



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLs2020 Srl

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:

Avv. Stefano Manzoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/12/2021

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

DIANA BARASSI

CF:BRSDNI62R42E507Y

con studio in LECCO (LC) VIA S. FRANCESCO 5

telefono: 0341286500

email: arch.barassi@oddo.it

PEC: diana.barassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a COLICO Via Legnone 4, della superficie commerciale di **87,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.11.2021 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Stefani Manzoni e del debitore Ferrario Mauro in qualità di Amministratore Unico in rappresentanza di: “Il Maniero Società a responsabilità limitata semplificata” si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una **cucina di ristorante con adiacente sala somministrazione oltre alla cantina** posta al piano sottostante, a cui si accede tramite area esterna e scala di proprietà. Essi sono ubicati al Piano Terra di un complesso immobiliare più ampio adibito a Hotel denominato Hotel Lago di Como (ove viene offerto servizio di solo pernottamento e prima colazione) oltre che a ristorante denominato “Il Buon Gusto”. Gli immobili sono in attività.

Questo complesso immobiliare è suddiviso in diverse unità immobiliari che individualmente appartengono a tre differenti proprietari. Nello specifico l’accesso alla cucina ed alla sala avvengono tramite Beni Comuni Censibili di cui fanno parte anche i servizi igienici. La sala in oggetto consiste in una piccola porzione dell’ampia sala appartenente ad altra proprietà.

Il tutto è ubicato in Colico in fregio alla Via Legnone 4.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centralissima rispetto al comune di appartenenza. Essa è facilmente accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero molto limitata. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L’accesso dalla Via pubblica avviene dall’ingresso secondario tramite servitù di passo pedonale gravante sull’area facente parte del fg. COL/31 mapp. 6134 sub 702 indi passaggio su BENI COMUNI CENSIBILI attualmente identificati dal fg. COL/5 mapp. 1634 sub 717.

Stato d’uso e di conservazione generale dell’immobile: buono la vetustà è di 10 anni.

Alla data del sopralluogo il ristorante si trovava in attività.

L’unità è composta da ampia cucina avente forma rettangolare allungata, tramite disimpegno si accede alla porzione di sala. Dal locale cucina, tramite area esterna e scala esterna in muratura si raggiunge il locale cantina.

L’altezza interna è pari a mt. 2,60 nei locali cucina, mt. 2,70 nella sala somministrazione mentre pari a mt. 2,24 nella cantina.

Finiture della cucina/sala: pavimentazione in grès porcellanato effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate. Serramenti in PVC dotati di vetro camera. La cantina presenta pavimentazione in laterizio e pareti e plafone intonacati al rustico.

Livello delle finiture: medio/alto.

Gli impianti: elettrico (sottotraccia), di riscaldamento, di raffrescamento, di produzione di acqua calda sanitaria risultano comuni con l’albergo adiacente identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 e con le n. 3 camere identificate col fg. COL/5 mapp. 1634 sub 715. Le centraline degli impianti elettrico e di riscaldamento sono ubicate nel porticato facente parte del bene identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 intestato ad altra società.

Le unità potrebbero essere autonome allorquando principalmente venissero resi autonomi gli impianti.

La fornitura del gas avviene da rete comunale; il contatore è separato da quello dell'albergo.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo buono.

I rapporti aeroilluminanti non sono verificati nel locale cucina essendo stata chiusa una portafinestra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di Piano Terra mt. 2,60 Piano Seminterrato mt. 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 2.629,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: Terra e Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061594 in atti dal 05/07/2016 ABITAZIONE ALBERGO (n. 29189.1/2016)
Coerenze: l'intero fabbricato, distinto con le particelle 1634-20183-1633, con area pertinenziale annessa, confina le particelle 1632, 6134 e con la strada su più lati;
mappale graffato col Fg COL/5 mapp. 20183 sub 704
- foglio 5 particella 20183 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2
mappale graffato col Fg COL/5 mapp. 1634 sub 712

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2011.

A.1 albergo, composto da BCC bagni, sviluppa una superficie commerciale di **6,66** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattasi di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $26,63/2=13,32$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 6,66 ed il lotto 2[^] mq. 6,66

A.2 albergo, composto da disimpegni/corridoi ad ogni piano, sviluppa una superficie commerciale di **4,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattasi di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $30,98/2=15,49$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 7,75 ed il lotto 2[^] mq. 7,75. Inoltre viene applicato il rapporto mercantile per la destinazione pari al 60%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

87,94 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,31 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 193.348,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 164.340,00
Data della valutazione:	26/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

non è stato fornito alcun contratto di locazione.

Ai fini della valutazione si ritiene di considerare l'immobile libero. **Nel caso venisse dimostrata la presenza di un contratto di locazione, il valore dovrebbe essere abbattuto di una percentuale pari al 20%.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Intervenuti:

La Banca Popolare di Sondrio soc. coop per azioni era creditrice della IMMOBILIARE M.E.L.A. DI SPANDRIO ALBERTO S.A.S. (C.F. 00773420146) di ALBERO SPANDRIO (CF SPNLRT60H06D088H) E ERIKA SIMONINI (CF SMNRKE73T45F712Q) della somma di €1.431.024,51 oltre interessi contrattuali, spese legali e successive occorrente in forza del decreto ingiuntivo n. 226/2016 emesso dal Tribunale di Sondrio munito di formula esecutiva in data 12.07.16.

- il credito (e le conseguenti garanzie ipotecarie) vantato/i da Banca Popolare di Sondrio, nei confronti della IMMOBILIARE M.E.L.A. DI SPANDRIO ALBERTO S.A.S. (C.F. 00773420146) di ALBERO SPANDRIO (CF SPNLRT60H06D088H) E ERIKA SIMONINI (CF SMNRKE73T45F712Q) è stato oggetto di cessione a favore di DIANA SPV S.r.l.;

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, stipulata il 15/12/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2398/2017 di repertorio, iscritta il 30/10/2019 a Como ai nn. 29733/4827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Colpisce i beni da cui derivano gli attuali

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 857 di repertorio, trascritta il

24/06/2021 a Como ai nn. 18371/13338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 226 di repertorio, trascritta il 27/03/2017 a Como ai nn. 7633/4898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Colpisce i beni da cui derivano gli attuali

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:

In forza di atto di costituzione di servitù Notaio Angelo Andrea Auletta prot. 76669-26023 del 30.09.2011 registrato a Sondrio il 05/10/2011 n. 3266 serie 1T trascritto a Como il 06/10/2011 al n. 26818/16992 e il 06/10/2011 al n. 26817/16991 tra i sigg. Monti Emilio, Monti Eufrazio, Monti Lucia proprietari del suddetto lotto (rappresentato con la lettera "B" negli allegati all'atto di costituzione di servitù stesso) e, la Società Immobiliare M.E.L.A. di Spandrio Alberto s.a.s proprietaria del fabbricato identificato col fg. COL/31 mapp. 6134 sub 702 (rappresentato con la lettera "G" negli allegati all'atto di costituzione di servitù stesso) si conviene quanto segue:

1. Costituzione di servitù: la Società Immobiliare M.E.L.A. di Spandrio Alberto s.a.s costituisce a favore degli immobili dei sigg. Monti Emilio, Monti Eufrazio, Monti Lucia
 1. servitù di passo pedonale, su una porzione del fondo servente meglio evidenziata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H";
 2. servitù di veduta, consistente nel diritto di aprire luci e vedute di qualsiasi dimensione e tipo in affaccio, sulla porzione del fondo servente meglio evidenziata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H";
 3. servitù consistente nel diritto di sopraelevare il fabbricato esistente, lungo tutto il confine tra le particelle 1634-20183 e 6134, nel rispetto della normativa urbanistica vigente;
 4. servitù consistente nel diritto di realizzare gronde sporgenti anche sul fondo servente, sull'area indicata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H", mantenendone la proprietà, per una sporgenza massima di metri 1 (uno);
 5. servitù di posa tubi di ogni genere, purchè interrati, nell'area indicata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H";
2. Costituzione di servitù: i sigg. Monti Emilio, Monti Eufrazio, Monti Lucia costituiscono a favore dell'immobile della Società Immobiliare M.E.L.A. di Spandrio Alberto s.a.s il diritto di sopraelevare il fabbricato esistente lungo parte del confine tra le particelle 1634-20183 e 6134.

Le parti dichiarano inoltre che la porzione di muro evidenziata con colorazione gialla nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H" è da considerarsi comune tra i titolari delle relative particelle, sulle quali detto muro insiste.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente alla successione in morte di Monti Antonio apertasi il 06.12.1982 i beni caduti in successore originavano da:

I mappali distinti a Fg.31 mappale n.1634 sub.no 704 graffato al Fg.31 mappale n.20183 sub.no 701 ed il mappale distinto al Fg.31 mappale n.1634 sub.no 703 derivano dalla soppressione dei seguenti mappali:

- Fg.31 mappale n.1633 sub.no 701 graffato al Fg.31 mappale n.1634 sub.no 701 graffato al Fg.31 mappale n.20183 sub.no 1;
- Fg.31 mappale n.1633 sub.no 702 graffato al Fg.31 mappale n.1634 sub.no 702 graffato al Fg.31 mappale n.20183 sub.no 2.

A loro volta i mappali sopra indicati derivano dalla soppressione dei seguenti mappali:

- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 3 graffato al Fg.31 mappale n.1635
- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 4
- Fg.4 mappale n.1633 sub.no 3
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 1
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 2
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 4

Il mappale n. 20183 – ente urbano di centiare 75 deriva dalla soppressione del mappale n.9680 di centiare 75.

Il mappale distinto a Fg.5 mappale n.1634 sub.no 715 graffato al Fg.5 mappale n.20183 sub.no 706 trattasi di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 07.07.2011

I mappali distinti al Catasto Fabbricati a:

- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 3 graffato al Fg.31 mappale n.1635
- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 4
- Fg.4 mappale n.1633 sub.no 3
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 1
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 2
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 4

nonché il mappale n.9680 distinto al Catasto Terreni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2011), con atto stipulato il 30/09/2011 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 76672/26026 di repertorio, trascritto il 06/10/2011 a Como ai nn. 26822/16995.

Colpisce i beni da cui derivano gli attuali

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/1982 fino al 21/09/2010), con atto stipulato il 06/12/1982 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 47 vol. 86 di repertorio, registrato il 09/08/1983 a Lecco, trascritto il 12/08/1983 a Como ai nn. 12044/9508. Si fa avvertenza che nella predetta denuncia di successione è stato indicato due volte il sub.no 1 del mappale n.1634 distinto al Fg.10 anziché indicare il sub.no 2 del mappale n.1634 distinto al Fg.10, qui omissis.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di accettazione di eredità (dal 21/09/2010 fino al 30/09/2011), con atto stipulato il 30/09/2011 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 76672/26026 di repertorio, trascritto il 06/10/2011 a Como ai nn. 26821/16994.

Colpisce i beni da cui derivano gli attuali. La denuncia di successione non era stata trascritta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del compendio edilizio comprendente gli immobili oggetto di stima risulta iniziata in

data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza.

E' stata stipulata Convenzione tra la Società Immobiliare M.E.L.A di Spandrio Alberto s.a.s. e il Comune di Colico in data 26.05.2010 rep. 58428/13705 del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo.

E' stata stipulata Convenzione tra i Sigg. Monti Eufrazio, Monti Lucia, Monti Emilio e il Comune di Colico in data 01.07.2011 rep. 76304 raccolta 25753 del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo.

L'intervento ricade in un Piano di Recupero le cui convenzioni stipulate con il Comune di Colico non prevedono limitazione del prezzo di cessione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PdiC. 124/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di edificio e ristrutturazione edificio, presentata il 10/03/2006 con il n. 5093 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Diniegato per le seguenti motivazioni: "considerata la localizzazione dell'intervento in centro storico con problemi di viabilità e accesso, considerata la nuova destinazione urbanistica di tipo residenziale con conseguente e rilevante aumento di peso insediativo e problemi annessi, l'intervento non può prescindere dalla presentazione di un preventivo strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) che analizzi l'impatto dell'intervento sull'intorno e le adeguate risposte infrastrutturali"

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. 196/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, demolizione volume esistente, rifacimento copertura, realizzazione tavolati interni edificio alberghiero Colico Via Legnone, presentata il 24/06/2008 con il n. 11559 di protocollo

Permesso di Costruire **N. PdiC. convenzionato 292/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio alberghiero esistente, presentata il 24/09/2008 con il n. 17129/06/03 di protocollo, rilasciata il 10/06/2010

Permesso di Costruire **N. PdiC. convenzionato 20/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 26/01/2010 con il n. 1333/06/03/02 di protocollo, rilasciata il 09/09/2011

Piano di Recupero **N. Piano di Recupero 246/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione - nuova costruzione di un fabbricato residenziale - commerciale, presentata il 17/07/2007 con il n. 11132 di protocollo.

Per tale pratica i richiedenti hanno richiesto di rinunciare all'attuazione del Piano di Recupero in data 08/01/2008 prot. 351

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. n. 39/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di D.I.A. in variante al PdiC convenzionato n. 20/10 del 09/09/2011 - D.I.A. n. 39/2015 del 06/03/2015 - Ampliamento attività ricettiva con cambio di destinazione d'uso, presentata il 06/03/2015 con il n. 4164 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. S.C.I.A. n. 149/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di S.C.I.A. in variante al PdiC convenzionato n. 20/10 del 09/09/2011 - D.I.A. n. 39/2015 del 06/03/2015 , presentata il 05/07/2017 con il n. 11712 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a questo lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 30.11.2020 pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concordi del 23.03.2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale corrisponde all'elencazione dei beni riportata nell'atto di pignoramento

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

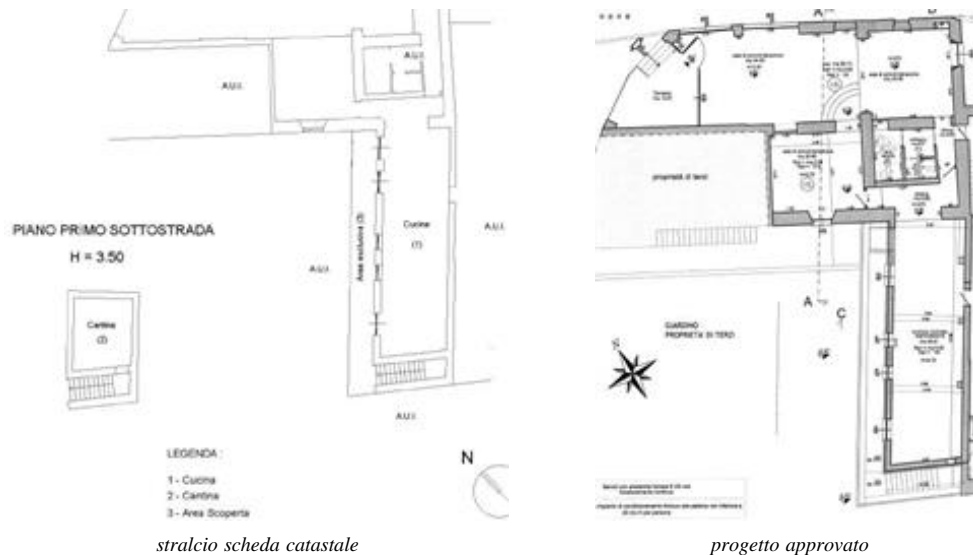
Sono state rilevate le seguenti difformità: nella scheda catastale non è stato riportato il gradino esistente tra cucina e sala; altezze interne non corrette: cucina mt 2,60 cantina mt 2,25; sono state chiuse 2 portefinestre presenti nella cucina per posizionare la cella frigorifera. La scheda riporta erroneamente il sub 711 anche se è stata correttamente registrata col sub 712 come si evince dalla strisciata riportata a margine della scheda stessa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione scheda catastale aggiornata e i diritti di segreteria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN COLICO VIA LEGNONE 4

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a COLICO Via Legnone 4, della superficie commerciale di **87,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.11.2021 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Stefani Manzoni e del debitore Ferrario Mauro in qualità di Amministratore Unico

in rappresentanza di: “Il Maniero Società a responsabilità limitata semplificata” si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in una **cucina di ristorante con adiacente sala somministrazione oltre alla cantina** posta al piano sottostante, a cui si accede tramite area esterna e scala di proprietà. Essi sono ubicati al Piano Terra di un complesso immobiliare più ampio adibito a Hotel denominato Hotel Lago di Como (ove viene offerto servizio di solo pernottamento e prima colazione) oltre che a ristorante denominato “Il Buon Gusto”. Gli immobili sono in attività.

Questo complesso immobiliare è suddiviso in diverse unità immobiliari che individualmente appartengono a tre differenti proprietari. Nello specifico l’accesso alla cucina ed alla sala avvengono tramite Beni Comuni Censibili di cui fanno parte anche i servizi igienici. La sala in oggetto consiste in una piccola porzione dell’ampia sala appartenente ad altra proprietà.

Il tutto è ubicato in Colico in fregio alla Via Legnone 4.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centralissima rispetto al comune di appartenenza. Essa è facilmente accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero molto limitata. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale.

L’accesso dalla Via pubblica avviene dall’ingresso secondario tramite servitù di passo pedonale gravante sull’area facente parte del fg. COL/31 mapp. 6134 sub 702 indi passaggio su BENI COMUNI CENSIBILI attualmente identificati dal fg. COL/5 mapp. 1634 sub 717.

Stato d’uso e di conservazione generale dell’immobile: buono la vetustà è di 10 anni.

Alla data del sopralluogo il ristorante si trovava in attività.

L’unità è composta da ampia cucina avente forma rettangolare allungata, tramite disimpegno si accede alla porzione di sala. Dal locale cucina, tramite area esterna e scala esterna in muratura si raggiunge il locale cantina.

L’altezza interna è pari a mt. 2,60 nei locali cucina, mt. 2,70 nella sala somministrazione mentre pari a mt. 2,24 nella cantina.

Finiture della cucina/sala: pavimentazione in grès porcellanato effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate. Serramenti in PVC dotati di vetro camera. La cantina presenta pavimentazione in laterizio e pareti e plafone intonacati al rustico.

Livello delle finiture: medio/alto.

Gli impianti: elettrico (sottotraccia), di riscaldamento, di raffrescamento, di produzione di acqua calda sanitaria risultano comuni con l’albergo adiacente identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 e con le n. 3 camere identificate col fg. COL/5 mapp. 1634 sub 715. Le centraline degli impianti elettrico e di riscaldamento sono ubicate nel porticato facente parte del bene identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 intestato ad altra società.

Le unità potrebbero essere autonome allorquando principalmente venissero resi autonomi gli impianti.

La fornitura del gas avviene da rete comunale; il contatore è separato da quello dell’albergo.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo buono.

I rapporti aeroilluminanti non sono verificati nel locale cucina essendo stata chiusa una portafinestra.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un’altezza interna di Piano Terra mt. 2,60 Piano Seminterrato mt. 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 712 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 2.629,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone , piano: Terra e Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061594 in atti dal 05/07/2016 ABITAZIONEALBERGO (n. 29189.1/2016)

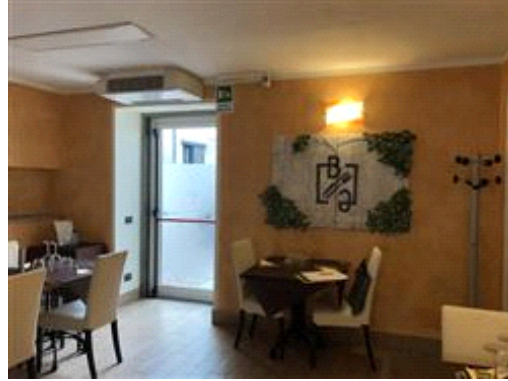
Coerenze: l'intero fabbricato, distinto con le particelle 1634-20183-1633, con area pertinenziale annessa, confina le particelle 1632, 6134 e con la strada su più lati;
mappale graffato col Fg COL/5 mapp. 20183 sub 704

- foglio 5 particella 20183 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2 mappale graffato col Fg COL/5 mapp. 1634 sub 712

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2011.



vista cucina



vista sala di somministrazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Como ramo di Lecco.



vista porzione fabbricato ingresso ristorante



estratto mappa

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
COLLEGAMENTI		
autobus distante 100 mt	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 500 mt	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 500 mt	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

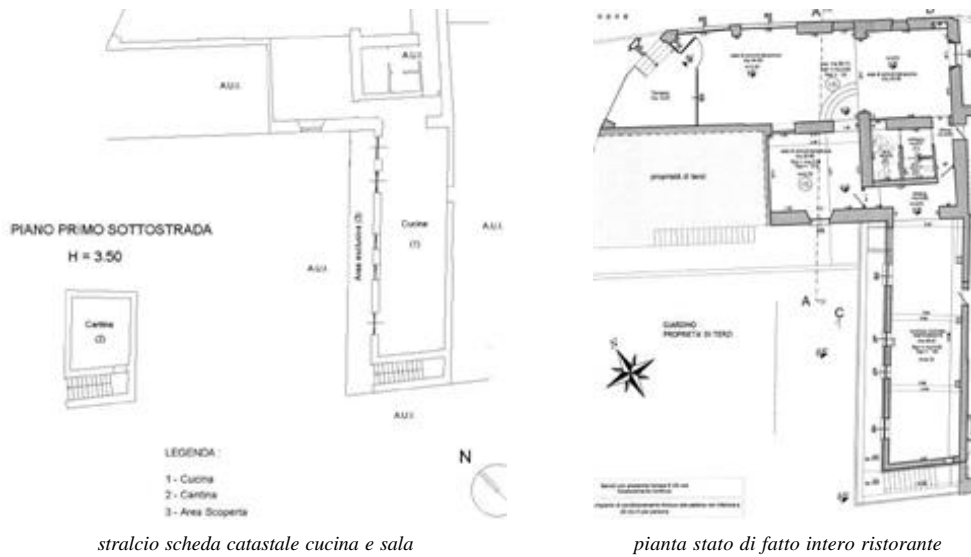
Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

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
Cucina	72,12	x	70 %	=	50,48
Sala somministrazione	26,70	x	100 %	=	26,70
Cantina	20,49	x	40 %	=	8,20
Area esterna	25,62	x	10 %	=	2,56
Totale:	144,93				87,94



ACCESSORI:

albergo, composto da BCC bagni , sviluppa una superficie commerciale di **6,66** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattasi di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $26,63/2=13,32$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 6,66 ed il lotto 2[^] mq. 6,66

albergo, composto da disimpegni/corridoi ad ogni piano, sviluppa una superficie commerciale di **4,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattasi di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $30,98/2=15,49$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 7,75 ed il lotto 2[^] mq. 7,75. Inoltre viene applicato il rapporto mercantile per la destinazione pari al 60%.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2021
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: una struttura ricettiva in ottime condizioni a pochi passi dal Lago.
Indirizzo: Colico
Superfici principali e secondarie: 680
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.150.000,00 pari a 1.691,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/06/2021
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: struttura alberghiera disposta su due livelli più mansarda con parcheggio
Indirizzo: Abbadia Lariana
Superfici principali e secondarie: 660
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.000.000,00 pari a 1.515,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si noti che annunci di immobili a destinazione turistico ricettiva ve ne sono molto pochi. Quelli presi in esame riportano un valore più basso in quanto non si trovano in zona centrale ed hanno una vetustà maggiore

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,94	x	1.959,14	=	172.290,69
Valore superficie accessori:	11,31	x	1.959,14	=	22.157,87
					194.448,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 194.448,56
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 194.448,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

premesse: La dottrina relativa alla stima immobiliare di una struttura alberghiera

Comunemente un immobile o un complesso immobiliare, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa sebbene essi dovrebbero tendere a coincidere, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione della struttura in esame è opportuno richiamare quanto segue: lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare de quo che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette

il bene sul mercato immobiliare e che rappresenta l' "optimum" sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene. È ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente del complesso ovvero anche in aumento ove il bene immobile abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente. Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite. La struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- Architettonico;
 - Distributivo;
 - Funzionale;
 - impiantistico.

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato.

Inoltre, quando si deve valutare un edificio in attività non si può ignorare che ci si trova di fronte ad una azienda, per cui nel processo di stima si dovrebbero analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato, mediante l'analisi del conto economico di previsione. Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, se previsto; ne consegue che la decisione di dar corso all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza. Circa il posizionamento del prodotto/servizio alberghiero, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato la valutazione dei seguenti elementi:

- a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base: adeguata posizione, agevole raggiungibilità, buona visibilità.
- b) i bacini di utenza (reali e potenziali);
- c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);
- d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);
- e) la capacità di attrazione turistica della località
- f) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

Tutto ciò premesso per la scelta della metodologia più consona ai beni oggetto di stima.

I diversi metodi sono: **Metodo analitico mono periodo per capitalizzazione del reddito**. Metodo usato quando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile, scegliere e applicare il saggio di capitalizzazione; e applicare eventuali aggiunte e detrazioni delle spese di spettanza della proprietà, le quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese. Metodo non applicabile in quanto i beni in oggetto non sono gravati da contratto di locazione.

Il secondo è il: **Metodo analitico pluriperiodo per attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)** Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo.

Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre. Metodo non utilizzabile in quanto l'attività è in essere da troppo poco tempo.

Il terzo metodo, ovvero quello più consono alla presente stima, è quello di **Stima sintetica comparativa a camera**. Nel caso di alberghi o strutture ricettive similari può essere adottata anche la stima utilizzando il parametro a camera o a posto letto (eventualmente deprezzando il relativo valore).

L'intero complesso immobiliare utilizzato ad albergo si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, esso potrebbe essere immesso sul mercato senza necessitare di opere di ristrutturazione. La sua vetustà si riferisce al 2011 anno in cui sono terminati i lavori ovvero 10 anni; seguiva, nel 2015, l'esecuzione di opere in variante non sostanziali rispetto all'intero intervento edilizio.

In relazione al procedimento estimativo prescelto –parametro “a camera”– calcoliamo il valore finale della struttura nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore detrarremo il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione (10 anni). I parametri considerati sono

- determinazione del valore della struttura a nuovo

- deprezzamento per vetustà

prima parte – determinazione della struttura a nuovo (fonte “La stima degli immobili urbani “di Antonio Iovine e Massimo curatolo edito dalla Exeo edizioni .) – (fonte – Tipologie edilizie - Edilizia terziaria – complesso alberghiero cap. D23 edito dalla DEI)

sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il costo di costruzione per un albergo a quattro stelle può variare da € 90.000,00 a 120.000,00 per camera. Valore abbattuto del 20 % per albergo a tre stelle può variare da € 70.000,00 a € 96.000,00 per camera (oneri finanziari ed utile esclusi)

Si ritiene di adottare un valore medio per albergo a 3 stelle pari a € 83.000,00 a camera avremo

Camere n. 28 x € 83.000,00/camera = € 2.324.000,00

Gestione manageriale dell'operazione 8% del costo
0,08 x 2.324.000,00 = € 185.920,00

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale
€ (2.324.000,00 + 185.920,00) x 0,15 = € 376.488,00

Totale parziale (2.324.000,00 + 185.920,00 + 376.488,00) € 2.886.408,00

Valore dell'area da sommare individuata intorno al 28% del costruito

€ 2.886.408,00 x 0,28 € 808.194,24

Totale valore lordo € 3.694.602,24

Seconda parte – determinazione del deprezzamento (fonte “La stima degli immobili urbani “di Antonio Iovine e Massimo curatolo edito dalla Exeo edizioni.) – (fonte – Tipologie edilizie - Edilizia terziaria – complesso alberghiero cap. D23 edito dalla DEI)

Deprezzamento per vetustà: per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, viene utilizzata assai spesso la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.C.C. per gli edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

La formula viene temperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della “scomposizione”, in uso nei paesi anglosassoni e generalmente corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario.

$D = (A + 20) \cdot 2 - 2,86/140$

A= 10 numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio medesimo

L'immobile, tuttavia è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza il procedimento della “scomposizione “

$D = (A + 20) \cdot 2 - 2,86/140$

Dove in questo caso A = età della categoria i-esima in rapporto alla sua vita utile sono le seguenti:

Categoria di opere

Incidenza %

Vita utile anni

Coefficiente di deprezzamento parziale

Strutture

3,5%

30%

1,05%

Finiture e complementi

32%

35%

11,20%

Impianti civili

32%

35%

11,20%

Totale coefficiente di deprezzamento

23,45%

La percentuale complessiva del 23,45% in c.t. costituisce la percentuale di deprezzamento che l'immobile in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Quindi il valore definitivo dell'immobile è pari a:

Totale valore lordo € 3.694.602,24

Decurtazione del 23,45% € 866.384,23

Valore immobile € 2.828.218,01

Determinato il valore complessivo dell'intero complesso immobiliare si rimanda alla tabella allegata riportante le superfici (già ragguagliate) che compongono l'intero complesso immobiliare composto dai seguenti beni fg: COL/5, mapp. 6134 sub 702, mapp. 1634 sub 711, mapp. 1634 sub 712 graffato col mapp. 20183 sub 704, mapp. 1634 sub 713, mapp. 1634 sub 714, mapp. 1634 sub 715 graffato col mapp. 20183 sub 706, mapp. 1634 sub 716, mapp. 1634 sub 717.

Valore totale immobile € 2.828.218,01 / superficie complessiva ragguagliata mq. 1.443,60 = Valore unitario €1.959,14/mq

Considerato che i beni oggetto del presente lotto possono essere utilizzati solo ed esclusivamente a condizione di accedere dall'ingresso secondario attraverso Beni Comuni Censibili, di utilizzare i servizi igienici appartenenti agli stessi BCC e avere in proprietà solo una piccola saletta con unico accesso attraverso il disimpegno posto antistante la cucina. Anche gli impianti risultano centralizzati con le porzioni di albergo nonché di sala ristorante appartenente ad altre proprietà. Tutte queste limitazioni rendono i beni non autonomi ed indipendenti, di conseguenza poco appetibili sul libero mercato. L'interesse su questi beni può essere avanzato da parte degli altri intestati del BCC nonché di quelli relativi ai mapp. 6134 sub 702 e mapp. 1634 sub 711. In considerazione di ciò si ritiene che il valore debba essere abbattuto di un valore che tenga conto delle opere da eseguirsi per rendere autonomo il bene ovvero l'accesso avverrebbe dal BCC e l'attuale cucina e sala sarebbero oggetto di opere per realizzare l'accesso alla struttura e i relativi servizi igienici. In tal caso l'ingresso sarebbe molto defilato avendo poca visibilità per essere un ristorante.

Tale divisione deve prevedere di rendere autonome le unità dalla rimanente parte dell'edificio staccando ogni adduzione di carico (acqua calda e fredda, elettricità e telefono) mantenendo però

diritto agli scarichi esistenti (fognario). Per le nuove utenze si dovranno prevedere delle servitù di passo, oltre alla realizzazione dell'espulsione dei fumi della combustione della caldaia a gas che dovranno salire alla copertura tramite canna posizionata in facciata. **A fronte di quanto detto si potrebbe abbattere il valore di € 45.000.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Colico, agenzie: Colico e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare valori OMI, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	87,94	11,31	194.448,56	194.448,56
				194.448,56 €	194.448,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 193.348,56**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 29.002,28**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 6,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 164.340,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a COLICO Via Legnone 4, della superficie commerciale di **98,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.11.2021 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Stefani Manzoni e del debitore Ferrario Mauro in qualità di Amministratore Unico in rappresentanza di: “Il Maniero Società a responsabilità limitata semplificata” si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in tre camere d'albergo di cui una dotata di locale ripostiglio (suite). Esse sono ubicate al Piano Secondo di un complesso immobiliare più ampio adibito a Hotel denominato Hotel Lago di Como (ove viene offerto servizio di solo pernottamento e prima colazione) appartenente ad altra proprietà.

Questo complesso immobiliare è suddiviso in parecchie unità immobiliari che individualmente appartengono a più proprietari. Nello specifico l'accesso alle camere avviene attraverso il corridoio, il vano scala e l'ingresso facenti parte della più ampia unità immobiliare adibita ad albergo identificata col mapp. 6134 sub 702. Senza tali passaggi su altra proprietà, l'accesso alle camere sarebbe assolutamente interdetto.

Il tutto è ubicato in Colico in fregio alla Via Legnone 4.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centralissima rispetto al comune di appartenenza. Essa è facilmente accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero molto limitata. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale. Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: buono la vetustà è di 10 anni.

Alla data del sopralluogo sia l'albergo identificato col fg 5, mapp. 6134 sub 702 che le camere (oggetto della presente procedura) identificate col fg 5, mapp. 1634 sub 715 si trovavano in attività.

Nello specifico l'unità è composta da due camere dotate di bagno privato oltre alla terza camera (suite) dotata di salottino (ripostiglio) che risulta priva di servizio igienico: in quanto sia il bagno che il disimpegno per accedervi e per accedere al salottino (ripostiglio) appartengono ad altra unità immobiliare identificata in catasto come Bene Comune Censibile privo di intestazione.

I beni si trovano all'ultimo piano mentre al piano sottostante trovano ubicazione altre camere facenti parte dell'intero albergo (quindi in attività con esso) ma appartenenti ad altra proprietà.

L'altezza interna media delle camere è pari a mt. 3,22, mentre nel salotto media mt. 1,80.

Finiture: pavimentazione in granito grès porcellanato effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate. Serramenti in PVC dotati di vetro camera, orditura del tetto in legno lamellare a vista. Bagni dotati di rivestimento murale in piastrelle di ceramica fino ad altezza di mt. 1,40; sanitari presenti: doccia, vaso, lavabo e bidè

Livello delle finiture: medio/alto.

Impianto idro-sanitario e termico con riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento posta nell'ingresso carraio. Termo convettori per aria calda e fredda. Nel locale bagno è presente lo scaldasalviette.

Gli impianti: elettrico (sottotraccia), di riscaldamento, di raffrescamento, di produzione di acqua calda sanitaria risultano comuni con l'albergo adiacente identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 e con le n. 3 camere identificate col fg. COL/5 mapp. 1634 sub 715. Le centraline degli impianti elettrico

e di riscaldamento sono ubicate nel porticato facente parte del bene identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 intestato ad altra società.

Le unità potrebbero essere autonome allorquando principalmente venissero resi autonomi gli impianti.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo buono.

I rapporti aeroilluminanti sono verificati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di media mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.773,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061599 in atti dal 05/07/2016 ABITAZIONE ALBERGO (n. 29195.1/2016)
Coerenze: l'intero fabbricato, distinto con le particelle 1634-20183-1633, con area pertinenziale annessa, confina le particelle 1632, 6134 e con la strada su più lati mappale graffato col fg. COL/5 mapp. 20183 sub 706
- foglio 5 particella 20183 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.773,00 Euro
mappale graffato col fg. COL/5 mapp. 1634 sub 715

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2011.

A.1 albergo, composto da bagni ad ogni piano, sviluppa una superficie commerciale di **6,66** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattati di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $26,63/2=13,32$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 6,66 ed il lotto 2[^] mq. 6,66

A.2 albergo, composto da disimpegno/ripostiglio ad ogni piano, sviluppa una superficie commerciale di **4,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattati di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $30,98/2=15,49$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 7,75 ed il lotto 2[^] mq. 7,75

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,31 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.980,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 181.000,00
Data della valutazione:	26/12/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 08/07/2021 00:00:00 stabilita attraverso contratto d'affitto di ramo d'azienda.

In forza del Contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato dal Notaio Corradini in data 07.07.2021 rep. 18009-15151 registrato a Sondrio il 08/07/2021 al n. 6650 Serie 1T la società "H - SQUARE srl" il cui amministratore unico è Di Santo Letizia ha concesso il ramo d'azienda consistente nel complesso dei beni organizzati per l'esercizio dell'attività di Hotel (pernottamento e prima colazione) esercitato all'insegna "HOTEL LAGO DI COMO" alla società "IL MANIERO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA" il cui Amministratore unico è Ferrario Mauro.

I beni oggetto del presente contratto sono identificati col fg. 5 mapp. 6134 sub 702 di cui i beni in oggetto non ne fanno parte. Si noti però che le n. 3 stanze, oggetto della presente stima, pur essendo identificate con altro mappale non citato nel contratto di fatto accedono dallo stesso corridoio (senza il quale avrebbero interdetto l'accesso) ed al momento del sopralluogo tali camere facevano parte dell'attività in essere pur appartenendo ad altra proprietà. Tale situazione è stata confermata verbalmente anche dall'Amministratore Unico Ferrario Mauro.

Si evince che il contratto recitava: "le parti convengono di escludere dall'oggetto del presente contratto l'attività di ristorante con somministrazione...". Durata del contratto 6 mesi dal 08.07.2021 al 07.01.2022 con possibilità di proroga di ulteriori 6 mesi. Canone d'affitto mensile pari ad €2.500,00 oltre IVA da corrispondere entro e non oltre il trentesimo giorno di ogni mese di competenza.

L'Amministratore Unico Ferrario Mauro sempre verbalmente comunicava essere in corso trattative per il rinnovo.

Ai fini della valutazione si ritiene di considerare l'immobile libero. Nel caso venisse dimostrata la presenza di un contratto di locazione puntuale su questi beni, il valore dovrebbe essere abbattuto di una percentuale pari al 20%.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Intervenuti:

La Banca Popolare di Sondrio soc. coop per azioni era creditrice della IMMOBILIARE M.E.L.A. DI SPANDRIO ALBERTO S.A.S. (C.F. 00773420146) di ALBERO SPANDRIO (CF SPNLRT60H06D088H) E ERIKA SIMONINI (CF SMNRKE73T45F712Q) della somma di €1.431.024,51 oltre interessi contrattuali, spese legali e successive occorrente in forza del decreto ingiuntivo n. 226/2016 emesso dal Tribunale di Sondrio munito di formula esecutiva in data 12.07.16.

- il credito (e le conseguenti garanzie ipotecarie) vantato/i da Banca Popolare di Sondrio, nei confronti della IMMOBILIARE M.E.L.A. DI SPANDRIO ALBERTO S.A.S. (C.F. 00773420146) di ALBERO SPANDRIO (CF SPNLRT60H06D088H) E ERIKA SIMONINI (CF SMNRKE73T45F712Q) è stato oggetto di cessione a favore di DIANA SPV S.r.l.;

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, stipulata il 15/12/2017 a firma di Tribunale di Como ai nn. 2398/2017 di repertorio, iscritta il 30/10/2019 a Como ai nn. 29733/4827, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Colpisce i beni da cui derivano gli attuali

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/06/2021 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 857 di repertorio, trascritta il 24/06/2021 a Como ai nn. 18371/13338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 08/03/2017 a firma di Tribunale di Lecco ai nn. 226 di repertorio, trascritta il 27/03/2017 a Como ai nn. 7633/4898, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.

Colpisce i beni da cui derivano gli attuali

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:

In forza di atto di costituzione di servitù Notaio Angelo Andrea Auletta prot. 76669-26023 del 30.09.2011 registrato a Sondrio il 05/10/2011 n. 3266 serie 1T trascritto a Como il 06/10/2011 al n. 26818/16992 e il 06/10/2011 al n. 26817/16991 tra i sigg. Monti Emilio, Monti Eufrazio, Monti Lucia proprietari del suddetto lotto (rappresentato con la lettera "E" negli allegati all'atto di costituzione di servitù stesso) e, la Società Immobiliare M.E.L.A. di Spandrio Alberto s.a.s proprietaria del fabbricato identificato col fg. COL/31 mapp. 6134 sub 702 (rappresentato con la lettera "G" negli allegati all'atto di costituzione di servitù stesso) si conviene quanto segue:

1. **Costituzione di servitù:** la Società Immobiliare M.E.L.A. di Spandrio Alberto s.a.s costituisce a favore degli immobili dei sigg. Monti Emilio, Monti Eufrazio, Monti Lucia
 1. servitù di passo pedonale, su una porzione del fondo servente meglio evidenziata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H";
 2. servitù di veduta, consistente nel diritto di aprire luci e vedute di qualsiasi

- dimensione e tipo in affaccio, sulla porzione del fondo servente meglio evidenziata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H";
3. servitù consistente nel diritto di sopraelevare il fabbricato esistente, lungo tutto il confine tra le particelle 1634-20183 e 6134, nel rispetto della normativa urbanistica vigente;
 4. servitù consistente nel diritto di realizzare gronde sporgenti anche sul fondo servente, sull'area indicata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H", mantenendone la proprietà, per una sporgenza massima di metri 1 (uno);
 5. servitù di posa tubi di ogni genere, purchè interrati, nell'area indicata con colorazione rossa nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H";
2. **Costituzione di servitù:** i sigg. Monti Emilio, Monti Eufrazio, Monti Lucia costituiscono a favore dell'immobile della Società Immobiliare M.E.L.A. di Spandrio Alberto s.a.s il diritto di sopraelevare il fabbricato esistente lungo parte del confine tra le particelle 1634-20183 e 6134.

Le parti dichiarano inoltre che la porzione di muro evidenziata con colorazione gialla nella planimetria allegata all'atto stesso sotto la lettera "H" è da considerarsi comune tra i titolari delle relative particelle, sulle quali detto muro insiste.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Relativamente alla successione in morte di Monti Antonio apertasi il 06.12.1982 i beni caduti in successore originavano da:

I mappali distinti a Fg.31 mappale n.1634 sub.no 704 graffato al Fg.31 mappale n.20183 sub.no 701 ed il mappale distinto al Fg.31 mappale n.1634 sub.no 703 derivano dalla soppressione dei seguenti mappali:

- Fg.31 mappale n.1633 sub.no 701 graffato al Fg.31 mappale n.1634 sub.no 701 graffato al Fg.31 mappale n.20183 sub.no 1;
- Fg.31 mappale n.1633 sub.no 702 graffato al Fg.31 mappale n.1634 sub.no 702 graffato al Fg.31 mappale n.20183 sub.no 2.

A loro volta i mappali sopra indicati derivano dalla soppressione dei seguenti mappali:

- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 3 graffato al Fg.31 mappale n.1635
- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 4
- Fg.4 mappale n.1633 sub.no 3
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 1
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 2
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 4

Il mappale n. 20183 – ente urbano di centiare 75 deriva dalla soppressione del mappale n.9680 di centiare 75.

Il mappale distinto a Fg.5 mappale n.1634 sub.no 715 graffato al Fg.5 mappale n.20183 sub.no 706 trattasi di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 07.07.2011

I mappali distinti al Catasto Fabbricati a:

- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 3 graffato al Fg.31 mappale n.1635
- Fg.31 mappale n.1634 sub.no 4
- Fg.4 mappale n.1633 sub.no 3
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 1
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 2
- Fg.10 mappale n.1634 sub.no 4

nonché il mappale n.9680 distinto al Catasto Terreni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/2011),

con atto stipulato il 30/09/2011 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 76672/26026 di repertorio, trascritto il 06/10/2011 a Como ai nn. 26822/16995.
Colpisce i beni da cui derivano gli attuali

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/12/1982 fino al 21/09/2010), con atto stipulato il 06/12/1982 a firma di Ufficio del Registro di Lecco ai nn. 47 vol. 86 di repertorio, registrato il 09/08/1983 a Lecco, trascritto il 12/08/1983 a Como ai nn. 12044/9508. Si fa avvertenza che nella predetta denuncia di successione è stato indicato due volte il sub.no 1 del mappale n.1634 distinto al Fg.10 anziché indicare il sub.no 2 del mappale n.1634 distinto al Fg.10, qui omissis.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di accettazione di eredità (dal 21/09/2010 fino al 30/09/2011), con atto stipulato il 30/09/2011 a firma di Notaio Auletta Angelo Andrea ai nn. 76672/26026 di repertorio, trascritto il 06/10/2011 a Como ai nn. 26821/16994.
Colpisce i beni da cui derivano gli attuali . La denuncia di successione non era stata trascritta

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del compendio edilizio comprendente gli immobili oggetto di stima risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di provenienza.

E' stata stipulata Convenzione tra la Società Immobiliare M.E.L.A di Spandrio Alberto s.a.s. e il Comune di Colico in data 26.05.2010 rep. 58428/13705 del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo.

E' stata stipulata Convenzione tra i Sigg. Monti Eufrazio, Monti Lucia, Monti Emilio e il Comune di Colico in data 01.07.2011 rep. 76304 raccolta 25753 del Notaio Ottaviano Anselmo Nuzzo.

L'intervento ricade in un Piano di Recupero le cui convenzioni stipulate con il Comune di Colico non prevedono limitazione del prezzo di cessione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PdiC. 124/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione e ricostruzione di edificio e ristrutturazione edificio, presentata il 10/03/2006 con il n. 5093 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Diniegato per le seguenti motivazioni: "considerata la localizzazione dell'intervento in centro storico con problemi di viabilità e accesso, considerata la nuova destinazione urbanistica di tipo residenziale con conseguente e rilevante aumento di peso insediativo e problemi annessi, l'intervento non può prescindere dalla presentazione di un preventivo strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) che analizzi l'impatto dell'intervento sull'intorno e le adeguate risposte infrastrutturali"

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. 196/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, demolizione volume esistente, rifacimento copertura, realizzazione tavolati interni edificio alberghiero Colico Via Legnone, presentata il 24/06/2008 con il n. 11559 di protocollo

Permesso di Costruire **N. PdiC. convenzionato 292/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio alberghiero esistente, presentata il 24/09/2008 con il n. 17129/06/03 di protocollo, rilasciata il 10/06/2010

Permesso di Costruire **N. PdiC. convenzionato 20/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale e commerciale, presentata il 26/01/2010 con il n. 1333/06/03/02 di protocollo, rilasciata il 09/09/2011

Piano di Recupero **N. Piano di Recupero 246/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione - nuova costruzione di un fabbricato residenziale - commerciale, presentata il 17/07/2007 con il n. 11132 di protocollo.

Per tale pratica i richiedenti hanno richiesto di rinunciare all'attuazione del Piano di Recupero in data 08/01/2008 prot. 351

Denuncia Inizio Attività **N. D.I.A. n. 39/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di D.I.A. in variante al PdiC convenzionato n. 20/10 del 09/09/2011 - D.I.A. n. 39/2015 del 06/03/2015 - Ampliamento attività ricettiva con cambio di destinazione d'uso, presentata il 06/03/2015 con il n. 4164 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività **N. S.C.I.A. n. 149/17**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di S.C.I.A. in variante al PdiC convenzionato n. 20/10 del 09/09/2011 - D.I.A. n. 39/2015 del 06/03/2015 , presentata il 05/07/2017 con il n. 11712 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a questo lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 30.11.2020 pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concordi del 23.03.2021, l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della porta di ingresso alla camera (suite) identificata col numero 312 oltre che dei gradini d'ingresso. Modifica altezze interne. La scheda relativa al BCC (sub 717) non ha corrispondenza con la scheda in oggetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale aggiornata

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

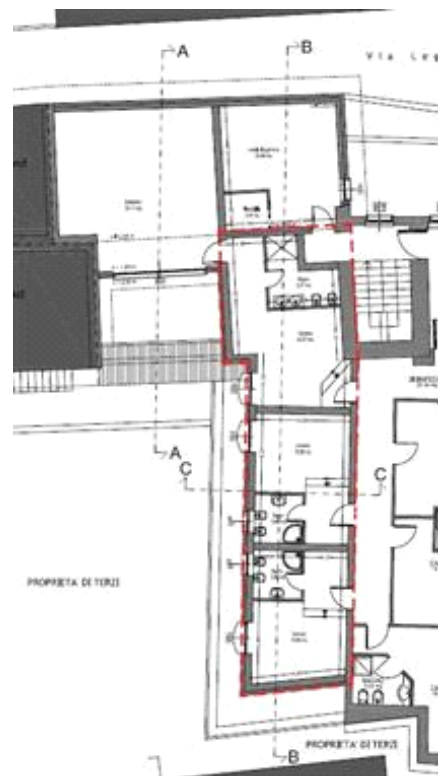
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione scheda catastale aggiornata e i diritti di segreteria: €550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



estratto dalla scheda catastale



estratto dall'ultimo progetto approvato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della porta di ingresso alla camera (suite) identificata col numero 312 oltre che dei gradini d'ingresso. Modifica altezze interne. La scheda relativa al BCC (sub 717) non ha corrispondenza con la scheda in oggetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia in sanatoria

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

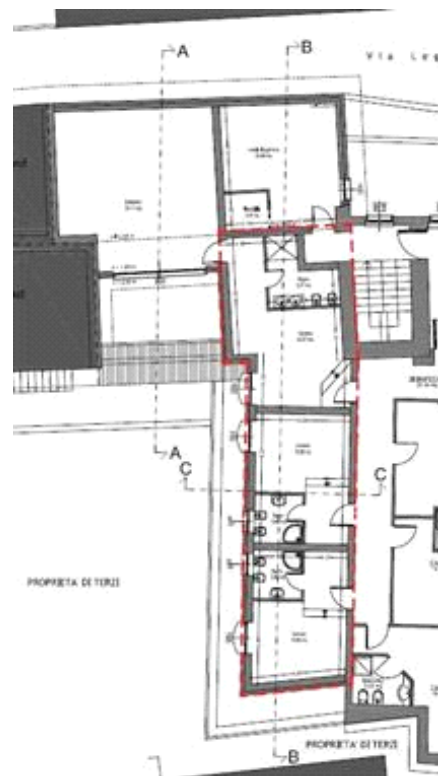
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per elaborazione pratica edilizia, sanzione e diritti di segreteria: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



estratto dalla scheda catastale



estratto dall'ultimo progetto approvato

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

BENI IN COLICO VIA LEGNONE 4

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a COLICO Via Legnone 4, della superficie commerciale di **98,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Alla data del sopralluogo avvenuto in data 23.11.2021 alla presenza del C.T.U. Arch. Barassi Diana, del Custode Avv. Stefani Manzoni e del debitore Ferrario Mauro in qualità di Amministratore Unico in rappresentanza di: “Il Maniero Società a responsabilità limitata semplificata” si è potuto riscontrare quanto di seguito.

I beni oggetto di stima consistono in tre camere d'albergo di cui una dotata di locale ripostiglio (suite). Esse sono ubicate al Piano Secondo di un complesso immobiliare più ampio adibito a Hotel denominato Hotel Lago di Como (ove viene offerto servizio di solo pernottamento e prima colazione) appartenente ad altra proprietà.

Questo complesso immobiliare è suddiviso in parecchie unità immobiliari che individualmente appartengono a più proprietari. Nello specifico l'accesso alle camere avviene attraverso il corridoio, il vano scala e l'ingresso facenti parte della più ampia unità immobiliare adibita ad albergo identificata col mapp. 6134 sub 702. Senza tali passaggi su altra proprietà, l'accesso alle camere sarebbe assolutamente interdetto.

Il tutto è ubicato in Colico in fregio alla Via Legnone 4.

Ubicazione, accessibilità e servizi di zona: la proprietà è posta in zona centralissima rispetto al comune di appartenenza. Essa è facilmente accessibile con mezzi privati e con servizi pubblici, la zona è dotata di tutti i servizi.

Possibilità di parcheggio libero molto limitata. Il traffico veicolare nella zona si presenta di tipo locale. Stato d'uso e di conservazione generale dell'immobile: buono la vetustà è di 10 anni.

Alla data del sopralluogo sia l'albergo identificato col fg 5, mapp. 6134 sub 702 che le camere (oggetto della presente procedura) identificate col fg 5, mapp. 1634 sub 715 si trovavano in attività.

Nello specifico l'unità è composta da due camere dotate di bagno privato oltre alla terza camera (suite) dotata di salottino (ripostiglio) che risulta priva di servizio igienico: in quanto sia il bagno che il disimpegno per accedervi e per accedere al salottino (ripostiglio) appartengono ad altra unità immobiliare identificata in catasto come Bene Comune Censibile privo di intestazione.

I beni si trovano all'ultimo piano mentre al piano sottostante trovano ubicazione altre camere facenti parte dell'intero albergo (quindi in attività con esso) ma appartenenti ad altra proprietà.

L'altezza interna media delle camere è pari a mt. 3,22, mentre nel salotto media mt. 1,80.

Finiture: pavimentazione in granito grès porcellanato effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate. Serramenti in PVC dotati di vetro camera, orditura del tetto in legno lamellare a vista. Bagni dotati di rivestimento murale in piastrelle di ceramica fino ad altezza di mt. 1,40; sanitari presenti: doccia, vaso, lavabo e bidè

Livello delle finiture: medio/alto.

Impianto idro-sanitario e termico con riscaldamento di tipo centralizzato con caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento posta nell'ingresso carraio. Termo convettori per aria calda e fredda. Nel locale bagno è presente lo scaldasalviette.

Gli impianti: elettrico (sottotraccia), di riscaldamento, di raffrescamento, di produzione di acqua calda sanitaria risultano comuni con l'albergo adiacente identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 e con le n. 3 camere identificate col fg. COL/5 mapp. 1634 sub 715. Le centraline degli impianti elettrico e di riscaldamento sono ubicate nel porticato facente parte del bene identificato col fg. COL/5 mapp. 6134 sub 702 intestato ad altra società.

Le unità potrebbero essere autonome allorquando principalmente venissero resi autonomi gli impianti.

Osservazioni: La conformità di tutti gli impianti non è verificabile in quanto non risultano disponibili le certificazioni di conformità dei singoli impianti.

Il livello generale medio degli impianti è di tipo buono.

I rapporti aeroilluminanti sono verificati.

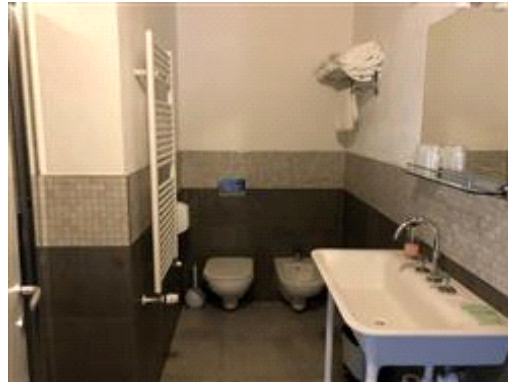
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di media mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 715 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.773,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061599 in atti dal 05/07/2016 ABITAZIONE ALBERGO (n. 29193.1/2016)
Coerenze: l'intero fabbricato, distinto con le particelle 1634-20183-1633, con area pertinenziale annessa, confina le particelle 1632, 6134 e con la strada su più lati mappale graffato col fg. COL/5 mapp. 20183 sub 706
- foglio 5 particella 20183 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.773,00 Euro
mappale graffato col fg. COL/5 mapp. 1634 sub 715

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2011.



vista interno camera



vista interno bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Lecco e Sondrio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista facciata camere



estratto mappa

SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

centro sportivo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

al di sopra della
media 

ferrovia distante 500 mt

al di sopra della
media 

superstrada distante 500 mt

al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Relativamente all'immobile in oggetto non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica

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
Camere P.2^	72,00	x	100 %	=	72,00
Soffitta	32,50	x	60 %	=	19,50
Soffitta con H < mt. 1,50	15,66	x	20 %	=	3,13
Terrazzo	13,74	x	30 %	=	4,12
Totale:	133,90				98,75



stralcio scheda catastale camere

ACCESSORI:

albergo, composto da bagni ad ogni piano, sviluppa una superficie commerciale di **6,66** Mq.
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattasi di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $26,63/2=13,32$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 6,66 ed il lotto 2[^] mq. 6,66

albergo, composto da disimpegno/ripostiglio ad ogni piano, sviluppa una superficie commerciale di **4,65** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1634 sub. 717 (catasto fabbricati), sezione urbana COL, categoria D/2, rendita 1.293,00 Euro, indirizzo catastale: Via Legnone, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/07/2016 protocollo n. LC0061601 in atti dal 05/07/2016 B. C. N. C.-BENE COMUNE CENSIBILE (n. 29195.1/2016)

trattasi di BCC disposti su più piani. Non avendo intestazione e non essendo esplicitato nell'atto di provenienza la quota di spettanza, si ritiene di attribuire la quota di 1/2 (quindi mq. $30,98/2=15,49$ che viene a sua volta dimezzato tra il lotto 1[^] mq. 7,75 ed il lotto 2[^] mq. 7,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2021

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: una struttura ricettiva in ottime condizioni a pochi passi dal Lago.

Indirizzo: Colico

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.150.000,00 pari a 1.691,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/06/2021

Fonte di informazione: annuncio immobiliare

Descrizione: struttura alberghiera disposta su due livelli più mansarda con parcheggio

Indirizzo: Abbadia Lariana

Superfici principali e secondarie: 660

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000.000,00 pari a 1.515,15 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si noti che annunci di immobili a destinazione turistico ricettiva ve ne sono molto pochi. Quelli presi in esame riportano un valore più basso in quanto non si trovano in zona centrale ed hanno una vetustà maggiore

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,75	x	1.959,14	=	193.472,91
Valore superficie accessori:	11,31	x	1.959,14	=	22.157,87
					215.630,78

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 215.630,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 215.630,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

premesse: La dottrina relativa alla stima immobiliare di una struttura alberghiera

Comunemente un immobile o un complesso immobiliare, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto allo stesso potrebbero essere attribuiti

più valori di stima di entità anche diversa sebbene essi dovrebbero tendere a coincidere, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione della struttura in esame è opportuno richiamare quanto segue: lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare de quo che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che rappresenta l' "optimum" sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene. È ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente del complesso ovvero anche in aumento ove il bene immobili abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente. Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite. La struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili:

- Architettonico;
 - Distributivo;
 - Funzionale;
 - impiantistico.

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato.

Inoltre, quando si deve valutare un edificio in attività non si può ignorare che ci si trova di fronte ad una azienda, per cui nel processo di stima si dovrebbero analizzare anche le vicende economico-finanziarie emergenti dai bilanci degli ultimi anni, nonché le aspettative di mercato, mediante l'analisi del conto economico di previsione. Gli investimenti alberghieri sono caratterizzati inoltre dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (un albergo risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione, se previsto; ne consegue che la decisione di dar corso all'investimento deve essere ben ponderata e confortata da uno studio di fattibilità attraverso il quale verificarne i limiti di convenienza. Circa il posizionamento del prodotto/servizio alberghiero, particolare rilievo assume nell'indagine di mercato la valutazione dei seguenti elementi:

- a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base: adeguata posizione, agevole raggiungibilità, buona visibilità.
- b) i bacini di utenza (reali e potenziali);
- c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);
- d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);
- e) la capacità di attrazione turistica della località
- f) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

Tutto ciò premesso per la scelta della metodologia più consona ai beni oggetto di stima.

I diversi metodi sono: **Metodo analitico mono periodo per capitalizzazione del reddito**. Metodo usato quando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile, scegliere e applicare il saggio di capitalizzazione; e applicare eventuali aggiunte e detrazioni delle spese di spettanza della proprietà, le quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese. Metodo non applicabile in quanto i beni in oggetto non sono gravati da contratto di locazione.

Il secondo è il: **Metodo analitico pluriperiodo per attualizzazione dei flussi di cassa (DCF)**

Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo.

Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre. Metodo non utilizzabile in quanto l'attività è in essere da troppo poco tempo.

Il terzo metodo, ovvero quello più consono alla presente stima, è quello di **Stima sintetica comparativa a camera**. Nel caso di alberghi o strutture ricettive similari può essere adottata anche la stima utilizzando il parametro a camera o a posto letto (eventualmente deprezzando il relativo valore).

L'intero complesso immobiliare utilizzato ad albergo si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, esso potrebbe essere immesso sul mercato senza necessitare di opere di ristrutturazione. La sua vetustà si riferisce al 2011 anno in cui sono terminati i lavori ovvero 10 anni; seguiva, nel 2015, l'esecuzione di opere in variante non sostanziali rispetto all'intero intervento edilizio.

In relazione al procedimento estimativo prescelto –parametro “a camera”– calcoliamo il valore finale della struttura nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore detrarremo il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione (10 anni). I parametri considerati sono

- determinazione del valore della struttura a nuovo

- deprezzamento per vetustà

prima parte – determinazione della struttura a nuovo (fonte “La stima degli immobili urbani “di Antonio Iovine e Massimo curatolo edito dalla Exeo edizioni .) – (fonte – Tipologie edilizie - Edilizia terziaria – complesso alberghiero cap. D23 edito dalla DEI)

sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il costo di costruzione per un albergo a quattro stelle può variare da € 90.000,00 a 120.000,00 per camera. Valore abbattuto del 20 % per albergo a tre stelle può variare da € 70.000,00 a € 96.000,00 per camera (oneri finanziari ed utile esclusi)

Si ritiene di adottare un valore medio per albergo a 3 stelle pari a € 83.000,00 a camera avremo

Camere n. 28 x € 83.000,00/camera = € 2.324.000,00

Gestione manageriale dell'operazione 8% del costo
0,08 x 2.324.000,00 = € 185.920,00

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale
€ (2.324.000,00 + 185.920,00) x 0,15 = € 376.488,00

Totale parziale (2.324.000,00 + 185.920,00 + 376.488,00) € 2.886.408,00

Valore dell'area da sommare individuata intorno al 28% del costruito

€ 2.886.408,00 x 0,28 € 808.194,24

Totale valore lordo € 3.694.602,24

Seconda parte – determinazione del deprezzamento (fonte “La stima degli immobili urbani “di Antonio Iovine e Massimo curatolo edito dalla Exeo edizioni.) – (fonte – Tipologie edilizie - Edilizia terziaria – complesso alberghiero cap. D23 edito dalla DEI)

Deprezzamento per vetustà: per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, viene utilizzata assai spesso la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.C.C. per gli edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

La formula viene contemperata con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della “scomposizione”, in uso nei paesi anglosassoni e generalmente corrisponde alle condizioni di mercato, in quanto si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario.

$D = (A + 20) \cdot 2 - 2,86/140$

A = 10 numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio

medesimo

L'immobile, tuttavia è costituito da diverse opere edilizie ed impiantistiche, per cui il deprezzamento scaturente dalla formula precedente deve far riferimento al deprezzamento parziale corrispondente a ciascuna categoria di opere di cui è composto l'edificio. Per scomporre in opportune classi le opere edili ed impiantistiche di un edificio, in funzione della vita utile, della vetustà e dell'incidenza della categoria sull'intera opera si utilizza il procedimento della "scomposizione"

$$D = (A + 20) \cdot 2 - 2,86/140$$

Dove in questo caso A = età della categoria i-esima in rapporto alla sua vita utile sono le seguenti:

Categoria di opere

Incidenza %

Vita utile anni

Coefficiente di deprezzamento parziale

Strutture

3,5%

30%

1,05%

Finiture e complementi

32%

35%

11,20%

Impianti civili

32%

35%

11,20%

Totale coefficiente di deprezzamento

23,45%

La percentuale complessiva del 23,45% in c.t. costituisce la percentuale di deprezzamento che l'immobile in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Quindi il valore definitivo dell'immobile è pari a:

Totale valore lordo	€ 3.694.602,24
Decurtazione del 23,45%	€ <u>866.384,23</u>
Valore immobile	€ 2.828.218,01

Determinato il valore complessivo dell'intero complesso immobiliare si rimanda alla tabella allegata riportante le superfici (già ragguagliate) che compongono l'intero complesso immobiliare composto dai seguenti beni fg: COL/5, mapp. 6134 sub 702, mapp. 1634 sub 711, mapp. 1634 sub 712 graffato col mapp. 20183 sub 704, mapp. 1634 sub 713, mapp. 1634 sub 714, mapp. 1634 sub 715 graffato col mapp. 20183 sub 706, mapp. 1634 sub 716, mapp. 1634 sub 717.

Valore totale immobile € 2.828.218,01 / superficie complessiva ragguagliata mq. 1.443,60 = Valore unitario €1.959,14/mq

Considerato che i beni oggetto del presente lotto non sono dotati di accesso diretto, ma lo stesso può avvenire solo ed esclusivamente a condizione di accedere dagli ambienti di cui al mapp. 6134 sub 702 appartenente ad altra proprietà quali ingresso, vano scala e corridoi vari. Inoltre relativamente alla camera avente maggior superficie (suite) il bagno e il disimpegno appartengono ai BCC identificati col mapp. 6134 sub 717. Andrebbe costituita una servitù volontaria in accordo tra le parti.

Inoltre, gli impianti sono centralizzati con la porzione di albergo identificato col mapp. 6134 sub 702.

Tutte queste limitazioni rendono i beni non autonomi ed indipendenti e NON accessibili se non creando delle importanti servitù di passo, di conseguenza risultano molto poco appetibili sul libero mercato. L'interesse su questi beni potrebbe essere avanzato solo da parte della proprietà del mapp. 6134 sub 702 che potrebbe integrare l'immobile di altre n. 3 camere.

Una ipotetica divisione dovrebbe prevedere anche di rendere autonoma l'unità dalla rimanente parte dell'edificio staccando ogni adduzione di carico (acqua calda e fredda, elettricità e telefono) mantenendo però diritto agli scarichi esistenti (fognario). Per le nuove utenze si dovranno prevedere delle servitù di passo, oltre alla realizzazione dell'espulsione dei fumi della combustione della caldaia a gas che dovrà salire alla copertura tramite canna posizionata in facciata.

In considerazione di ciò si ritiene che il valore debba essere abbattuto dell'70% circa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , ufficio del registro di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco , conservatoria dei registri immobiliari di Lecco - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecco - Servizio di pubblicità immobiliare, ufficio tecnico di Colico, agenzie: Colico e zone limitrofe, osservatori del mercato immobiliare valori OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	98,75	11,31	215.630,78	215.630,78
				215.630,78 €	215.630,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 212.980,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 31.947,12**

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 33,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 181.000,00

data 26/12/2021

il tecnico incaricato
DIANA BARASSI