



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## CONCORDATO SEMPLIFICATO

### 5/2024

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CURATORE:

Liquidatore Dott. Michele Pozzoli - pec:pozzoliprocedure@legalmail.it - Tel 039.23.02.66

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Daniele Zago**

CF:ZGADNL62M15F704O

con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18

telefono: 039884000

fax: 0392621314

email: info@dimensionizago.it

PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - CONCORDATO SEMPLIFICATO 5/2024

## **LOTTO 2**

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

**A USO TURISTICO/RICETTIVO** a MACUGNAGA via Ludovico Jacchetti (accesso unità da via Ferdinando Imseng,1) snc, frazione STAFFA, della superficie commerciale di **78,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare esaminata, costituita da EX LOCALE CUCINA (già locale adibito a "produzione cibi cotti" e quindi con permanenza di persone) E BAGNO (ottenuto dal ripostiglio e non autorizzato), NON E' DA CONSIDERARE UN' UNITÀ RESIDENZIALE MA TURISTICO/RICETTIVA. La porzione immobiliare è posta al piano Seminterrato del condominio, con accesso dal cortile "interno" raggiungibile da percorso pedonale delineato prevalentemente sul mappale 688. L'unità in oggetto ha cortiletto "ribassato" di proprietà, al quale si accede da vano scala, che consente, di fatto, l'accesso anche al mappale 706 attraverso il diritto di servitù di passo pedonale, e carraio solo per carico e scarico.

Nota: Viene genericamente definita una struttura ricettiva qualunque tipo struttura che dia la possibilità ad un turista di trovare sistemazione per la notte con o senza la fornitura di assistenza e/o servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 276 CM. .Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 706 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/06/2005 Pratica n. VB0047746 in atti dal 24/06/2005 D/2-A/3 (n. 3216.1/2005), classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDOVICO JACCHETTI n. SNC , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Atto del 28/02/2004 Pubblico ufficiale SOLDANI GIANCARLO Sede STRESA (VB) Repertorio n. 71949 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1769.1/2004 Reparto PI di VERBANIA in atti dal 03/03/2004; 2) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/03/2012 -

Coerenze: In contorno orario da nord: torrente, unità di terzi stesso mappale, mappali 680 e 688, mapp. 705 e subalterni di terzi;

NOTA: l'unità è identificata al N.C.E.U. come sopra indicato e precisamente: Foglio 17 - Particella 706 - Subalterno 1 - graffato Foglio 17 - Particella 307 - Subalterno 89 Si precisa quanto segue: dalle risultanze dei registri catastali risulta riunione della quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto in morte della signora xxxxxxxx xxxxxxxx, deceduta in data 4 marzo 2012, voltura n. 9487.1/2012, pratica n. VB0096113, in atti dal 14 dicembre 2012; - da certificato di morte esibito dalla procedura il signor xxxxxxxx xxxxxxxx risulta deceduto in Vimercate in data 14 settembre 2023. Pertanto, il DIRITTO DI USUFRUTTO LORO SPETTANTE SI È INTERAMENTE RIUNITO AL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA SIGNORA xxxxxxxx xxxxxxxx. Si dà atto, quindi, che IL BENE SITO IN COMUNE DI MACUGNAGA NON RISULTA CORRETTAMENTE INTESTATO IN CATASTO.

L'intero edificio sviluppa TRE piano, DUE piano fuori terra, UNO (Seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1988.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**78,50 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.875,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/10/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### **LIBERO DA PERSONE E COSE.**

L'alluvione che ha colpito diverse località alpine tra Piemonte e Valle d'Aosta è stata particolarmente violenta a Macugnaga, dove nella notte del 29 giugno, l'esondazione dei principali torrenti che attraversano l'abitato ha causato notevoli danni a strutture pubbliche e private. L'acqua con fango, in quantità modesta rispetto alla gravità dell'inondazione, è penetrata dalle finestre sul lato torrente e dalla finestra lato interno e dalla porta di ingresso sullo stesso lato. I danni rilevati sono: muffa sulle pareti interne, ammaloramento degli infissi esterni e del pannello esterno della porta di ingresso oltre al danneggiamento delle porte interne compreso i coprifili e gli zoccolini dell'alloggio. Una leggera patina di terra dovuta all'asciugatura dell'acqua e fango penetrata è posata sulla pavimentazione e necessita una profonda pulizia dell'unità.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'alluvione che ha colpito diverse località alpine tra Piemonte e Valle d'Aosta è stata particolarmente violenta a Macugnaga, dove nella notte del 29 giugno, l'esondazione dei principali torrenti che attraversano l'abitato ha causato notevoli danni a strutture pubbliche e private. L'acqua con fango, in quantità modesta rispetto alla gravità dell'inondazione, è penetrata dalle finestre sul lato torrente e dalla finestra lato interno e dalla porta di ingresso sullo stesso lato. I danni rilevati sono: muffa sulle pareti interne, ammaloramento degli infissi esterni e del pannello esterno della porta di ingresso oltre al danneggiamento delle porte interne compreso i coprifili e gli zoccolini dell'alloggio. Una leggera patina di terra dovuta all'asciugatura dell'acqua e fango penetrata è posata sulla pavimentazione e necessita una profonda pulizia dell'unità.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 22/08/2016 a Conservatoria di Verbania ai nn. 8621/1014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €. 530.960,24.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili della presente relazione oltre altri beni immobili.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

DA RICHIESTE IN ZONA E INDICAZIONI RILEVATE SI RITIENE CHE LO STABILE, COSTITUITO DA EX ALBERGO ORA SOSTANZIALMENTE ABBANDONATO, NON HA AMMINISTRATORE MA CHE IL RIFERIMENTO PER COMUNICAZIONI GENERALI FOSSE UNO DEI MEMBRI DELLA FAMIGLIA LICCIONE.

L'alluvione che ha colpito diverse località alpine tra Piemonte e Valle d'Aosta è stata particolarmente violenta a Macugnaga, dove nella notte del 29 giugno, l'esondazione dei principali torrenti che attraversano l'abitato ha causato notevoli danni a strutture pubbliche e private. L'acqua con fango, in quantità modesta rispetto alla gravità dell'inondazione, è penetrata dalle finestre sul lato torrente e dalla finestra lato interno e dalla porta di ingresso sullo stesso lato. I danni rilevati sono: muffa sulle pareti interne, ammaloramento degli infissi esterni e del pannello esterno della porta di ingresso oltre al danneggiamento delle porte interne compreso i coprifili e gli zoccolini dell'alloggio. Una leggera patina di terra dovuta all'asciugatura dell'acqua e fango penetrata è posata sulla pavimentazione e necessita una profonda pulizia dell'unità.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si precisa quanto segue: dalle risultanze dei registri catastali risulta riunione della quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto in morte della sig.ra xxxxxx xxxxxxxx, deceduta in data 4 marzo 2012, voltura n. 9487.1/2012, pratica n. VB0096113, in atti dal 14 dicembre 2012; - da certificato di morte esibito dalla procedura il signor xxxxxx xxxxxxxx risulta deceduto in Vercate in data 14 settembre 2023. Pertanto, il DIRITTO DI USUFRUTTO LORO SPETTANTE SI È INTERAMENTE RIUNITO AL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA SIGNORA xxxxxx xxxxxxxx. Si dà atto, quindi, che IL BENE SITO IN COMUNE DI MACUGNAGA NON RISULTA CORRETTAMENTE INTESATATO IN CATASTO.

Per effettuare il ricongiungimento di usufrutto, occorre presentare la domanda di voltura all'Agenzia delle Entrate competente per territorio. E' sufficiente fare una semplice voltura al catasto e per quanto concerne detta fusione, basterà esibire, allegandolo, il certificato di morte dell'usufruttuario ed eventuale altra documentazione richiesta dal modulo "prestampato" disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione e atto di divisione 21.08.1993 (dal 01/08/1993), con atto stipulato il 19/07/1993 a firma di Notaio in Verbania Valeria POGGIA ai nn. Verbale Pubblicazione Testamento Olografo 41020/5484 di repertorio, registrato il 21/10/1993 a Registro Verbania ai nn. n. 992 - Serie 1^ , trascritto il 25/11/1995 a Conservatoria Verbania ai nn. 10273/8110.

Oltre che Dichiarazione di Successione trascritta presso i Registri Immobiliari di Verbania il 25/01/1996 ai nn. 1074/874. Bene pervenuto da: 1) xxxxxxxx xxxxxxxx - Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto: DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 09/03/1994 - UR Sede DOMODOSSOLA (VB) Registrazione Volume 620 n. 77 registrato in data 20/02/1994 - Voltura n. 2965/1994 in atti dal 05/06/1997); 2) xxxxxxxx xxxxxxxx - Proprietà per 500/1000 (deriva dall'atto: SCRITTURA PRIVATA del 10/09/1997 Pubblico ufficiale TROISI ENRICO Sede VERBANIA (VB) Repertorio n. 10672 - UR Sede VERBANIA (VB) Registrazione n. 693 registrato in data 12/09/1997 - DIVISIONE Voltura n. 9585.2/1997 - Pratica n. 1550 in atti dal 13/09/2000); OSSERVAZIONI: A) Si precisa quanto segue: dalle risultanze dei registri catastali risulta riunione della quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto in morte della Signora xxxxxxxx xxxxxxxx , deceduta in data 4 marzo 2012, voltura n. 9487.1/2012, pratica n. VB0096113, in atti dal 14 dicembre 2012; - da certificato di morte esibito dalla procedura il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx risulta deceduto in Vimercate in data 14 settembre 2023. Pertanto, il DIRITTO DI USUFRUTTO LORO SPETTANTE SI È INTERAMENTE RIUNITO AL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA SIGNORA xxxxxxxx xxxxxxxx . Si dà atto, quindi, che IL BENE SITO IN COMUNE DI MACUGNAGA NON RISULTA CORRETTAMENTE INTESTATO IN CATASTO. B) Si precisa inoltre che in forza del "IN SECONDO ED ULTIMO LUOGO" del sopra citato atto a rogito Notaio Giancarlo Soldani di Stresa in data 28 febbraio 2004 repertorio n. 71949/7813, trascritto presso i Registri Immobiliari di Verbania in data 2 marzo 2004 ai nn.ri 2623/1770, i signori xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, ciascuno per i propri diritti, hanno costituito "a carico delle aree distinte nel Catasto Terreni al Foglio 17 coi mappali 688 e 684 ed a favore della porzione di fabbricato distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 17, mappale 307 sub. 70 e mappale 706 graffati, servitù di passo pedonale e anche carraio per una larghezza costante minima di metri 3 ma solo ed esclusivamente per lo scarico e carico merci senza diritto di sosta fissa. La qui costituita servitù permetterà agli acquirenti di accedere alla porzione di fabbricato acquistata col trascrivendo atto dalla strada pubblica tramite strada privata di cui ai mappali 446 e 694 e proseguendo sul tracciato come asservito. Il percorso della servitù figura tratteggiato in verde nell'estratto mappa ingrandito quale trovasi allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "B" “.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2004), con atto stipulato il 28/02/2024 a firma di Notaio in Stresa Dott. Giancarlo SOLDANI ai nn. 71949/7813 di repertorio, trascritto il 02/02/2004 a Conservatoria di Verbania ai nn. 2622/1769.

A) Il titolo di proprietà sopra indicato è derivante dalla relazione notarile della RG redatta dal notaio in Vedano al Lambro (MB) Francesco IOLI il 06.03.2024. B) Da visura catastale storica del 08.04.2024 risulta che la proprietà dell'unità immobiliare è: LICCIONE Giovanna - c.f.: LCCGNN69R64F205Q - diritto di Nuda proprietà per 1/2; LICCIONE Giovanna - c.f.: LCCGNN69R64F205Q - diritto di Proprietà per 1/2; LICCIONE Michele - c.f.:LCCMHL38R01H186A - diritto di Usufrutto per 1/2; a seguito del seguente atto: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/03/2012 - ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MORTE Voltura n. 9487.1/2012 - Pratica n. VB0096113 in atti dal 14/12/2012

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia Inizio Attività Edilizia (DPR 380/2001) **N. D.I.A. 2003 del 06.04.2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di servizio igienico, impianto sanitario, elettrico e riscaldamento. Destinazione d'uso: Turistico /Ricettivo. , presentata il 06/04/2004 con il n. 1804 di protocollo.

- Denuncia di ultimazione lavori del 16 Luglio 2004; - Domanda per ottenere l'agibilità del 20 Aprile 2005 con le necessarie dichiarazioni di conformità e certificazioni degli impianti; - Da parte della P.A. non si è rilevata nei trenta giorni successivi comunicazione/dichiarazione di inefficacia della segnalazione/richiesta;

Autorizzazione edilizia per interventi non costituenti trasformazione edilizia **N. P.E. 1528/98 - Aut. 14/98 AE**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche esterne (formazione di scala esterna e trasformazione di finestra in porta di accesso) , presentata il 04/10/1997, rilasciata il 11/04/1998.

Autorizzazione rilasciata con l'avvertenza che **NON VENGA MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI** interessati dall'autorizzazione. **DA DIALOGO CON IL TECNICO COMUNALE CONSIDERA L'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE COME DEPOSITO**,

Autorizzazione edilizia per interventi non costituenti trasformazione edilizia **N. P.E. 1528 AE/02**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche esterne - Rinnovo aut. edilizia n. 14/98 AE del 11/04/'98 , presentata il 18/04/2002 con il n. 1900 di protocollo di protocollo, rilasciata il 17/09/2002.

Autorizzazione rilasciata con l'avvertenza che **NON VENGA MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI** interessati dall'autorizzazione.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Piano di Governo del Territorio.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Dalla documentazione tecnico-edilizia rilevata negli archivi del comune di Macugnaga l'unità esaminata risulta **DIFFORME**; la mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero in quanto privo della necessaria autorizzazione di frazionamento nello stato attuale.

Ai fini della regolarizzazione è necessario che le opere eseguite in parziale o totale difformità dai titoli abilitativi siano conformi alla disciplina edilizia e urbanistica sia al momento di realizzazione dell'abuso, sia al momento del deposito dell'istanza di regolarizzazione (artt. 36 e 37 del DPR 380-2001).

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla

sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente. Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio del comune)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

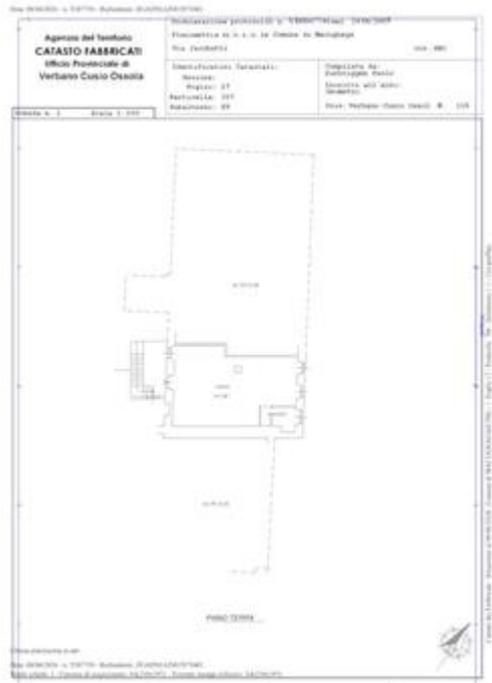
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- **TECNICO, PRATICA EDILIZIA ONERI, SANZIONI E LAVORI EDILI : €4.000,00**

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente. Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima.





SCHEDA CATASTALE

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACUGNAGA VIA LUDOVICO JACCHETTI (ACCESSO UNITÀ DA VIA FERDINANDO IMSENG,1) SNC, FRAZIONE STAFFA

## USO TURISTICO/RICETTIVO

DI CUI AL PUNTO A

**USO TURISTICO/RICETTIVO** a MACUGNAGA via Ludovico Jacchetti (accesso unità da via Ferdinando Imseng,1) snc, frazione STAFFA, della superficie commerciale di **78,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare esaminata, costituita da EX LOCALE CUCINA (già locale adibito a "produzione cibi cotti" e quindi con permanenza di persone) E BAGNO (ottenuto dal ripostiglio e non autorizzato), NON E' DA CONSIDERARE UN' UNITÀ RESIDENZIALE MA TURISTICO/RICETTIVA. La porzione immobiliare è posta al piano Seminterrato del condominio, con accesso dal cortile "interno" raggiungibile da percorso pedonale delineato prevalentemente sul mappale 688. L'unità in oggetto ha cortiletto "ribassato" di proprietà, al quale si accede da vano scala, che consente, di fatto, l'accesso anche al mappale 706 attraverso il diritto di servitù di passo pedonale, e carraio solo per carico e scarico.

Nota: Viene genericamente definita una struttura ricettiva qualunque tipo struttura che dia la possibilità ad un turista di trovare sistemazione per la notte con o senza la fornitura di assistenza e/o servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 276 CM. .Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 706 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/06/2005 Pratica n. VB0047746 in atti dal 24/06/2005 D/2-A/3 (n. 3216.1/2005), classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 238,86 Euro, indirizzo catastale: VIA LUDOVICO JACCHETTI n. SNC , piano: Piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Atto del 28/02/2004 Pubblico ufficiale SOLDANI GIANCARLO Sede STRESA (VB) Repertorio n. 71949 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1769.1/2004 Reparto PI di VERBANIA in atti dal 03/03/2004; 2) RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/03/2012 -

Coerenze: In contorno orario da nord: torrente, unità di terzi stesso mappale, mappali 680 e 688, mapp. 705 e subalterni di terzi;

NOTA: l'unità è identificata al N.C.E.U. come sopra indicato e precisamente: Foglio 17 - Particella 706 - Subalterno 1 - graffato Foglio 17 - Particella 307 - Subalterno 89 Si precisa quanto segue: dalle risultanze dei registri catastali risulta riunione della quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di usufrutto in morte della signora xxxxxxxx xxxxxxxx, deceduta in data 4 marzo 2012, voltura n. 9487.1/2012, pratica n. VB0096113, in atti dal 14 dicembre 2012; - da certificato di morte esibito dalla procedura il signor xxxxxxxx xxxxxxxx risulta deceduto in Vimercate in data 14 settembre 2023. Pertanto, il DIRITTO DI USUFRUTTO LORO SPETTANTE SI È INTERAMENTE RIUNITO AL DIRITTO DI NUDA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA SIGNORA xxxxxxxx xxxxxxxx. Si dà atto, quindi, che IL BENE SITO IN COMUNE DI MACUGNAGA NON RISULTA CORRETTAMENTE INTESTATO IN CATASTO.

L'intero edificio sviluppa TRE piano, DUE piano fuori terra, UNO (Seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 1988.



*BAGNO - PRIMO ACCESSO*



*INTERNO LOCALE - PRIMO ACCESSO*



*INTERNO - Fotografia Settembre 2024*



*INTERNO - Fotografia Settembre 2024*



*INTERNO - Fotografia Settembre 2024*



*Porta Ingresso - Fotografia Settembre 2024*



*INTERNO - Fotografia Settembre 2024*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: IMPIANTI SCIISTICI/FUNIVIE, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: IMPIANTI SCIISTICI/FUNIVIE.



*SATELLITARE ZONA*



*ACCESSO UNITA'*



INGRESSO E AREA DI PERTINENZA



PROSPETTO INTERNO STABILE



VISIONE ZONA

SERVIZI

farmacie  
municipio  
negozi al dettaglio  
spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La pavimentazione dell'unità è realizzata prevalentemente in piastrelle di ceramica come anche il rivestimento delle pareti del bagno. La porta di ingresso e le porte interne sono di tipo "a ventola", cieche, realizzate in legno massello per la principale e tamburate le interne. Gli infissi esterni hanno struttura in legno, con vetro-camera, senza protezione esterna. Il cortile privato è pavimentato in parte in cemento al rustico ed in parte in palladiana. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio, la caldaia, "a gas" serve anche per l'acqua calda sanitaria del bagno (non autorizzato). Molto caratteristico è il fatto che le finestre poste a nort-est affacciano sul torrente.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera  
*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica  
*portone di ingresso:* anta singola a battente



realizzato in legno massello

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

*scaie*: esterna con rivestimento in lastre di pietra

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a metano/gpl

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

*scaie esterne*: a rampa unica costruite in cemento armato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

*solai*: laterocemento

nella media ★★☆☆☆☆



Vista torrente



Ingresso e area cortiletto



Prospettiva interna



Accesso unità dal cortiletto



Prospetto interno edificio

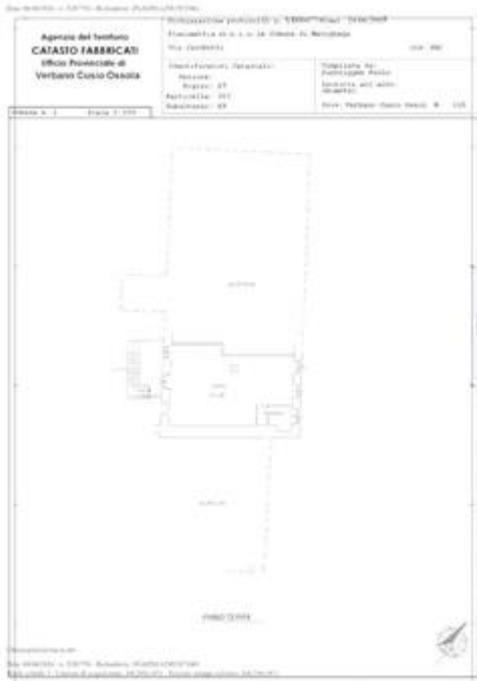
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

*Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità esaminata ( mq. 77,80 circa) e area esterna (mq. 7,20 circa)	78,50	x	100 %	=	78,50
<b>Totale:</b>	<b>78,50</b>				<b>78,50</b>



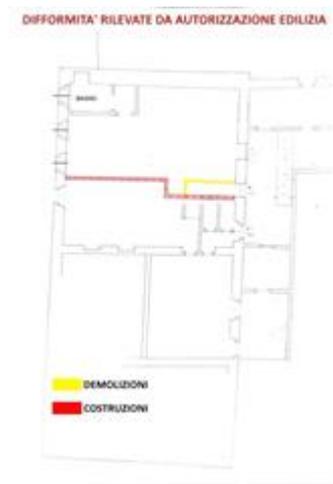
SCHEDA CATASTALE ATTUALE



STRALCIO EX SCHEDA CATASTALE



LOCALIZZAZIONE UNITA' NELL'ESTRATTO MAPPA



DIFFORMITA' DAL PROGETTO

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: IDEALISTA - Portale Annunci Immobiliari - Agenzia: No - Privato (Daria - n. annuncio 16081382) -

Descrizione: Bilocale - piano seminterrato, frazione Staffa, nello stabile della Banca, ingresso indipendente. Riscaldamento e acqua calda centralizzati, 1 posto auto - Possibilità di laboratorio, ufficio, studio

Indirizzo: via Monte Rosa, 74

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 47.500,00 pari a 950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: TROVOCASA - Portale Annunci Immobiliari - Agenzia: No - Privato ( n. annuncio 98574444) -

Descrizione: Appartamento nel centro di Macugnaga Staffa, secondo piano con ascensore, si compone di ingresso, TRE Locali e servizi - vista aperta sulle montagne, per un totale di 86 mq.

Indirizzo: via Ludovico Jacchetti, 50

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.511,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 1.436,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: TROVACASA - Portale Annunci Immobiliari - Agenzia: No - Privato ( n. annuncio 111626139 ) -

Descrizione: Porzione di casa da terra a tetto, semindipendente composta da cucina abitabile, due camere da letto coibentate e rivestite in legno, bagno con grande doccia, cantina, terrazza, balcone, terreno di circa 200 mq accessibile dalla strada comunale, risc

Indirizzo: Macugnaga - Località PESTARENA, 336/A

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 2.230,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 2.119,23 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - CENTRO / Abitazioni tipo Economico - NORMALE (13/06/2024)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.600,00

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - CENTRO / LABORATORIO - NORMALE (13/06/2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 650,00

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona B1 - CENTRO / MAGAZZINI - NORMALE (13/06/2024)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture ed in ragione alla tipologia ed alla consistenza dell'unità esaminata, considerandone la destinazione d'uso, l'ubicazione nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove è inserita, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico considerando la superficie misurata, parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili ad uso "laboratorio" e comunque "con permanenza di persone", da indagini esperite presso operatori del settore in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,50	x	750,00	=	<b>58.875,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 58.875,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 58.875,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture ed in ragione alla tipologia ed alla consistenza delle unità residenziali immobiliari esaminate, considerandone l'ubicazione nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dell'edificio ove sono inserite, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie indicata dalla visura catastale parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate);

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verbania, conservatoria dei registri immobiliari di Verbania, ufficio tecnico di Macugnaga, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Quotazioni Immobiliari - quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate)

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	USO TURISTICO/RICETTIVO	78,50	0,00	58.875,00	58.875,00
				<b>58.875,00 €</b>	<b>58.875,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità immobiliare visionata non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.875,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.875,00**