



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:

AVV. MIRIAM BRUSADELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Davide Fumagalli**

CF:FMGDVD87H13B729S

con studio in LECCO (LC) VIA CAVOUR 61/B

telefono: 0341504975

email: geom.dfumagalli@gmail.com

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2024

## LOTTO 1

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

**A** **albergo** a BARZIO via PRIVATA COLDOGNA 1, frazione loc. COLDOGNA per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4-5, ha un'altezza interna di 280 / 300 / 350 .Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 3554 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BAR, categoria D/2, rendita 32.384,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA COLDOGNA 1, piano: S1-T-1-2-3-4-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA VIA PRIVATA COLDOGNA, VIA PROCINCIALE, MAPPALE 834, MAPPALE 3105, MAPPALE 2750, STRADA VIA COLDOGNA E DI NUOVO VIA PRIVATA COLDOGNA

unità immobiliare corrispondente al catasto terreni: Barzio - 9 - 3554 - ENTE URBANO di mq. 3.505,00

L'intero edificio sviluppa 7 + TETTO E LASTRICO piano, 6 + TETTO E LASTRICO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 472.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 424.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
TRATTASI DI HOTEL.

### 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:*

ATTO UNILATERALE OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 23/04/2002 a firma di NOTAIO GIULIO DONEGANA ai nn. 79894 di repertorio, trascritta il 10/05/2002 a LECCO ai nn. 7150/5073, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/04/2004 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 2226/1152 di repertorio, iscritta il 07/05/2004 a LECCO ai nn. 7171/1420, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 460.000,00.

Durata ipoteca: 12 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/09/1998 a firma di NOTAIO BERERA TEODORO ai nn. 133547/33046 di repertorio, iscritta il 10/09/1998 a LECCO ai nn. 11948/2054, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 300.000.000,00 DI LIRE.

Importo capitale: 400.000.000,00 DI LIRE.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2007 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 5217/3456 di repertorio, iscritta il 09/03/2007 a LECCO ai nn. 4699/938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO E 6 MESI

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/11/2005 a firma di NOTAIO DE MARZIO ETTORE ai nn. 3844/2346 di repertorio, iscritta il 29/11/2005 a LECCO ai nn. 21233/4263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.200.000,00 €.

Importo capitale: 600.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/12/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO ai nn. 2613 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a LECCO ai nn. 1162/903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di VERBALE ASSEMBLEA , con atto stipulato il 22/10/2001 a firma di NOTAIO GIULIO DONEGANA ai nn. 78914 di repertorio, trascritto il 12/11/2001 a LECCO ai nn. 15363/10788

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

SI RIPORTA ESATTAMENTE TUTTO QUANTO IL COMUNE HA SCRITTO A MEZZO PEC IN RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE DEL BENE:

*Buongiorno Geometra,*

*a seguito di presa visione della pratica nr. 32/83 si da atto che la stessa risulta essere carente della seguente documentazione al 1983:*

*Comunicazione inizio lavori;*

*Denuncia delle opere in c.a;*

*Richiesta all'UTC punti fissi;*

*Allacciamento acque nere;*

*Richiesta integrazioni da parte dell'ufficiale sanitario nota prot. 3466/1983 "...per poter dare un parere il sottoscritto necessita di una più precisa relazione tecnica sul previsto impianto di depurazione dell'acqua di riciclo nonché sull'esatto dimensionamento dell'impianto che si intende installare..";*

*Comunicazione ultimazione lavori;*

*Collaudo opere in ca;*

*Rispetto delle prescrizioni R.L. nota prot. 4519/1983: "...venga messa a dimora una siepe in essenze locali come da indicazioni su tav. 1 onde occultare il più possibile il manufatto..";*

*Richiesta di licenza d'uso ai sensi dell'art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie nr. 1265/1934;*

*Successivamente al 1983 è stata rilasciata l'autorizzazione 56/91 relativamente alla modifica di finestre sul*

*lato sud al piano seminterrato (nelle tavole viene rappresentata la piscina in sezione come “stato di fatto”);*

*Eventuali integrazioni tardive, oltre ad essere motivate, dovrebbero essere rese mediante dichiarazione*

*sostitutiva di atto di notorietà; andrebbe inoltre verificato con ATS B.za il mancato rilascio del parere dell’*

*ufficiale sanitario;*

*Il vigente PGT classifica l'intera zona in ambito di trasformazione ATU01 regolato dai criteri d'intervento in*

*allegato; si precisa inoltre che l'intero territorio comunale di Barzio è sottoposto a vincolo paesaggistico ai*

*sensi dell'ex legge 29.06.1939 n. 1497 ora D.Lgs. 42/2004 modificato ed integrato dal D.Lgs. 63/2008,*

*istituito con Decreto Regionale del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia del 16.07.1980*

*pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 308 del 10.11.1980.*

**SI SEGNALE ALTRESI CHE IN COMUNE NON SONO STATE INDIVIDUATE LE PRATICHE: 25/1954 (PRATICA NON REGISTRATA) e 16/1956.**

**SI SEGNALE CHE IN COMUNE SONO PRESENTI ALCUNE PRATICHE EDILIZIE MA SENZA ALCUN RILASCIO DI PERMESSO, PRATICHE RESPINTE E BOCCIATE, PRATICHE SENZA EFFICACIA E NON RILASCIABILI IN QUANTO NON AUTORIZZATE.**

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

NULLA OSTA N. **PE 35/60**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUIRE UN HOTEL, rilasciata il 29/09/1960 con il n. 35/60 di protocollo

NUOlla OSTA A COSTRUIRE N. **PE 2/1961**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE AL PROGETTO PRECEDENTE, rilasciata il 20/03/1961 con il n. 2/1961 di protocollo, agibilità del 05/09/1967 con il n. 2/61 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **PE 90/76**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RECINZIONE , rilasciata il 30/11/1976 con il n. 90/76 di protocollo

CONCESSIONE A COSTRUIRE N. **PE 32/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di UNA PISCINA SCOPERTA, rilasciata il 20/12/1983 con il n. 32/83 di protocollo.

ATTENZIONE: PRATICA NON CONCLUSA, IL COMUNE IN UNA PEC, CHE SI ALLEGA, INDICA CHE TALE PRATICA E' CARENTE DELLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE: - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI, DENUNCIA OPERE CA, RICHIESTA UTC PUNTI FISSI, ALLACCIO ACQUE NERE, RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DA PARTE DELL'UFFICIALE SANITARIO NOTA PROT. 3466/1983 (...si veda pec comune allegata alla relazione), COMUNICAZIONE FINE LAVORI, COLLAUDO OPERE CA, RISPETTO PRESCRIZIONI R.L. NOTA PROT. 4519/1983 (...si veda ec comune allegata alla relazione), RICHIESTA LICENZA USO.

AUTORIZZAZIONE OPERE MAN. STRAORDINARIA N. **PE 56/91**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MAN. STRAORDINARIA PER MODIFICA FINESTRE, rilasciata il 04/02/1992 con il n. 56/91 di protocollo

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

IL SOTTOSCRITTO HA RICHIESTO INDICAZIONI DI PIANO AL COMUNE IL QUALE INDICA CHE OGGI, IL BENE E' IN AMBITO ATU01 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA.

L'AREA INDIVIDUATA E' CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA D'UNA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA PRESENTE FIN DAI PRIMI ANNI CINQUANTA. OGGI, IL DOCUMENTO DI PIANO RICEVUTO INDICA COME SCRITTO:

AREA DI TRASFORMAZIONE URBANA - MULTIFUNZIONALE; MODALITA' DI INTERVENTO A MEZZO DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO EX ART. 87, LR 12/2005.

SI VEDA ALLEGATO DOCUMENTO DI PIANO RICEVUTO ALLA PRESENTE RELAZIONE.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENTI PRECCHIE DIFFORMITA' EDILIZIE, ASL, VIGILI DEL FUOCO, IMPIANTISTICHE...ETC. DIFFORMITA' INTERNE, DIFFORMITA' ESTERNE...

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 / 15 MESI.

NON E' POSSIBILE STIMARE UN REALE COSTO PER SISTEMAZIONI EDILIZIE, CEMENTI ARMATI, NUOVE AGIBILITA', IMPIANTI IDRAULICI - ELETTRICI - SANITARI - DI RISCALDAMENTO - PER PRATICHE VIGILI DEL FUOCO - PRATICHE ASL/ATS. L'IMPORTO SI RITIENE SIA MOLTO ELEVATO, OLTRE LE MIGLIAIA DI EURO. TRATTASI DI COMPLESSO POSTO SU 7 PIANI OLTRE A TETTO E LASTRICO CON 50 CAMERE PER GLI OSPITI, ALTRETTANTI SERVIZI ED OLTRE LOCALI E CAMERE PERSONALE, CUCINA, SALE, AREE ESTERNE, ETC. SI RICORDA ALTRESI', COME SCRITTO DAL COMUNE, CHE L'AREA E' POSTA SOTTO VINCOLO PAESAGGISTICO.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA IL PIANO TETTO E LASTRICO IN SCHEDE, MANCA INSERIMENTO PISCINA E AREE ANNESSE. MANCANO ALCUNE PARETI AL PIANO TERRA.

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

Costi di regolarizzazione:

- RILIEVI COMPLETI DEL BENE, RESTITUZIONE DEI FILE, NUOVO DOCFA: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG.

IMPORTO INDICATO A CUI AGGIUNGERSI ONERI CATASTALI, ONERI COLLEGIALI E IVA IN RAGIONE DI LEGGE. IMPORTO PER LA SOLA LAVORAZIONE TECNICO PROFESSIONALE, ESENTE DIRITTI E ONERI DI LEGGE

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BARZIO VIA PRIVATA COLDOGNA 1, FRAZIONE LOC. COLDOGNA

**ALBERGO**

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a BARZIO via PRIVATA COLDOGNA 1, frazione loc. COLDOGNA per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4-5, ha un'altezza interna di 280 / 300 / 350 .Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 3554 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BAR, categoria D/2, rendita 32.384,00 Euro, indirizzo catastale: VIA PRIVATA COLDOGNA 1, piano: S1-T-1-2-3-4-5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: STRADA VIA PRIVATA COLDOGNA, VIA PROCINCIALE, MAPPALE 834, MAPPALE 3105, MAPPALE 2750, STRADA VIA COLDOGNA E DI NUOVO VIA PRIVATA COLDOGNA  
unità immobiliare corrispondente al catasto terreni: Barzio - 9 - 3554 - ENTE URBANO di mq. 3.505,00

L'intero edificio sviluppa 7 + TETTO E LASTRICO piano, 6 + TETTO E LASTRICO piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di GRAND HOTEL, bene posto su 7 piani oltre a tetto e lastrico, libero sui lati con area annessa; il bene è molto datato, composto da 50 camere oltre servizi igienici annessi e balconi, presenta ingresso, sale, sala pranzo, locali ristorazione, cucina, ripostigli, dispensa, ufficio, locale bar, guardaroba, camere per il personale, lavanderia, locali taverna, presente una piscina esterna non totalmente regolare, non sono stati individuati i certificati VV.FF, elettrici, idraulici, etc; in data di sopralluogo l'area esterna non si presentava in buone condizioni, in data sopralluogo alcune camere presentavano pavimenti in laminato a differenza di altri locali con diversa pavimentazione, si riscontrava che in alcuni locali era in corso una sistemazione impianto elettrico con aggiornamento delle luci e degli interruttori, presente ascensore, si riscontrava nel sopralluogo presenza di umidità, muffa, scrostamenti intonacati in vari locali, caldaia molto datata presente nel locale centrale termica.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima si utilizza il sistema a corpo, ossia il sottoscritto, dopo aver verificato i luoghi, dopo aver assunto le informative necessarie, dopo aver visto le pratiche edilizie e aver riscontrato difformità sia edili che catastali, così come confermato dal Comune, dopo aver appurato che in Comune non sono presenti, alla data di sopralluogo e alla data di accesso atti, certificati aggiornanti dei vigili del fuoco, assenza certificati elettrici (aggiornati), idraulici (aggiornati), etc, igienico sanitari (aggiornati), etc. reputa di assegnare un valore a corpo; pertanto visto il bene e considerato le problematiche presenti per sistemazioni sia a livello tecnico professionale che a livello edilizio, impiantistico, etc., come indicato valutata altresì la situazione scritta nel Documento di Piano Comunale indico, dopo una mia attenta riflessione e studio, il valore a corpo per l'intera area e corpo presente in loco. Si fa presente che la superficie catastale del mappale 3554, di categoria ente urbano, ha superficie dichiarata in AG.E. pari a 3.505,00 mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **480.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 480.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 480.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LECCO, ufficio del registro di LECCO, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO, ufficio tecnico di BARZIO, agenzie: BARZIO E LIMITROFE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO, RILEVATORE PREZZI, OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AG.E. - BARZIO, ed inoltre: OSSERVATORIO, BORSINO IMMOBILIARE E RILEVATORE PREZZI PR. DI LECCO

## 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	0,00	0,00	480.000,00	480.000,00
				<b>480.000,00 €</b>	<b>480.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 472.000,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 47.200,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 424.800,00**

data 26/09/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Davide Fumagalli