento si presenta allo stato rustico con realizzata la sola tramezzatura a parziale separazione del corridoio (fotografie 52,53) ed avente una superficie totale di circa 89,27 mq. (fotografia 54)

Nel tetto, con travi e assito in legno, sono presenti alcuni lucernari, e parte dell'impiantistica OMISSIS, tracce e scatole sono state già eseguite e murate, come parte di quella idraulica, alcune tubazioni e le cassette dei wc da incasso sono presenti e già murate, seguendo indicativamente le prescrizioni e le posizioni del progetto edilizio. (fotografie 55,56)

Salendo una scala esterna (fotografia 57) raggiungibile sul lato sud-est del cortile interno, si accede al subalterno 712, anch'esso catastalmente in corso di costruzione, per il quale un progetto edilizio prevedeva la realizzazione di due mini appartamenti, tipo bilocali, al momento del sopralluogo è anch'esso allo stato rustico, con la parete di divisione tra i due appartamenti già realizzata e con la parte impiantistica OMISSIS e idraulica appena accennata e perlopiù limitata alle tubazioni a pavimento. La prima porzione di quest'immobile si presenta come un ambiente di circa 43,86 mq. (fotografie 58,59)

La seconda porzione si presenta come un ambiente di circa 41,94 mq. (fotografie 60,61,62) Entrambi avrebbero il doppio affaccio sia su via Dante Alighieri che sul cortile interno comune. Una parte di tetto riferita alla prima porzione di quest'immobile, subalterno 712, è stata coinvolta nell'incendio che ha completamente distrutto la copertura del corpo di fabbrica ad ovest della corte, interessando anche la parete ed alcuni serramenti esterni. (fotografie 63,64,65,66)

Completano il lotto un fabbricato, subalterno 713, adibito ad autorimessa, raggiungibile partendo dal cancello carrale sulla via Dante Alighieri attraversando il subalterno 706 che sarebbe l'ingresso e il cortile interno comune, (fotografie 94,95) questo corpo di fabbrica è posto a nord-ovest della corte, chiuso da alcuni portoni in ferro e legno, ha soffitto con travi, travetti e assito in legno a vista, con altezze che vanno da circa 3,83 m a circa 3,07 m, copertura con tegole tipo coppi, pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento liscio, impianto elettrico e di illuminazione del tipo fuori traccia in canaline esterne in pvc. A differenza di quanto rappresentato nella planimetria catastale è suddiviso internamente in due ambienti separati uno di circa 24,71 mq e l'altro di circa 42,86 mq, adibiti entrambi a deposito. (fotografie 96,97,98,99)

Attraversando il cortile interno, subalterno 706, che catastalmente risulta bene comune non censibile, dei soli subalterni 708, 709, 710, 711, 712, 713 escludendo di fatto i subalterni 714, 715, 716 che non avrebbero pertanto accesso dal e al cortile comune (fotografia 100) si raggiunge il subalterno 714. Si tratta un magazzino di circa 85,58 mq, con il relativo portico antistante di circa 49,51 mq, posto a nord-est della corte, nel corpo di fabbrica principale, sotto al subalterno 716. (fotografie 101,102,103,104,105) Ha un grosso portone in legno dal quale si accede, ad un ampio ambiente con alcuni pilastri al centro. Soffitto e pareti sono intonacate e tinteggiate, l'impianto elettrico è sottotraccia, a soffitto sono presenti delle parti impiantistiche idrauliche a vista, le travi non sono in luce del solaio e affianco ad un pilastro è presente un ingrossamento in muratura, che non risulta nella planimetria catastale. Il pavimento è in battuto di cemento liscio, all'interno del magazzino, e in pietra naturale sotto al portico, quest'ultimo ha il soffitto in travetti e assito in legno sorretto da pilastri in pietra e mattoni, con manto di copertura in tegole tipo coppi.

Completano il lotto due terreni prospicienti, sul lato opposto della strada, via Dante Alighieri, utilissimi all'utilizzo quale ampio parcheggio a servizio dell'attività. (fotografie 106,107,108,109) Si presentano con la

pavimentazione in sterrato parzialmente ricoperta di ghiaietto, senza particolari indicazioni e segnalazioni di parcheggio. Il Certificato di destinazione Urbanistica li individua nel Tessuto Urbano da Consolidare, Ambito "RES 6". Nella planimetria generale della Concessione Edilizia 1854/2000, Piano di Recupero "Comparto R7" e nelle successive D.I.A. in variante, su questi terreni viene identificata un'area, arretrata di 1,5 m dal ciglio stradale, indicata in 515,73 mq di superficie, destinata a parcheggio, dalla quale si ricavano e sono indicati 26 stalli di sosta con relativi spazi di manovra.

Superficie complessiva di circa mq **1.193,98**

E' posto al piano: Interrato, Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003 alcune parti risultano allo stato rustico (in corso di costruzione)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6, 8, 10, 12; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie, come specificato in relazione

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

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile nel suo complesso, per tipologia, posizione e dimensioni potrebbe essere interessante, ma le condizioni del fabbricato, i materiali costruttivi, le finiture correnti, lo stato generale in cui vertono alcune parti del fabbricato, come ad esempio i portici, la cucina, i servizi, le camere, oltre alle problematiche dovute alla promiscuità di accessi, passaggi e spazi comuni e a quella impiantistica, che legano questo fabbricato agli altri al rustico o completamente da ristrutturare, la vicinanza alla centrale OMISSIS e la presenza in prossimità dei cavi elettrici e dei tralicci, ne penalizzano fortemente l'appetibilità e il valore. (Fotografie 110,111,112)

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Dichiarazione di Conformità in data 30.12.2003 della ditta OMISSIS s.n.c.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas-metano
Stato impianto	Discreto
Potenza nominale	N. 2 caldaie con potenze in progetto da 47.300 e 77.400 Kcal/h
Epoca di realizzazione/adeguamento	2003
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Dichiarazione di Conformità in data 23.12.2003 dell'idraulico OMISSIS
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Non è presente agli atti Dichiarazione di Conformità
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Al momento del sopralluogo l'ascensore risultava non in uso. Agli atti è presente un certificato di una Piattaforma elevatrice BREMI modello DENISLIFT 19.03.2002
Esistenza carri ponte	NO

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Fabbricato danneggiato dall'incendio**

Nel fabbricato a sud-ovest della corte sono presenti i subalterni 708, 709 e 710. Questo fabbricato ha subito i danni di un incendio alla copertura alla quale non si è dato seguito con un intervento di ripristino, per cui nel corso di questi anni le ripetute, continue e copiose infiltrazioni di acqua hanno completamente ammalorato e degradato gli immobili al suo interno. (fotografie 67,68,69,70)

L'ingresso del subalterno 708 avviene direttamente dalla strada, via Dante Alighieri, in una stanza di circa 19,11 mq adibita a cucina, (fotografie 71,72) a destra una scala (fotografia 73) con sviluppo in pianta di circa 9,78 mq, conduce al piano primo dove è presente una camera di circa 20 mq (fotografia 74) e un bagno. (fotografia 75) Il disimpegno in cima alla scala al piano primo, di circa 4,6 mq presenta delle irregolarità, sono presenti due nicchie nelle pareti a est e a nord ed un'apertura nel lato est. (fotografie 76,77)

Al subalterno 709 si accede dall'interno del cortile comune al piano terra, l'ingresso avviene su un piccolo disimpegno di circa 3,3 mq (fotografia 78) che distribuisce la cucina a destra, che misura circa 10 mq (fotografia 79) e una prima camera che misura 14,02 mq (fotografia 80).

Un disimpegno a sinistra dell'ingresso che misura circa 6,04 mq (fotografia 81,83) distribuisce una seconda camera di circa 21,28 mq (fotografia 82) e il bagno (fotografia 84) di circa 4,4 mq. L'esterno come l'interno di questi immobili sono in condizioni pessime. (fotografia 85)

Al subalterno 710, posto al piano primo di questo fabbricato, si accede tramite una scala esterna in ferro con pedate in pietra con accesso sempre dal cortile interno. (fotografia 86)

Percorrendo un balcone di circa 6,46 mq (fotografia 87) si accede al disimpegno di ingresso di circa 3,68 mq (fotografia 88) che fornisce a destra la cucina di circa 11,47 mq (fotografia 89) e la prima camera di circa 14,87 mq. (fotografia 90)

Un secondo disimpegno di circa 5,8 mq (fotografia 91) collega la seconda camera di circa 23,12 mq (fotografia 92) e il bagno di circa 4,18 mq. (fotografia 93)

Superficie complessiva di circa mq **204,56**

E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 - Rifacimento del tetto

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10-12; ha un'altezza utile interna di circa m. Varie altezze come specificato in descrizione

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** Totalmente insufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Tutti e tre questi immobili si presentano in condizioni pessime, sono ammalorate le pareti, i solai, ci sono distacchi e crolli, l'intero fabbricato, previa verifica della sua idoneità statica e strutturale andrebbe completamente ricostruito.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Note	L'immobile è in completo stato di abbandono
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas-Metano
Stato impianto	L'immobile è in completo stato di abbandono

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Aligheri**

**Numero pratica: D.I.A. n. 435/2003**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Ampliamento cucina

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/04/2003 al n. di prot. 3317/10

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Aligheri**

**Numero pratica: D.I.A. n. 417/2003**

Intestazione: OMISSIS

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

Per lavori: Variante alla C.E. 1854/2000

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/03/1969 al n. di prot. 1704

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Aligheri**

**Numero pratica: 1854/2000**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato a destinazione Commerciale-Turistica-Ricettiva (Piano di Recupero Comparto R7

Oggetto: Piano di Recupero

Presentazione in data 06/07/2000 al n. di prot. 4861

Rilascio in data 14/12/2000 al n. di prot. 474

Abitabilità/agibilità in data 11/10/2004 al n. di prot. 7944

NOTE: Comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico prot. 10114 del 17.12.2004 che l'Agibilità deve intendersi attestata

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

**Numero pratica: 322/1965**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Sistemazione della casa esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/12/1964 al n. di prot. 322

Rilascio in data 27/01/1965 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 24/06/1969 al n. di prot.

NOTE: Riguardante 2 immobili su 3 costituenti il corpo di fabbrica

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato danneggiato dall'incendio

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

**Numero pratica: 310/2001**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO

Oggetto: Manutenzione Straordinaria

Presentazione in data 27/09/2001 al n. di prot. 6213

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato danneggiato dall'incendio

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Alighieri**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle lievi irregolarità, grafiche, dimensionali e nelle altezze rilevate, sanabili mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per il sub. 715

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
Incarico Tecnico	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 2.000,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle lievi irregolarità, grafiche, dimensionali e nelle altezze rilevate, sanabili mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per il sub. 713

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle lievi irregolarità, grafiche, dimensionali e nelle altezze rilevate, sanabili mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per il sub. 714

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate delle lievi irregolarità, grafiche, dimensionali e nelle altezze rilevate, sanabili mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva o postuma

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per il sub. 711

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 1.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Apertura in facciata, lato est, piano primo, subalterno 708, più una serie di nicchie nelle pareti. Dimensione e altezza finestre dei bagni subalterni 709 e 710.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Corretta rappresentazione grafica per tutti i subalterni.

Oneri di regolarizzazione	
Sanzione	€ 516,00
Spese Tecniche	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 3.016,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi.  
Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Alighieri**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 10 del 21.03.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: Il PGT vigente individua gran parte degli immobili costituenti la coorte quale "Nucleo di Antica Formazione" con schede fabbricato 159A e 159B e con tipologia di Intervento previsto "III° Grado Ristrutturazione"

**Identificativo corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 10 del 21.03.2012
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Il PGT vigente individua gran parte degli immobili costituenti la coorte quale "Nucleo di Antica Formazione" con schede fabbricato 159A e 159B e con tipologia di Intervento previsto "III° Grado Ristrutturazione"

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi.  
Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG) CAP: 24060, Via Dante Alighieri**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Aggiornamento bene comune non censibile sub. 706

Regolarizzabili mediante: Istanza a seguito lavori edili

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento bene comune non censibile

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istanza e Spese Tecniche</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Subalterno 714  
 Regularizzabili mediante: Istanza a seguito lavori edili  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Planimetria - Ingrossamento pilastro, altezze travi solaio non in luce

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istanza e Spese Tecniche</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Subalterno 713  
 Regularizzabili mediante: Istanza  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Rappresentazione grafica - Muro di divisione interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>Istanza e Spese Tecniche</i>	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Informazioni in merito alla conformità catastale: Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico riguardanti il subalterno 715, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, va però segnalato che la scala posta a nord di questo subalterno sarebbe l'unico accesso possibile al subalterno 716, attualmente in corso di costruzione, pertanto un domani andrebbe censita quale bene comune non sensibile di entrambi i subalterni. Sono da segnalare altre lievi difformità ad esempio riguardanti il ingrossamento di un pilastro nel subalterno 714, una parete divisoria nel 713 e altre difformità riguardanti l'aspetto grafico.

**Identificativo corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esatta rappresentazione grafica  
 Regularizzabili mediante: Aggiornamento schede  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Predisposizione planimetrie aggiornate

Oneri di regolarizzazione	
<i>Aggiornamento Catastale</i>	€ 300,00
<i>Spese Tecniche</i>	€ 900,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

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

Note:

Dalla ricostruzione degli eventi intercorsi, i beni catastalmente pignorati, nello specifico riguardanti i subalterni 708, 709, 710, corrispondono sostanzialmente allo stato dei luoghi da me riscontrato durante il sopralluogo, ad eccezione di un apertura, al piano primo, sul lato est del subalterno 708 e di una serie di nicchie nelle pareti, riguardanti anche altri subalterni (712 attualmente in corso di costruzione), pertanto un domani andrebbero eseguiti i lavori e predisposte le schede catastali corrette.

## 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; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DATI RELATIVI AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/02/1984 al 27/02/2013. 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 AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713

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

Note: DATI RELATIVI AI SUBALTERNI:714 - 715- 716 E AI MAPPALI DEL FG. 9, 347 - 1595 – 2531

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DATI RELATIVI AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi

**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; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DATI RELATIVI AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/02/1984 al 27/02/2013. 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 AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713

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

Note: DATI RELATIVI AI SUBALTERNI:714 - 715- 716 E AI MAPPALI DEL FG. 9, 347 - 1595 – 2531

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/04/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: DATI RELATIVI AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** ALTRO: Le trascrizioni risultano complete ad eccezione di: La Successione in morte della sig. OMISSIS, avvenuta in data 27-03-2013, non risulta Trascritta. Risulta altresì Accettazione espressa di eredità in data 12-04-2019 a favore di OMISSIS e OMISSIS

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato danneggiato dall'incendio

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/09/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1000000000; Importo capitale: L. 1500000000; Note: IPOTECA ISCRITTA CONTRO OMISSIS PER I DIRITTI PARI AD 1/2 SUI BENI RELATIVI AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 25/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 03/09/2001 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/09/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: L. 1000000000; Importo capitale: L. 1500000000; Note: IPOTECA ISCRITTA CONTRO OMISSIS PER I DIRITTI PARI AD 1/2 SUI BENI RELATIVI AI SUBALTERNI:706-707-708-709-710-711-712-713.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in

data 25/06/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/07/2021 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato danneggiato dall'incendio

## 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:** Fabbricato danneggiato dall'incendio  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi  
**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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

**Identificativo corpo:** Fabbricato danneggiato dall'incendio  
**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 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:** Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Superfici: Subalterno 715 - Piano Terra (Ristorante) 239,13 mq + 16,96% = 279,68 mq - Portico = 53,7 mq - Piano Primo (Camere) 228,58 mq + 16,96% = 267,34 mq - Piano Interrato (Cantine) 38,77 mq + 16,96% = 45,34 mq Subalterno 711 - Piano Terra (Servizi e ripostiglio) 44,34 mq + 16,96% = 51,86 mq - Piano Interrato (Locali Caldaie) 53,53 mq + 16,96% = 62,60 mq Subalterno 714 - Piano Terra (Magazzino) 85,58 mq + 16,96% = 100,09 mq - Portico = 49,51 mq Subalterno 713 - Piano Terra (Autorimesse) 67,57 mq + 16,96% = 79,02 mq Subalterno 712 - Piano Primo (Al rustico) 85,87 mq + 16,96% = 100,43 mq Subalterno 716 - Piano Primo

(Al rustico) 89,27 mq + 16,96% = 104,41 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra (Ristorante)	sup lorda di pavimento	279,68	1,00	279,68
Piano Primo (Camere)	sup lorda di pavimento	267,34	1,00	267,34
Portico	sup reale netta	53,70	0,25	13,43
Piano Interrato (Cantine)	sup lorda di pavimento	45,34	0,50	22,67
Piano Terra (Servizi e ripostiglio) sub. 711	sup lorda di pavimento	51,86	1,00	51,86
Piano Interrato (Locali Caldaie) sub. 711	sup lorda di pavimento	62,60	0,50	31,30
Piano Terra (Magazzino) sub. 714	sup lorda di pavimento	100,09	0,50	50,05
Portico sub. 714	sup reale lorda	49,51	0,25	12,38
Autorimesse sub. 712	sup lorda di pavimento	79,02	1,00	79,02
Piano Primo (Al rustico) sub.712	sup lorda di pavimento	100,43	1,00	100,43
Piano Primo (Al rustico) sub. 716	sup lorda di pavimento	104,41	1,00	104,41
		<b>1.193,98</b>		<b>1.012,56</b>

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: 2-2021

Zona: Gorlago

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

**Accessori:**

Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi	Posto al piano Terra
--	----------------------

servizi 1. Cortile Comune	Composto da Cortile comune e passaggio scala Valore a corpo: € 1 Note: Valore simbolico dei subalterni 706, 707, e del mappale 2531
Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi 2. Terreno annesso	Posto al piano Terra Composto da Terreno sterrato Sviluppa una superficie complessiva di 530 mq Destinazione urbanistica: Varie Valore a corpo: € 30000 Note: Mappali 347 e 1595 si tratta di due terreni ad uso parcheggio per il ristorante

**Identificativo corpo:** Fabbricato danneggiato dall'incendio

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici in relazione di cui sopra si riferiscono a quelle nette interne, per l'adeguamento della superficie da calpestabile a commerciale si è ritenuto corretto applicare una maggiorazione del + 16,96% per incidenza delle murature interne ed esterne pertanto: Superfici: Subalterno 708 - Piano Terra e Primo 56,4 mq + 16,96% = 65,96 mq Subalterno 709 - Piano Primo 59,57 mq + 16,96% = 69,67 mq Subalterno 710 - Piano Primo 58,94 mq + 16,96% = 68,93 mq - Balcone = 6,46 mq

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Sub. 708	sup lorda di pavimento	65,96	1,00	65,96
Sub. 709	sup lorda di pavimento	69,67	1,00	69,67
Sub. 710	sup lorda di pavimento	68,93	1,00	68,93
		<b>204,56</b>		<b>204,56</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Non si ritiene opportuno di dover procedere ad alcuna divisione dei beni, né tantomeno a ridurre il valore vista la vendita delle singole quote a formare l'intero.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: La comproprietaria OMISSIS svolge l'attività di gestione del ristorante quale ditta individuale

**Identificativo corpo: Fabbricato danneggiato dall'incendio**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 10-12**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Gli immobili risultano in completo stato di abbandono

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Considerando i valori commerciali di immobili simili nella stessa zona o in zone limitrofe, nonché sulla base di valori desunti anche dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio - anno 2021 semestre 2 (ultima quotazione disponibile) e ricavati dalle quotazioni immobiliari del Borsino immobiliare - riferiti ai mesi di febbraio 2022, nonché verificati e allineati con i prezzi di immobili simili contestualmente disponibili sul mercato. Il valore pertanto viene desunto e stabilito come di seguito specificato: valore per l'immobile principale, subalterno 15, nello stato in cui si trova, per i materiali utilizzati, le finiture e lo stato di conservazione, si è stimato un prezzo base pari ad euro 535,00.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Gorlago;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate, Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, Requot.com, Idealista.it, Bakeka.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 1.175,00 €/mq

Magazzini 347,50 €/mq

Abitazioni di tipo economico 850,00 €/mq

Autorimesse 580 €/mq;

Altre fonti di informazione: Un ristorante di 265 mq è in proposto a 150.000,00 euro

Un ristorante di 290 mq è in proposto a 179.900,00 euro

Un ristorante di 355 mq è in proposto a 149.000,00 euro

Un immobile commerciale di 80mq all'asta è proposto a 58.338,00 euro

un altro simile per tipologia di 70 mq è proposto a 63.000,00 euro.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Cortile Comune, con annesso Terreno annesso Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 6,8,10,12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 410.372,71.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra (Ristorante)	279,68	€ 535,00	€ 149.628,80
Piano Primo (Camere)	267,34	€ 535,00	€ 143.026,90
Portico	13,43	€ 535,00	€ 7.185,05
Piano Interrato (Cantine)	22,67	€ 535,00	€ 12.128,45
Piano Terra (Servizi e ripostiglio) sub. 711	51,86	€ 450,00	€ 23.337,00
Piano Interrato (Locali Caldaie) sub. 711	31,30	€ 450,00	€ 14.085,00
Piano Terra (Magazzino) sub. 714	50,05	€ 535,00	€ 26.776,75

Portico sub. 714	12,38	€ 535,00	€ 6.623,30
Autorimesse sub. 712	79,02	€ 267,50	€ 21.137,85
Piano Primo (Al rustico) sub.712	100,43	€ 227,50	€ 22.847,83
Piano Primo (Al rustico) sub. 716	104,41	€ 267,50	€ 27.929,68
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 454.706,60
Per l'eventuale rimborso di indennità di avviamento detrazione del 5.00%			€ -22.735,33
Per lo stato dei luoghi che inficiano valore e appetibilità detrazione del 5.00%			€ -21.598,56
Valore corpo			€ 410.372,71
Valore accessori			€ 30.001,00
Valore complessivo intero			€ 440.373,71
Valore complessivo diritto e quota			€ 440.373,71

**Fabbricato danneggiato dall'incendio. Abitazione di tipo economico [A3]  
Gorlago (BG), Via Dante Alighieri 6,8,10,12**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.570,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Sub. 708	65,96	€ 125,00	€ 8.245,00
Sub. 709	69,67	€ 125,00	€ 8.708,75
Sub. 710	68,93	€ 125,00	€ 8.616,25
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.570,00
Valore corpo			€ 25.570,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.570,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.570,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Corpo principale - Ristorante e Affittacamere con i relativi servizi	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Cortile Comune, con annesso Terreno annesso	1.012,56	€ 440.373,71	€ 440.373,71
Fabbricato danneggiato dall'incendio	Abitazione di tipo economico [A3]	204,56	€ 25.570,00	€ 25.570,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 69.891,56

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.716,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 385.336,15
Valore diritto e quota	€ 385.336,15

**12.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 385.336,15</b>
---	---------------------

**Allegati**

- Allegato 00 Fotografie numerate
- Allegato 01 Documentazione Catastale
- Allegato 02 Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 03 Documentazione Edilizia Corpo principale
- Allegato 04 Documentazione Edilizia Corpo subalterni 708-709-710

29-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Enrico Pati**