

**TRIBUNALE DI LECCO**

**RGE 91/2019**



**GIUDICE DELEGATO : DOTT. EDMONDO TOTA**

**CUSTODE**

**AVVOCATO MICHAELA LICINI**

**ELABORATO PERITALE**



Coerenze

Mappale 20706 sub. 16: bcnc strada d'ingresso, posto auto scoperto sub. 17; mappale 17443

Mappale 20706 sub. 20: bcnc strada d'ingresso, posto auto scoperto sub. 19; mappale 17443; posto auto scoperto sub. 21

## **2 – DESCRIZIONE SOMMARIA**

Nel complesso residenziale in località Curcio denominato "La perla", posti auto scoperti posti a sinistra della strada d'accesso posizionati lungo la strada interna di collegamento. Presentano pavimentazione in blocchetti di cls e sono delimitati da strisce bianche

### **dati metrici**

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n, 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell' Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a :

mappale 20706 sub. 16 PT mq. 13

mappale 20706 sub. 20 PT mq. 13

## **3- STATO DI POSSESSO**

[REDACTED]

## **4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuno

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

[REDACTED]

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme

4.3.2. conformità catastale

Conforme

## **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile €.

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora

Scadute al momento della perizia : €.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €.

## **6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

[REDACTED]

### **6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI**

[REDACTED]

## 7- PRATICHE EDILIZIE

PE 441/04 – DIA prot. n. 18558 del 24 novembre 2004 relativa a nuova costruzione

PE 133/05 – DIA prot. n. 5079 del 30 marzo 2005 – variante in corso d'opera

P C 371/05 rilasciato il 28 settembre 2005 Variante in corso d'opera

PE 69/06 – DIA prot. n. 3352/06 - variante

PE 334/06 – DIA prot. n. 13444/06 – variante

Domanda di agibilità prot. 19990/06 del 25 novembre 2006 – successiva richiesta d'integrazione – non rilasciata

## 8 – VERIFICA ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE

### 8.1 PREMESSA

L'attribuzione di un valore di un dato bene può essere eseguita per diversi scopi in quanto possono essere molteplici le esigenze pratiche che richiedono la stima di un determinato bene ad esempio compra-vendite, divisioni ereditarie, richieste di mutui, o come in questo caso per vendite forzate determinate da una condizione economica mutata. Il valore di stima è un giudizio che pur essendo un risultato di un ragionamento logico non assoluto deve essere formulato in modo da essere univocamente interpretabile da altri. Pertanto la valutazione di un determinato bene deve essere caratterizzata dai seguenti aspetti e cioè deve essere logica e razionale, deve esprimersi attraverso un ragionamento lineare, possibilmente confortata da riferimenti concreti, deve avere il carattere dell'ordinarietà, deve considerare il bene da stimare secondo lo stato normale in cui è senza ipotizzare eventuali eccezionali usi o trasformazioni del medesimo, deve rispondere allo scopo per il quale ha la sua stessa ragione di essere e nel contempo deve avere anche carattere probabilistico nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuano a verificarsi nel tempo stimato.

Uno dei concetti fondamentali che lo scrivente intende sotto lineare è la dipendenza del valore riguardo allo scopo della stima, in quanto è sua convinzione che esistono diversi valori per un medesimo bene ma che uno solo è significativo per lo scopo che ha motivato il giudizio di stima.

#### **8.1.1 I coefficienti di differenziazione**

Ogni immobile in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi "pezzo unico e singolare"

Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame.

Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari, tutti i coefficienti necessari e utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimando.

L'applicazione dei coefficienti di differenziazione diventa fondamentale in un mercato immobiliare caratterizzato da una pluralità di offerta. La prima legge ad occuparsi dei coefficienti correttivi è stata la Legge 392 del 1978 meglio conosciuta come "Legge sull'equo canone". La legge in esame ha quindi il pregio di aver introdotto, nella gestione immobiliare, il cosiddetto principio dell'"unicità del cespite", ovvero ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

I presupposti che generano molti coefficienti correttivi individuati dalla legge sull'equo canone, risultano tuttora validi e applicabili.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 15 della predetta normativa i coefficienti correttivi vengono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

#### **8.1.2 fattori influenti sulla stima**

##### **- Immobili residenziali/terziari**

In considerazione di quanto sopra detto lo scrivente ha considerato i seguenti elementi:

1° ubicazione dell'immobile

2° tipologia dell'immobile

3° posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

4° redditività

**- specificazione dei fattori**

1° fattore considera le caratteristiche di ubicazione del fabbricato quali:

- posizione dell'edificio rispetto al centro urbano
- viabilità e la presenza di servizi di pubblico trasporto
- la distanza da scuole, supermercati, mercati, uffici pubblici, parcheggi, infrastrutture in genere.
- presenza o meno di verde pubblico

2° fattore considera le caratteristiche proprie o intrinseche dell'edificio quali:

- caratteri architettonici
- età del fabbricato
- caratteristiche delle strutture
- grado di finitura
- tipologia e dimensioni degli spazi condominiali scoperti e coperti
- dimensione, forma e distribuzione dei vani interni, dei servizi ecc.
- tipologia e lo stato d'uso degli impianti tecnologici privati e/o condominiali
- stato di conservazione e manutenzione degli enti comuni dell'intero fabbricato

3° fattore considera la posizione dell'unità immobiliare all'interno del fabbricato

- luminosità
- eventuale panoramicità
- esposizione prevalente
- livello del piano di appartenenza
- prospicienza
- l'accessibilità

4° fattore considera la situazione economico – giuridicità in generale quali :

- La classe, la categoria, la rendita catastale, la consistenza
- eventuale occupazione dell'unità immobiliare
- assenza o meno di servitù, diritti, oneri, ipoteche, ecc.

In considerazione di quanto sopra esposto è possibile adottare i criteri di valutazione dei quattro fattori che possono venire scomposti per zone omogenee le quali possono comprendere fabbricati con caratteristiche molto diverse, ma ubicati sostanzialmente nella stessa zona di conseguenza all'interno del centro abitato del Comune di appartenenza, le zone omogenee possono essere suddivise in :

- zona centrale di impianto originario
- zona di contorno al predetto con presenza di edifici di tipologia mista
- zona periferica o frazione

**- definizione dei coefficienti di differenziazione-** ( fonte manuale dei coefficienti di differenziazione, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli, edito dalla EPC editore – pubblicato 2012)

Per tipologia, la legge individua una serie di coefficienti , non tutti applicabili per i beni oggetto di stima e nello specifico:

In merito alla classe demografica dei comuni di cui all'art. 17

- a -1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti.
- b -1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti
- c -1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti
- d -0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti
- e -0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti
- f – 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti

in relazione all'ubicazione di cui all'art. 18

- a- 0,85 per la zona agricola
- b- 1 per la zona edificata periferica
- c – 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico
- d – 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola.
- e – 1,30 per il centro storico

nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti la legge rimandava all'applicazione delle perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 con i seguenti coefficienti:

- a- 0,85 per la zona agricola
- b – 1 per il centro edificato
- c – 1,10 per il centro storico

per quanto riguarda il livello di piano

- a- 0,80 per le unità immobiliari situate al piano seminterrato
- b- 0,90 per le unità immobiliari situate al piano terreno
- c- 1,00 per le unità immobiliari situate nei piani intermedi e all'ultimo piano
- d- 1,20 per le unità immobiliari situate al piano attico

STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO

Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 -Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B -junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512

per le unità situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c e d venivano ridotti a 0,95 e 1,10

In relazione alla vetustà,

a- 1 % per i successivi 15 anni

b-0,50 % per gli ulteriori 30 anni

in relazione allo stato di conservazione

a-1,00 se lo stato è normale

b-0,80 se lo stato è mediocre

c-0,60 se lo stato è scadente

in relazione alla destinazione

Fonte B.I.R – Agenzia per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con Norma UNI 10750

- superficie coperta - copertura piana	100%
- superficie coperta – copertura inclinata	90%
- superficie scoperta :	
- balconi e terrazzi scoperti	25%
- balconi/terrazzi/porticati/patii/tettoie	35%
- verande	60%
- vani tecnici	25%
- giardini di ville e villini/aree scoperte	< mq. 1000 10%
	> mq. 1000 5%

Accessori

- Cantine/sottotetti/ripostigli non abitabili	25%
- vani a disposizione	40%
-autorimesse	50%
- posti auto coperti	35%
- posti auto scoperti	25%

**8.1.2. giudizio di stima**

Lo scrivente perito dopo aver analizzato il mercato immobiliare, la posizione, che risulta periferica rispetto a centro della città di Colico, con traffico limitato, con presenza di edificazioni residenziali dotate tutte di parcheggi, considerato che quanto proposto in vendita non è di facile collocazione in quanto di scarso interesse. Esaminate anche gli annunci delle varie agenzie immobiliari operanti nella zona con esito negativo, considerato che non vi sono elementi di paragone, considerato inoltre che i due posti auto non sono pertinenti alle abitazioni del complesso condominiale costruito, ma che comunque sono in surplus rispetto all'effettiva esigenza, per quanto tutto sopra detto, si ritiene di attribuire un valore a corpo ai beni in oggetto.

. pertanto viene attribuito un valore a corpo

**8.2- definizione superfice commerciale/valore**

mappale 20706 sub. 16 PT mq. 13	a corpo	€. 4.000,00
mappale 20706 sub. 20 PT mq. 13	a corpo	€. 4.000,00

**totale** €. 8.000,00

**8.3 prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni del 25% nello stato

Di fatto in cui si trova €. 6.000,00



Lecco, 21 ottobre 2019

TRIBUNALE DI LECCO RGE N. 91/2019 a carico di [redacted]

Giudice delegato Dott. Edmondo Tota – custode avvocato Michaela Licini

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel.0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726 e.mail: [peregolavelli@gmail.com](mailto:peregolavelli@gmail.com)

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

**STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO**

**Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna**

*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 -Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B -junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512*

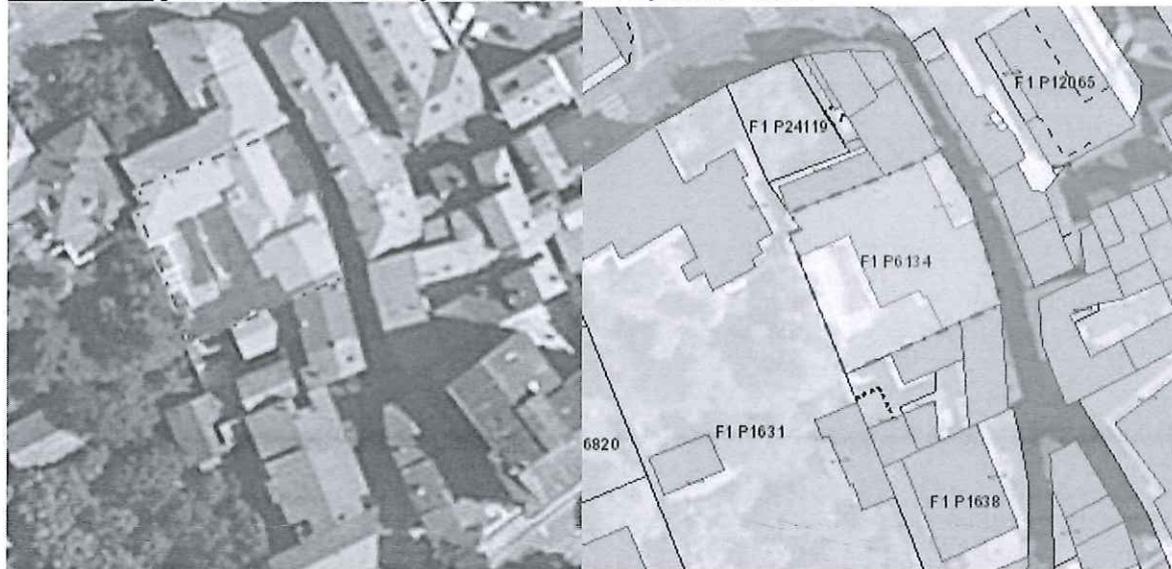


TRIBUNALE DI LECCO RGE N. 91/2019 a carico di [REDACTED]

Giudice delegato Dott. Edmondo Tota – custode avvocato Michaela Licini

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel.0341/ 36.66.73 - cell. 335/65.57.726 e.mail: [peregolavelli@gmail.com](mailto:peregolavelli@gmail.com)

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

**LOTTO 2****PARTE B****localizzazione:** Comune di Colico via Legnone civico 4 ex via Sigismondo Vitali 4

Orto - foto

mappa

**Accesso**

Da via Legnone civico 4

**Identificazione catastale**

Mappali 6134 sub. 1 - 2 - 3 - 4 5 del fg. 31 derivanti da impianto meccanografico del 30 giugno 1987, sono stati variati per ampliamento del 4 marzo 1980 n. 32 e successiva variazione del 21 dicembre 2000 n. 51372 generando l'unità immobiliare sezione di COL al foglio 31 mappale 6134 sub. 701, graffata con il mappale 14633 sub. 701 successivamente oggetto di variazione per modifica identificativo del 3 settembre 2010 n. 840 - LC0138800 e variazione per ultimazione di fabbricato urbano del 17 dicembre 2010 n. 12441 - LC0000919. A seguire variazione per bonifico identificativo del 17 aprile 2019 n. 7552, per variazione di foglio di mappa da 31 a 5 ora così identificata:

**NCEU Colico via Sigismondo Vitali 4 ora via Legnone****Sez. COL fg. 5 mappale 6134 sub. 702 PS1/T/1/2/3 cat D/2 rendita catastale € 12663,40****Catasto terreni sezione Colico****Fg. 1 mappale 6134 ente urbano ha 0.06.25****Confini****Via Legnone, mappale 1637 - 10309 - 6178 - 1631 - 20183 - 1634 porzione****2 - DESCRIZIONE SOMMARIA**

Nella zona centrale del Comune di Colico, zona tranquilla, già albergo Gigi ora Hotel a 3 stelle, posto a 5 minuti dalla stazione ferroviaria, si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo. Oggetto d'intervento edilizio recente (2010/2011 e successiva variante del 2015) presenta nove camere per piano dotate tutte di bagno personale. I piani sono raggiungibili o da scala a rampe parallele o da ascensore prospettanti entrambi con saletta d'ingresso. Al piano primo vi sono terrazzi su cortile interno. Mentre al piano secondo solo due piccoli terrazzi in dotazione ad altrettante due camere poste in angolo con affaccio su cortile interno.

Il piano terra si compone di due ingressi, il primo carraio di sotto portico per area esterna retrostante, il secondo principale raggiungibile da area esterna limitrofa alla via Legnone. Da hall/reception d'ingresso si accede a destra entrando alla scala prima citata, di fronte vi è l'ascensore con retrostanti vani igienici, ambienti indicati catastalmente come uffici amministrativi, due camere con bagno ora in parte utilizzati a ripostigli. A sinistra, vi è ampia sala per le colazioni e, altra saletta. Completa il piano, vano a disposizione, ex vano tecnico e altri vani indicati nella scheda catastale come camere da letto con bagno, ora utilizzate a ripostiglio. Vi sono inoltre cantine che occupano solo parzialmente la pianta dell'edificio raggiungibili da scala rettilinea posta nel cortile interno, che si presentano allo stato rustico.

La struttura alberghiera non ha ristorazione.

Allo stato attuale risultano collegamenti posti nei corridoi, nei vari piani tramite porte con il secondo corpo di fabbrica non oggetto della presente perizia e destinato a camere letto e ristorazione

Pareti intonacate e tinteggiate con tetto con orditura in legno e copertura in tegole di cotto.

Riscaldamento e termo convettori con locale tecnico posto nel ingresso carraio.

Serramenti in pvc con vetri termici, ante a battente a griglia in alluminio/ pvc colorato.

TRIBUNALE DI LECCO RGE N. 91/2019 a carico di [REDACTED]

Giudice delegato Dott. Edmondo Tota - custode avvocato Michaela Licini

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel.0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726 e.mail: [peregolavelli@gmail.com](mailto:peregolavelli@gmail.com)

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO

Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 269 - Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B - junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512

Pavimenti nelle stanze in laminato di legno, moquette nei corridoi e nella saletta d'ingresso ai piani primo e secondo.  
Bagni completi opportunamente rivestiti

dati metrici

La superficie commerciale ragguagliata calcolata secondo l'allegato C del D.P.R n. 138/98 sulla base delle planimetrie depositate agli atti dell' Agenzia del territorio di appartenenza e alcune verifiche effettuate è pari a :

area complessiva lorda	mq. 625
coperta	mq. 390
passaggi e piazzali di manovra	mq. 42
parcheggio	mq. 193 per posti auto n. 15
volume totale	mc. 3.304

il fabbricato è così composto:

hall reception	mq. 22
zona colazioni	mq. 47
ex ufficio	mq. 7
bagni/antibagni	mq. 98
disimpegno	mq. 115
ripostiglio	mq. 4
camere	mq. 334
salette	mq. 101
locale ex tecnico	mq. 18
porticato	mq. 72
terrazzo	mq. 116
ascensore	mq. 10
cantina	mq. 93
area scoperta	mq. 239

**3- STATO DI POSSESSO**

**4 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

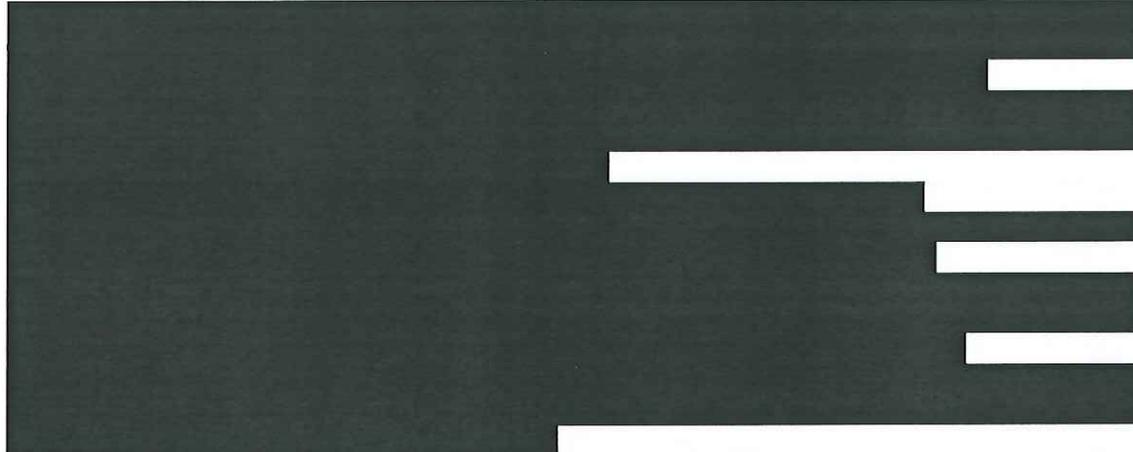
[REDACTED]

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

[REDACTED]

TRIBUNALE DI LECCO RGE N. 91/2019 a carico di [REDACTED]  
Giudice delegato Dott. Edmondo Tota – custode avvocato Michaela Licini

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel.0341/36.66.73 cell. 335/65.57.726 e.mail: [peregolavelli@gmail.com](mailto:peregolavelli@gmail.com)  
Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139



**4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

**4.3.1 Conformità Urbanistico - edilizia**

Conforme a livello di concessioni edilizie. Tuttavia occorre intervenire con una pratica di variante per la chiusura delle porte di collegamento con il corpo di fabbrica adiacente e trasformazione da porta a finestra nel vano ex tecnico posto nel sottoportico.

Il corpo edilizio oggetto di stima è privo di richiesta di agibilità al contrario del secondo corpo di fabbrica sempre destinato ad albergo dove è stata rilasciata.

**4.3.2. conformità catastale**

Non conforme :

la scala d'accesso al piano interrato risulta posizionata all'esterno

i vani accessori al piano terra hanno altra destinazione.

E' necessaria un aggiornamento della scheda catastale in funzione della pratica di variante presentata nel 2015

**4.3.3. criticità**

Quanto oggetto di stima è collegato attraverso delle porte al secondo corpo di fabbrica sempre destinato ad albergo dotato di ristorazione con cucina. Può essere tuttavia considerato autonomo in quanto le funzioni sia di pernottamento nelle camere che di servizio per la prima colazione sono complete.

Per quanto riguarda gli impianti risulta la comunione dell'impianto di riscaldamento ed elettrico con centralina posizionata nel sotto portico di proprietà e oggetto della presente stima.

Per potere rendere autonome le due unità occorre intervenire sugli impianti, o attraverso la divisione degli stessi, o creando delle servitù di gestione attraverso il posizionamento di contatori sia per il riscaldamento, per l'acqua e l'elettrico. Per quantificare il frazionamento o meno è necessaria verifica con termotecnico e impiantista elettrico.

Intervento non quantificabile all'atto della presente.

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile €.

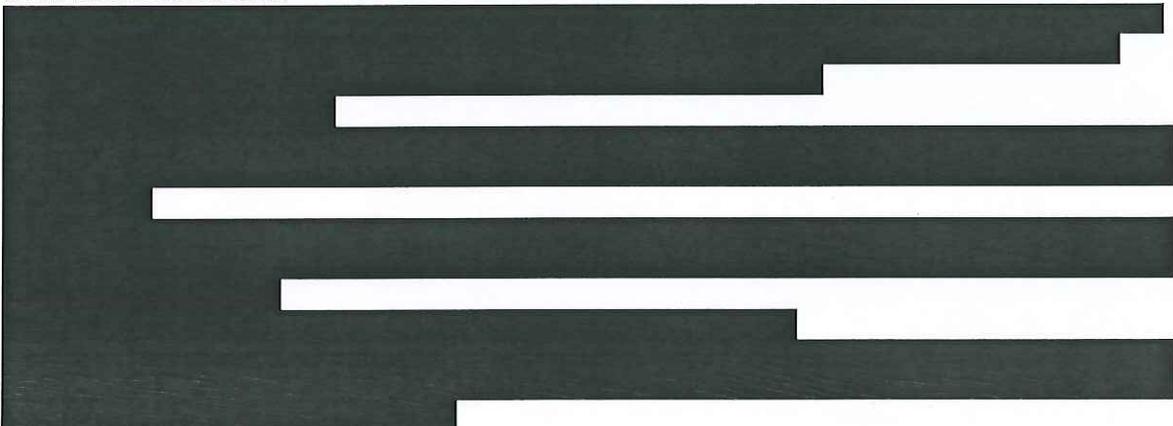
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora €.

Scadute al momento della perizia: €.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia €.

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**



## **7- PRATICHE EDILIZIE**

PE N. 124/06 prot. 5093 del 10 marzo 2006 per ristrutturazione edilizia

PE N. 246/07 -prot. 1132 del 17 luglio 2007 - piano di recupero

PE N. 292/08 prot. 17129 del 24 settembre 2008 - ristrutturazione di edificio alberghiero esistente rilasciata il 10 giugno 2010

PE N. 196/08 DIA prot. 1559 del 24 giugno 2008 - voltura

PE N. 20/10 permesso a costruire convenzionato rilasciato il 9 settembre 2011

PE 308/10 prot. 1958 del 24 novembre 2010 - modifica distribuzione interna adeguamento aperture esterne

PE N. 165/11 DIA prot. 10290 del 24 marzo 2011 - per modifica distribuzione spazi interni - adattamento aperture esterne - adeguamento spazi esterni per l'installazione di impianti tecnologici

PE n. 39/15 - DIA n prot. 4164 del 6 marzo 2015 - ampliamento attività ricettiva con cambio di destinazione d'uso

PE n. 149/17 - SCIA prot. N. 11712 del 5 luglio 2017

Dichiarazione di agibilità prot. 12566 del 18 luglio 2017 - l'agibilità riguarda il corpo di fabbrica adiacente

Non risulta richiesta per il corpo di fabbrica oggetto della presente relazione

## **8 - SCELTA DEL METODO DI STIMA / ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE**

### **8.1 PREMESSA - La dottrina relativa alla stima immobiliare di una struttura alberghiera**

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

- architettonico
- distributivo
- funzionale
- impiantistico

Le sopraccennate caratteristiche ovviamente ne determinano un costo più elevato

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

TRIBUNALE DI LECCO RGE N. 91/2019 a carico di [REDACTED]  
Giudice delegato Dott. Edmondo Tota - custode avvocato Michaela Licini

23900 Lecco (LC) via F.lli Cairoli n. 15/g tel.0341/ 36.66.73 cell. 335/65.57.726 e.mail: [peregolavelli@gmail.com](mailto:peregolavelli@gmail.com)

Codice Fiscale: LVLBBN55R48E507W - Partita I.V.A.: 01514500139

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

Tanto ciò premesso per la definizione della metodologia più adeguata al bene oggetto di stima.

I vari metodi sono : metodo analitico mono periodo per capitalizzazione del reddito che può essere applicato nella pratica allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto, scegliere e applicare il saggio di capitalizzazione e applicare ed effettuare eventuali o detrazioni e spese di spettanza della proprietà, quali le quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese.

Il secondo metodo chiamato pluri periodo per attuazione dei flussi di cassa (DCF) (Discounted Cash Flow, o DCF, nella terminologia anglosassone) è un metodo di calcolo del valore immobiliare basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo lungo o medio lungo. Alla base di tale metodo vi è il principio economico dell'anticipazione, così esprimibile: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene ad un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che tale bene sarà in grado di produrre.

Il terzo metodo quello scelto dallo scrivente perito, è quello di stima sintetica comparativa a camera. Nel caso di alberghi o strutture ricettive similari può essere adottata anche la stima utilizzando il parametro a camera o a posto letto (eventualmente deprezzando il relativo valore).

### 8.2. riferimento quotazioni/andamento del mercato immobiliare

12 risultati per annunci immobiliari vendita hotel e alberghi in Provincia di Lecco

RUBERTI MARIA CHIARA" MEDIAZIONI IMMOBILIARI - In provincia di Lecco, in una bellissima località della zona del Lago di Como, viene proposto in vendita un albergo con INCANTEVOLE VISTA LAGO. In vendita libero da gestione, ideale per RISTORAZIONE ed EVENTI. Il numero delle camere è 20-30. Da riqualificare con ottime potenzialità (progetto piscina ecc.) mq. 1650 prezzo di vendita €. 4.500.000,00

HOTEL CENTRO VARENNA - si trova al cento di Varenna. Percorrendo 150 mt. di un caratteristico vicolo si raggiunge il lago e imbarcadero per traghetti Lago di Como. L'immobile è indipendente sui 4 lati, si sviluppa su 3 piani e così composti: - Al piano terra dispone di una hall con annesso bar per ricevere i clienti, sala ristorante con 45 posti a sedere, cucina, dispensa, servizi. - Al piano primo troviamo due camere doppie, due camere singole, ciascuna con proprio servizio, sala tv con servizio e terrazzo esterno arredato. - Al secondo piano troviamo 7 camere doppie ciascuna con proprio servizio.

Massima capienza 24 posti letto. La struttura per dimensioni è ideale per una gestione famigliare.

Mq. 600 prezzo non definito

ABBADIA LARIANA STRUTTURA ALBERGHIERA NUOVA

struttura alberghiera nuova disposta su due livelli più mansarda con parcheggio, spazio esterno, box triplo, dependance composta da soggiorno con angolo cottura con bagno. La struttura è composta da piano terra salone utilizzato come sala da pranzo e locale divertimento, cucina abitabile, locale magazzino con celle frigorifere nuove, cappella e bagni. Piano primo camere da letto con ognuna bagno privato da tre/ quattro / sei persone. bilocale per eventualmente il gestore, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e camera quattro posti letto, terrazzo. ultimo piano open space con altri posti letto e bagni. Totali bagni 13, totali posti letto 50. Riscaldamento a pavimento, con fotovoltaico e pannelli solari. Rifiniture di pregio.

Mq. 660 Prezzo di vendita €. 1.000.000,00

### 8.3 DEFINIZIONE METODO DI STIMA – STIMA SINTETICA COMPARTIVA A CAMERA

Il complesso immobiliare utilizzato ad albergo, nelle attuali condizioni non necessita di grandi ristrutturazione per poter essere immesso sul mercato. (interventi di chiusura delle porte di collegamento con il secondo corpo di fabbrica ) Infatti tutte le camere di cui è dotata la struttura è di buon livello e sono altrettanto buone le condizioni manutentive e

conservative interne. Infatti si rappresenta che la vetustà è di soli 8 anni dalla data di ultimazione dei lavori e di soli 4 anni per le opere di variante (2015), opere non sostanziali rispetto all'intero intervento edilizio

In relazione al procedimento estimativo prescelto –parametro “a camera”– calcoliamo il valore finale della struttura nelle condizioni di valore “a nuovo” e da tale valore detrarremo il deprezzamento connesso alla vetustà dalla data di ultimazione (8 anni). I parametri considerati sono

- determinazione del valore della struttura a nuovo

- deprezzamento per vetustà

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

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

Si adotta il valore di €. 70.000,00 a camera avremo

Camere n. 18 x €. 70.000,00/camera = €. 1.260.000,00

Gestione manageriale dell'operazione 8% del costo  
0,08 x 1.260.000,00 = €. 100.800,00

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale  
€. ( 1.260.000,00 + 100.800,00 ) x 0,15 = €. 204.120,00

Totale parziale ( 1.260.000,00+ 110.800,00 + 204.120,00) €. 1.564.920,00

Valore dell'area da sommare individuata intorno al 28% del costruito  
€. 1.564.920,00 x 0,28 €. 438.177,60

**Totale valore lordo €. 2.003.097,60**

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

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

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

$D = (A + 20)^{-2} - 2,86/140$

A= 8 numero di anni dell'edificio in percentuale sul numero di anni di durata totale dell'edificio medesimo

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

$D = (A + 20)^{-2} - 2,86/140$

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

	Categoria di opere	Incidenza %	Vita utile anni	Coefficiente di deprezzamento parziale
Input	Strutture	3%	30%	0,93%
	Finiture e complementi	30%	35%	10,61 %
	Impianti civili	30%	35%	10,61%
<b>Totale coefficiente di deprezzamento</b>				<b>22,15 %</b>

La percentuale complessiva del 22,15% in c.t. costituisce la percentuale di deprezzamento che l'immobile in questione possiede in ragione delle categorie di opere in cui è stato scomposto.

Pertanto il valore definitivo dell'immobile è pari a :

**Totale valore lordo €. 2.003.097,60**

**Decurtazione del 22,15% €. 443.686,12**

**Valore immobile €. 1.559.411,48**

**STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO**

**Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna**

*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 -Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B -junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512*

**8.4 adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi , l'immediatezza della vendita giudiziaria

€. 389.3852,87

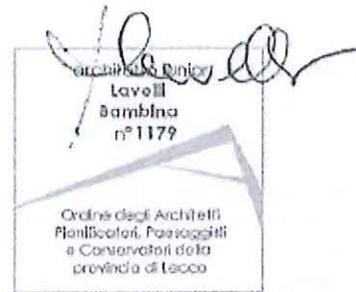
**8.5 prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato Di fatto in cui si trova

€. 1.169.558,61

Lecco, 21 ottobre 2019

il perito



STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO

Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 - Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B - junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512



**STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO**

**Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna**

*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 - Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B - junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512*



STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO

Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna

Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 - Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B - junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512



**STUDIO TECNICO TOPOGRAFICO - ESTIMATIVO**

**Dott. Arch. Lavelli geometra Bambina Rosanna**

*Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Lecco al n. 268 -Iscritta all'Ordine degli Architetti PPC di Lecco albo B -junior n. 1179  
iscritta all'albo dei geometri e geometri laureati di Lecco al n. 255 - iscritta all'albo degli esperti energetici Regione Lombardia al n. 512*

