

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° Gen. Rep. 628/2024**

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini  
**Codice fiscale:** SSNSFN70S22A794J  
**Partita IVA:** 02721940167  
**Studio in:** Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate  
**Email:** stefano.sesini@tiscali.it  
**Pec:** stefano.sesini@ingpec.eu

---

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**  
Località/Frazione **Bratto**  
Via Silvio Pellico, 6

## INDICE

### Lotto: 1 - Intero immobile "Active Hotel"

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

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-05-2025 alle 10:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Sesini  
**Data nomina:** 30-01-2025  
**Data giuramento:** 31-01-2025  
**Data sopralluogo:** 26-02-2025  
**Cronologia operazioni peritali:** Accesso agli atti presso il Comune di Castione della Presolana il 26-03-2025 In data 19/07/2025 il sottoscritto veniva autorizzato a procedere alle rettifiche catastali necessarie alla cancellazione dei mappali iscritti al Catasto Terreni che rappresentano il sedime della costruzione periziata. Ho proceduto quindi eseguendo le ispezioni presso l'Ufficio competente dell'Agenzia Entrate ed estraendo copia del Tipo Mappale originale per istruire la pratica. In data 15/10/2025 l'istanza di rettifica è stata accolta ed ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto

Beni in **Castione Della Presolana (BG)**  
Località/Frazione **Bratto**  
Via Silvio Pellico, 6

## **Lotto: 1 - Intero immobile "Active Hotel"**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Bratto, Via Silvio Pellico, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Crf Immobiliare S.r.l., foglio 25, particella 11007, subalterno 1, indirizzo Via Silvio Pellico, 6, comune Castione della Presolana, categoria D/2, rendita € 26.200

Confini: A nord con mapp. 7394, ad est con mapp. 13907, a sud con sub 1, ad ovest con mapp. 2476 e 5628

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Crf Immobiliare S.r.l., foglio 25, particella 11007, subalterno 2, indirizzo Via Silvio Pellico, 6, comune Castione della Presolana, categoria F/1

Confini: A nord sub 1, ad est mapp. 9685, a sud Via S. Pellico, ad ovest mapp. 2476

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Crf Immobiliare S.r.l. , sezione censuaria Castione della Presolana, foglio 9, particella 7932, qualità prato, classe 2, superficie catastale 5 mq, reddito dominicale: € 0,01, reddito agrario: € 0,01

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/12/1988 in atti dal 12/04/1996 D.V.3577/89 (n. 34.2/1988)

Confini: A nord mapp. 3988, ad est mapp.13579, a sud mapp. 11672, ad ovest mapp. 7931

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Crf Immobiliare S.r.l. , sezione censuaria Castione della Presolana, foglio 9, particella 11672, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 25 mq, reddito dominicale: € 0,07, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 20/12/1988 in atti dal 12/04/1996 D.V.3577/89 (n. 34.2/1988)

Confini: A nord mapp.7932, ad est mapp. 13579 e 13907, a sud mapp 11007, ad ovest mapp. 7394

### **2. DESCRIZIONE**

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presolana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Passo della Presolana.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Edificio con destinazione alberghiera di tipo Meubl , composto da 25 camere con servizi igienici poste al piano terra, primo, secondo e terzo, Al piano interrato e piano terra sale polivalenti ed accessori tecnici.

L'ingresso pedonale avviene da Via Silvio Pellico attraverso un ingresso ampio senza gradini

La struttura   in cemento armato e tamponamenti in laterizio, la copertura   in legno a vista con manto in tegole. Un vano scala interno collega tutti i piani ed   comunicante con la scala esterna di sicurezza. I piani sono serviti da un ascensore interno

Superficie complessiva di circa mq **2.198,00**

L'edificio   stato costruito nel: collaudo statico nel 1987

L'edificio   stato ristrutturato nel: non risultano ristrutturazioni importanti

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,55 a 2,90

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Generalmente l'immobile si trova in buone condizioni di conservazione

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformit  e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1989
<i>Esiste la dichiarazione di conformit� L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Non richiesta ma attesa la destinazione d'uso mi aspetto che ci sia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas centralizzata
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento non risulta di propriet� CRF
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	Non richiesta ma attesa la destinazione d'uso mi aspetto che ci

	sia
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	Non richiesta ma attesa la destinazione d'uso mi aspetto che ci sia
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 25/1985**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/03/1985 al n. di prot. 770

Abitabilità/agibilità in data 10/02/1990 al n. di prot.

**Numero pratica: 198/1986**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/12/1986 al n. di prot. 5894

Rilascio in data 24/01/1987 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/09/1986 al n. di prot. 4265

Rilascio in data 11/10/1986 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/11/1988 al n. di prot. 3976

Rilascio in data 02/12/1988 al n. di prot.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/01/1989 al n. di prot. 191

Rilascio in data 02/06/1989 al n. di prot.

**Numero pratica: 46/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/03/1994 al n. di prot. 1226

Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: D.I.A.  
 Per lavori: costruzione pensilina  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 26/07/2005 al n. di prot. 6084

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**  
**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Bratto, Via Silvio Pellico, 6**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**  
**Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Bratto, Via Silvio Pellico, 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n° 5 del 18/02/2022
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	12,50 m
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 frazione: Bratto, Via Silvio Pellico, 6**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I terreni elencati nella procedura ossia al Fg 9 mapp. 7932, 11007, 11403, 11672, 11674 risultano al catasto terreni ed intestati a Crf Immobiliare. In realtà rappresentano il sedime del fabbricato esistente, ad eccezione del mapp.7932 e 11672. Il mappale 4248 risultante al catasto terreni, risulta al catasto fabbricati al Fg 25 mapp. 11007 sub 2 come area urbana ed è l'area destinata a parcheggi. E' necessaria quindi una rettifica catastale

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

Note: In data 19/07/2025 il sottoscritto veniva autorizzato a procedere alle rettifiche catastali necessarie alla cancellazione dei mappali iscritti al Catasto Terreni che rappresentano il sedime della costruzione periziata. Ho proceduto quindi eseguendo le ispezioni presso l'Ufficio competente dell'Agenzia Entrate ed estraendo copia del Tipo Mappale originale per istruire la pratica. In data 15/10/2025 l'istanza di rettifica è stata accolta ed ha prodotto l'aggiornamento richiesto degli atti del catasto A seguito delle operazioni catastali i beni pignorati sono i seguenti: AL CASTO TERRENI Fg. 9 particella 7932 (superficie 5 ca equivalenti a 5 mq, sedime stradale) Fg. 9 particella 11672 (superficie 25 ca equivalenti a 25 mq, terreno) AL CATASTO FABBRICATI Fg. 9 particella 11007 sub 1 Fg. 9 particella 11007 sub 2

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di altri titoli.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 21/04/1986 al 24/12/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/02/1989 al 24/12/2009. In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Atto di scissione parziale - 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**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto giudiziario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/03/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 12.000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/07/2024 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/07/2024 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000; Importo capitale: € 7.075.592,63.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2025 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/01/2025 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 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 Castione Della Presolana (BG), Via Silvio Pellico, 6**

Non risultano gravami

### **Spese di gestione condominiale:**

**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:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** APE N° 1606400016918 valido fino al 24/11/2028

**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:

La consistenza è stata desunta da disegni di rilievo forniti al sottoscritto in formato DWG. Nel metodo comparativo non si è presa in considerazione l'area esterna in quanto rappresenta il sedime di costruzione

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
SLP piano terra esclusa sala polivalente	sup lorda di pavimento	247,00	1,00	247,00
SLP P1 e P2	sup lorda di pavimento	628,00	1,00	628,00
SLP P3 zona camere suite	sup lorda di pavimento	140,00	1,00	140,00
Piano interrato con sale polivalenti, locali deposito, servizi igienici	sup lorda di pavimento	880,00	0,50	440,00
Sala polivalente al piano terra	sup lorda di pavimento	163,00	0,70	114,10
Sala polivalente P3	sup lorda di pavimento	140,00	0,70	98,00
		<b>2.198,00</b>		<b>1.667,10</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: Intero Edificio

### Accessori:

A 1. Parcheggio	Posto al piano piano strada Sviluppa una superficie complessiva di 170 mq Destinazione urbanistica: parcheggio ad uso pubblico Valore a corpo: € <b>8000</b>
--------------------	---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non necessario

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 26/11/2018.

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

Registrato a Varese il 30/11/2018 ai nn.34790 serie 1T

Tipologia contratto: 9+9, scadenza 26/11/2027

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

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

L'immobile oggetto di stima rappresenta la "dependance" dell'"Hotel Milano" ed è funzionale se è ad esso collegato in quanto ne amplia la capacità ricettiva

Attesa la particolarità del bene oggetto di procedura il sottoscritto ritiene corretto e prudente adottare tre metodi di stima, verificando poi la validità e convergenza dei risultati.

Descrivo i tre metodi in questa sezione in quanto il software non li esplicita nelle pagine finali

1) Metodo comparativo.

Applicando questo metodo mi riferisco alla similitudine tra il complesso immobiliare con altri immobili con destinazione residenziale di tipo normale, tenendo conto della differenza tra una camera d'albergo ed un'unità abitativa autonoma. Viene quindi applicato un deprezzamento del 35%

Il piano interrato viene valutato al 50% del prezzo al mq di riferimento in quanto non considero finiture ed impianti accessori. L'area esterna di pertinenza ed i parcheggi esterni sono compresi nella stima

Il mappale 11007 sub 2 è un'area destinata a parcheggio ad uso pubblico, valutata quindi come accessorio  
Il valore teorico dell'immobile risulta essere 1.426.899.5 €

2) Metodo della capitalizzazione del reddito con saggio pari a 6,5 %

Il canone di locazione, afferente all'immobile oggetto di procedura, viene desunto dal documento redatto dal Geom. Migliorini che, ad integrazione della perizia 802/2016 R.G., stabilisce la percentuale sul canone complessivo, pari a 43,9%, (che comprende altri due immobili non oggetto della presente procedura), stabilito nel contratto di locazione in essere, e registrato A.E. di Clusone al n°1534 serie 3

Il canone complessivo è pari a 180.000,00€ al 31/12/2021 che, aggiornato con i dati ISTAT al 31/12/2024 risulta pari a 197.820,00€

Il canone annuo risulta essere quindi  $197.820,00 * 43,97 \% = 86.981,00 €$

Il valore teorico dell'immobile risulta essere  $86.981,00 / 6,5 \% = 1.337.246.15 €$

3) Metodo del costo di costruzione

Il costo di ricostruzione considerato è pari a 480€/mc e l'altezza media è di 2,7m; il prezzo al mq risulta di  $480 * 2,7 = 1296,00 € / mq$

La superficie commerciale complessiva è pari a 1500 mq

Il costo di ricostruzione è quindi pari a  $1500 * 1296 = 1.944.000,00 €$

Il coefficiente di vetustà (anno di costruzione 1989) si considera pari al 40%, per cui il costo di ricostruzione vale  $1.944.000,00 * 0,6 = 1.166.400,00$

Il costo del sedime viene valutato al 10% della quotazione al mq ovvero  $1.296,00 * 10 \% = 129,6 € / mq$

L'area complessiva è pari a 1090mq (mapp 4248 escluso); il costo del sedime è quindi pari a

$1090 * 129,6 = 141.264,00 €$

Il valore teorico risultante è pari a  $1.166.400,00 + 141.264,00 = 1.307.664,00 €$

Trascuro gli oneri accessori come spese tecniche, oneri concessori, oneri notarili e di Legge in quanto potrebbero essere poco precisi

I risultati mostrano che il metodo della capitalizzazione del reddito e quello del costo di costruzione sostanzialmente convergono, mentre quello comparativo ha uno scostamento di circa il 10%.

Il sottoscritto ritiene che mediando i tre valori teorici ed applicando un ulteriore deprezzamento per vizi occulti oppure non evidenti, questo scostamento non risulta apprezzabile.

Ritengo quindi sufficientemente accurato il risultato della stima

**12.2 Fonti di informazione:**

Ufficio tecnico di Castione della Presolana;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie on line  
Osservatorio Mercato Immobiliare dell'A.E..

**12.3 Valutazione corpi:****A. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Parcheggio  
Castione Della Presolana (BG), Via Silvio Pellico, 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.426.899,50, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 1.337.246,15, Valore di riproduzione/ricostruzione € 1.307.664,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SLP piano terra esclusa sala polivalente	247,00	€ 1.300,00	€ 321.100,00
SLP P1 e P2	628,00	€ 1.300,00	€ 816.400,00
SLP P3 zona camere suite	140,00	€ 1.500,00	€ 210.000,00
Piano interrato con sale polivalenti, locali deposito, servizi igienici	440,00	€ 1.300,00	€ 572.000,00
Sala polivalente al piano terra	114,10	€ 1.300,00	€ 148.330,00
Sala polivalente P3	98,00	€ 1.300,00	€ 127.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.195.230,00
adeguamento a destinazione alberghiera Meubl� detrazione del 35.00%			€ -768.330,50
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 1.426.899,50</b>
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 1.337.246,15
<b>Valore Finale</b>			<b>€ 1.337.246,15</b>
<b>Valore di riproduzione/ricostruzione</b>			<b>€ 1.307.664,00</b>
Valore corpo			€ 1.357.269,88
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 1.365.269,88
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.365.269,88

**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] con annesso Parcheggio	1.667,10	€ 1.365.269,88	€ 1.365.269,88

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 136.526,99

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.226.242,90

Valore diritto e quota € 1.226.242,90

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **1.226.000,00**

**Allegati**

Visura catastale  
Estratto di mappa

03-11-2025

L'Esperto alla stima  
**Ing. Stefano Sesini**