



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Fabio Giorgi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DANIELE CONFORTI

CF: CNFDNL83P05F712B

con studio in ARDENNO (SO) Via F.lli Cairoli, 6

telefono: 3281377089

fax: 1782725997

email: daniele.conforti@stgcd.it

PEC: daniele.conforti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a APRICA Via Corso Roma 253, della superficie commerciale di **1.361,50** mq per la quota di:

- 3/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Struttura alberghiera di categoria 3 stelle denominato [REDACTED] predisposto su quattro piani (PT-1-2-3) in zona semi-centrale del Comune di Aprica (SO) ad una quota di circa 1150 m s.l.m., posto sul lato nord del principale Corso Roma al n. 253, con accesso sull'area pertinenziale direttamente da quest'ultimo e nelle immediate vicinanze della chiesa/parrocchia SS. Pietro e Paolo e nelle vicinanze degli impianti di risalita per le piste da sci; edificato su un area avente superficie totale di mq. 720.00 di cui mq. 445.00 occupati dal sedime del fabbricato al piano terreno con una rimanente area libera pari a mq. 275.00 alla quale sono aggiunti mq 35 della fascia di area distinta dal fg. 9 mapp.le 644 posta sul fronte est ed a confine della costruzione. La struttura presenta unicamente servizi di pernottamento e prima colazione in quanto priva di locali per la ristorazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.55 m - 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 9.090,00 Euro, indirizzo catastale: Via Corso Roma n. 253, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/03/2009 Repertorio n.: 104478 Rogante: SCHIANTARELLI GIANDOMENIC Sede: TIRANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA` (n. 2473.1
Coerenze: NORD: Fg.9 mapp.li E,615,611,607,603,498,500,501. EST: Fg.9 mapp.le 644. SUD: Fg.9 mapp.li Via Corso Roma. 523, 612, B. OVEST: Fg.9 mapp.le 521

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

A.1 **altro terreno**, composto da Fascia di terreno sul fronte EST del complesso alberghiero, sviluppa una superficie commerciale di **1,75** Mq, identificato con il numero 644.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 644 (catasto terreni), qualita/classe Prato Classe 1, superficie 35, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 0,12 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIAN Sede TIRANO (SO) Repertorio n. 104479 - ASS A SOCI PER SCIOGL. SOC. M.U. 2474 Voltura n. 3743.1/2009 - Pratica n. SO0052618 in atti dal 16/04/2009
Coerenze: NORD: Fg.9 mapp.le 501. EST: Fg.9 mapp.le 641. SUD: Fg.9 mapp.le 523 OVEST: Fg.9 mapp.le 522

Sul terreno è presente un diritto di superficie per realizzare e mantenere vani nel sottosuolo nonchè servitù di luci, di vedute e sporti di gronda - vedi isp. ipotecarie all. 1B - trattasi di fondo servente del fondo dominante mapp.le 523 struttura ricettiva per la quota di 1/1 a favore di IMMOBILIARE APRICA S.R.L. (CF 02884210986). L'area è strettamente annessa ed a servizio della struttura alberghiera.

Fascia di terreno sul fronte est del complesso immobiliare sulla quale sono prospicienti i balconi del



fabbricato e dalla quale è possibile accedere tramite i relativi ingressi ai locali adibiti a lavanderia/stireria e deposito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.361,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 909.350,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 909.000,00
Data della valutazione:	09/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 05/01/2017, con scadenza il 04/01/2023, registrato il 13/02/2017 a Sondrio ai nn. 613 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €30.000.00.

La società APRICA GEST SRL risulta legalmente rappresentata dalla sig.ra Tognolini Marinella.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE QUINQUENNALE, stipulata il 23/05/1996 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. REP. 53682 di repertorio, trascritta il 07/06/1996 a SONDRIO ai nn. RP 4709 - RG 5628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Vincolo di destinazione quinquennale tramite scrittura privata per il mantenimento della struttura a fine ricettivo-alberghiero. - CANCELLATO TOTALMENTE.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 28/01/1997 a firma di CEDERNA FRANCO ai nn. REP 38549 di repertorio, iscritta il 22/02/1997 ai nn. RP 149 - RG 2052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: Totale £ 1.083000.00.

Importo capitale: £ 541200000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 04/05/1998 a firma di CEDERNA FRANCO ai nn. 49069 di repertorio, iscritta il 07/05/1998 a SONDRIO ai nn. 434/4981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 700.000.000.

Importo capitale: £ 1.260.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 04/10/2021 a firma di CEDERNA FRANCO ai nn. REP 79752 di repertorio, iscritta il 09/10/2001 a SONDRIO ai nn. 1253/11047, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: £ 1.080.000.000.

Importo capitale: £ 600.000.000.

Durata ipoteca: 3 ANNI

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 06/04/2009 a firma di CEDERNA FRANCO ai nn. 113575/22313 di repertorio, iscritta il 08/04/2009 a SONDRIO ai nn. 541/4407, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €374.000,00.

Importo capitale: €220.000,00.

Durata ipoteca: 19 ANNI E 9 MESI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2011 a firma di SAROTTI FRANCESCA ai nn. 2231/1987 di repertorio, iscritta il 15/12/2011 a SONDRIO ai nn. 1956/13820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: €136.000,00.

Importo capitale: €80.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/08/2016 a firma di CORRADINI PIER PAOLO ai nn. 7657/6152 di repertorio, iscritta il 17/08/2016 a SONDRIO ai nn. 1106/8823, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €1.105.000,00.

Importo capitale: €650.000,00.

Durata ipoteca: 19 ANNI E 9 MESI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/10/2001 a firma di CEDERNA FRANCO ai nn. 79752 di repertorio, iscritta il 06/09/2021 a SONDRIO ai nn. 1212/11754, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €557.773,45.

Importo capitale: €309.874,13.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 22/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 1254 di repertorio, trascritta il 17/01/2019 a SONDRIO ai nn. 528/656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO



pignoramento, stipulata il 22/10/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 738 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 ai nn. 8950/11200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulata il 28/05/1997 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. REP 55867 di repertorio, trascritta il 05/06/1997 a SONDRIO ai nn. 4735/5772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata.

Vincolo decennale per il mantenimento di destinazione ad uso albergo dalla data di ultimazione lavori. TOTALMENTE CANCELLATO.

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:	

Si fa presente che sul fronte est è presente fascia di terreno distinta catastalmente al fg. 9 mapp.le 644 che ha come ditta intestataria in merito alla proprietà per l'area direttamente l'esecutato e come diritto di superficie la la società Immobiliare Aprica s.r.l. (CF 02884210986) dalla quale è necessario transitare per accedere al deposito di servizio posto sullo spigolo nord/est ed in parte alla lavanderia/stireria (tale fascia è stata integrata con E.I. R.G. 108/2021 riunita alla presente). Inoltre è presente sul fronte sud dell'immobile area di manovra distinta catastalmente al fg. 9 mapp.le 612 avente come proprietà per l'area sempre l'esecutato, tale porzione di area esterna, necessaria per l'accesso agevole con automezzi non è oggetto di pignoramento quindi è esclusa dal relativo atto e dalla quì presente stima.

Si consiglia inoltre, in base alla zonizzazione del PGT la possibilità di valutare, eventualmente con l'amministrazione comunale, un ventaglio di possibilità alternative ad un'eventuale riqualificazione dell'immobile. Dette soluzioni possono anche orientarsi verso destinazioni più appetibili per la commercializzazione dell'immobile come ad esempio la realizzazione di residenze turistiche. La molteplicità delle soluzioni e la specificità delle stesse, insieme alle molteplici varianti che possono essere analizzate, non consentono al sottoscritto di esprimere comunque valori oltre quelli già dettagliati nella stima e nella determinazione del Valore di Costo espresso e che rispecchia lo stato attuale dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 16/04/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 3743.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' - Proprietà per l'area

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale



SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 16/04/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 3743.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' - Proprietà per l'area

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/10, in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 16/04/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 3743.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' - Proprietà per l'area

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (diritto di superficie), in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 16/04/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 3743.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' - Diritto di superficie

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di ATTO PUBBLICO del 06/03/2009 ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA (dal 06/03/2019), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 104478 di repertorio, trascritto il 11/03/2009 a Sondrio ai nn. 3076/2473.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 522

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di ATTO PUBBLICO del 06/03/2009 ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA (dal 06/03/2019), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 104478 di repertorio, trascritto il 11/03/2009 a Sondrio ai nn. 3076/2473.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 522

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di ATTO PUBBLICO del 06/03/2009 ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA (dal 06/03/2019), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 104478 di repertorio, trascritto il 11/03/2009 a Sondrio ai nn. 3076/2473.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di 1 (fino al 11/07/2002), trascritto il 24/10/1985 a Sondrio ai nn. 7938/6506.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 522

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA del 29/09/1985 Pubblico ufficiale G D SCHIANTARELLI Sede TIRANO (SO) (fino al 11/12/1991), registrato il 30/09/1985 a Tirano (SO) ai nn. Rep._17619/V26 n. 2041.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 21/09/1993 Pubblico ufficiale BALCONI L. Sede SONDRIO (SO) (fino al 13/01/1995), registrato il 30/11/1993 a Sondrio (SO) ai nn. Rep. 67828.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

Per il diritto di usufrutto totale - ricongiungimento della porzione intestata a Montini Lucia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 13/01/1995 Pubblico ufficiale CEDERNA F. Sede SONDRIO (SO) (fino al 11/07/2002), con atto stipulato il 13/01/1995 a firma di Pubblico ufficiale CEDERNA F ai nn. Rep. 22146 di repertorio, trascritto il 22/07/1998 a Sondrio ai nn. 1431.1/1995.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA del 11/07/2002 (dal 11/07/2002 fino al 06/03/2009).

Il titolo è riferito solamente a SCRITTURA PRIVATA del 11/07/2002 - Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 522 e mapp.le 644.

MODIFICA DI ATTO COSTITUTIVO (n. 11589.1/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA del 11/07/2002 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIAN Sede TIRANO (SO) (dal 11/07/2002 fino al 17/12/2007), con atto stipulato il 11/07/2002 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIAN ai nn. Rep. 80807 di repertorio, registrato il 16/07/2002 a Tirano (SO) ai nn. Vol. 2 n. 229.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

MODIFICA DI ATTO COSTITUTIVO Voltura n. 11587.1/2007 - Pratica n. SO0238785 in atti dal 13/12/2007 + RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 17/12/2007 - ERRATA INDICAZIONE RAGIONE SOCIALE Voltura n. 11770.1/2007 - Pratica n. SO0242661 in atti dal 19/12/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto del 21/03/2008 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO (dal 17/12/2007 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep.102483 di repertorio, trascritto il 04/02/2008 a Sondrio (SO) ai nn. 3254.2/2008.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

Prima dell' atto vi è stato il FRAZIONAMENTO del 20/12/2007 Pratica n. SO0243477 in atti dal 20/12/2007 (n. 243477.1/2007) dal quale è derivato il fg. 9 mapp.le 644. - Con il medesimo atto viene costituito il Diritto di Superficie per la quota di 1/1 a favore di MMOBILIARE APRICA S.R.L. (CF 02884210986)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009 fino al 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 11/03/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 2474.2/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/10, in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009 fino al 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 11/03/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 2474.2/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/10, in forza di Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) (dal 06/03/2009 fino al 06/03/2009), con atto stipulato il 06/03/2009 a firma di Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. Rep. 104479 di repertorio, trascritto il 11/03/2009 a Sondrio (SO) ai nn. 2474.2/2009.

Il titolo è riferito solamente a Per quanto riguarda il fg. 9 mapp.le 644.

ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'allegato 1E si riportano le norme del PGT in cui sono specificate le proprietà urbanistiche/edilizie dell'albergo (vincoli, volumetrie, destinazioni in base alle NTA ecc..). Nell'allegato 1D si riporta la totalità delle pratiche edilizie rilasciate dall' u.t.c. del Comune di Aprica (SO) di cui all'accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE_798 del 27-04-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori



di Costruzione terrazzi e modifica abbaini - sistemazione dell'albergo Aprica., rilasciata il 27/04/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 21/10/1982 con il n. 798 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a All'immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 - Corpo sud Albergo non oggetto di pignoramento.

INERENTE PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO ADIECIENTE (allora annesso al fabbr. oggetto di pignoramento) ATTUALMENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI PROPRIETA' DI TERZE PARTI.

Concessione edilizia N. **CE_829 del 20-09-1978**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opera di ristrutturazione (risanamento ai sensi art.5a R.E.C.) del piano sottotetto (parte nord) esistente nell'Albergo Aprica., rilasciata il 20/09/1978 con il n. 829 di protocollo, agibilità del 21/10/1982 con il n. 829 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a All'immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 - Corpo sud Albergo non oggetto di pignoramento.

INERENTE PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO ADIECIENTE (allora annesso al fabbr. oggetto di pignoramento) ATTUALMENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI PROPRIETA' DI TERZE PARTI.

Concessione edilizia N. **CE_897 del 03-19-1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione porticato esistente e costruzione terrazzi esterni al piano primo dell'Albergo Aprica, rilasciata il 03/09/1979 con il n. 897 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a All'immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 - Corpo sud Albergo non oggetto di pignoramento.

INERENTE PORZIONE DI ALTRO FABBRICATO ADIECIENTE (allora annesso al fabbr. oggetto di pignoramento) ATTUALMENTE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DI PROPRIETA' DI TERZE PARTI.

Concessione edilizia N. **CE_898 del 29-05-1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione (risanamento ai sensi art. a R.E.C.) di fabbricato esistente con destinazione alberghiera con parziale mutamento di destinazione., rilasciata il 29/05/1981 con il n. 898 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Ristrutturazione dependance [REDACTED] fg. 9 mapp.le 522

N. CE_1119 del 17-10-1984, per lavori di Opere di risanamento igienico in un fabbricato adibito a camere d'albergo, ai sensi dell'art. 5/a del regolamento edilizio comunale, presentata il 14/06/1984 con il n. prot. 2807 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Opere di risanamento igienico in un fabbricato .

Comprende altre due domande di concessione edilizia sempre all'interno della pratica CE_1119 del 16/10/1984 al prot. 4566 per opere di risanamento igienico in un fabbricato adibito a camere d'albergo e del 10/04/1984 prot. 1829 per opere di straordinaria manutenzione in un fabbricato adibito a camere d'albergo.

Concessione edilizia N. **CE_1282 del 28-06-1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Attuazione intervento di sistemazione e ristrutturazione piano primo, uso camere albergo, in edificio esistente e sito, presentata il 13/05/1989 con il n. prot. 2736 di protocollo, rilasciata il 28/06/1989 con il n. 1282 di protocollo, agibilità del 16/07/1996.

Il titolo è riferito solamente a Albergno fg. 9 mapp.le 522 piano primo.

Contiene certificato di prevenzione incendi n. 834 rilasciato ante "1967" per autorimessa datato il 30/05/1962 e valido al 29/05/1963.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. CE_Sanatoria_006/47 del 17-05-1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione interna fabbricato da rurale a ripostiglio, lavanderia, stireria al piano terra e camere d'albergo al piano primo, realizzazione al piano sottotetto di due camere ed un bagno non autorizzati., presentata il 28/09/1985 con il n. prot. 4356 di protocollo, rilasciata il 17/05/1990 con il n. 006/47 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sanatoria piano terra e piano primo Albergo fg. 9 mapp.le 522-523.

Riguarda sanatoria di abusi avvenuti nel 1967 e nel 1980 come indicato nella concessione.

Concessione edilizia N. **PCE_1448 del 05/06/1992 opere non eseguite**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato interrato da erigere sul mapp.le 524 del fg. 9 sito in comune di Aprica., presentata il 05/06/1992 con il n. prot. 2994 di protocollo, rilasciata **non**



ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Terreno confinante distinto al fg. 9 mapp.le 524 non oggetto di pignoramento.

Lavori non eseguiti, struttura non presente allo stato di fatto.

Concessione edilizia **N. CE_1769 del 10/05/1997 + varianti** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento in deroga alle norme edilizie per completamento e ampliamento (sopralzo) di pertinenza, ad uso camere fg. 9 mapp.le 522 della struttura alberghiera [REDACTED] comprendente, oltre alla pertinenza, l'edificio principale....., presentata il 31/08/1993 con il n. DPRL 64021 di protocollo, rilasciata il 10/05/1997 con il n. 1769 di protocollo, agibilità del 28/01/2000 con il n. inerente CE1769 e varianti. di protocollo.

Comprende: CE di variante in corso d'opera del 11/03/1998 rilasciata il 18/05/1998 per aggiunta porzione di fabbr., corridoio adiacente attuale immobile distinto al fg. 9 mapp.le 523 e installazione ascensore e opere varie. CE di variante II per aggiornamento definitivo richiesta il 25/11/1998 al prot.7307 rilasciata il 28/12/1998. Contiene agibilità del 26/08/1999 al n. 5216.

N. CE_2044 del 27/09/2000 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuovo locale centrale termica interrato, rilasciata il 27/09/2000 con il n. 2044 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili fg. 9 mapp.li 522,523,595.

Riguarda porzione di mapp.le 523 non oggetto di pignoramento.

Permesso di costruire **N. PDC_2909 del 24/10/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne con realizzazione spazi accessori a servizio della struttura alberghiera fg. 9 mapp.le 522 in corso Roma 253, presentata il 01/08/2008 con il n. prot. 3675 di protocollo, rilasciata il 24/10/2008 con il n. 2909 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile fg. 9 mapp.le 522.

Inizio lavori 24/10/2008. Opere di creazione parte di reception attuale al PT e modifiche al P1.

Permesso di Costruire **N. PDC_2971 del 16/06/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione insegna luminosa bifacciale [REDACTED] rilasciata il 16/06/2009 con il n. 2971 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Area di pertinenza fg. 9 mapp.le 522.

Insegna luminosa fronte strada

Permesso di costruire **N. PDC_3321 del 30/03/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione per formazione di nuova copertura a servizio di parte della struttura alberghiera esistente denominata [REDACTED] rilasciata il 30/03/2013 con il n. 3321 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Depandance/pertinenza albergo fg. 9 mapp.le 522.

All'atto di sopralluogo i lavori non sono stati rinvenuti e quindi non eseguiti.

Permesso di Costruire **N. PDC_3788 del 24/05/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di ristrutturazione porzione [REDACTED] sito in Corso Roma 253 e catastalmente distinto al fg. 9 mapp.le 522, rilasciata il 24/05/2017 con il n. 3788 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Depandance/pertinenza albergo fg. 9 mapp.le 522.

All'atto di sopralluogo i lavori non sono stati rinvenuti e quindi non eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rinvenute sanabili difformità sia edilizie che catastali reperite nel raffronto fra lo stato di fatto e quanto pervenuto dagli enti competenti tramite relativo accesso agli atti, inoltre sono presenti alcune pratiche i quali lavori non risultano eseguiti (*vedi note elenco pratiche edilizie*). le difformità edilizie rilevate riguardano soprattutto la diversa predisposizione interna del piano terra, dove non



sono state trovate pratiche autorizzative per la realizzazione di due sale colazione, zona preparazione colazioni e modifica della reception che comprende anche una scala interna per accesso al piano primo, difforme anch'esso per minime differenze interne, inoltre vi sono minime differenze fra tavolati interni. Per quanto riguarda la situazione catastale, al catasto terreni la mappa aggiornata in banca dati risulta regolare, mentre la planimetria catastale in atti risulta difforme per mancanza di parte della dependance sul fronte ovest al piano terra e piccole difformità interne di predisposizione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni al piano terra e destinazioni d'uso, è presente una sala colazione e reception non autorizzata, e lievi difformità di posizione di tavolati interni. Lievi difformità al piano primo per scala di accesso da interno reception al piano primo con relativo vano, bagno e altre minime modifiche interne di distribuzione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta permesso di costruire in sanatoria.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra: Mancanza porzione fabbricato pertinenziale sul fronte est, difformità interne, sala colazioni e reception a discapito autorimessa, piccole difformità tavolati interni come tavolato divisorio stireria/ripostiglio, mancanza di vano sotto pianerottolo scala fronte ovest per accesso alla CT indicata in planimetria come cella frigorifera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale post permesso di costruire in sanatoria autorizzato.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN APRICA VIA CORSO ROMA 253

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a APRICA Via Corso Roma 253, della superficie commerciale di **1.361,50** mq per la quota di:

- 3/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Struttura alberghiera di categoria 3 stelle denominato "Hotel Aprica Garni" predisposto su quattro piani (PT-1-2-3) in zona semi-centrale del Comune di Aprica (SO) ad una quota di circa 1150 m slm, posto sul lato nord del principale Corso Roma al n. 253, con accesso sull'area pertinenziale direttamente da quest'ultimo e nelle immediate vicinanze della chiesa/parrocchia SS. Pietro e Paolo e nelle vicinanze degli impianti di risalita per le piste da sci; edificato su un area avente superficie totale di mq. 720.00 di cui mq. 445.00 occupati dal sedime del fabbricato al piano terreno con una rimanente area libera pari a mq. 275.00 alla quale sono aggiunti mq 35 della fascia di area distinta dal fg. 9 mapp.le 644 posta sul fronte est ed a confine della costruzione. La struttura presenta unicamente servizi di pernottamento e prima colazione in quanto priva di locali per la ristorazione.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2.55 m - 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 522 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 9.090,00 Euro, indirizzo catastale: Via Corso Roma n. 253, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/03/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/03/2009 Repertorio n.: 104478 Rogante: SCHIANTARELLI GIANDOMENIC Sede: TIRANO Registrazione: Sede: ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA` (n. 2473.1
 Coerenze: NORD: Fg.9 mapp.li E,615,611,607,603,498,500,501. EST: Fg.9 mapp.le 644. SUD: Fg.9 mapp.li Via Corso Roma. 523, 612, B. OVEST: Fg.9 mapp.le 521

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Struttura alberghiera di categoria 3 stelle denominato "██████████" predisposto su quattro piani (PT-1-2-3) in zona semi-centrale del Comune di Aprica (SO) ad una quota di circa 1150 m slm, negli anni passati facente parte del maggior complesso alberghiero adiacente (fg.9 mapp.le 523 non oggetto di stima e pignoramento) di cui era pertinenza, edificato intorno agli anni '60 e soggetto a ristrutturazioni e manutenzioni nel corso del tempo (vedi pratiche edilizie di cui all'allegato 1D) sito in zona semi-centrale del Comune di Aprica (SO) posto sul lato nord del principale Corso Roma al n. 253, nelle immediate vicinanze della chiesa/parrocchia SS. Pietro e Paolo, e nelle vicinanze degli impianti di risalita per le piste da sci, edificato su un'area avente superficie totale di mq. 720.00 di cui mq. 445.00 occupati dal sedime del fabbricato al piano terra con una rimanente area libera pari a mq. 275.00 alla quale sono aggiunti mq 35 della fascia di area distinta dal fg. 9 mapp.le 644 posta sul fronte est ed a confine della costruzione.

Il fabbricato risulta così costituito:

- Piano Terra: Ingresso con locale reception, due sale colazione a susseguirsi con relativa zona di preparazione, autorimessa nella fascia centrale della struttura con vano motori ascensore, ascensore con accesso dall'esterno, locali adibiti a lavanderia/stireria e deposito con accessi indipendenti sul fronte est (su mapp.le fg.9 n. 644 sul quale grava un diritto di superficie a favore di Immobiliare Aprica s.r.l. come servitù di luci, di vedute e sporti di gronda - vedi isp. ipotecarie all. 1B - fondo servente legato al fondo dominante mapp.le 523 - struttura ricettiva) il tutto in un buon stato di manutenzione; sul fronte ovest sono presenti i locali adibiti a centrale termica con accesso indipendente sulla corte interna, cella frigorifera e corpo accessorio costituito da due camere, un bagno ed un locale di deposito/magazzino, quest'ultima piccola porzione presenta un pessimo stato manutentivo/conservativo e necessita quindi di ristrutturazione.
- Piano Primo: zona soggiorno con collegamento diretto alla reception tramite scala interna il quale permette di accedere alla parte ricettiva con relativi corridoi di accesso, n. 9 camere con relativi servizi (sono presenti balconi di servizio sul fronte est e sud), un ripostiglio e vano scale centrale per accesso ai piani superiori del complesso, questo per quanto riguarda il corpo principale che risulta in un buon stato di manutenzione. Sul fronte ovest è presente corpo distaccato con accesso esclusivo da scala esterna costituito da n. 4 camere, un servizio igienico e due disimpegni; la descritta porzione del corpo di fabbrica presenta pessime caratteristiche manutentive e strutturali necessita quindi di ristrutturazione.
- Piano Secondo: Vano scale centrale con relativi corridoi di accesso alle n. 11 camere presenti con relativi bagni annessi e balconi posti sul fronte est, sud e ovest.
- Piano Terzo: piano sottotetto attualmente destinato a residenza privata avente accesso da vano scale centrale e da ascensore di servizio e costituito da sala, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni un ripostiglio e n. 3 balconi posti sui fronti est, sud e ovest, il tutto in buone condizioni manutentive.



Servizi e impianti:

- I piani della struttura sono serviti interamente da ascensore di servizio con accessi interni, mentre al piano terra il piano di accesso e/o sbarco dell'ascensore risulta esterno sull'area libera annessa.

- L'impianto elettrico risulta di tipo standard/economico

- L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia centralizzata con sistema di emissione tramite termosifoni in acciaio a parete.

Altre caratteristiche e note:

- Per quanto riguarda il fronte sud, parte di fabbricato, precisamente nella zona ascensore risulta dal piano primo a salire in adiacenza all'immobile antistante (albergo) distinto catastalmente al fg. 9 mapp.le 523.

- L'accesso al deposito posto sullo spigolo nord/est del piano terreno e unicamente consentito da passaggio su fascia di terreno indenticata al fg. 9 mapp.le 644 del quale la proprietà per l'area è delle esegutate, su tale fascia sono prospicienti i balconi sul fronte est anche se il terreno citato risulta escluso dall'atto di pignoramento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT_Area ricettiva	107,00	x	100 %	=	107,00
PT_Autorimessa	124,00	x	50 %	=	62,00
PT_Vano motori ascensore	6,00	x	20 %	=	1,20
PT_Ascensore	4,00	x	20 %	=	0,80
PT_Locali di servizio fronte est	111,00	x	45 %	=	49,95
PT_Locali di servizio fronte ovest	52,00	x	35 %	=	18,20
PT_Locali accessori fronte ovest	21,00	x	50 %	=	10,50
PT_Deposito fronte ovest	20,00	x	35 %	=	7,00
PT_Area Annessa	275,00	x	5 %	=	13,75
P1_Area ricettiva/camere	327,00	x	100 %	=	327,00
P1_Area ricettiva corpo ovest	70,00	x	100 %	=	70,00
P1_Ascensore	4,00	x	20 %	=	0,80
P1_Balconi	48,00	x	30 %	=	14,40
P1_Vano scale	13,00	x	50 %	=	6,50
P2_Area ricettiva/camere	348,00	x	100 %	=	348,00
P2_Ascensore	4,00	x	20 %	=	0,80
P2_Balconi	54,00	x	30 %	=	16,20
P2_Vano scale	13,00	x	50 %	=	6,50



P3_Area principale attuale uso appartamento	275,00	x	100 %	=	275,00
P3_Ascensore	4,00	x	20 %	=	0,80
P3_Balconi	62,00	x	30 %	=	18,60
P3_Vano scale	13,00	x	50 %	=	6,50
Totale:	1.955,00				1.361,50



ACCESSORI:

altro terreno, composto da Fascia di terreno sul fronte EST del complesso alberghiero, sviluppa una superficie commerciale di **1,75 Mq**, identificato con il numero 644.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 644 (catasto terreni), qualità/classe Prato Classe 1, superficie 35, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,12 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 06/03/2009 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIAN Sede TIRANO (SO) Repertorio n. 104479 - ASS A SOCI PER SCIOGL. SOC. M.U. 2474 Voltura n. 3743.1/2009 - Pratica n. SO0052618 in atti dal 16/04/2009

Coerenze: NORD: Fg.9 mapp.le 501. EST: Fg.9 mapp.le 641. SUD: Fg.9 mapp.le 523 OVEST: Fg.9 mapp.le 522

Sul terreno è presente un diritto di superficie per realizzare e mantenere vani nel sottosuolo nonché servitù di luci, di vedute e sporti di gronda - vedi isp. ipotecarie all. 1B - trattasi di fondo servente del fondo dominante mapp.le 523 struttura ricettiva per la quota di 1/1 a favore di [REDACTED]. L'area è strettamente annessa ed a servizio della struttura alberghiera.

Fascia di terreno sul fronte est del complesso immobiliare sulla quale sono prospicienti i balconi del fabbricato e dalla quale è possibile accedere tramite i relativi ingressi ai locali adibiti a lavanderia/stireria e deposito.



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione della tipologia della costruzione oggetto di stima (ricettiva/albergo) si procede alla valutazione con consona metodologia che assolutamente non può identificarsi con il metodo comparativo monoparametrico in quanto non esiste un mercato specifico e relativi comparables di confronto, detto ciò, non rilevando relativi termini di paragone con destinazione d'uso simile a quella in oggetto (agriturismi – alberghi – ristoranti), ai fini della determinazione più probabile valore di mercato, non risulta conseguentemente possibile l'utilizzo della metodologia sopradescritta. Considerato pertanto che, proprio in ragione della mancanza di uno specifico mercato immobiliare di confronto, il cespite in oggetto di perizia può essere ritenuto di tipo "speciale" con relative specifiche di calcolo riportate negli Standard Internazionali di Valutazione (abbreviato IVS) – Concetti fondamentali dei principi di valutazione, infatti si riporta che, in merito quanto indicato degli standard predetti l'immobile "speciale" è un immobile che è raramente, per non dire mai, venduto sul mercato,

eccetto nel caso nella vendita d'impresa e dell'entità di cui fa parte, a causa dell'unicità che nasce dalla tipologia, dal progetto specializzato, dalla configurazione, dalla dimensione, dall'ubicazione e da altro, per cui facendo riferimento ai criteri stabiliti dagli IVS il più probabile valore di mercato viene determinato adottando il metodo dei costi (*Cost Approach*) che si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle costruzioni degli immobili ad usi specialie di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato.

Il metodo dei costi definisce il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area esistente al costo di ricostruzione al nuovo dei fabbricati, deprezzato in relazione al grado di vetustà, obsolescenza funzionale e stato di conservazione. Valutazione a costo = Valore di Mercato.

La stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio esistente è stata determinata in base alle sue caratteristiche intrinseche, estrinseche ed impiantistiche e con riferimento ad un livello di finiture adeguato alla sua

destinazione con metodo sintetico comparativo considerando i seguenti valori; €/mq. 1.100,00 / 1.500 - €/mc 300 / 480, rinvenuti tramite interviste, ricerche di mercato, apposito applicativo CRESME (messo a disposizione ai tecnici valutatori) e tabelle di stima del costo di costruzione pubblicate dall'ordine degli ingegneri ed architetti di Sondrio. Sono state considerate successivamente le spese tecniche (4/8 % circa dei costi di costruzione; sono stati considerati gli oneri di urbanizzazione (3/7 % circa di costi di ricostruzione); l'incidenza dell'area di pertinenza fabbricato ante ristrutturazione" (6/12 % circa dei costi di costruzione); si è considerato un deprezzamento lineare in relazione al suo grado di obsolescenza funzionale e stato di conservazione (incidenza costruzione 50%, finiture e completamenti 36%, impianti civili 12%, impianti speciali 2%).

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento maturato, si è applicata la formula U.E.C.C. $D_t = (A_i + 20)^2 / 140 - 2.86$ dove A_i = età della categoria i -esima in rapporto alla sua vita utile che successivamente ha permesso il calcolo del deprezzamento percentuale secondo la seguente formula $C_t = C \times (1 - C_d / n)$ dove: C_t = Valore del deprezzamento; C = costo dell'impianto, struttura, finitura; C_d = coefficiente di deprezzamento, struttura, finiture; n = percentuale totale impianto/struttura a nuovo (100%). come meglio rilevabile nel calcolo presente nell'allegato II annesso alla presente relazione. In merito al deprezzamento sono state in fine considerate le difformità urbanistico catastali dell'immobile rilevate durante il sopralluogo ed il raffronto con la documentazione in atti rilasciata dagli appositi enti stimando il relativo costo per la sanatoria e relativa regolarizzazione nonché i vincoli presenti per la vendita dello stabile allo stato di fatto e come indicato in atto di pignoramento. Per la stima si sono sempre considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto che nello specifico sono:

- caratteristiche di ubicazione (distanza dal centro abitato, presenza di infrastrutture, collegamenti, ecc..., distanza dell'immobile da esercizi commerciali, attrezzature collettive, ecc...)
- caratteristiche di posizione (panoramicità, tipicità dell'ambiente in cui è inserito il fabbricato);
- caratteristiche tipologiche (caratteristiche architettoniche, condizioni statiche, condizioni manutentive, condizioni degli impianti, ecc...)

Si precisa inoltre che la quantificazione delle superfici commerciali, non che delle superfici lorde di pavimento (SLP) e dei volumi è stata calcolata sulla base delle schede catastali rasterizzate (in



allegato) e verificate con misure dirette eseguite durante il sopralluogo.

Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate, si procede ad effettuare la stima del più probabile valore di mercato attuale con il metodo dei costi di ricostruzione. Per semplicità di esecuzione è stata adottata l'opzione "valutazione a corpo" per uniformarsi alla piattaforma obbligatoria di utilizzo per le pratiche specifiche del Tribunale in cui è stato riportato il valore derivante dai calcoli dettagliati di cui all'allegato 1I: "VALUTAZIONE AL COSTO DI COSTRUZIONE STRUTTURA ALBERGHIERA" mentre per il calcolo delle superfici e dei volumi, come già menzionato si è fatto riferimento ai rilievi eseguiti con la scorta delle planimetrie progettuali (accesso atti urbanistici) e catastali le cui risultanze sono state riportate nell'allegato 1F - Rilievo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **947.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per adeguamento situazione edilizia (sanatorie, sanzioni spese tecniche ecc...)	-25.000,00
Deprezzamento per irregolarità catastali	-2.000,00
Deprezzamento per vizi e vincoli	-10.650,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 909.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 909.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione della tipologia della costruzione oggetto di stima (ricettiva/albergo) si è proceduto alla valutazione con consona metodologia in quanto non sono stati rilevati sufficienti termini di paragone con destinazione d'uso simile a quella in oggetto (agriturismi – alberghi – ristoranti), ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, non è risultato conseguentemente possibile l'utilizzo della metodologia di raffronto monoparametrica. Considerato pertanto che, proprio in ragione della mancanza di uno specifico mercato immobiliare, il cespite in oggetto di perizia è stato ritenuto di tipo "speciale" sono state riportate le specifiche di calcolo indicate dagli Standard Internazionali di Valutazione (abbreviato IVS) nell'allegato 1I alla presente relazione.

Si è quindi fatto riferimento, come sopra menzionato, ai criteri stabiliti dagli IVS per il quale il più probabile valore di mercato viene determinato adottando il metodo dei costi (Cost Approach) che si rende molto utile

nella stima del valore di mercato delle costruzioni degli immobili ad usi specialie di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato. (vedi descrizione dettagliata metodo di stima utilizzato ed allegato 1I alla perizia).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Comune di Aprica, agenzie: Annunci immobiliari web ed interviste, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate e quotazioni immobiliari Borsino, ed inoltre: Annunci vendite immobiliari agenzie e imprese edili

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	1.361,50	1,75	909.350,00	909.350,00
				909.350,00 €	909.350,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 909.350,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 909.000,00**

data 09/03/2022

il tecnico incaricato
DANIELE CONFORTI

