TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

xxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxx

Proc. Esec. n. 105/ 2023

Giudice: dott.ssa Veronica ZANIN

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: xxxxxxxxx
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Novara al n. xxxxxx
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

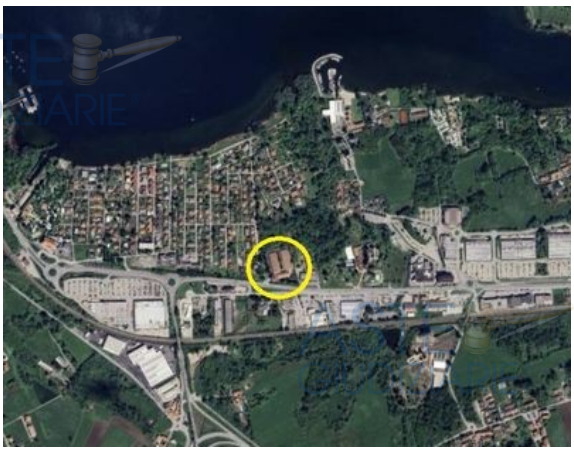
Beni in CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO) - S.S. DEL SEMPIONE, 182 (ang. Via Delle Rose)
Lotto unico – Complesso immobiliare a destinazione ricettiva (hotel/motel) e alloggio del custode

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1/1 *di* **Hotel/Motel ed alloggio del custode**
sito in **CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO) – S.S. DEL SEMPIONE, 182 (ang. Via Delle Rose)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Inquadramento nel contesto urbano

Ingresso al lotto

I beni interessati dalla presente procedura consistono in una struttura alberghiera (hotel/motel) ed un appartamento per il custode situati nel Comune di Castelletto Sopra Ticino, lungo la S.S. 33 “del Sempione” che costituisce la principale arteria viaria della zona ed in un contesto a vocazione commerciale e turistica.

La costruzione degli immobili è risalente ai primi anni ‘90 (agibilità del 1993) e con interventi più recenti (2011) di ammodernamento/manutenzione straordinaria con opere interne che ha riguardato sostanzialmente un'ala del fabbricato. Come indicato in Allegato_2 i beni fanno parte, catastalmente, della particella 567 ed in particolare i fabbricati sono identificati dai subalterni 2 (albergo) e 3 (alloggio) mentre l’area esterna (viabilità e parcheggi) identificata col sub 1.

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell’Allegato_1 ed agli elaborati dell’Allegato_2.

Aree esterne (Sub.1)

Le aree esterne del lotto sono identificate dal subalterno 1 e recintate lungo tutto il perimetro. Sono presenti due accessi carrai nell’accesso principale su via delle Rose (sub_1 foto_001 e 002) ed un terzo accesso carraio con affaccio sul controviale lato S.S. 33 (sub_1 foto_004). In gran parte del perimetro e soprattutto lungo il lato sud (sub_1 foto_004, 5, 6, 8) si sviluppa una piantumazione di sempreverdi e di vegetazione che fa da cortina rispetto alla S.S. del sempione ed ai lotti confinanti.

Le superfici interne sono realizzate con pavimentazioni in autobloccanti per lo sviluppo della viabilità interna e due parcheggi (oltre ai posti auto antistanti ciascuna camera al piano terra). In alcuni punti si sono rilevati dei cedimenti/ dissesti localizzati che necessitano di sistemazione per eliminare rischi di inciampo e/o ristagni meteorici (sub_1 foto_010).

Hotel/motel (Sub.2)

L’unità immobiliare a destinazione alberghiera costituisce la porzione principale dell’intero edificio (che ospita anche un appartamento) ed è caratterizzata da uno sviluppo in pianta ad “U” con due blocchi di camere collegate tra loro dai locali ad uso comune e servizio (ristorante, bar, reception, uffici).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attualmente l'attività ricettiva è in corso ed oggetto di affitto di ramo d'azienda (ditta "xxxxxx") fino al 31/12/2028 ad altra società estranea alla procedura esecutiva (dettagli in Allegato_3).

Il complesso è stato costruito primi anni '90 lungo la principale arteria viaria che collega la sponda piemontese del lago maggiore a quella lombarda e pertanto in una zona caratterizzata da una relativamente vivace attività commerciale e turistica. Tale aspetto si rileva anche dai diversi tassi di occupazione delle stanze, al netto delle variazioni annue (ed in particolare tra il periodo pre e post Covid), che si attestano su valori minimi nel periodo invernale (circa 15-20 %) e massimi in quelle dei mesi estivi (circa 60-70%).

Le caratteristiche della struttura sono proprie della destinazione prevista per l'attività ricettiva originariamente prevista: più orientata a quella di motel che di tipo alberghiero. L'articolazione delle stanze è infatti sostanzialmente sviluppata lungo due ali al piano terra con possibilità di accesso alle medesime dall'esterno e direttamente dal rispettivo posto auto. Il blocco centrale che collega le due ali di camere si sviluppa invece su tre piani (interrato, terreno , primo) ed ospita le zone comuni (bar, ristorante, sala convegni), funzionali (uffici, reception, cucina, locali tecnici e di deposito) nonché alcune camere (6 ed al momento non operative) al piano primo.

Al piano terreno le due ali che ospitano le camere hotel/motel si presentano diversamente, in virtù dell'ammodernamento avvenuto nel 2011 su quella ad est. L'ala ovest, risalente all'epoca di costruzione (anni '90), consiste in 38 stanze che si sviluppano lungo un corridoio di servizio centrale (19 per lato). L'ala est invece conta 36 camere, di cui 8 *suite* (sub_2 da foto_103 a 107) e 4 *deluxe* (le ultime 4 nel lato nord), anch'esse distribuite attorno ad un corridoio di servizio interno.

Il corposo allegato fotografico (Allegato_1) meglio descrive il dettaglio dei vari ambienti rispetto ad un resoconto testuale pertanto ad esso si rimanda per una ricognizione completa degli ambienti. Mentre nell'Allegato_3 è presente anche un attestato di certificazione energetica del 2012.

In generale le condizioni del complesso paiono, in relazione alla relativa vetustà trentennale della costruzione, sostanzialmente abbastanza buone con però una evidente differenziazione tra le camere dell'ala est, oggetto di ammodernamento nel 2011, rispetto alle altre. In ragione appunto della relativa vetustà e della tipologia di immobile sono state rilevate anche alcune criticità riconducibili a carenze manutentive specifiche e/o obsolescenze impiantistiche. Più specificatamente si sono riscontrati alcuni localizzati/limitati ammaloramenti delle murature (sub_2 foto_087, foto_086, foto_097, foto_040), alcuni dissesti/cedimenti nella pavimentazione esterna (sub_1 foto_010) ed a livello impiantistico alcuni elementi obsoleti e/o che necessitano interventi come gli ascensori (sub_2 foto_064).

Sono state rilevate inoltre alcune difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali/progettuali depositati per alcune limitate tramezzature nella zona reception e sala ristorante (e meglio indicate graficamente nell'Allegato_2 ed al successivo punto 4.3 della relazione).

Appartamento (Sub.3)

Nel medesimo edificio della struttura alberghiera è stata costruita anche un'unità immobiliare a destinazione residenziale: l'alloggio del custode identificato catastalmente dal subalterno 3. All'unità immobiliare, indipendente rispetto ai locali dell'albergo (tranne che per gli aspetti impiantistici), si accede dal portoncino di ingresso al piano terra (sub_3 foto_001) e dal vano scala interno a rampa unica (sub_3 foto_019) si raggiunge l'alloggio al piano primo e la cantina all'interrato. Al piano primo, da un secondo portoncino d'ingresso si accede all'appartamento che attualmente risulta costituito da: un ingresso/corridoio, un locale soggiorno collegato ad un locale adibito a palestra, una cucina con accesso al terrazzo esterno, un bagno, due camere ed un ripostiglio. Dal raffronto tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'attuale stato di fatto e gli elaborati grafici catastali/progettuali depositati si rileva l'avvenuta chiusura di un terrazzino (sub_3 da foto_012 a foto_018) mediante un prolungamento delle murature perimetrali e la realizzazione di una copertura con profili metallici "ad omega" e pannelli di tipo "sandwich" (di alluminio coibentati).

Le condizioni generali dell'appartamento, in relazione all'epoca di costruzione, paiono ottime. Tutti i locali sono tinteggiati di bianco, i rivestimenti dei pavimenti e dei muri in bagno sono con piastrelle di colore chiaro mentre nelle camere da letto il rivestimento a pavimento è in legno. L'altezza netta interna dei locali è 280 cm. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica. L'ampio terrazzo è piastrellato. L'impianto di riscaldamento è a fancoil e come l'impianto idrico è collegato ed alimentato dall'impianto della struttura alberghiera.

Superfici totali lorde sub 1 = 6735 m^2
Superfici totali lorde sub 2 = 4547 m^2
Superfici totali lorde sub 3 = 234,08 m^2
Superfici solo alloggio (sub 3) lorda= 79,83 m^2 calpestabile = 79,83 m^2

(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)

Identificativi al Catasto - fabbricati:

Foglio **5** Part. **567** Sub **1** del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO)
Bene comune non censibile

Foglio **5** Part. **567** Sub **2** del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO)
Categoria D/2 (alberghi e pensioni); Rendita 56.982,00 euro

Foglio **5** Part. **567** Sub **3** del Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO)
Categoria A/2 ; Consistenza 6 vani; Sup cat. Tot. 117 mq; Rendita 573,27euro

Coerenze:

- riferite all'intero mappale 567:
mappale 566, mappale 594, mappale 407, mappale 406, mappale 32, mappale 567 altro sub, mappale 29, mappale 768, mappale 270,mappale 59, mappale 64

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: approvato con D.C.C. n. 37 del 18/12/2023 ad oggetto: "Approvazione elaborati adeguati al Decreto n. 46/23 AdBPO Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C." - Variante Strutturale n. 1 al PRGC, efficace a seguito della pubblicazione sul BOLLETTINO UFFICIALE REGIONE PIEMONTE BU6 08/02/2024.
L'immobile è identificato nella zona urbanistica : Aree destinate a insediamenti di tipo turistico-ricettivo in sede fissa
Norme tecniche ed indici: Art. 31

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:

Caratteristiche zona: Lungolago (codice zona OMI B2) a destinazione prevalente residenziale; a traffico molto intenso con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : autostrada (circa 2 km) , centri commerciali (200m), Municipio (4km), stazione fs (Dormelletto 1,1 km).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali
Collegamenti : casello autostradale (a circa 2 km).

3.STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo:

Sub 2 – hotel /motel
- occupato in virtù di contratto di affitto ramo d'azienda (fino al 31/12/2028).

Tutti i dettagli sono riportati in Allegato_3. Per brevità si riportano i dati principali.

Atto modificativo contratto di affitto ramo d'azienda
stipulato il 25/02/2022
DURATA fino al 31/12/2028
modifica art.2 al contratto stipulato con atto notaio Enrico Tommasi di Nova Milanese in data 06/06/2016 n.rep. 40351/26929 registrato a Monza il 08/06/2016 ai n. 15234 serie1T

Scrittura privata
del 25/06/2018
modifiche ai pagamenti canone d'affitto con riduzione a 20.000,00 euro mensili comprensivi di Iva a far data dal 01/01/2018 a fronte dell'esecuzione di opere di manutenzione ordinarie e straordinaria da parte dell'affittuario nella struttura alberghiera.

Sub 3 – appartamento
- occupato senza titolo opponibile alla procedura

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 : ***Nessuna***

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento
a favore di **xxxxxxxxxxxx**.
a firma di notaio xxxxxxxx di Legnano (MI) in data 14/04/2011 rep. n. 1xx/xxxx6
iscrizione del 23/02/2009 n.2639/377
capitale: 4.400.000,00 euro - totale: 8.800.000,00 euro - durata 12 anni

* Annotazione del 09/05/2014
Tipo di atto: 0800 – Atto di modifica di durata di rimborso per mutuo
Servizio di pubblicità immobiliare di Novara reg. part. xxx reg. gen. xx
* Annotazione del 07/04/2016
Tipo di atto: 0800 – Atto di modifica di durata di rimborso per mutuo
Servizio di pubblicità immobiliare di Novara reg. part. xxx reg. gen. xxx
* Annotazione del 15/06/2017
Tipo di atto: 0800 – Atto di modifica di durata di rimborso per mutuo
Servizio di pubblicità immobiliare di Novara reg. part. xxx reg. gen. xxx
* Annotazione del 07/08/2018
Tipo di atto: 0800 – Rinegoziazione
Servizio di pubblicità immobiliare di Novara reg. part. xxx reg. gen. xxx
* Annotazione del 02/08/2019
Tipo di atto: 0800 – Rinegoziazione
Servizio di pubblicità immobiliare di Novara reg. part. xxx reg. gen. xxxx

4.2.2. Pignoramenti:
Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di
xxxxxx
in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 26/06/2023 n.rep.xxx emesso da Uff. Giud. di Busto Arsizio
Trascritto a Novara con n. xxx/xxxx del 29/06/2023

4.2.3. Altre trascrizioni:
Convenzione edilizia del 30/11/1989 notaio xx xxx di Oleggio rep. xxx trascritto il 28/12/1989 ai nn.1xxxx/xxx
a favore di xxxx di xxx xx x c.f. xxxxx
contro xxxxxx c.f. xxxxxxxx

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:
Come brevemente anticipato nelle descrizioni al punto 1 si sono rilevate alcune difformità edilizio-catastali ai sub 2 e sub 3 e sono state indicate graficamente nell'Allegato 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Sub 2 -

Tra lo stato di fatto e gli elaborati catastali/progettuali depositati si sono riscontrate difformità in alcune limitate tramezzature nella zona reception e sala ristorante così come indicate graficamente nell'Allegato_2. Nella zona ristorazione risulta chiusa una porta e demolita una porzione di tramezzatura nella ex sala tv realizzando di fatto un unico ambiente per la sala ristorante. Invece nella zona reception risultano modificate delle tramezzature con una diversa articolazione dei locali.

Con la presentazione di una pratica in sanatoria e contestuale aggiornamento catastale può essere regolarizzato lo stato di fatto esistente.

- Sub 3 -

Nell'appartamento si è rilevata l'avvenuta chiusura di uno dei due terrazzi (sub_3 da foto_012 a foto_018) mediante un prolungamento di circa 70 cm delle murature perimetrali (risultano ancora visibili i marmi di copertura della muratura originaria sul lato sud) e la realizzazione di una copertura con profili metallici "ad omega" e pannelli di tipo "sandwich" (di alluminio coibentati).

Per la regolarizzazione è possibile prospettare o la rimessa in pristino o uno specifico approfondimento (progettuale e di convenienza sia economica che funzionale) per valutare un'eventuale pratica di sanatoria. Poiché quest'ultimo oltre ad implicare valutazioni anche soggettive esula dalle finalità estimative dell'incarico ricevuto, si ritiene comunque più opportuno considerare una quantificazione che tenga in conto la previsione del ripristino della configurazione originaria.

Si ritiene quindi che la piena regolarizzazione edilizio-catastale possa essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell'ambito di una pratica edilizia di sanatoria sul sub 2 e di rimessa in pristino sul sub 3. Il costo delle spese ipotizzate sono considerate in modo forfettario al successivo punto 8.4

4.3.2 Conformità catastale:

Vale quanto già evidenziato al punto precedente per il sub 2 mentre per il sub 3 con la rimessa in pristino della conformazione originaria verrebbe ripristinata anche la corrispondenza con gli elaborati catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	n.d.
Spese straordinarie saldo lavori di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia:	
adeguamento ascensori	≈ 20.000 €
Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia :	n.a.
Quote millesimali (decimillesimi) di competenza:	n.a.

Note: Non risulta costituito alcun condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Attuali proprietari	*codice fiscale*	*quota*
xxxxxx xxxx	xxxxxxxx	1/1

La proprietà del terreno ex particella 30 è pervenuta in forza di atto di compravendita in data antecedente il ventennio (23/06/1989)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano gli estremi delle seguenti pratiche.

-Pratica n. 63/1989 (R n.98/1990) - nuova costruzione “motel”
agibilità e abitabilità del 14/4/1993

-Pratica n. 130/1990 (R n. 6/1991) - opere motel + alloggio custode

-Pratica n. 221/1992 (R n. 35/1993) - variante alla pratica R 6/91
collaudo opere c.a. 1/9/1992
presenza dichiarazioni conformità impianti (elettrico, riscaldamento, ascensori)

-Pratica n. 1/1992 (R n. 5/1992) - nuova recinzione locale contatori

-Pratica n. 226/1992 (R n. 195/1992) - opere di urbanizzazione (tronco fognatura)

-Pratica n. 152/2011 - manutenzione straordinaria per opere interne

-Pratica n. 331/2018 - installazione isola ecologica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.
Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Nel caso in esame, pur appartenendo al medesimo edificio, le valutazioni dei beni seguono approcci differenti in funzione della diversa tipologia di immobile. Mentre l'unità residenziale i parametri indicativi per la stima si possono ricercare negli usuali riferimenti per il mercato della zona, nel caso dell'unità a destinazione alberghiera è necessario fare valutazioni specifiche, dettagliate nei conteggi successivi, anche in considerazione della limitazione della stima alla sola componente immobiliare ed indipendente dalla componente gestionale del ramo d'azienda (estranea alla procedura). In altre parole non si ritiene opportuno intersecare il mero valore immobiliare richiesto alla stima con fattori che invece sono in relazione con aspetti gestionali e operativi dell'attività alberghiera esercitata dall'affittuario.

Per l'appartamento il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m², ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare. Detto parametro è poi stato rapportato a *superfici equivalenti*, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione. Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.
I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, posizione, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi.
Dalle indagini eseguite sul mercato immobiliare è emerso che, per la zona, si possono individuare attualmente valori del parametro di riferimento mediamente compresi, secondo le quotazioni OMI disponibili (anno 2024, 1°sem.), nell'intervallo tra 970 e 1450 €/m^2 per la tipologia "abitazioni civili". Le indicazioni tratte dalle pubblicazioni degli operatori delle mediazioni immobiliari riportano valori più generici e legati alla vetustà: per appartamenti non recenti intervallo di valori inferiori (700 e 1000 €/m^2) mediati sull'intero territorio comunale e pertanto dovono essere valutati in modo specifico, mentre gli annunci immobiliari attuali paiono allineati alle prospettazioni OMI. Nel particolare caso in esame il parametro individuato tiene conto della complementarietà (anche a livello impiantistico) all'unita ricettiva e pertanto ad una limitata commerciabilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per le aree esterne si è considerato come riferimento il valore delle aree edificabili ai fini IMU 2024 individuato in 57,36 €/ m^2 dall'Amministrazione comunale per i terreni ricadenti nella specifica destinazione urbanistica in esame.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Castelletto Sopra Ticino, Uff. del Registro di Novara, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese (ed.2024); Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara e Verbania; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/equivalenti

- Aree esterne (Sub. 1)

descrizione	*superficie lorda [m^2]*	*coeff.*	*sup. equivalenti [m^2]*
Sub 1	6735	1,00	6735

- Albergo/motel (Sub. 2)

descrizione	*superficie lorda [m^2]*	*coeff.*	*sup. equivalenti [m^2]*
piano t. e 1°	3316,24	1,00	3316,24
balconi	27,23	0,3	8,17
interrato	1204,25	0,25	301,06

- Alloggio (Sub. 3)

descrizione	*superficie lorda [m^2]*	*coeff.*	*sup. equivalenti [m^2]*
alloggio	94,68	1,00	94,68
terrazzi	76,45		
fino a 25 m^2	*25,00*	0,30	7,50
oltre 25 m^2	*51,45*	0,10	5,15
vani accessori	47,76	0,25	11,94
cantina	15,19	0,25	3,80

Stima dei valori potenziali

- Aree esterne (Sub. 1)

Superfici [m^2]	*Valore delle aree edificabili [€/m^2]*	*Valore potenziale*
6735	57,36	€ 386.319,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Alloggio (Sub. 3)

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si determina il valore potenziale dell'unità immobiliare, al lordo di ogni adeguamento e correzione di stima per il caso specifico, utilizzando il parametro di mercato individuato.

Descrizione	*Sup. Equivalente* [m^2]	*Valore unitario* [€/m^2]	*Valore complessivo* [€]
alloggio	94,68	1100	€ 104.148,00
terrazzi	12,65	1100	€ 13.909,50
vani accessori	11,94	1100	€ 13.134,00
cantina	3,80	1100	€ 4.177,25
			€ 135.368,75

- Albergo/motel (Sub. 2)

Per la stima dell'importo da individuare quale base d'asta per l'edificio che ospita le attività ricettive, in ragione anche dalla sua specificità rispetto al mercato immobiliare della zona, si sono considerati molteplici aspetti e la ponderazione di diversi approcci all'individuazione del valore più opportuno.

Stima valore catastale

E' un valore attribuito dall'Agenzia delle Entrate e utilizzato principalmente per il calcolo delle imposte (IMU, TARI, ecc.) e altre pratiche fiscali. Non riflette direttamente il valore effettivo di scambio sul mercato. È basato su una rendita catastale che viene determinata in base a fattori standardizzati come la tipologia dell'immobile, la sua ubicazione e la superficie, ma non tiene conto delle dinamiche di mercato, come la domanda e l'offerta o le caratteristiche specifiche che potrebbero influire sul prezzo e risulta infatti spesso significativamente inferiore . Fornisce comunque un primo valore orientativo utile ad identificare un "minimo" poiché è in base al valore catastale che si applica il meccanismo della valutazione automatica e cioè il meccanismo che impedisce all'Ufficio del Registro il potere di procedere all'accertamento di valore qualora il valore degli immobili sia dichiarato in misura non inferiore al reddito risultante in catasto.
Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile.
Nel caso in esame si ha un valore catastale pari a

56.982,00 € x 1,05 x 60 = 3.589.866,00 €

Stima analitica di valore di ricostruzione deprezzato

E' il valore di mercato dei fattori della produzione necessari alla produzione, ai prezzi correnti alla data di stima, di un bene esattamente identico (replica) a quello oggetto di valutazione, utilizzando gli stessi materiali, tecniche costruttive, design e tipo di manodopera e tenendo conto degli eventuali difetti e dell'obsolescenza
La struttura sviluppa, sommando quelle dei vari piani, una superficie complessiva di 4547 m^2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da fonti documentali attuali (2024) si è estrapolato un costo di costruzione stimabile per la tipologia alberghiera pari a circa 1000 €/m^2

A tale importo, si devono aggiungere altri costi ed oneri (parametrizzabili al m^2):

incidenza area edificabile (già considerati per il sub1)	- €/m^2
incidenza costi tecnici e concessori (12% c. costruzione)	120 €/m^2
incidenza costi notarili, registrazione ecc. (2% c. costruzione)	20 €/m^2
incidenza interessi passivi (10% c. costruzione)	100 €/m^2
incidenza profitto imprenditoriale (15% c. costruzione)	150 €/m^2
	390 €/m^2

Sommando il costo di costruzione a tali oneri si ha costo di ricostruzione di: 1390 €

Il valore di ricostruzione a nuovo è pari a: 4547 x 1390 € = € 6.320.330,00 €

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. *(Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers)* per gli edifici non residenziali e riportata dalle più accreditate fonti in materia.

$$D_t\% = \frac{\left(\frac{t}{n}\cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2{,}86\,.$$

dove t = vetustà n = vita utile

Un 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. Si scompone 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.

Categoria di opere	*Incidenza (%)*	*Vita utile (anni)*
Strutture	*30*	*100*
Finiture e complementi	*40*	*50*
Impianti civili	*30*	*40*

Si considerano coefficienti di deprezzamento mediati in ragione della ristrutturazione parziale avvenuta nel 2011 e pertanto della non uniforme vetustà rispetto all'epoca di costruzione.

Categoria di opere	*Incidenza %*	*Coefficiente di deprezzamento*	*Valore deprezzamenti scomposto per categorie*
Strutture	30	15,7	€ 298.039,68
Finiture e complementi	40	28,7	€ 725.862,81
Impianti civili	30	40,9	€ 776.161,35
			€ 1.800.063,84

Pertanto il valore di ricostruzione deprezzato risulta:

6.320.330,00 € - 1.800.063,84 € = 4.520.266,16 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Riepilogo valori potenziali -

Sub 1	aree esterne	€ 386.319,60
Sub 2	hotel/motel	€ 4.520.266,16
Sub 3	appartamento	€ 135.368,75
		€ 5.041.954,51

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In relazione alla vendita forzata in esame, considerando le peculiarità delle unità immobiliari, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi specifici di stima.

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria	€ 1.008.390,90
Riduzione forfettaria per incidenza messa in pristino del terrazzo del sub 3	€ 7.000,00
Riduzione forfettaria per incidenza eliminazione difformità al sub 2	€ 5.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:
In considerazione di quanto già indicato in precedenza con riferimento alla connessione tra i subalterni che si estende anche agli aspetti impiantistici per il sub 3 si ritiene non opportuna alcuna divisione o vendita in più lotti.

8.5. Determinazione del canone di locazione della componente immobiliare

In relazione all'esistenza di un contratto in corso di affitto di ramo d'azienda onnicomprensivo per l'attività ricettiva nei beni interessati dal pignoramento, come da disposizione del Giudice dell'esecuzione viene indicato il valore locatizio delle sola componete immobiliare.

Si precisa che del canone alla proprietà:

* la componente immobiliare - si riferisce principalmente alla locazione fisica dell'immobile, che comprende il valore dell'edificio, dei terreni e degli spazi in cui l'attività alberghiera è svolta. Questa parte della locazione è legata alla struttura fisica, quindi al valore dell'immobile stesso e alla sua destinazione d'uso.

* la componente attività (ramo d'azienda) - in questo caso si fa riferimento al valore legato alla gestione dell'albergo, che include la clientela, la reputazione del marchio, i contratti con i fornitori, il personale, i sistemi di gestione operativa, ecc. L'affitto del ramo d'azienda copre quindi anche i ricavi derivanti dalle attività alberghiere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Percentuale della componente immobiliare

Effettuati gli opportuni approfondimenti ,la percentuale che rappresenta la sola locazione immobiliare (esclusa l'attività gestionale) dipende da vari fattori, tra cui:

1. Rendimento del mercato immobiliare nella zona: Se la zona in cui si trova l'albergo ha un valore immobiliare particolarmente elevato (come nelle grandi città turistiche o in aree di pregio), la componente immobiliare potrebbe avere una percentuale maggiore. A Castelletto Sopra Ticino, essendo una località turistica e ben posizionata, il valore dell'immobile potrebbe essere relativamente alto, ma non a livelli di città più grandi o zone di maggior pregio. La zona è comunque ricercata grazie alla vicinanza al Lago Maggiore e alla buona accessibilità da Milano e Malpensa.

2. Componente immobiliare tipica: La qualità e l'adeguatezza dell'immobile rispetto alle esigenze dell'attività alberghiera incidono anch'esse sulla divisione. Se l'immobile è molto nuovo o in ottime condizioni, potrebbe rappresentare una parte maggiore dell'affitto totale. Per una struttura alberghiera come quella in esame una stima approssimativa per la componente immobiliare dell'affitto potrebbe essere tra il 25% e il 35% del canone complessivo, dato che l'immobile è parzialmente ristrutturato ma non nuovo e la posizione è turisticamente interessante ma non di alto livello come altre località più rinomate.

Facendo una stima sulla base delle percentuali indicate ed assunto un valor medio del 30%, è possibile prospettare la parte dell'affitto relativo alla sola locazione immobiliare:

Canone mensile affitto ramo d'azienda vigente	=	20.000 € mensili
	=	240.000 € annui
Sola componente immobiliare = 240.000 × 30%	=	72.000 € annui
		6.000 € annui

8.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	4.021.563,61 €
arrotondabile a	**4.020.500,00 €**

Data 07/11/2024

il perito
Ing. xxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato_1** – Fotografie
- **Allegato_2** – Documenti identificazione beni
  - *estratto mappa catastale*
  - *elaborato planimetrico*
  - *planimetrie catastali*
  - *visure catastali*
  - *indicazione difformità riscontrate*
- **Allegato_3** – Documenti affitto ramo azienda
  - *documentazione relativa ai contratti di affitto ramo d'azienda*
- **Allegato_4** – Strumento urbanistico
  - *estratto da PRGC*
  - *articoli NTA*
- **Allegato_5** - Verbale di sopralluogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009