
TRIBUNALE DI VERBANIA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papa Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico pag. 3

Premessa pag. 3

Descrizione pag. 3

Lotto 1 pag. 6

Lotto 2 pag.25



All'udienza del 24/12/2020, il sottoscritto Arch. Papa Giuseppe, con studio in Via Mapelli, 31 - 28900 - Verbania (VB), email studioarch.papa@gmail.com, PEC giuseppe.papa@archiworldpec.it, Tel. 0323 557 400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano posta nel centro del paese tra la Strada Statale 33 del Lago Maggiore e la riva del lago; l'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre a un piano mansardato e un piano seminterrato dotato di darsena coperta e una piccola spiaggia in concessione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Trattasi di un vetusto immobile bisognoso di una totale ristrutturazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Suite (identificata con il subalterno 1) posta al piano primo della struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano.



La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Terrazza in parte coperta al piano terra e locali accessori con piccola darsena in concessione al piano seminterrato, facenti parte della struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Porzione di terreno antistante l'ingresso della struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Vetusto fabbricato posto su area edificabile a destinazione turistica-ricettiva nei pressi della stazione ferroviaria di Belgirate

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Area destinata ai servizi turisto-ricettivi posta in prossimità della stazione ferroviaria di Belgirate, servito dalla via pubblica.

La vendita del bene è soggetta IVA.





Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Area destinata a sede stradale posta in prossimità della stazione ferroviaria di Belgirate.

La vendita del bene è soggetta IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 3** - Porzione d'immobile ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2, 3, 4 - UBCATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)



BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Confini in un sol corpo dell'intero lotto con riferimento alla mappa NCT del Foglio 4 da nord: Strada Statale del Sempione (Via Giuseppe Mazzini ex Via V. Emanuele), mappale 334, mappale 336, mappale 331, Lago Maggiore, mappale 338 e 33.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Albergo	1639,12 mq	2018,62 mq	1	2018,62 mq	2,70,-3,25 m	T-1-2-3
Cantina	52,00 mq	64,00 mq	0,20	12,80 mq	2,15 m	S1
centrale termica	16,30 mq	20,62 mq	0,25	5,16 mq	3,00 m	T
balconi	86,09 mq	86,09 mq	0,25	21,52 mq	0,00 m	1-2-3
soffitta (non abitabile)	197,92 mq	240,79 mq	0,20	48,16 mq	1,00-3,00 m	4
terrazza	71,53 mq	71,53 mq	0,15	10,73 mq	0,00 m	4
Area scoperta di pertinenza	31,36 mq	31,36 mq	0,10	3,14 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2120,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2120,13 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il piano terra ospita gli ingressi, la reception, tre salette, il bar, il ristorante e la cucina oltre a locali tecnici e accessori; i piani superiori ospitano le camere e piccoli locali di servizio; il sottotetto non è agibile e versa in completo stato di fatiscenza.

Il piano interrato è destinato a deposito.

La struttura dispone di 44 camere (oltre ad un appartamento che costituisce il sub.1).

Le camere sono dotate di condizionatori esterni (non centralizzati), impianto televisivo e la maggior parte necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria.

Le altezze del compendio fino al terzo piano variano da m 2.70 a 3.25; il piano 4° (mansardato) ha le altezze variabili, da 1 a 3 metri.

L'albergo è dotato anche di una adiacente spiaggia di circa 100 mq, un pontile e un trampolino in concessione demaniale (sul mappale 338). Il pontile e il trampolino sono ormai diruti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,17 mq	96,55 mq	1	96,55 mq	2,95-3,58 m	1
Terrazza	43,22 mq	43,22 mq	0,25	10,80 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze dell'unità variano da 2.95 a 3.58 m

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala ristorante	141,38 mq	162,51 mq	1	162,51 mq	2,70 m	T
Terrazza	197,15 mq	197,15 mq	0,15	29,57 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	218,60 mq	280,10 mq	0,20	56,02 mq	2,35 m	S1
Darsena	72,00 mq	72,00 mq	0,25	18,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				266,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				266,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	21,00 mq	21,00 mq	0,10	2,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1979 al 01/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41 Categoria D2 Piano PT-1-2
Dal 01/08/1979 al 29/01/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41 Categoria D2 Piano PT-1-2
Dal 29/01/1982 al 28/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41 Categoria D2 Piano PT-1-2
Dal 28/03/1988 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41 Categoria D2 Rendita € 28.163,43 Piano T-1-2-3-4-S1
Dal 28/09/2006 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41 Categoria D2 Rendita € 28.163,43 Piano T-1-2-3-4-S1
Dal 20/01/2020 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 28.440,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 26/11/2020 al 17/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 41, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 34.400,00 Piano S1-T-1-2-3-4

Dal 17/06/2021 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 34.400,00 Piano S1-T-1-2-3-4
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1979 al 01/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41 Categoria D2 Piano PT-1-2
Dal 01/08/1979 al 29/01/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41 Categoria D2 Piano PT-1-2
Dal 29/01/1982 al 28/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41 Categoria D2 Piano PT-1-2
Dal 28/03/1988 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41 Categoria D2 Rendita € 28.163,43 Piano T-1-2-3-4-S1
Dal 28/09/2006 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41 Categoria D2 Rendita € 28.163,43 Piano T-1-2-3-4-S1
Dal 20/01/2020 al 26/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 1.164,00 Piano 1
Dal 26/11/2020 al 17/06/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 1.640,00 Piano 1
Dal 17/06/2021 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 4, Part. 41, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 1.640,00 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1979 al 01/08/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Piano T
Dal 01/08/1979 al 29/01/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Piano T
Dal 29/01/1982 al 28/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Piano T
Dal 28/03/1988 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Rendita € 2.530,64 Piano S1-T
Dal 16/12/2004 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Piano S1-T
Dal 16/12/2004 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Rendita € 2.530,64 Piano S1-T
Dal 28/09/2006 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Rendita € 2.530,64 Piano S1-T
Dal 20/01/2020 al 18/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Rendita € 2.530,64 Piano S1-T
Dal 18/09/2023 al 28/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 297 Categoria D2 Rendita € 2.530,64 Piano S1-5

Lo scrivente ha presentato istanza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'- Pratica n. VB0038547 in atti dal 21/09/2023. Adesso i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2004 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 339 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 00.00.21
Dal 16/12/2004 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 339 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 00.00.21
Dal 20/01/2020 al 06/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 339 Qualità Incolto produttivo Superficie (ha are ca) 00.00.21

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	41	2		D2				28440 €	S1-T-1-2-3-4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	41	1		D2				1640 €	1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella scheda catastale il vano cucina e il bagno sono invertiti. Tale difformità non incide sulla rendita pertanto non richiede un aggiornamento della planimetria ai sensi del DL 78/2010.

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	297			D2				2530,64 €		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	297				Ente urbano		00.02.40 mq				
4	312				Ente Urbano		00.01.00 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per la corrispondenza catastale al Catasto Fabbricati è stata apportata una rettifica di intestazione poiché la società è proprietaria del solo diritto di superficie.



BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	339				Incolto sterile		00.00.21 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

La struttura necessita di una completa e profonda ristrutturazione. In particolare il tetto è caratterizzato da numerose infiltrazioni. Il bene ha subito un invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale tale da non risultare più idoneo ad assolvere complessivamente il suo originario impiego in condizioni di mercato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Il certificato di destinazione urbanistica dell'area in oggetto non menziona la presenza di usi civici.

Occorre precisare che la piccola darsena e la spiaggia individuata sul mappale 338 con l'adiacente pontile (oramai in rovina) costituiscono porzioni demaniali soggette a canoni/indennizzi annuali. Da informazioni assunte presso l'Ufficio del Demanio, per la tipologia ed estensione dell'occupazione demaniale, il canone relativo all'anno 2022 ammontava a € 4.764,73, mentre per anno 2023 a € 5.136,37.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4****CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

STATO CONSERVATIVO: l'immobile necessita di una consistente ristrutturazione; in particolare la copertura è soggetta a infiltrazioni in più punti.

STRUTTURE VERTICALI: muratura perimetrale mista in pietre e mattoni.

SCALE: in c.a.

COPERTURA: orditura in legno.

MANTO DI COPERTURA: in coppi.

PARETI INTERNE: in laterizio intonacato e tinteggiato.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: in moquette.

PAVIMENTAZIONE BALCONI: in gres.

PAVIMENTO SCALE: in moquette.

RIVESTIMENTO BAGNI: in piastrelle di ceramica

CONTROSOFFITTI: in cartongesso.

INFISSI ESTERNI: in legno con vetro a lastra singola e persiane esterne in legno.

INFISSI INTERNI: in laminato e/o legno.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: a gas metano, centralizzato.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO: con alimentazione elettrica, a piano terra centralizzato ed ai piani superiori attivabile da ogni singola camera.

IMPIANTO ELETTRICO: sotto traccia.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO: sotto traccia.

POSTO AUTO/GARAGE: assente

STATO DI OCCUPAZIONE**BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4**

L'immobile è stato locato da G.O.M.B.E. Srl alla soc. Summerlake Srl in forza di contratto di affitto stipulato in data 11.11.2019 Notaio Auciello rep. 4770/3832 e trascritto in data 15.11.2019 al n. 12374/9820, della durata di 18 anni ad un canone pattuito di € 30.000,00.

Inoltre la G.O.M.B.E. srl e Hotel Milano Srl in data 11.11.2019 hanno sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda denominato "Hotel Milano" registrato all'Agenzia delle Entrate di Verbania il 14.11.2019 al n.5001 serie 1T, della durata di 9 anni. Il canone pattuito risultava essere di € 16.000,00

A fronte del diritto di scioglimento dei contratti esercitato in data 10.03.2023 dal Curatore del fallimento, i due contratti sono stati risolti; pertanto allo stato attuale l'immobile si può considerare libero.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1979 al 29/01/1982	**** Omissis ****	Fusione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Barberi	01/08/1979	273715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/08/1979	5546	4808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1982 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Barberi	29/01/1982	286151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/02/1982	1316	1125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Milano	16/12/2004	14979	3448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	24/02/2005	3013	1590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea	16/12/2004	14979	3448

		Milano		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Verbania	24/02/2005	3013
				Reg. part.
				1590
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 20/01/2020 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Trasferimento Sede Sociale		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Angela Augello	20/01/2020	4964
				Raccolta N°
				3986
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Verbania	23/01/2020	572
				Reg. part.
				474
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si attesta la continuità storica delle trascrizioni anche se non risulta inserita la trascrizione dell'atto di trasformazione società a rogito del Notaio Pedrazzoli del 28/09/2006 in quanto atto non soggetto a trascrizione. La modifica di denominazione o di ragione sociale non cambia il diritto di proprietà sui beni immobiliari (ex art. 2643 e 2644 del Codice Civile).

In tema di provenienze si precisa che:

L'attuale consistenza dell'Hotel Milano è individuata:

- piena proprietà 1/1: CF al foglio 4 particella 41 sub.1 e 2, corrispondente al CT al foglio 4 particella 41 (già 41, 335, 337, 313, 305) e particella 339.
- la proprietà superficiaria 1/1: CF foglio 4 particella 297, corrispondente al CT al foglio 4 particella 312, e 297.

Con atto 16/12/2004 a rogito dott. Andrea Milano di Novara, rep. n°14979/3448, Trascritto a Verbania il 24/02/2005 rep 3013/1590, l'Agenzia del Demanio in nome e per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze vendeva a Gombe spa (ora Gombe srl):

- in piena proprietà la consistenza censita al NCT del Comune di Belgirate al Fg 4, i mappali 305, 313, 335, 337, 339;
- in diritto di superficie la consistenza censita al NCT del Comune di Belgirate al Fg 4, i mappali 297 e 312.

La restante porzione immobiliare invece era pervenuta a Gombe Spa per atto a rogito Notaio Barberi del 01/08/79, Trascritto a Verbania il 24/08/79 rep. 5546/4808.

A fronte di quanto emerso in tema di continuità delle trascrizioni si segnala che nella trascrizione dell'atto del 16/12/2004 a rogito dott. Andrea Milano di Novara, rep. n°14979/3448 non sono state inseriti i beni individuati al CT Foglio 4, particelle 313 e 305.

Inoltre la certificazione notarile in atti a firma del Notaio Calderini per quanto riguarda il "gruppo 1",
-afferma la piena proprietà del bene individuato al CF foglio 4 particella 297 anziché la proprietà superficiaria.

-omette di indicare la provenienza ventennale del bene individuato al CT Foglio 4 mappale 41;

-nelle precisazioni finali asserisce che l'immobile riportato al CF al foglio 4 particella 297 è costituito sull'ente urbano riportato al CT foglio 4 particella 312, omettendo di indicare anche l'ente urbano individuato al CT foglio 4 particella 297.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Verbania il 03/05/2000
Reg. gen. 4754 - Reg. part. 763
Importo: € 2.582.284,50
Formalità a carico della procedura
Rogante: Pedrazzoli Paolo
Data: 27/04/2000
N° repertorio: 52731
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 23/05/2001
Reg. gen. 5711 - Reg. part. 788
Importo: € 309.874,14
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Paolo Pedrazzoli
Data: 16/05/2001
N° repertorio: 54059
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 14/01/2003
Reg. gen. 412 - Reg. part. 87
Importo: € 2.000.000,00
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Notaio Paolo Pedrazzoli
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 56159

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 20/07/2006
Reg. gen. 10979 - Reg. part. 2196
Importo: € 1.428.627,90
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 714.313,95

Rogante: Notaio Giancarlo Soldani
Data: 14/07/2006
N° repertorio: 73786
N° raccolta: 8531

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Verbania il 20/07/2006
Reg. gen. 10978 - Reg. part. 2195
Importo: € 786.818,28
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 393.409,14

Rogante: Notaio Giancarlo Soldani
Data: 14/07/2006
N° repertorio: 73786
N° raccolta: 8531

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Importo: € 180.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.163,42

Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2012
N° repertorio: 763

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di dilazione di imposta invim

Iscritto a Verbania il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Importo: € 280.000,00
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 280.000,00

Rogante: Segretario Comunale di Belgirate VB Castellano Giuseppina
Data: 17/12/2014
N° repertorio: 384/2014

Note: per diritto pari a 1/1, dell'immobile al NCT al foglio 2 particella 565 sito nel Comune di Belgirate VB oggetto della procedura ed altri immobili.

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Verbania il 16/04/2020
Reg. gen. 3176 - Reg. part. 376
Importo: € 2.582.284,50
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.032.913,80

Rogante: Notaio Paolo Pedrazzoli



Data: 27/04/2000

N° repertorio: 52731

- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 04/05/2021
Reg. gen. 5337 - Reg. part. 576
Importo: € 309.874,14
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Pedrazzoli Paolo
Data: 16/05/2001
N° repertorio: 54059
- **Ipoteca di Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Verbania il 15/12/2022
Reg. gen. 15721 - Reg. part. 1716
Importo: € 2.000.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: Pedrazzoli Paolo
Data: 08/01/2003
N° repertorio: 56159

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Verbania il 14/09/2015
Reg. gen. 8660 - Reg. part. 6679
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di pignoramento**
Trascritto a Verbania il 17/11/2020
Reg. gen. 10858 - Reg. part. 8589
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'ordine di cancellazione emesso dal Giudice dell'esecuzione in seno al decreto di trasferimento e riferito al bene ovvero ai beni espropriati si configura formalmente quale ordine di liberazione di tali beni dalle formalità pregiudizievoli gravanti, secondo lo schema della c.d. "cancellazione parziale", pertanto l'emissione del decreto di trasferimento qualifica la conseguente annotazione come "restrizione di beni". Ne consegue che, ai fini dell'imposta ipotecaria dovuta per la cancellazione dell'ipoteca, occorre fare riferimento all'articolo 3, comma 3, del TUIC, il quale prevede che l'imposta ipotecaria dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati, per la determinazione del quale la norma fa espresso rinvio alle disposizioni relative all'imposta di registro, e dunque all'art. 44 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), ai sensi del quale "Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione". preme precisare che ai fini della determinazione della base imponibile non trova applicazione la disciplina del "prezzo valore" di cui all'art. 1, comma 497, della l. 23 dicembre 2005, n. 266. Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono: € 200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).



NOTA:

In aggiunta alle formalità segnalate nella certificazione notarile in atti risulta anche ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2000 - Registro Particolare 763 Registro Generale 4754

Pubblico ufficiale PEDRAZZOLI PAOLO Repertorio 52731 del 27/04/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BELGIRATE(VB)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 376 del 16/04/2020

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - ALBERGO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'area su cui sorge l'hotel è indicata dal vigente PRG come "aree destinate a servizi turistico ricettivi di tipo alberghiero" (art.22 delle NTA)

L'area è soggetta a vincolo ambientale di cui al D.Lgs.42/2004 art.136 (vincolo imposto con DM 01.12.1950).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'area su cui sorge l'hotel è indicata dal vigente PRG come "aree destinate a servizi turistico ricettivi di tipo alberghiero" (art.22 delle NTA)

L'area è soggetta a vincolo ambientale di cui al D.Lgs.42/2004 art.136 (vincolo imposto con DM 01.12.1950).

BENE N° 3 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'area su cui sorge l'hotel è indicata dal vigente PRG come "aree destinate a servizi turistico ricettivi di tipo alberghiero" (art.22 delle NTA)

L'area è soggetta a vincolo ambientale di cui al D.Lgs.42/2004 art.136 (vincolo imposto con DM 01.12.1950).



BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

Il cespite risulta classificato come "aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, aree per parcheggi e aree per spazi a parco per il gioco e lo sport esistenti" (art.16 delle NTA), soggetta al vincolo ambientale di cui al D.Lgs.42/2004 art.136 (Vincolo imposto per D.M. 01.12.1950).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1, 2, 3, 4 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA MAZZINI 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La destinazione d'uso urbanistica del vigente PRGC è "Aree destinate ai servizi turistico-ricettivi di tipo alberghiero".

Il bene oggetto di pignoramento è stato interessato dai seguenti provvedimenti:

- Licenza di Costruzione n°2/71 del 9/02/1971 per sistemazione tetto;
- Licenza di Costruzione n°14/71 del 24/11/1971 per eseguire la posa di vetrate ripiegabili su terrazzo;
- Concessione Edilizia n°22/77 del 3/12/1977 per effettuare varianti interne per adeguamento norme Vigili del Fuoco e manutenzione straordinaria;
- Concessione Edilizia n°15/78 del 24/04/1978 per demolizione e rifacimento scala in calcestruzzo armato a tenuta di fumo;
- Concessione Edilizia n°24/78 del 19/07/1978 per completamento fognatura;
- Parere favorevole Assessorato alla Pianificazione del Territorio e Parchi Naturali della Regione Piemonte rilasciato in data 8/09/1978;
- Concessione Edilizia n°27/78 del 9/11/1978 per rimozione copertura di un sottotetto con formazione di terrazzo piano;
- Concessione Edilizia n°17/79 del 6/10/1979 per lavori di manutenzione straordinaria e rifacimento scala interna a norme disposizioni antincendio;
- Abitabilità in data 24/10/1979 per n°4 camere al piano 4°;
- Concessione Edilizia n°1/80 dell'8/02/1980 per allacciamento dello scarico acque nere alla fognatura comunale;
- Abitabilità in data 5/04/1980 per il terzo piano, composto da n°18 vani e 17 accessori;
- Abitabilità in data 22/04/1980 per n°18 camere e 17 accessori al piano 2°;
- Abitabilità in data 22/05/1980 per n°11 camere e n°11 servizi al piano primo;
- Concessione Edilizia n°21/80 del 14/10/1980 per rifacimento interno piano terra (Hotel-ristorante-bar);
- Concessione Edilizia n°38/84 del 14/11/1984 per ristrutturazione interna e miglioria servizi al piano terra;
- Concessione Edilizia n°5/87 dell'8/04/1987 per modifiche interne al piano terra (variante alla Concessione Edilizia n°38/84 del 14/11/1984);
- Concessione Edilizia n°3/88 del 23/03/1988 per modifiche interne al piano terra (variante alla Concessione Edilizia n°38/84 e 5/87);
- Abitabilità n°9/88 del 6/07/1988 per il piano terra, composto da n°22 vani;
- Concessione Edilizia n°29/1990 dell'8/09/1990 per la realizzazione di opere di mascheramento dei contatori del gas metano sulla facciata lato Stresa.

Si segnala che nell'atto di compravendita del 16/12/2004 stipulato tra l'Agenzia del Demanio e la Gombe spa (ora Gombe srl), risulta che il fabbricato è stato edificato in data anteriore all'1/09/1967 e successivamente ristrutturato in conformità alle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia 14/71, rilasciata dal Comune di Belgirate in data 24/11/1971;
- Concessione edilizia in sanatoria n°16/D rilasciata in data 20/12/1989;
- Autorizzazione Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte, prot n°2192 del 18/04/1972 e DGR n°26-20941 del 26/05/1988 del Settore Beni Ambientali.

Delle pratiche richiamate solo la licenza edilizia 14/71 è stata rinvenuta presso gli uffici comunali.

Lo scrivente ha prodotto il Certificato di Conformità Energetica dell'immobile.

In riferimento alle conformità degli impianti si precisa che:

- in data 23/04/1980 è stata rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico compresa la centrale termica e la cucina, a firma p.i. Adriano Bivaschi;
- in data 19/02/1988 è stato redatto il collaudo dell'impianto elettrico a firma p.i. Antonio Calzamatta.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico ed idrico.

In sede di sopralluogo è stata verificata la conformità tra licenziato e costruito, ad eccezione di modeste modifiche interne per le quali, l'aggiudicatario, potrà depositare presso il Comune di Belgirate Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, pagando la sanzione di € 1000,00, si potrà ottenere la sanatoria per opere interne.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 5, 6, 7 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENI N° 5, 6, 7 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Confini in un sol corpo dell'intero lotto con riferimento alla mappa NCT del Foglio 2: mappali 177, 1166, 513, Via Delle Azalee e mappale 1167.



CONSISTENZA

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	38,36 mq	45,13 mq	0,20	9,03 mq	2,95 m	T
Totale superficie convenzionale:				9,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	4850,00 mq	4850,00 mq	1	4850,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4850,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sedime stradale	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/05/2006 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 517, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 28/09/2006 al 02/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 517, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 02/03/2011 al 02/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 517, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 02/03/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 517, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 517, Sub. 1 Categoria C2, Cons. 38 mq Rendita € 84,39 Piano T
Dal 20/01/2020 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 517, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 38 mq Rendita € 84,39 Piano T

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/05/1987 al 18/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 565 Qualità Frutteto Superficie (ha are ca) 00.61.80
Dal 18/10/1989 al 20/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 565 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.48.80
Dal 20/10/1989 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 565 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.48.50

		Reddito dominicale € 41,33 Reddito agrario € 36,32
Dal 28/09/2006 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 565 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.48.50 Reddito dominicale € 41,33 Reddito agrario € 36,32
Dal 20/01/2020 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 565 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.48.50 Reddito dominicale € 41,33 Reddito agrario € 36,32

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/1989 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 590 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,22
Dal 28/09/2006 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 590 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,22
Dal 20/01/2020 al 05/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 590 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.00.30 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	517	1		C2	2	38 mq	45 mq	84,39 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	565				Frutteto	1	00.48.50 mq	41,33 €	36,32 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	590				Frutteto	1	00.00.30 mq	0,26 €	0,22 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Immobile in pessimo stato conservativo

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Area boscata in stato di abbandono

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Sedime stradale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

L'immobile è in muratura, si trova in pessime condizioni ed è privo di impianti.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Terreno edificabile - parametri e norme in parte art.22 NTA, in minima parte art.16

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Terreno assoggettato ai parametri e norme dell'art. 24 delle N.d.A -
STRADE ED INFRASTRUTTURE PER LA CIRCOLAZIONE

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 5, 6, 7 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Gli immobili risultano liberi.



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1982 al 29/01/1982	**** Omissis ****	Fusione Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Barberi	29/01/1982	286150	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/02/1982	1317	1126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/1982 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Modifica Ragione Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mario Barberi	29/01/1982	286151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/02/1982	1316	1125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/2020 al 17/10/2023	**** Omissis ****	Trasferimento Sede Sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angela Augello	20/01/2020	4964	3986
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	23/01/2020	572	474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si attesta la continuità storica delle trascrizioni anche se non risulta inserita la trascrizione dell'atto di trasformazione società a rogito del Notaio Pedrazzoli del 28/09/2006 in quanto atto non soggetto a trascrizione. La modifica di denominazione o di ragione sociale non cambia il diritto di proprietà sui beni immobiliari (ex art. 2643 e 2644 del Codice Civile).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 5, 6, 7 - BENI UBICATI A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a verbania il 04/12/2012
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197
Importo: € 180.000,00
Capitale: € 145.163,42
Rogante: Tribunale di Verbania
Data: 17/11/2012
N° repertorio: 763
- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di dilazione di imposta invim
Iscritto a Verbania il 23/12/2014
Reg. gen. 12560 - Reg. part. 1223
Importo: € 280.000,00
Capitale: € 280.000,00
Rogante: Segretatio Comunale di Belgirate VB Castellano Giuseppina
Data: 17/12/2014
N° repertorio: 384/2014
Note: per diritto pari a 1/1, dell'immobile al NCT al foglio 2 particella 565 sito nel Comune di Belgirate VB oggetto della procedura ed altri immobili.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di pignoramento**
Trascritto a Verbania il 17/11/2020
Reg. gen. 10858 - Reg. part. 8589



L'ordine di cancellazione emesso dal Giudice dell'esecuzione in seno al decreto di trasferimento e riferito al bene ovvero ai beni espropriati si configura formalmente quale ordine di liberazione di tali beni dalle formalità pregiudizievoli gravanti, secondo lo schema della c.d. "cancellazione parziale", pertanto l'emissione del decreto di trasferimento qualifica la conseguente annotazione come "restrizione di beni". Ne consegue che, ai fini dell'imposta ipotecaria dovuta per la cancellazione dell'ipoteca, occorre fare riferimento all'articolo 3, comma 3, del TUIC, il quale prevede che l'imposta ipotecaria dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati, per la determinazione del quale la norma fa espresso rinvio alle disposizioni relative all'imposta di registro, e dunque all'art. 44 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), ai sensi del quale "Per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione". preme precisare che ai fini della determinazione della base imponibile non trova applicazione la disciplina del "prezzo valore" di cui all'art. 1, comma 497, della l. 23 dicembre 2005, n. 266. Invece, i costi di cancellazione del pignoramento sono: €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

L'area su cui sorge l'immobile è indicata dal vigente PRG come "aree destinate a servizi turistico ricettivi di tipo alberghiero" (art.22 delle NTA) e parte in "aree per servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, aree per attrezzature di interesse comune esistente" (art.16 NTA).

L'area è soggetta a vincolo ambientale di cui al D.Lgs.42/2004 art.136 (vincolo imposto con DM 01.12.1950).

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 07.09.2023 certifica che;

l'immobile censito al Foglio 2, NCT mappale 565 è classificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue:

Parte in "AREE DESTINATE AI SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI, AREE DI TIPO ALBERGHIERO" (parametri e norme dell'art. 22 delle N.d.A. del PRGC) e parte in "AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO, AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTE" (Parametri e norme dell'art. 16 delle N.d.A. del PRGC);

Vincoli:

Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 136 (Vincolo imposto con D.M. 01.12.1950);

Classe di pericolosità geomorfologica:

Classe IIb pericolosità moderata.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 07.09.2023 certifica che;

l'immobile censito al Foglio 2 NCT - mappale 590 è classificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue:

"SEDE STRADALE, STRADA DI TIPO S3" (parametri e norme dell'art. 24 delle N.d.A. del PRGC);

Vincoli:

Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 136 (Vincolo imposto con D.M. 01.12.1950);

Classe di pericolosità geomorfologica:

Classe IIb Pericolosità moderata

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso gli uffici comunali non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia.

Il cespite è di vetusta fattura e non presenta segni di recenti interventi edilizi.

Dalle indagini svolte è stato possibile accertare che si tratta di un'immobile costruito in epoca anteriore al 01.09.1967 poiché già individuato nella Mappa d'Impianto del Catasto Terreni.

Alla luce di quanto emerso ai sensi dell'art. 9bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si presume regolare la posizione edilizio urbanistica del bene.



Terreno non edificato



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BELGIRATE (VB) - VIA DELLE AZALEE

Terreno non edificato



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
Struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano posta nel centro del paese tra la Strada Statale 33 del Lago Maggiore e la riva del lago; l'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre a un piano mansardato, un piano seminterrato dotato di darsena coperta e una piccola spiaggia in concessione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 41, Sub. 2, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.177.666,85

Valore catastale: D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

Rendita catastale rivalutata al 5% € 36.120,00

Moltiplicatore catastale 60

Valore catastale immobile € 2.167.200,00

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
Suite identificata con il subalterno 1 posta al piano primo della struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 41, Sub. 1, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 59.629,62

Valore catastale: D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

Rendita catastale rivalutata al 5% € 1.722,00

Moltiplicatore catastale 60

Valore catastale immobile € 103.320,00



Bene N° 3 - Porzione d'immobile ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4

Terrazza in parte coperta al piano terra e locali accessori con piccola darsena in concessione al piano seminterrato facenti parte della struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 297, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 297, Qualità Ente urbano - Fg. 4, Part. 312, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 147.810,35

Valore catastale: D/2 - Alberghi e pensioni (con fine di lucro)

Rendita catastale rivalutata al 5% € 2.657,17

Moltiplicatore catastale 60

Valore catastale immobile € 159.430,32

- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a Belgirate (VB) - Via Mazzini 4
Porzione di terreno antistante l'ingresso della struttura turistico ricettiva denominata Hotel Milano.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 339, Qualità Incolto sterile
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.166,49

Valore catastale immobile € 0,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Belgirate (VB) - Via Mazzini 4	2120,13 mq	555,47 €/mq	€ 1.177.666,85	100,00%	€ 1.177.666,85
Bene N° 2 - Appartamento Belgirate (VB) - Via Mazzini 4	107,35 mq	555,47 €/mq	€ 59.629,62	100,00%	€ 59.629,62
Bene N° 3 - Porzione d'immobile Belgirate (VB) - Via Mazzini 4	266,10 mq	555,47 €/mq	€ 147.810,35	100,00%	€ 147.810,35
Bene N° 4 - Corte o resede Belgirate (VB) - Via Mazzini 4	2,10 mq	555,47 €/mq	€ 1.166,49	100,00%	€ 1.166,49
Valore di stima:					€ 1.386.273,31

Il valore di mercato dei beni “speciali” quali hotel, centri ricreativi, residences, è sinergico al valore delle attività ospitate.

La complessità nella stima di tali beni è riconducibile alla mancanza di beni analoghi sul mercato che rende scarsamente percorribile i procedimenti sintetici e la mancanza di riferimenti reddituali di beni perfettamente analoghi.

In questi casi è necessario ricorrere al PROCEDIMENTO REDDITUALE (income approach) ovvero, trattandosi di un immobile capace di produrre reddito, il bene vale per quanto rende.

In quest’ottica un soggetto investitore non è disposto a pagare un bene ad un valore superiore al valore attuale dei benefici che questo sarà in grado di produrre.

Il metodo finanziario può essere applicato sia nelle stime del valore di mercato che in altri tipi di valutazione.

Tuttavia per le applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare tutte le informazioni di mercato pertinenti: questo punto focale si differenzia distintamente dallo sviluppo di informazioni soggettive relative ad uno specifico proprietario, o dalle considerazioni o dal punto di vista di un particolare analista o investitore.

I dati applicati devono essere i medi riscontrati. La proiezione temporale del reddito immobiliare deve essere appropriata e ragionevole, sotto l’ipotesi per la quale l’immobile è gestito da un operatore ragionevolmente efficiente o da un’amministrazione mediamente competente.

Per ottenere il saggio di capitalizzazione relativo al valore di mercato in mancanza di dati di mercato si può usare il procedimento denominato “Mortgage and Equity”.

Il metodo calcola la media ponderata fra il saggio di capitalizzazione del mutuo ed il saggio di rendimento dell’investimento immobiliare, ottenendo così un saggio di riferimento utilizzabile per la capitalizzazione diretta.

Il saggio di capitalizzazione del mutuo, da non confondere con il saggio d’interesse del mutuo, è il rapporto tra la quota di ammortamento annua ed il capitale finanziato.

I dati devono rispecchiare la media delle condizioni offerte dal mercato creditizio alla data della stima, riferite ad un imprenditore/investitore ordinario e non sono collegati allo specifico cliente al quale appartiene il bene oggetto di stima.

Il saggio di interesse del mutuo è quello indicato dal medio sulle nuove operazioni di finanziamento alle imprese rapporto ABI – Novembre 2023 pari a 5,45%.

Il tasso di attualizzazione è quello ritenute equo (equity yield rate) ritrarre dal particolare investimento immobiliare considerato nel suo segmento di mercato pari al 7% (valore medio - Forte, in “Elementi di Estimo Urbano”)

Per quanto riguarda i pesi del costo del capitale proprio e del capitale di terzi, sono state adottate delle percentuali standard, rispettivamente pari al 50% e al 50%.

Per la determinazione del valore commerciale si procederà alla valutazione con il metodo della capitalizzazione del reddito, il parametro utilizzato per i ricavi dell’affitto delle camere è quello medio di un albergo a quattro stelle, sulla base dei dati rilevati in zona geografica con caratteristiche simili.

La tabella che segue riporta il calcolo del possibile incasso dell’affitto delle camere mediando i valori delle tariffe normali, utilizzando il costo medio della camera con tipologia più frequente (camera doppia) pari a € 110,00:

Per la percentuale di occupazione media è stato utilizzato il dato desunto dalle tabelle statistiche del Distretto turistico dei Laghi e dall’Osservatorio del turismo del VCO, pari al 40% su base annua.

RICAVI COMPLESSIVI		
Ricavi totali da affitto camere	€	755.550,00
Ricavi da Ristorante/bar Albergo Paria al 35% del fatturato	€	264.442,50
TOTALE RICAVI	€	1.019.992,50
COSTI COMPLESSIVI		
Costi gestione camere: prenotazioni internet (40 % degli incassi- 16% del fatturato)	€	48.355,20
Personale e altre spese (28% del fatturato)	€	198.014,54
Costi gestione ristoranti e bar: Personale e altre spese (75% del fatturato)	€	198.331,87
TOTALE COSTI GESTIONE	€	444.701,62
RISULTATO DELL'ESERCIZIO (56%)	€	575.290,88
Costi generali, commerciali e amministrativi:		
Amministrazione 6% del fatturato	€	34.517,45
Marketing 2% del fatturato	€	11.505,82
Manutenzioni 6% del fatturato	€	34.517,45
Costi energetici 5% del fatturato	€	28.764,54
TOTALE (19%)	€	109.305,27
RISULTATO LORDO DELL'ESERCIZIO "GOP" (46%)	€	465.985,61
Assicurazioni e tasse indirette 1% del fatturato	€	4.659,86
Riserve 4% del fatturato	€	18.639,42
TOTALE (5%)	€	23.299,28
RISULTATO NETTO DI GESTIONE "NOP" (43%)	€	442.686,33
QUOTA DI REDDITO NETTO ATTRIBUIBILE ALLA GESTIONE 40%	€	177.074,53
QUOTA DI REDDITO LORDO ATTRIBUIBILE ALL'IMMOBILE 60%	€	265.611,80
DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE		
Componente finanziaria (Mortgage and equity) Riferito al Valore di Mercato		
s	Saggio interesse mutuo	5,45%
n	Durata anni mutuo	15
r	Saggio di capitalizzazione mutuo	7,31%
Ir	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	7,00%
LTV	Percentuale di erogazione mutuo	50,00%
I	Saggio di capitalizzazione diretta	8,46%
VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	€	3.138.000,00



Il dato ottenuto è relativo ad una struttura moderna pienamente funzionante, ovvero che non considera le manutenzioni straordinarie o altre obsolescenze che esorbitano dalle normali riserve manutentive.

Considerando il vetusto e obsoleto stato del fabbricato, è necessario prevedere un'adeguata detrazione dalla cifra risultante per rispecchiare i costi di tali riparazione e ammodernamento.

In riferimento ai costi costruzione pubblicati dal CRESME e sviluppati di concerto con il CNAPPC il costo di un albergo a Belgirate avente caratteristiche simili a quello in esame corrisponde a € 1276,70 €/mq, di cui il 50,66% per edilizia, il 35,13% per le strutture e 14,21% per impianti.

Considerando lo stato del bene è plausibile considerare almeno un costo di ristrutturazione pari alla metà del costo (1276,70/2=) €/mq 638,35

L'importo delle opere ristrutturazione teorico ammonta quindi a mq 2.494,68 x 638,35 €/mq= € 1.592.478,90

A questo occorrerà aggiungere i costi di progettazione (8%) e un minimo di imprevisti e spese accessorie (2%), pertanto il costo complessivo da detrarre sarà pari a € 1.592.478,90 +

€ 159.247,89= € 1.751.726,70

La stima del valore complessivo dell'albergo risulta essere pari a € 3.138.000,00 -

€ 1.751.726,70= € **1.386.273,30**



Bene N° 5 - Deposito ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
vetusto fabbricato posto su area edificabile nei pressi della stazione ferroviaria di Belgirate
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 517, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 423,06

Valore catastale: C/2 - Magazzini e locali di deposito

Rendita catastale rivalutata al 5% € 88,61

Moltiplicatore catastale 120

Valore catastale immobile € 10.633,14

Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
area destinata ai servizi turisto-ricettivi posta in prossimità della stazione ferroviaria di
Belgirate, servito dalla via pubblica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 565, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.590,00

Valore catastale - Terreni agricoli

Reddito dominicale rivalutato al 25% € 51,66

Moltiplicatore catastale 90

Valore catastale terreno € 4.649,63

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Belgirate (VB) - Via Delle Azalee
area destinata a sede stradale posta in prossimità della stazione ferroviaria di Belgirate.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 590, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 150,00

Valore catastale - Terreni agricoli

Reddito dominicale rivalutato al 25% € 0,33

Moltiplicatore catastale 90

Valore catastale terreno € 29,25



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Deposito Belgirate (VB) - Via Delle Azalee	9,03 mq	46,85 €/mq	€ 423,06	100,00%	€ 423,06
Bene N° 6 - Terreno edificabile Belgirate (VB) - Via Delle Azalee	4850,00 mq	9,40 €/mq	€ 45.590,00	100,00%	€ 45.590,00
Bene N° 7 - Terreno Belgirate (VB) - Via Delle Azalee	30,00 mq	5,00 €/mq	€ 150,00	100,00%	€ 150,00
Valore di stima:					€ 46.163,06

Per la stima è stato adottato il valore di trasformazione, un criterio che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. tale valore deve essere scontato all'attualità.

In riferimento allo strumento urbanistico l'area edificabile dell'intero lotto 2 corrisponde a circa 4600 mq. Il piccolo fabbricato che catastalmente risulta insistere sul terreno e sostanzialmente ininfluenza ai fini del valore e delle potenzialità edificatorie. Teoricamente sull'area è possibile edificare una struttura a destinazione turistica-ricettiva di $(4.600 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mc/mq}) = 1.380 \text{ mc}$ corrispondenti a circa 460 mq.

Per la stima, considerando le dimensioni e la posizione si è ipotizzato di realizzare una struttura extra alberghiera costituita da appartamenti ad uso turistico. Il modello per il calcolo del valore del terreno è allegato alla perizia (Cfr All.11)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Verbania, li 08/12/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Papa Giuseppe

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
43 di 43