

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa LIANA ZACCARA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 956/2018

Promossa da

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

rappresentata dall' Avv. GIUSEPPE GRILLO

Contro

OMISSIS

con sede in Verona (VR)

e

OMISSIS

residente a Darfo Boario Terme (BS)

A. PREMESSA

Con Ordinanza di Nomina del 18 gennaio 2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto Dr. Arch. Massimiliano Rusconi, residente in Darfo Boario Terme (BS) Via Beato Innocenzo da Berzo n. 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1545, numero iscrizione 2725/2010 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 956/2018 promossa da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. contro OMISSIS e OMISSIS.

Esaminati gli atti di causa, si è riscontrato quanto segue:

1. In data 19 settembre 2018 alla società OMISSIS e alla sig.ra OMISSIS viene notificato "Atto di precetto di pagamento" presentato al Tribunale di Brescia da UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. per la somma di €1.184.537,58 oltre agli interessi sulle rate sospese oltre a quelli di mora per come contrattualmente stabiliti;
2. In data 21 settembre 2018 alla società OMISSIS viene notificato "Atto di precetto di pagamento" presentato al Tribunale di Brescia da UNIONE DI BANCHE

ITALIANE S.P.A. per la somma di €1.877.912,44 oltre agli interessi sulle rate sospese oltre a quelli di mora per come contrattualmente stabiliti;

3. In data 11 ottobre 2018 con prot. 119069 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., rappresentata dall' Avv. Giuseppe Grillo, deposita presso il Tribunale di Brescia "Atto di Pignoramento Immobiliare" notificato agli esecutati rispettivamente il 19 e 23 ottobre 2018 e consegnato all'UNEP in data 30 ottobre 2018;
4. In data 14 novembre 2018 con presentazione n. 10 Registro Generale n. 6526 Registro Particolare n. 4928, viene trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, l'Atto Esecutivo relativo al "Verbale di Pignoramento Immobili" a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. nei confronti di OMISSIS e OMISSIS ed inerente i suddetti immobili di proprietà:
 - proprietà di 1/1 di OMISSIS:
 - immobile ubicato in Comune di Darfo Boario Terme, Via Provinciale di Scalve, foglio 10 sez. GOR particella n.1162 cat. D/2 (alberghi e pensioni);
 - proprietà per 1/2 di OMISSIS e per 1/2 di OMISSIS:
 - immobile ubicato in Comune di Darfo Boario Terme, Via Manifattura Vittorio Olcese Scalve, foglio 10 sez. GOR particella n.1643 sub.5 cat. F/1 (area urbana);
 - immobile ubicato in Comune di Darfo Boario Terme, Via Manifattura Vittorio Olcese Scalve, foglio 10 sez. GOR particella n.1643 sub.6 cat. D/2 (alberghi e pensioni);
5. In data novembre 2018 UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., rappresentata dall' Avv. Giuseppe Grillo, deposita presso il Tribunale di Brescia "Istanza di vendita" dei beni pignorati;
6. In data 11 gennaio 2019 l'Avv. Giuseppe Grillo per conto di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., deposita presso il Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari copia "Certificazione notarile sostitutiva" del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998.

Dalla suddetta certificazione redatta il 2 gennaio 2019 dal notaio Dott. Antonio Trotta, emerge quanto segue:

A) La società OMISSIS risulta proprietaria degli immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, così identificati:

- per la piena proprietà 1/1:
 Catasto Fabbricati, foglio 10, sezione GOR:
 - particella 1162 Via Provinciale di Scalve, cat. D/2 (alberghi e pensioni) rendita catastale €. 84.647,29;
 L'immobile è pervenuto alla stessa in forza di "Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione" a rogito del notaio Mistretta Mario in data 06-12-2016 rep. 108802/41707 trascritto il 29-12-2016 ai n.7135/5404.
 - per la proprietà di 1/2:
 Catasto Fabbricati, foglio 10, sezione GOR:
 - particella 1643 sub.5 Via Manifattura Vittorio Olcese, piano T, cat. F/1 (Ente urbano) consistenza mq. 122;
 - particella 1643 sub.6 Via Manifattura Vittorio Olcese 11, piano S1T, interno 1-2-3-4, cat. D/2 (alberghi e pensioni) rendita catastale €. 10600,00;
 Gli immobili sono pervenuti alla stessa in forza di "Atto tra vivi – Cessione di ramo d'azienda" a rogito del notaio Mistretta Mario in data 19-05-2016 rep. 107984/41271 trascritto il 16-06-2016 ai n.3173/2380.
- B) La sig.ra OMISSIS risulta proprietaria degli immobili ubicati in Comune di Darfo Boario Terme, così identificati:
- per la proprietà di 1/2:
 Catasto Fabbricati, foglio 10, sezione GOR:
 - particella 1643 sub.5 Via Manifattura Vittorio Olcese, piano T, cat. F/1 (Ente urbano) consistenza mq. 122;
 - particella 1643 sub.6 Via Manifattura Vittorio Olcese 11, piano S1T, interno 1-2-3-4, cat. D/2 (alberghi e pensioni) rendita catastale €. 10600,00;
 Gli immobili sono pervenuti alla stessa in forza di "Atto di compravendita" a rogito del notaio Cemmi Giorgio in data 23-10-1986 rep. 2003 trascritto il 30-10-1986 ai n.3326/2773.
- C) Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:
Per l'immobile identificato al foglio 10 sez. GOR particella n.1162:
- "Ipoteca Volontaria" iscritta il 14 ottobre 2008 ai nn. 7477/985 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 9 ottobre 2008 Notaio Dr. Cemmi Giorgio Rep. n.107180/14532 per importo capitale di €. 2.000.000,00, importo

totale di €. 3.000.000,00 della durata di 20 anni, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L..

Si rileva annotamento n.7421/799 del 20-10-2010 per "Modifica di mutuo fondiario"

- "Ipoteca Volontaria" iscritta il 7 luglio 2011 ai nn. 4185/676 a garanzia di mutuo concesso con atto del 30 giugno 2011 Notaio Dr. Cemmi Giorgio Rep. n.109937/15842 per importo capitale di €. 1.100.000,00, importo totale di €. 1.650.000,00 della durata di 20 anni, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L., GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS

Si rileva annotamento n.4764/420 del 27-07-2012 per "Modifica di contratto di mutuo"

- "Verbale di Pignoramento immobili" trascrizione n.6526/4928 del 14 novembre 2018 notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Brescia in data 22 ottobre 2018 rep. 11906/2018 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. e contro OMISSIS e OMISSIS.

Per gli immobili identificati al foglio 10 sez. GOR particella n.1643 sub.5 e 6:

- "Ipoteca volontaria" iscritta il 23 aprile 2008 ai nn. 3086/411 a garanzia di apertura di credito concesso con atto del 17 aprile 2008 Notaio Dr. Tucci Marco Rep. n.1148/868 per importo capitale di €. 1.620.000,00, importo totale di €. 2.052.000,00 della durata di 19 mesi, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS. Debitore non datore di ipoteca: HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L..
- "Azione regolamento di confini immobili e altro" iscritta il 30 gennaio 2009 ai nn. 634/416 con atto del Tribunale di Breno in data 15 gennaio 2009 Rep. n.3/2009 a favore di CITTADINI MIRELLA e ZANOTTI DAVID contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS.
- "Azione regolamento di confini immobili e altro" iscritta il 18 maggio 2009 ai nn. 3185/2333 con atto del Tribunale di Breno in data 11 febbraio 2009 Rep. n.11/2009 a favore di CITTADINI GIANPIETRO contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS.

- "Verbale di conciliazione costituito di diritti reali" iscritta il 1 luglio 2010 ai nn. 5090/3758 con atto del Tribunale di Breno in data 20 gennaio 2010 Rep. n.1/2010 a favore di CITTADINI MIRELLA e ZANOTTI DAVID contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS.
 - "Ipoteca Volontaria" iscritta il 7 luglio 2011 ai nn. 4185/676 a garanzia di mutuo concesso con atto del 30 giugno 2011 Notaio Dr. Cemmi Giorgio Rep. n.109937/15842 per importo capitale di €. 1.100.000,00, importo totale di €. 1.650.000,00 della durata di 20 anni, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L., GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS
Si rileva annotamento n.4764/420 del 27-07-2012 per "Modifica di contratto di mutuo"
 - "Verbale di Pignoramento immobili" trascrizione n.6526/4928 del 14 novembre 2018 notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Brescia in data 22 ottobre 2018 rep. 11906/2018 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. e contro OMISSIS e OMISSIS.
7. In data 23 maggio 2019 l'Avv. Dina Nobili per conto di FORMENTELLI SARA deposita presso il Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari richiesta di "Atto di visibilità del fascicolo informatico" essendo la stessa creditrice della società OMISSIS in forza del decreto ingiuntivo n. 258/2019 del 01-04-2019 del Tribunale di Brescia Sezione Lavoro notificato in data 11-04-2019;
8. In data 7 giugno 2019 l'Avv. Giuseppe Grillo per conto di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., deposita presso il Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari richiesta di "Sostituzione del custode";

B. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI

Dopo aver esaminato gli atti di causa ed eseguito gli opportuni accertamenti, il sottoscritto CTU ha proceduto come segue:

- In data 8 e 21 febbraio 2019, e 22 luglio 2019, ha effettuato le visure catastali, le ispezioni ipotecarie degli immobili ed ha richiesto telematicamente all'Agenzia del Territorio di Brescia copia delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico degli immobili;

- In data 25 febbraio 2019 ha richiesto al Comune di Darfo Boario Terme (BS) Ufficio Tecnico l'accesso agli atti amministrativi riguardanti gli immobili in oggetto e all'Ufficio Anagrafe il rilascio dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della sig.ra OMISSIS;
- In data 15 marzo e 23 aprile 2019, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (BS) per la verifica dell'esistenza di eventuali provvedimenti autorizzativi rilasciati e riguardanti gli immobili in oggetto e chiedendo il rilascio di copia della documentazione visionata;
- In data 19 marzo 2019 ha richiesto una proroga di 45 giorni per i termini di consegna della relazione di stima a seguito di un rallentamento nella ricerca e reperimento dal parte del Comune di Darfo Boario Terme dei provvedimenti autorizzativi inerenti gli immobili oggetto di stima e la conseguente mancata presa visione delle pratiche stesse;
- In data 19 e 23 aprile 2019 ha inviato alla società OMISSIS lettera a mezzo PEC e alla sig.ra OMISSIS lettera raccomandata, con la quale si comunicava che il giorno 6 e 13 maggio 2019 alle ore 9,30 si sarebbe effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente provvedimento, al fine di effettuare le operazioni peritali necessarie per la valutazione e determinazione del valore dei beni;
- In data 6 maggio 2019 in presenza dell'amministratrice della società OMISSIS e con l'ausilio di una sua collaboratrice ha eseguito sopralluogo presso l'immobile di cui alla particella n. 1643 sub.5 e 6 (Hotel Armonia), riscontrando alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali in possesso;
- In data 20 maggio si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (BS) per il ritiro della documentazione inerente i provvedimenti autorizzativi rilasciati relativamente all'unità immobiliare di cui alla particella n.1162 (Hotel Excelsior Palace);
- In data 22 e 30 maggio in presenza dell'amministratrice della società OMISSIS e con l'ausilio di una sua collaboratrice ha eseguito il sopralluogo presso l'immobile di cui alla particella n. 1162 (Hotel Excelsior Palace) per prendere atto dello stato dei luoghi, rilevando le misure dei singoli locali che lo compongono e realizzando un rilievo fotografico degli stessi per poter acquisire tutte le informazioni necessarie;

Durante l'ispezione ha riscontrato alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati;

- In data 24 maggio 2019 ha depositato all'Ufficio Tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) richiesta di verifica tributi al fine di verificare il regolare pagamento delle imposte relative agli immobili oggetto di stima;
- In data 3 giugno 2019 ha richiesto una ulteriore proroga di 45 giorni per i termini di consegna della relazione di stima a seguito dell'ulteriore ritardo dal parte del Comune di Darfo Boario Terme nel rilascio della documentazione richiesta relativamente alla particella n.1162;
- In data 10 giugno 2019 si è recato presso l'ufficio CCIAA di Breno ed ha richiesto la visura camerale storica della società OMISSIS;
- In data 28 giugno si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (BS) per il ritiro della documentazione inerente i provvedimenti autorizzativi rilasciati relativamente all'unità immobiliare di cui alla particella n.1643 sub.5 e 6 (Hotel Armonia);
- In data 28 giugno si è recato presso l'immobile di cui alla particella n.1643 sub.5 e 6 visionando l'edificio valutandone lo stato urbanistico;
- In data 1 luglio 2019 l'Ufficio Tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) a mezzo pec in riscontro alla richiesta fatta invia situazione debitoria risultante dagli atti e inerente gli immobili oggetto di stima;

Acquisiti, pertanto, tutti i dati necessari il sottoscritto CTU poteva procedere alla valutazione degli immobili con cognizione di causa.

Ai fini dello svolgimento dell'incarico, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare la valutazione degli immobili oggetto di perizia procedendo mediante la formazione di due lotti vendibili separatamente, che verranno denominati **LOTTO A (Hotel Excelsior Palace)** e **LOTTO B (Hotel Armonia)**.

C. RELAZIONE DI STIMA

LOTTO A – Hotel Excelsior Palace

Immobile ubicato in Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Galileo Galilei n. 1 (Provinciale di Scalve) ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Darfo Boario Terme al foglio 10 sez. GOR con la particella n. 1162

Risposte alle domande di quesito

1. “Identificazione e descrizione attuale dei beni, identificazione pregressa dei beni”

Trattasi di una struttura alberghiera ubicata in Darfo Boario Terme (BS), alla frazione Boario, in Via Galileo Galilei n.1 (Provinciale di Scalve) lungo la strada provinciale SP294 che collega Boario alla Valle di Scalve; è posta in un'area urbanizzata posta a sud del paese distante circa 350 metri dal centro di Boario e dalle Terme di Boario e a circa 100 metri dal Parco Termale.

Catastalmente risulta identificata nel Comune Censuario di Darfo Boario Terme (BS), come segue:

Catasto Fabbricati, sezione GOR, foglio 10:

- particella 1162 Via Provinciale di Scalve, cat. D/2 rendita €. 84647,29;

e risulta intestata per la piena proprietà a:

OMISSIS con sede in Verona C.F.: 04342220235

dati identificativi derivanti da classamento del 15-01-1986 in atti dal 27-02-1999, piano straordinario 98/99 n. 764/B.1/1986.

Confina (in senso orario):

- a nord-est con strada comunale Via Alessandro Manzoni (SP294) e via Galileo Galilei;
- ad sud con strada comunale Via Delle Cave
- a nord-ovest e sud-ovest con mappale n. 1484 e le strade comunali di via Galileo Galilei e via Delle Cave.

Sommara descrizione del bene

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Darfo Boario Terme (BS), in Via Galileo Galilei n.1, alla frazione Boario, lungo la strada provinciale SP294 che collega Boario alla Valle di Scalve; è posta in un'area completamente

urbanizzata servita da tutte le strutture primarie e secondarie, posta a sud del paese. Dista circa 350 metri dal centro di Boario e dalle Terme e circa 100 metri dal Parco Termale.

La città di Darfo Boario Terme (BS) è ubicata nella bassa Valle Camonica ad un'altezza di circa 220 metri s.l.m., a nord del Lago d'Iseo, ed è un centro turistico e termale; il territorio è posto allo sbocco della Valle di Scalve ed è densamente urbanizzato.

Le attività termali hanno costituito la principale attrazione turistica attorno alla quale ruota la vita della cittadina. Dopo una fase di calo strutturale e di crisi delle attività termali avvenuta durante gli anni novanta, a partire dalla ristrutturazione del 2007 le terme hanno ripreso a essere un polo di attrazione, soprattutto per la famosa spa, le cure estetiche e per i centri benessere. Le attività e le cure termali sono praticabili nel parco delle terme, nell'attiguo Centro Cure Violati, oltre che nei centri benessere dei numerosi hotel della zona.

Negli ultimi anni si segnala però una forte flessione turistica che ha portato alla chiusura di parecchie strutture alberghiere ed al conseguente degrado della zona.

La frazione Boario si trova sulla SS42 del Tonale e della Mendola. È raggiungibile da Brescia, costeggiando il Lago d'Iseo e da Milano e Bergamo, percorrendo la SS42, attraverso la Val Cavallina.

L'immobile dista a circa 35 km da Iseo (BS), circa 60 km dalla rete autostradale e a circa 52 Km dalla città di Brescia. I collegamenti ferroviari si trovano a circa 800 metri e sono garantiti dalla stazione ferroviaria di Boario Terme che è una delle principali della Valle Camonica e si trova nella parte orientale dell'abitato, accanto al centro congressi.

L'immobile oggetto della presente stima costituisce una struttura alberghiera edificata tra gli anni 1954 ed il 2009.

Ai tempi della sua edificazione fu considerata un'opera di rilevante importanza a livello architettonico ed un esempio di architettura meritevole di valorizzazione.

Esso è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su 7 piani fuori terra ed uno seminterrato, serviti da due scale interne con ascensore e da due

esterne di cui una di accesso all'edificio da Via Galileo Galilei e di collegamento con i parcheggio esterni e l'altra posta sul retro dell'edificio ad esclusivo servizio dei vani tecnologici posti al piano seminterrato.

L'accesso al complesso avviene dalla strada comunale di Via Galileo Galilei, attraverso un cancello carrabile scorrevole in ferro verniciato di colore bianco, mediante il quale si accede alle aree pertinenziali del fabbricato destinate alla manovra e al parcheggio.

Esternamente la delimitazione della proprietà è costituita da muratura in pietra locale con sovrastante copertina in calcestruzzo e recinzione in ferro verniciato di colore bianco.

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con pilastri in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio, le pareti divisorie in mattoni forati, i solai in latero cemento, il tetto in calcestruzzo armato con copertura a due falde costituita da manto di copertura in tegole a canale e lattonerie in lamiera verniciata.

I serramenti esterni, al piano seminterrato sono costituiti in parte da finestre e porte in legno con vetrocamera (zona sala conferenze), parte in alluminio verniciato di colore bianco (zona piscina) e parte in alluminio di colore bronzo (area servizi e locali accessori) dotate di inferriate in ferro e alluminio. Al piano terra sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio verniciato di colore bianco con vetrocamera e tapparelle in pvc di colore grigio, mentre per tutti gli altri piani sono costituiti da serramenti in legno tinteggiato di colore bianco con vetro semplice e tapparelle in legno verniciato ad eccezione per i locali ubicati all'ultimo piano dove le oscuranti sono composte da antine interne in legno verniciato di colore bianco.

Esternamente le facciate del complesso sono intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo e ocra.

Gli spazi di manovra e di parcheggio sono pavimentati in asfalto.

Sul retro dell'edificio, a confine con la strada comunale di Via Galileo Galilei, è stato realizzato un ampio garage di mq. 296, con struttura portante (pilastri, muri e solaio) in cemento armato. Il solaio di copertura è del tipo piano con manto di copertura in guaina bituminosa, i muri perimetrali esterni sono intonacati al civile

e tinteggiati di colore giallo mentre il pavimento è in battuto di calcestruzzo. Sono aperti e privi di serramento esterno di chiusura.

L'edificio risulta composto e strutturato come segue:

- **piano seminterrato:** è costituito da un'ampia sala conferenze dotata di servizi igienici e da alcuni locali di servizio quali tre cantine, un ripostiglio, una stireria, un locale guardaroba e due vani tecnologici. E' inoltre presente una zona destinata a piscina coperta e scoperta i cui lavori di realizzazione non sono ancora stati ultimati e per le quali è stata costruita la sola parte strutturale in cemento armato mentre risultano prive di ogni finitura e impianto.

Per quanto riguarda quella scoperta si segnala che rispetto a quanto autorizzato la stessa presenta una maggiore superficie di mq. 7,50 e pertanto tale incremento va regolarizzato ai fini edilizi mediante richiesta di sanatoria.

Per quanto riguarda le finiture la sala conferenze è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore bianco/avorio e rosso verona posate in diagonale, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati rispettivamente di colore giallo e bianco, mentre i locali stireria e guardaroba sono pavimentati e rivestiti con piastrelle rettangolari in klinker di colore grigio-avorio e hanno pareti e soffitti tinteggiati con idropittura di colore bianco.

Le cantine ed i vani tecnologici presentano pavimentazione industriale in calcestruzzo e sono privi di ogni finitura.

Esternamente alla sala conferenze è presente un patio con vista sul giardino esterno che presenta una pavimentazione in piastrelle in cemento dimensioni 40x40 di colore mattone con lavorazione a ventaglio.

- **piano terra:** è costituito da un ingresso principale di accesso alla struttura, una reception con la hall dell'albergo, il bar, una sala ristorante, una sala conversazione, una sala tv, un ufficio, servizi igienici, e dalla cucina con i servizi per i dipendenti.

Per quanto riguarda l'area destinata alla reception, hall, bar, sala sala conversazione e tv presenta finiture di pregio ed è pavimentata con lastre in marmo tipo travertino con inserti in verde guatemala, mentre quella destinata alla sala pranzo-ristorante è sempre in travertino ma con inserti in rosso verona. All'interno di quest'ultima sono presenti dei pilastri in marmo tipo perlino.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in tinte tenui di tonalità variabile tra il bianco ed il rosa, mentre i soffitti sono controsoffittati con lastre in cartongesso e tinteggiati di colore bianco.

I locali sono provvisti di impianto di riscaldamento e climatizzazione.

L'area destinata ai servizi igienici presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica di colore grigio con inserti colorati, mentre quella destinata alla cucina e ai servizi dei dipendenti è in klinker di colore rosso con pareti piastrelle in ceramica di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato ad anta cieca.

I terrazzi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres.

- **piano soppalco:** è costituito parte da alcuni locali abitativi destinati a residenza del custode e parte ad area fitness-sauna destinata ai clienti e con vista sui locali destinati alla sala pranzo-ristorante e conversazione.

L'abitazione del custode, realizzata negli anni '90, è costituita da un corridoio-ingresso, una cucina-pranzo, un bagno, un ampio soggiorno con terrazzo, due camere, un guardaroba ed un bagno. I locali sono pavimentati in parquet in legno verniciato tipo rovere a listoni ad eccezione del bagno che presenta piastrelle in gres di colore grigio dim. 15x15 e rivestimento di parete in tozzetti di ceramica di colore verde.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura di colore bianco.

I sanitari del bagno sono in ceramica di colore verde acqua.

Il riscaldamento avviene attraverso elementi radianti in alluminio di colore bronzo/marrone.

Nell'insieme l'area necessita di opere di manutenzione e risanamento.

Per quanto riguarda l'area destinata al fitness e sauna è costituita da un'area reception, una sala lettura con vista sulla sala conversazione al piano terra, uno studio, un locale sauna con servizi igienici, un corridoio ed una sala fitness. La sala lettura è pavimentata con parquet in legno verniciato tipo rovere posato a listoni, la zona reception/accogliimento e corridoio con lastre in marmo tipo travertino con inserti in rosso verona, mentre l'area fitness, sauna e servizi igienici hanno pavimento e rivestimento con piastrelle quadrate in gres di colore grigio,

mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con tonalità tra l'azzurro (fitness, sauna e servizi igienici) ed il bianco (sala lettura).

I lavori di realizzazione di quest'area sono stati eseguiti senza il rilascio della relativa autorizzazione edilizia, e pertanto è necessario presentare una richiesta di sanatoria per la regolarizzazione ai fini edilizi delle opere.

- **piani primo-secondo-terzo:** sono speculari e ognuno è costituito da n.16 camere con annesso per ognuna di servizio igienico, oltre ad un locale studio con annesso wc ed un corridoio di distribuzione-accesso al piano. Gli stessi negli anni '90 sono stati oggetto di una parziale ristrutturazione interna mantenendo inalterato l'involucro perimetrale esterno e gli infissi.

Per quanto riguarda le finiture tutte le camere sono pavimentate con parquet in legno verniciato tipo rovere posato a listoni in diagonale con pareti rivestite con carta da parati decorata in tinte tenui e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco. I bagni invece presentano pavimento in tozzetti di colore verde e rivestimenti di colore bianco con inserti neri; le relative pareti e soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Il corridoio di distribuzione al piano è pavimentato con piastrelle in travertino, con pareti tinteggiate di colore rosa e soffitto controsoffitto con pannelli in cartongesso.

Le porte sono parte in legno tamburato verniciato di color noce e parte in legno verniciato di colore bianco con specchiatura superiore in vetro.

Tutte le camere sono razionalmente arredate, provviste di impianto di riscaldamento, aria condizionata e televisore.

- **piani quarto e quinto:** sono costituiti al piano quarto da n.16 camere e al quinto da n.10 camere ognuna provvista del relativo servizio igienico; ad ogni piano è inoltre presente un locale studio con annesso wc ed un corridoio di distribuzione al piano.

Per quanto riguarda le finiture tutte le camere ed i bagni presentano le stesse finiture di quelle presenti ai piani sottostanti (primo, secondo e terzo) ma a differenza delle stesse presentano un arredo più recente e le porte sono tutte in legno tamburato di color noce.

Anch'esse sono provviste di impianto di riscaldamento, aria condizionata e televisore.

Gli stessi negli anni 2001-2003 sono stati oggetto di una parziale ristrutturazione interna e sono stati sostituiti gli infissi interni e gli arredi mentre sono rimasti inalterati gli infissi esterni.

- **piano sesto**: è costituito da n.10 camere provviste di servizio igienico proprio e da n. 4 camere che ne sono sprovviste; è presente anche un locale studio, un disimpegno, un wc posto nel vano scale ed un corridoio di distribuzione al piano.

Per quanto riguarda le finiture tutte le camere sono pavimentate con parquet in legno verniciato tipo rovere posato a listoni in diagonale con pareti rivestite con carta da parati decorata in tinte tenui e soffitti intonacati al civile e tinteggiati di colore bianco. I bagni invece presentano pavimento e rivestimenti in tozzetti di colore bianco con inserti neri; le relative pareti e soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Il corridoio di distribuzione al piano è pavimentato con piastrelle in graniglia, con pareti e soffitti intonacati al civile e rispettivamente tinteggiate di colore rosa e bianco.

Il piano è sprovvisto di aria condizionata e necessità di opere di manutenzione e risanamento.

Gli ambienti presentano le caratteristiche costruttive e di finiture originarie e sono rimasti inutilizzati per molti anni.

Nel complesso l'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre, e ad eccezione dei locali di accoglimento posti ai piani seminterrato e terra, necessita di opere di manutenzione e risanamento sia sull'involucro esterno che all'interno.

Sulla base dei provvedimenti autorizzativi rilasciati e di quanto verificato durante il sopralluogo, si può dichiarare che l'immobile presenta delle irregolarità in ambito edilizio dovute, come già precisato, agli ambienti destinati nell'area fitness realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia e l'ampliamento della piscina esterna di circa mq. 7,50 rispetto a quanto autorizzato.

Anche dal punto di vista catastale si suggerisce di presentare un aggiornamento delle planimetrie catastali mediante Denuncia di Variazione, in quanto quelle depositate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia risalgono all'anno 1986 e non corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

2. "Stato di possesso"

In sede di sopralluogo il CTU ha potuto verificare che il complesso immobiliare risulta chiuso al pubblico e attualmente non è ne locato a terzi ne occupato.

L'immobile in oggetto risulta di piena proprietà della società OMISSIS e sono pervenuti alla stessa in forza di Atto di "Fusione di società per incorporazione" a rogito del notaio Mistretta Mario in data 06-12-2016 rep. 108802/41707 trascritto il 29-12-2016 ai n.7135/5404.

3. "Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale"

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici pubblici, non sono state riscontrate particolari formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Come documentato dagli atti di causa e dalle ispezioni ipotecarie svolte, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- "Ipoteca Volontaria" iscritta il 14 ottobre 2008 ai nn. 7477/985 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 9 ottobre 2008 Notaio Dr. Cemmi Giorgio Rep. n.107180/14532 per importo capitale di €. 2.000.000,00, importo totale di €. 3.000.000,00 della durata di 20 anni, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L..

Si rileva annotamento n.7421/799 del 20-10-2010 per "Modifica di mutuo fondiario"

- "Ipoteca Volontaria" iscritta il 7 luglio 2011 ai nn. 4185/676 a garanzia di mutuo concesso con atto del 30 giugno 2011 Notaio Dr. Cemmi Giorgio Rep. n.109937/15842 per importo capitale di €. 1.100.000,00, importo totale di €. 1.650.000,00 della durata di 20 anni, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L., GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS

Si rileva annotamento n.4764/420 del 27-07-2012 per "Modifica di contratto di mutuo"

- "Verbale di Pignoramento immobili" trascrizione n.6526/4928 del 14 novembre 2018 notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Brescia in data

22 ottobre 2018 rep. 11906/2018 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. e contro OMISSIS e OMISSIS.

Ai fini della vendita, si precisa che da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) in merito ai pagamenti delle imposte dovute per il suddetto immobile, risulta che, oltre che per l'anno corrente, tra gli anni 2015 ed il 2018 non sono state pagate l'IMU, la TARI e la TASI per un importo complessivo pari a €. 208.317,75 oltre a €. 34.255,09 dovuti per il pagamento delle fatture del servizio idrico.

4. "Regolarità edilizia ed urbanistica"

Dalla verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme si è riscontrato che per quanto riguarda l'intero complesso è stato edificato a seguito del rilascio di:

- Concessione Edilizia Prot. n.7455 Reg. Costruzioni n.2292 rilasciata In data 8 febbraio 1989 per la realizzazione di "ampliamento del fabbricato denominato Hotel Excelsior";
- Concessione Edilizia Prot. n.8304 Reg. Costruzioni n.753 rilasciata In data 30 luglio 1990 per la realizzazione di "variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 7455";
- Comunicazione Inizio Attività Prot.3833 del 18 marzo 1999 Pratica Edilizia n.89/99 per "rifacimento impianto elettrico ai piani primo e secondo, realizzazione di impianto di condizionamento ai piani 1-2-3-4-5 e sala al piano terra, manutenzione pensilina di ingresso";
- Comunicazione Inizio Attività Prot.2030 del 1 febbraio 2001 Pratica Edilizia n.40/01 per "realizzazione compartimentazione dell'edificio, piano per piano, mediante la realizzazione di porte resistenti al fuoco e dei relativi tavolati";
- Denuncia Inizio Attività ai sensi art.22 e 23 del DPR n.380 del 2001, presentata In data 13 febbraio 2007 prot. 3511 Pratica Edilizia n.38/07 per "Adeguamento impianti Albergo Excelsior";
- Denuncia Inizio Attività ai sensi art.22 e 23 del DPR n.380 del 2001, presentata In data 23 settembre 2008 prot. 21859 Pratica Edilizia n.236/08

per "Realizzazione muri di sostegno per sistemazione area esterna adibita a giardino";

- o Denuncia Inizio Attività ai sensi art.22 e 23 del DPR n.380 del 2001, presentata in data 27 marzo 2009 prot. 7755 Pratica Edilizia n.77/09 per "Variante in corso d'opera alla DIA 236/08 per ampliamento piscine".

Dalla documentazione reperita nell'archivio dall'Ufficio Tecnico non risulta essere mai stato richiesto né rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile e ad oggi non risultano depositati presso gli uffici comunali ulteriori nuove pratiche edilizie, comunicazioni o richieste di permesso di costruire.

L'intero complesso immobiliare risulta classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona destinata B3 "residenziale di completamento" disciplinata dall'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tale zona gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

Indice Fondiario (IF) max= 0,50 mq SLP/mq SF

Altezza Massima=11,5 m

Piani= 3

Per gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e destinati alle attività disciplinate dalla L.R.15/07 e definite dall'art.4 comma 6 punto B delle presenti norme, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ✓ residenza (art.6 comma 6 punto A);
- ✓ attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- ✓ attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6 comma 6 punto D – d.3);
- ✓ attività terziarie – uffici (art.6 comma 6 punto E);
- ✓ attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.

Sono vietati gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso salvo i casi in cui per particolari necessità, l'Amministrazione Comunale mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale ne consenta la trasformazione, anche verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.b, lett. d.1 e d.2.

Nel caso in cui la Delibera di Consiglio Comunale consenta il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.b, lett. d.1 e d.2., l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro due anni dalla Delibera stessa, pena il decadimento del provvedimento autorizzativo.

È consentito il cambio di destinazione d'uso unicamente verso le destinazioni specificate dall'art.6 comma 6 punto B delle presenti norme, e disciplinate dalla L.R. 15/07; tale possibilità dovrà essere autorizzata mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale.

Nelle strutture alberghiere le superfici destinate a piscina, palestra, area fitness, area estetica e beautyfarm strettamente connesse all'attività alberghiera principale, non concorrono al conteggio, ai fini urbanistici, della SLP consentita e non sono soggette al versamento dell'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme; tale facoltà è ammessa a seguito di atto di vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio di almeno 20 anni.

Per gli edifici utilizzati da attività alberghiere individuati con apposito simbolo sugli elaborati del Piano delle Regole, ed esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi interventi di incremento della capacità ricettiva per un massimo del 15% della SLP esistente da utilizzare una tantum.

Gli standard relativi all'ampliamento dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

È ammessa inoltre l'utilizzazione a fini residenziali, unicamente ad uso del proprietario e del custode, di una superficie massima di 200 mq per unità alberghiera.

Tali facoltà sono consentite previo vincolo sulla destinazione d'uso della struttura alberghiera oggetto di intervento per i successivi 20 anni.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio compatibilmente con la normativa delle singole zone.

Per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere applicati gli indici e i parametri della zona di pertinenza in cui ricade l'immobile, con la possibilità di applicazione dell'incremento volumetrico del 15 % della SLP esistente, da utilizzare una tantum.

Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

L'edificio risulta inoltre inserito nel Piano delle Regole, Vincoli Paesistici" in Classe di Sensibilità 2.

Come già precisato in precedenza, dal punto di vista urbanistico si può dichiarare che l'immobile non è conforme a quanto autorizzato in ambito edilizio, per la realizzazione al piano soppalco dell'area fitness costruita senza alcuna preventiva autorizzazione edilizia e per l'ampliamento della piscina esterna di circa mq. 7,50 rispetto a quanto autorizzato. Inoltre la piscina, realizzata al rustico, necessita di una pratica per il suo completamento in cui valutare le eventuali normative sopravvenute.

Le opere possono essere regolarizzate mediante la presentazione di richiesta di sanatoria.

5. “Valore del bene e costi”

Il criterio di stima dell'immobile è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori della zonizzazione urbanistica, della superficie lorda rilevata in loco e desunta in parte dalle planimetrie autorizzate, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato (sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti e imprenditori operanti in luogo), dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, dei servizi e dei collegamenti costituiti e dal contesto ambientale ed economico sociale.

I diversi valori di stima (da € 731,00/mq a € 1.243,00/mq) derivano dal grado di finitura e ristrutturazione/rinnovo dei locali.

Particella n. 1162

- Piano seminterrato

sala conferenze e relativi servizi igienici

mq. 208,61 x 100%	x €/mq. 1243,00	€.	259.302,23
locali di servizio (cantina, stireria e guardaroba)			
mq. 325,30 x 50%	x €/mq. 987,00	€.	160.535,55
cantina, vani tecnologici			
mq. 139,98 x 50%	x €/mq. 731,00	€.	51.162,69
piscina interne ed esterna			
mq. 277,85 x 50%	x €/mq. 1243,00	€.	172.683,77
garage			
mq. 295,88 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	87.610,07
area esterna (piazzale, parcheggio, giardino)			
mq. 2235,05 x 5%	x €/mq. 1243,00	€.	138.908,36
- <u>Piano terra</u>			
sala conversazione, reception, sala tv, sala ristorante			
mq. 616,82 x 100%	x €/mq. 1243,00	€.	766.707,26
locali di servizio (ufficio, bar e locali di servizio-cucine)			
mq. 281,40 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	277.741,80
terrazzi			
mq. 178,06 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	52.723,57
- <u>Piano soppalco</u>			
Area fitness			
mq. 147,04 x 100%	x €/mq. 1243,00	€.	182.770,72
appartamento custode			
mq. 266,94 x 100%	x €/mq. 731,00	€.	195.133,14
balcone			
mq. 13,23 x 30%	x €/mq. 731,00	€.	2.901,34
- <u>Piano primo</u>			

mq. 550,65 x 100%	x €/mq. 731,00	€.	402.525,15
- <u>Piano secondo</u>			
mq. 561,13 x 100%	x €/mq. 731,00	€.	410.185,03
balconi			
mq. 5,64 x 30%	x €/mq. 731,00	€.	1.236,85
- <u>Piano terzo</u>			
mq. 561,13 x 100%	x €/mq. 731,00	€.	410.185,03
balconi			
mq. 5,64 x 30%	x €/mq. 731,00	€.	1.236,85
- <u>Piano quarto</u>			
mq. 561,13 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	553.835,31
balconi			
mq. 5,64 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	1.670,00
- <u>Piano quinto</u>			
mq. 411,25 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	405.903,75
balconi e terrazzo			
mq. 155,54 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	46.055,39
- <u>Piano sesto</u>			
mq. 364,60 x 100%	x €/mq. 475,00	€.	173.185,00
		=====	
	Somma	€.	4.754.200,87

Sul valore complessivo così determinato si considera una riduzione del 40% motivata dalla poca appetibilità del bene sul mercato, in quanto la struttura, di notevoli dimensioni, si trova in una zona caratterizzata da una forte flessione turistica. Inoltre, l'acquisto della stessa volta ad un eventuale cambio di destinazione verso la residenza sarebbe rischioso a livello di investimento immobiliare, poiché nella zona anche per le abitazioni vi è una notevole diminuzione della richiesta di mercato.

Visto quanto sopra esposto,

il valore complessivo del bene viene determinato in **€. 2.852.520,52**

a cui vanno detratte le seguenti spese:

Deduzioni per pratica aggiornamento catastale:

- Spese per aggiornamento pratica catastale
(compreso spese tecniche e diritti catastali) €. 4.000,00

Deduzioni per pratica sanatoria e completamento edilizio

per area fitness e ampliamento piscina €. 15.000,00

Deduzione per imposte comunali non pagate

(IMU, TARI e TASI) €. 208.317,75

Deduzione fatture servizio idrico non pagate €. 34.255,09

=====

Somma €. 261.572,84

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI Lotto A Euro = € 2.590.947,68

(Diconsi Euro duemilionicinquecentonovantamilanovecentoquarantasette,68)

pari al valore attuale di mercato dell'immobile espropriando alla data della
relazione di perizia

N.B. Si evidenzia che la quota oggetto di pignoramento per il fabbricato
è pari al 100% del bene

L'esperto per la stima

Arch. Massimiliano Rusconi

Darfo Boario Terme, lì 2 agosto 2019

Allegati Lotto A:

- 1) Estratto mappa;
- 2) Estratti Piano Delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Autorizzazioni Edilizie;

- 4) Planimetrie e sezioni stato di fatto;
- 5) Visure Catastali;
- 6) Ispezioni Ipotecarie;
- 7) Schede catastali;
- 8) Documentazione Fotografica;
- 9) Visura camerale storica;
- 10) Situazione debitoria tributi comunali.

LOTTO B – Hotel Armonia

Immobile ubicato in Comune di Darfo Boario Terme (BS) in Via Manifattura Vittorio Olcese n. 11 ed identificato al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Darfo Boario Terme al foglio 10 sez. GOR con la particella n. 1643 sub.5 e 6

Risposte alle domande di quesito

1. “Identificazione e descrizione attuale dei beni, identificazione pregressa dei beni”

Trattasi di una struttura alberghiera ubicata in Darfo Boario Terme (BS), alla frazione Boario, in Via Manifattura Vittorio Olcese n.11 nel centro del paese servita da tutte le attrezzature offerte dalla zona; dista a circa 100 metri dalle Terme di Boario e dal Parco Termale.

Catastralmente risulta identificata nel Comune Censuario di Darfo Boario Terme (BS), come segue:

Catasto Fabbricati, sezione GOR, foglio 10, particella n.1643:

- sub.5 Via Manifattura Vittorio Olcese, piano T, cat. Area urbana consistenza 122 mq ;
- sub.6 Via Manifattura Vittorio Olcese n.11, piano S1-T-1-2-3-4, categoria D/2 rendita €. 10600,00

e risultano intestate a:

OMISSIS con sede in Verona C.F.: 04342220235 proprietaria per 1/2

OMISSIS nata a Darfo Boario Terme (BS) il 25-04-1956 proprietaria per 1/2

dati identificativi derivanti rispettivamente da:

- variazione toponomastica del 20/09/2011 protocollo n. BS0345969 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 107197.1/2011;
e
- variazione nel classamento del 20/04/2017 protocollo n. BS0079957 in atti dal 20/04/2017 variazione di classamento (n. 27236.1/2017) e diversa distribuzione degli spazi interni del 12/05/2016 protocollo n. BS0096393 in atti dal 13/05/2016 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 28460.1/2016).

Confinano (in senso orario):

- a nord con strada comunale Via Don Guido Turla di cui al mappale n. 3405;

- a est con la particella n.1877 di altra proprietà;
- a sud con le particella n.1846-3431-1699 di altra proprietà;
- a ovest e sud-ovest con strada comunale di via Manifattura Vittorio Olcese.

Sommatoria descrizione del bene

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate in Comune di Darfo Boario Terme (BS), in Via Manifattura Vittorio Olcese n.11, alla frazione Boario, nel centro del paese in servita da tutte le attrezzature offerte dalla zone; dista circa 100 metri dalle Terme di Boario e dal Parco Termale.

La città di Darfo Boario Terme (BS) è ubicata nella bassa Vallecamonica ad un'altezza di circa 220 metri s.l.m., a nord del Lago d'Iseo, ed è un centro turistico e termale; il territorio è posto allo sbocco della Valle di Scalve ed è densamente urbanizzato.

Le attività termali hanno costituito la principale attrazione turistica attorno alla quale ruota la vita della cittadina. Dopo una fase di calo strutturale e di crisi delle attività termali avvenuta durante gli anni novanta, a partire dalla ristrutturazione del 2007 le terme hanno ripreso a essere un polo di attrazione, soprattutto per la famosa spa, le cure estetiche e per i centri benessere. Le attività e le cure termali sono praticabili nel parco delle terme, nell'attiguo Centro Cure Violati, oltre che nei centri benessere dei numerosi hotel della zona.

Negli ultimi anni si segnala però una forte flessione turistica che ha portato alla chiusura di parecchie strutture alberghiere ed al conseguente degrado della zona.

La frazione Boario si trova sulla SS42 del Tonale e della Mendola. È raggiungibile da Brescia, costeggiando il Lago d'Iseo e da Milano e Bergamo, percorrendo la SS42, attraverso la Val Cavallina.

L'immobile dista a circa 35 km da Iseo (BS), circa 60 km dalla rete autostradale e a circa 52 Km dalla città di Brescia. I collegamenti ferroviari si trovano a circa 500 metri e sono garantiti dalla stazione ferroviaria di Boario Terme che è una delle principali della Valle Camonica e si trova nella parte orientale dell'abitato, accanto al centro congressi.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima sono costituite da un'area urbana di mq. 122 destinata a marciapiede (particella n.1643 sub.5) e da un edificio destinato ad albergo (particella n. 1643 sub.6).

La struttura alberghiera è stata edificata tra il 1940 e il 2000 ed è costituita da un unico corpo di fabbrica libero su tre lati che si sviluppa su 5 piani fuori terra ed uno interrato, serviti da due scale interne ed un ascensore, e da una esterna di collegamento tra il piano terra e la piscina scoperta ubicata al primo piano.

L'accesso principale al complesso avviene dalla strada comunale di Via Manifattura Vittorio Olcese n.11, attraverso un portico-dehor a cui si accede direttamente dal marciapiede che costeggia la strada comunale.

Esiste un altro accesso secondario che avviene sul lato nord dell'edificio direttamente dalla strada comunale di Via Don Guido Turla, attraverso un cancello carrabile scorrevole dotato di apertura con telecomando, che conduce ad un cortile di proprietà destinato ad area a parcheggio e scarico delle merci.

Lungo il lato nord dell'edificio prospiciente su Via Don Guido Turla la proprietà è delimitata con muratura in calcestruzzo con sovrastante recinzione in ferro verniciato di colore azzurro.

La struttura portante dell'edificio è stata realizzata con pilastri in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio, le pareti divisorie in mattoni forati, i solai in cantinelle e legno rinforzati con rete elettrosaldata, il tetto in legno con copertura a due falde costituita da manto di copertura in tegole a canale e lattonerie in lamiera verniciata.

I serramenti esterni, sono costituiti da finestre e porte in alluminio verniciato di colore bianco con vetrocamera: al piano terra sono dotate di tapparelle in pvc di colore sabbia mentre al piano quarto da inferriate in ferro.

Fanno eccezione i serramenti dei locali di servizio (cucina, lavanderia e centrale termica) ubicati al piano terra che sono sempre in alluminio ma di colore marrone scuro.

Ai piani primo, secondo e terzo invece, tutte le aperture sono dotate esternamente di tenda a cupolino di colore avorio-beige.

Esternamente le facciate del complesso sono intonacate al civile e tinteggiate di colore giallo e al piano terra presentano una zoccolatura di colore grigio.

Il cortile di pertinenza è pavimentato con piastrelle in cemento dimensioni 40x40 di colore grigio con lavorazione a ventaglio.

Il portico/dehor prospiciente su Via Manifattura Vittorio Olcese e attraverso il quale avviene l'accesso principale alla struttura, è pavimentato con piastrelle in gres di colore beige e di colore mattone ed è delimitato perimetralmente da dei paraventi in lamiera di colore azzurro e bianco con specchiatura superiore in vetro. La copertura dello stesso è realizzata in parte con tende a cupolino in pvc di colore bianco e in parte da una pensilina in lamiera coibentata.

L'edificio risulta composto e strutturato come segue:

- **piano interrato**: è costituito da una cantina con altezza media di ml. 1,70 con finiture al rustico e pavimento in battuto di calcestruzzo.
- **piano terra**: è costituito da un portico-dehor di accesso alla struttura, una sala bar con reception, due sale pranzo di cui una piu' piccola, servizi igienici, e locali di servizio (cucina con spogliatoi e wc del personale), lavanderia-stireria e centrale termica.

I locali destinati al pubblico (sala da pranzo e bar) sono pavimentati con piastrelle in gres di colore grigio e le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate in tinte tenui di tonalità variabile tra il bianco ed il rosa, mentre i soffitti sono controsoffittati con lastre in cartongesso e tinteggiati di colore bianco.

I locali sono provvisti di impianto di riscaldamento e climatizzazione.

L'area destinata ai servizi igienici presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica di colore bianco, mentre quella destinata alla cucina e ai servizi dei dipendenti è in klinker di colore grigio con pareti piastrelle in ceramica di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato ad anta cieca.

- **piano primo**: è costituito da n.8 camere dotate di servizio igienico, un corridoio di distribuzione-accesso al piano e un ampio terrazzo con piscina al quale si può accedere dall'esterno attraverso una scala esterna ubicata sul lato est dell'immobile a confine con il mappale n.1877.
- **piani secondo e terzo**: sono speculari e ognuno di essi è costituito da n.19 camere dotate di servizio igienico, un corridoio di distribuzione-accesso al piano e un terrazzo.

- **piano quarto (sottotetto)**: è costituito parte da solai (sottotetti) e parte da soffitte inaccessibili. All'interno dello stesso è presente un locale adibito a centro benessere.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione discreto anche se nel complesso necessita di lavori di adeguamento normativo (VVF) e manutentivi.

2. “Stato di possesso”

In sede di sopralluogo il CTU ha potuto verificare che il complesso immobiliare risulta chiuso al pubblico e attualmente non è ne locato a terzi ne occupato.

Le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà:

- per 1/2 della società OMISSIS , e sono pervenuti alla stessa in forza di “Atto tra vivi – Cessione di ramo d'azienda” a rogito del notaio Mistretta Mario in data 19-05-2016 rep. 107984/41271 trascritto il 16-06-2016 ai n.3173/2380;
- per 1/2 della sig.ra OMISSIS, e sono prevenuti alla stessa in forza di “Atto di compravendita” a rogito del notaio Cemmi Giorgio in data 23-10-1986 rep. 2003 trascritto il 30-10-1986 ai n.3326/2773.

3. “Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale”

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici pubblici, non sono state riscontrate particolari formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Come documentato dagli atti di causa e dalle ispezioni ipotecarie svolte, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- "Ipoteca volontaria" iscritta il 23 aprile 2008 ai nn. 3086/411 a garanzia di apertura di credito concesso con atto del 17 aprile 2008 Notaio Dr. Tucci Marco Rep. n.1148/868 per importo capitale di €. 1.620.000,00, importo totale di €. 2.052.000,00 della durata di 19 mesi, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS. Debitore non datore di ipoteca: HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L.;
- "Azione regolamento di confini immobili e altro" iscritta il 30 gennaio 2009 ai nn. 634/416 con atto del Tribunale di Breno in data 15 gennaio 2009 Rep.

n.3/2009 a favore di CITTADINI MIRELLA e ZANOTTI DAVID contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS.

- "Azione regolamento di confini immobili e altro" iscritta il 18 maggio 2009 ai nn. 3185/2333 con atto del Tribunale di Breno in data 11 febbraio 2009 Rep. n.11/2009 a favore di CITTADINI GIANPIETRO contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS.
- "Verbale di conciliazione costituito di diritti reali" iscritta il 1 luglio 2010 ai nn. 5090/3758 con atto del Tribunale di Breno in data 20 gennaio 2010 Rep. n.1/2010 a favore di CITTADINI MIRELLA e ZANOTTI DAVID contro GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS.
- "Ipoteca Volontaria" iscritta il 7 luglio 2011 ai nn. 4185/676 a garanzia di mutuo concesso con atto del 30 giugno 2011 Notaio Dr. Cemmi Giorgio Rep. n.109937/15842 per importo capitale di €. 1.100.000,00, importo totale di €. 1.650.000,00 della durata di 20 anni, a favore di BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A. contro HOTEL EXCELSIOR PALACE S.R.L., GHILARDI GIANPIETRO e OMISSIS

Si rileva annotamento n.4764/420 del 27-07-2012 per "Modifica di contratto di mutuo".

- "Verbale di Pignoramento immobili" trascrizione n.6526/4928 del 14 novembre 2018 notificato con atto ai rogiti del Tribunale di Brescia in data 22 ottobre 2018 rep. 11906/2018 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. e contro OMISSIS e OMISSIS;

Relativamente all'"Azione regolamento di confini immobili e altro" iscritta il 18 maggio 2009 ai nn. 3185/2333 con atto del Tribunale di Breno in data 11 febbraio 2009 Rep. n.11/2009 si precisa che il Tribunale di Brescia Sezione Terza Civile ha pronunciato con sentenza n. 1417/2009 pubblicata il 10 maggio 2019 RG n. 13000110/2009 e condannato l'attore Cittadini a rifondere ai convenuti le spese di lite in quanto le richieste dello stesso sono state giudicate inammissibili salvo il diritto ad appellare la sentenza stessa. Vi è anche un ricorso al TAR di Brescia presentato dallo stesso Cittadini diretto a contestare la decisione del Comune di Darfo di non annullare i titoli autorizzativi all'intervento di ristrutturazione del fabbricato staggito, risalenti agli anni 1991/1992 non ancora concluso.

Ai fini della vendita, si precisa che da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Darfo Boario Terme (BS) in merito ai pagamenti delle imposte dovute per il suddetto immobile, risulta che, oltre che per l'anno corrente, tra gli anni 2015 ed il 2018 non sono state pagate l'IMU, la TARI e la TASI per un importo complessivo pari a €. 23.493,09 oltre a €. 9.138,34 dovuti per il pagamento delle fatture del servizio idrico.

4. “Regolarità edilizia ed urbanistica”

Dalla verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme si è riscontrato che per quanto riguarda l'intero complesso è stato edificato a seguito del rilascio di:

- Licenza di Costruzione n.560 rilasciata In data 26 febbraio 1964 per la realizzazione di “un piccolo fabbricato da adibire a lavanderia e garage”;
- Licenza di Costruzione n.609/64 rilasciata In data 5 maggio 1964 per la realizzazione di “ampliamento dell'Albergo Armonia”;
- Concessione Edilizia Prot. n.10152 Reg. Costruzioni n.8639 rilasciata In data 11 novembre 1991 per la realizzazione di “ristrutturazione e ampliamento Hotel Armonia”;
- Concessione Edilizia Prot. n.14294 Reg. Costruzioni n. 9262 rilasciata In data 21 aprile1992 per la realizzazione di “costruzione di box interrati a servizio dell'Albergo Armonia”;
- Concessione Edilizia Prot. n.15978 Reg. Costruzioni n. 9289 rilasciata In data 16 marzo1992 per la realizzazione di “variante in corso d'opera nella ristrutturazione e ampliamento dell'Albergo Armonia”;
- Concessione Edilizia Prot. n.5923 Reg. Costruzioni n. 144/96 rilasciata In data 30 giugno1997 per la realizzazione di “ampliamento dell'Albergo Armonia”;
- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n.6461 Reg. Costruzioni n. 119/2000 rilasciata In data 14 febbraio 2001 per la realizzazione di “sopralzo fabbricato”;
- Concessione Edilizia Prot. n.19231 Reg. Costruzioni n. 119/2000A rilasciata In data 14 febbraio 2001 per la realizzazione di “adeguamento locale al paino sottotetto dell'Albergo Armonia”;

- o Richiesta Permesso di costruire prot. n.157 del 3 gennaio 2006 Pratica Edilizia n.2/2006 per "Ampliamento superficie alberghiera".

Ad oggi non risulta rilasciato il relativo permesso di costruire

Dalla documentazione reperita nell' archivio dall'Ufficio Tecnico non risulta essere mai stato richiesto ne rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile e ad oggi non risultano depositati presso gli uffici comunali ulteriori nuove pratiche edilizie, comunicazioni o richieste di permesso di costruire.

L'intero complesso immobiliare risulta classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio in zona destinata B3 "residenziale di completamento" disciplinata dall'art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tale zona gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.

L'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:

Indice Fondiario (IF) max= 0,50 mq SLP/mq SF

Altezza Massima=11,5 m

Piani= 3

Per gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e destinati alle attività disciplinate dalla L.R15/07 e definite dall'art.4 comma 6 punto B delle presenti norme, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- ✓ residenza (art.6 comma 6 punto A);
- ✓ attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- ✓ attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6 comma 6 punto D – d.3);
- ✓ attività terziarie – uffici (art.6 comma 6 punto E);
- ✓ attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.

Sono vietati gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso salvo i casi in cui per particolari necessità, l'Amministrazione Comunale mediante apposita

Delibera di Consiglio Comunale ne consenta la trasformazione, anche verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.b, lett. d.1 e d.2.

Nel caso in cui la Delibera di Consiglio Comunale consenta il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.b, lett. d.1 e d.2., l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro due anni dalla Delibera stessa, pena il decadimento del provvedimento autorizzativo.

È consentito il cambio di destinazione d'uso unicamente verso le destinazioni specificate dall'art.6 comma 6 punto B delle presenti norme, e disciplinate dalla L.R. 15/07; tale possibilità dovrà essere autorizzata mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale.

Nelle strutture alberghiere le superfici destinate a piscina, palestra, area fitness, area estetica e beauty farm strettamente connesse all'attività alberghiera principale, non concorrono al conteggio, ai fini urbanistici, della SLP consentita e non sono soggette al versamento dell'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme; tale facoltà è ammessa a seguito di atto di vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio di almeno 20 anni.

Per gli edifici utilizzati da attività alberghiere individuati con apposito simbolo sugli elaborati del Piano delle Regole, ed esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi interventi di incremento della capacità ricettiva per un massimo del 15% della SLP esistente da utilizzare una tantum.

Gli standard relativi all'ampliamento dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

È ammessa inoltre l'utilizzazione a fini residenziali, unicamente ad uso del proprietario e del custode, di una superficie massima di 200 mq per unità alberghiera.

Tali facoltà sono consentite previo vincolo sulla destinazione d'uso della struttura alberghiera oggetto di intervento per i successivi 20 anni.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio compatibilmente con la normativa delle singole zone.

Per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere applicati gli indici e i parametri della zona di pertinenza in cui

ricade l'immobile, con la possibilità di applicazione dell'incremento volumetrico del 15 % della SLP esistente, da utilizzare una tantum.

Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

L'edificio risulta inoltre inserito nel Piano delle Regole, Vincoli Paesistici" in Classe di Sensibilità 2.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile pur conforme a quanto richiesto con PDC 157/2006 autorizzato presenta innumerevoli problematiche tecniche ed edilizie: il mancato completamento della pratica edilizia, l'assenza di certificato di agibilità, la mancanza del certificato prevenzione incendi (che per il suo rilascio comporta senza dubbio la necessità di interventi edilizi rilevanti), la situazione catastale non conforme, cause pendenti.

5. "Valore del bene e costi"

Il criterio di stima dell'immobile è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori della zonizzazione urbanistica, della superficie lorda rilevata desunta in parte dalle planimetrie autorizzate, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato (sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti e imprenditori operanti in luogo), dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, dei servizi e dei collegamenti costituiti e dal contesto ambientale ed economico sociale.

Particella n. 1643 sub. 5

area urbana: marciapiede €. 12.288,11

Particella n. 1643 sub. 6

- Piano interrato

cantina

mq. 33,62 x 30% x €/mq. 731,00 €. 7.372,87

- Piano terra

sala bar, reception, sale pranzo e servizi igienici

mq. 252,21 x 100%	x €/mq. 1243,00	€.	313.497,03
locali di servizio (cucina, lavanderia, stileria e ct)			
mq. 88,32 x 70%	x €/mq. 987,00	€.	61.020,29
portico/dehor			
mq. 70,80 x 50%	x €/mq. 987,00	€.	34.939,80
cortile			
mq. 161,04 x 10%	x €/mq. 987,00	€.	15.894,65
- <u>Piano primo</u>			
mq. 232,56 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	229.532,77
terrazzo			
mq. 2,94 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	870,53
piscina esterna e terrazza			
mq. 102,77 x 40%	x €/mq. 1243,00	€.	51.097,24
- <u>Piano secondo</u>			
mq. 232,56 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	229.532,77
terrazzo			
mq. 2,94 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	870,53
- <u>Piano terzo</u>			
mq. 232,56 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	229.532,77
terrazzo			
mq. 2,94 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	870,53
- <u>Piano quarto (sottotetto)</u>			
Solai (sottotetto)			
mq. 117,43 x 100%	x €/mq. 987,00	€.	115.903,41
Soffitta inaccessibile			
mq. 60,76 x 50%	x €/mq. 987,00	€.	29.985,06

Centro Benessere mq. 35,41 x 100%	x €/mq. 1243,00	€.	44.014,63
terrazzo mq.11,03 x 30%	x €/mq. 987,00	€.	3.265,98
			=====
	Sommano	€.	1.368.200,88

Sul valore complessivo così determinato si considera una riduzione del 40% motivata dalla poca appetibilità del bene sul mercato, in quanto la struttura si trova in una zona caratterizzata da una forte flessione turistica. Inoltre, l'acquisto della stessa volto ad un eventuale cambio di destinazione verso la residenza sarebbe rischioso a livello di investimento immobiliare, poiché nella zona anche per le abitazioni vi è una notevole diminuzione della richiesta di mercato. Per ultimo le cause ancora pendenti con l'incertezza del loro esito.

Visto quanto sopra esposto,

il valore complessivo del bene viene determinato in **€. 820.920,53**

a cui vanno detratte le seguenti spese:

Deduzione per imposte comunali non pagate

(IMU, TARI e TASI) €.

	23.493,09
--	-----------

Deduzione fatture servizio idrico non pagate

€.

	9.138,34
--	----------

**Deduzione per completamento pratiche edilizie,
messa a norma VVF, pratiche catastali**

€.

	50.000,00
--	-----------

=====

Sommano	€.	82.631,43
---------	----	-----------

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI Lotto B Euro = € 738.289,10

(Diconsi Euro settecentotrentottomiladuecentoottantanove, 10)

pari al valore attuale di mercato dell'immobile espropriando alla data della
relazione di perizia

N.B. Si evidenzia che la quota oggetto di pignoramento per il fabbricato
è pari al 100% del bene

L'esperto per la stima

Arch. Massimiliano Rusconi

Darfo Boario Terme, lì 2 agosto 2019

Allegati Lotto B:

- 1) Estratto mappa;
- 2) Estratti Piano Delle Regole e Norme Tecniche di Attuazione;
- 3) Autorizzazioni Edilizie;
- 4) Visure Catastali;
- 5) Ispezioni Ipotecarie;
- 6) Schede catastali;
- 7) Documentazione Fotografica;
- 8) Visura camerale storica;
- 9) Estratto atto di matrimonio;
- 10) Situazione debitoria tributi comunali;
- 11) Sentenza Tribunale causa confinanti

TOTALE VALORE BENI PIGNORATI NEL LORO INSIEME

Lotto A + Lotto B Euro = € 3.329.236,78

(Diconsi Euro tremilionitrecentoventinovemiladuecentotrentasei,78)
pari al valore attuale di mercato dell'immobile espropriando alla data della
relazione di perizia

N.B. Si evidenzia che la quota oggetto di pignoramento per il fabbricato
è pari al 100% del bene

L'esperto per la stima

Arch. Massimiliano Rusconi

Darfo Boario Terme, lì 2 agosto 2019