

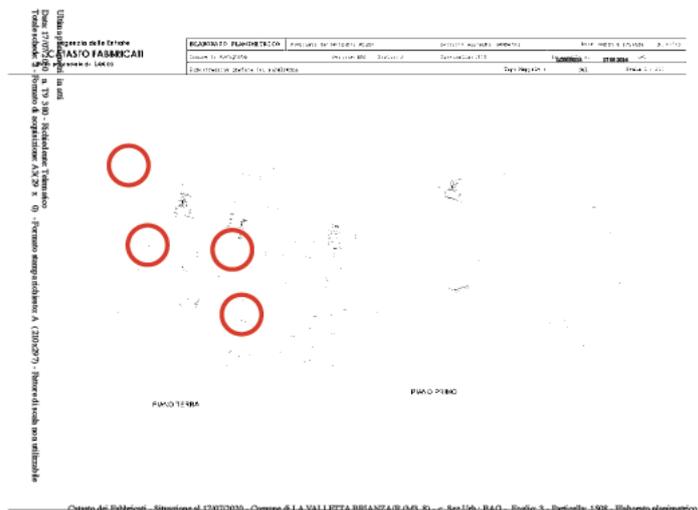
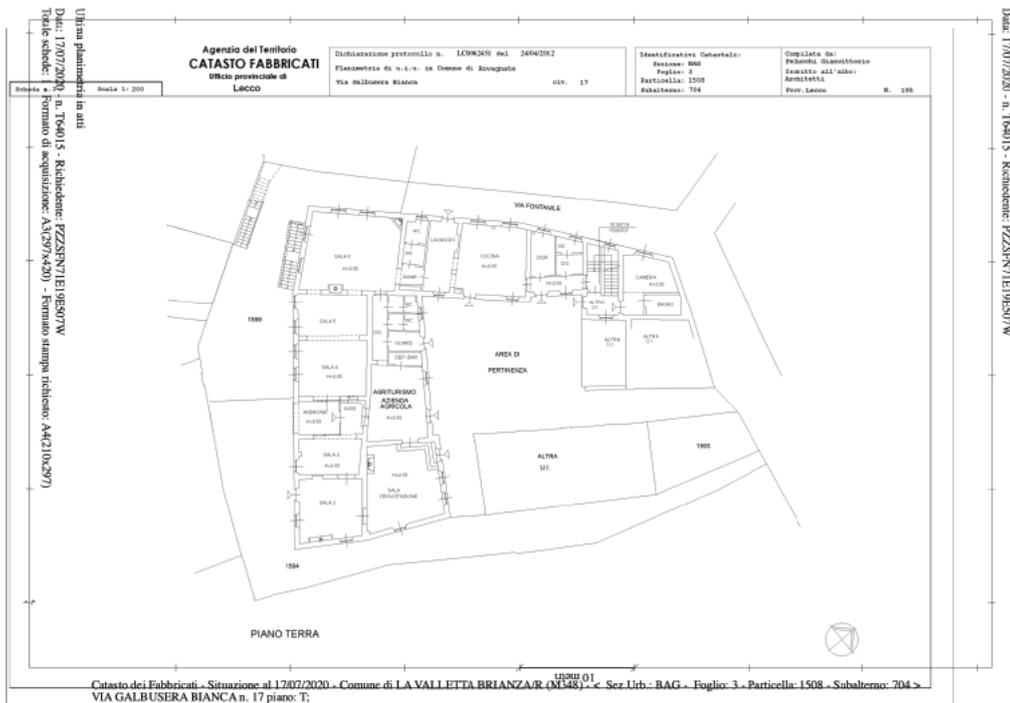
Si elencano di seguito le proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (piena proprietà per la quota di 1/1):

Attività di ristorazione e aree urbane - Corpo A

- Identificazione catastale: BAG/3 - particella 1508 - sub. 704 - cat. D/10
- BAG/3 - particella 1594 - cat. F/1
- BAG/3 - particella 1596 - cat. F/1
- BAG/3 - particella 1599 - cat. F/1
- BAG/3 - particella 1600 - cat. F/1

Valore di stima	€ 1.290.000,00
Spese di regolarizzazione	€ 3.000,00
Valore di mercato	€ 1.287.000,00
Riduzione del valore del 10%	€ 128.700,00

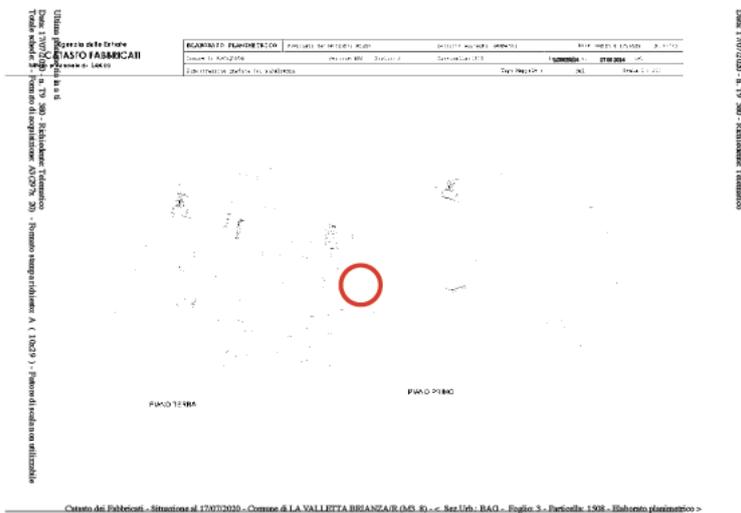
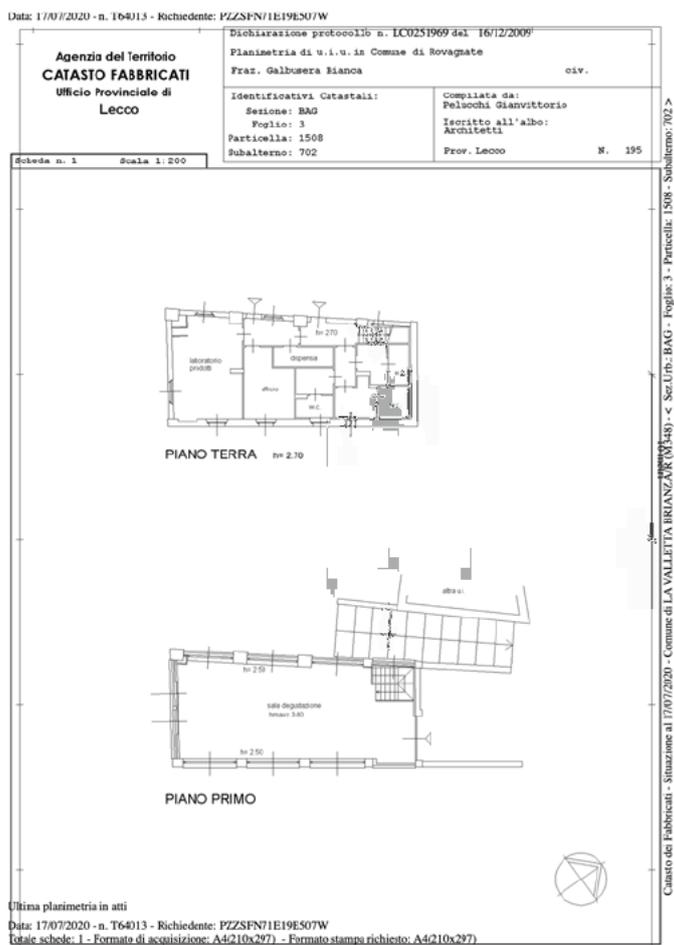
Valore di vendita giudiziaria **€ 1.158.300,00**



Sala polifunzionale e area urbana - Corpo B

Identificazione catastale: BAG/3 - particella 1508 - sub. 702 - cat. D/10
BAG/3 - particella 1593 - cat. F/1

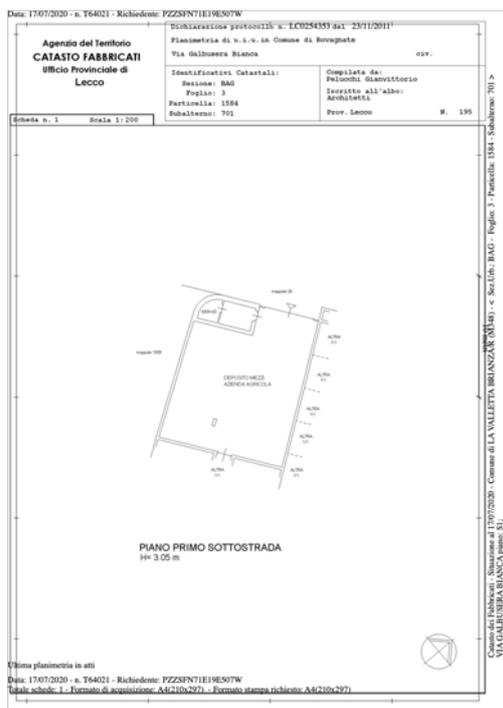
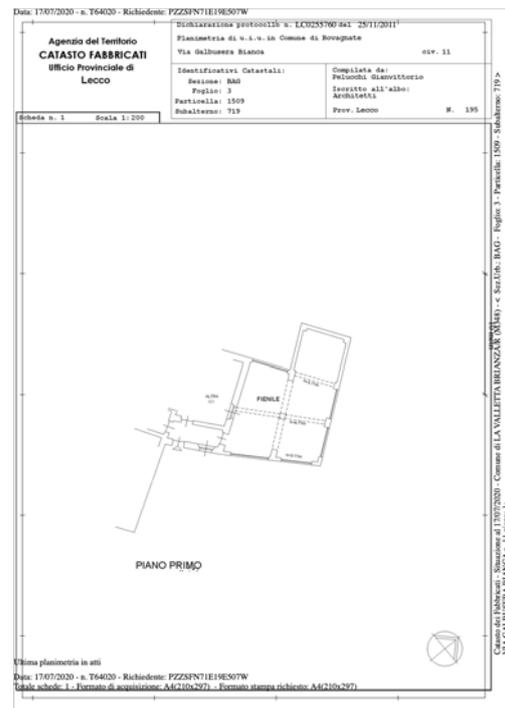
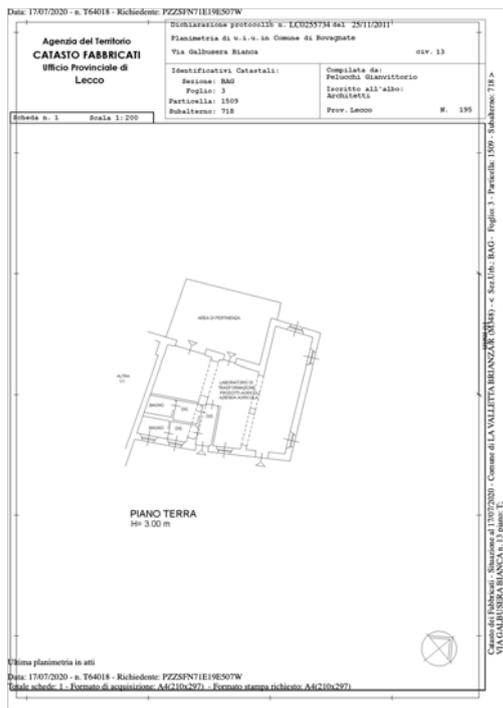
Valore di mercato	€ 415.000,00
Spese di regolarizzazione	€ -
Riduzione del valore del 10%	€ 41.500,00
Valore di vendita giudiziaria	€ 373.500,00



Locali di servizio (Laboratorio - Fienile - Deposito mezzi agricoli) - Corpo D

Identificazione catastale: BAG/3 - particella 1509 - sub. 718 - cat. D/10
BAG/3 - particella 1509 - sub. 719 - cat. D/10
BAG/3 - particella 1584 - sub. 701 - cat. D/10

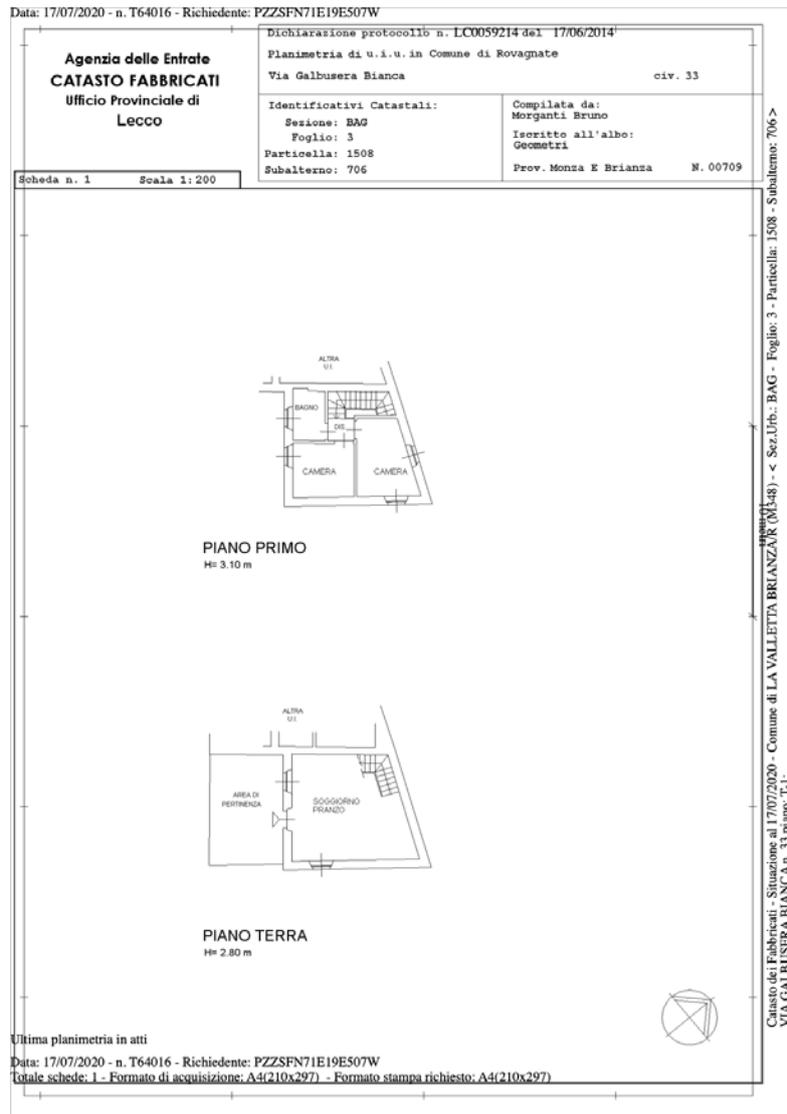
Valore di stima	€ 300.000,00
Spese di regolarizzazione	€ 3.000,00
Valore di mercato	€ 297.000,00
Riduzione del valore del 10%	€ 29.700,00
<u>Valore di vendita giudiziaria</u>	<u>€ 267.300,00</u>



Appartamento - Corpo F

Identificazione catastale: BAG/3 - particella 1508 - sub. 706 - cat. A/2

Valore di mercato	€ 240.000,00
Spese di regolarizzazione	€ -
Riduzione del valore del 10%	€ 24.000,00
<u>Valore di vendita giudiziaria</u>	<u>€ 216.000,00</u>



Terreni agricoli -Corpo J1 e Corpo K1

I terreni valutati a corpo nella relazione di stima del 04/11/2020 ed inseriti in perizia con numero progressivo di particella di catasto terreni, sono stati suddivisi nella relazione integrativa del 12/07/2021 in base alla natura del terreno, alla tipologia di coltura, all'ubicazione e alla consistenza privilegiando il mantenimento dell'attuale produzione di antiche varietà di frutta e ortaggi disposti in percorsi visitabili.

Con tale suddivisione, che si conferma anche in questa relazione, si garantirà il mantenimento dell'attività di ricerca/sperimentazione e produzione attualmente presente nell'Oasi WWF



Identificazione catastale:

foglio 9, particella 24
foglio 9, particella 27
foglio 9, particella 41
foglio 9, particella 50
foglio 9, particella 60
foglio 9, particella 63
foglio 9, particella 64
foglio 9, particella 65
foglio 9, particella 66
foglio 9, particella 462
foglio 9, particella 463
foglio 9, particella 466
foglio 9, particella 467
foglio 9, particella 468
foglio 9, particella 479
foglio 9, particella 480
foglio 9, particella 484
foglio 9, particella 485
foglio 9, particella 486
foglio 9, particella 490
foglio 9, particella 491
foglio 9, particella 492
foglio 9, particella 493
foglio 9, particella 500
foglio 9, particella 504

foglio 9, particella 505
foglio 9, particella 564
foglio 9, particella 584
foglio 9, particella 1614
foglio 9, particella 1646
foglio 9, particella 1647
foglio 9, particella 1648
foglio 9, particella 1649
foglio 9, particella 1650
foglio 9, particella 1655



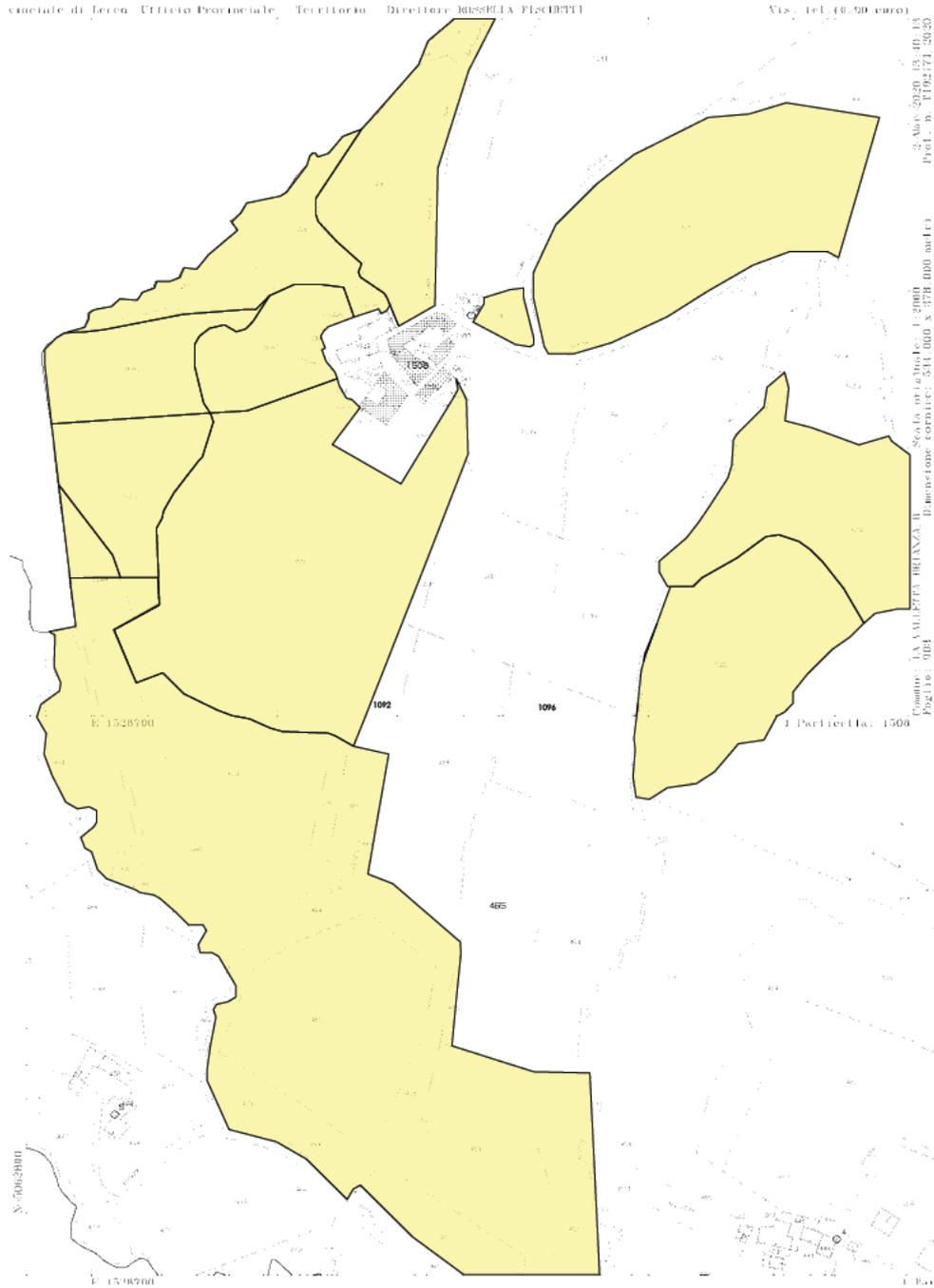
Valore di mercato
Riduzione del valore del 10%

€ 840.000,00

€ 84.000,00

Valore di vendita giudiziaria

€ 756.000,00



Terreni agricoli - Corpo J2 e Corpo K2

Identificazione catastale:

foglio 9, particella 43
foglio 9, particella 45
foglio 9, particella 47
foglio 9, particella 464
foglio 9, particella 465

foglio 9, particella 510
foglio 9, particella 1091
foglio 9, particella 1092
foglio 9, particella 1093
foglio 9, particella 1094
foglio 9, particella 1095
foglio 9, particella 1096
foglio 9, particella 1585
foglio 9, particella 1616
foglio 9, particella 1618
foglio 9, particella 1656

Valore di mercato

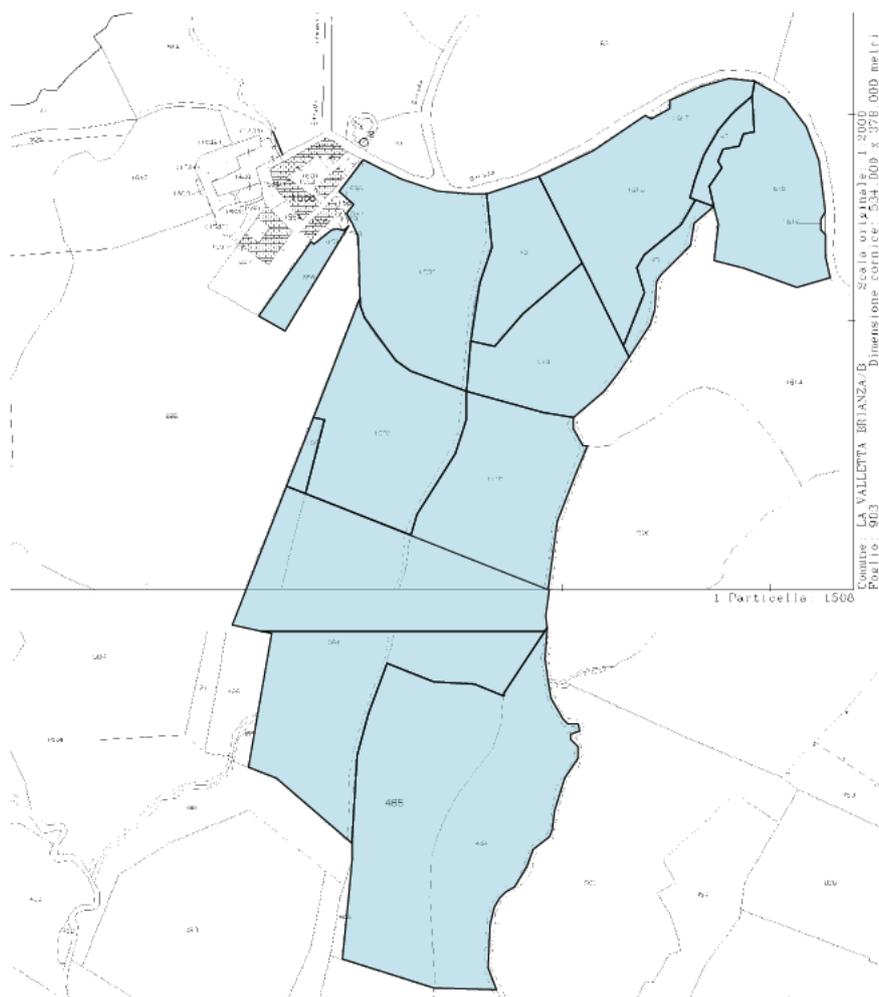
€ 510.000,00

Riduzione del valore del 10%

€ 51.000,00

Valore di vendita giudiziaria

€ 459.000,00



Locali di servizio - proprietà [REDACTED] per la quota 1/2

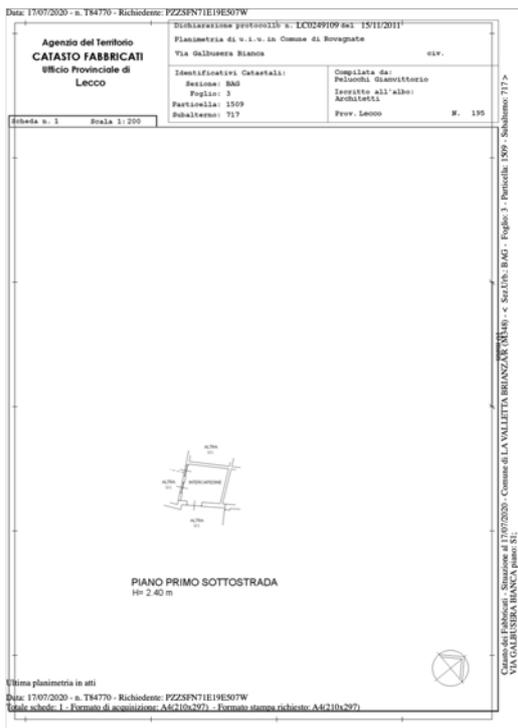
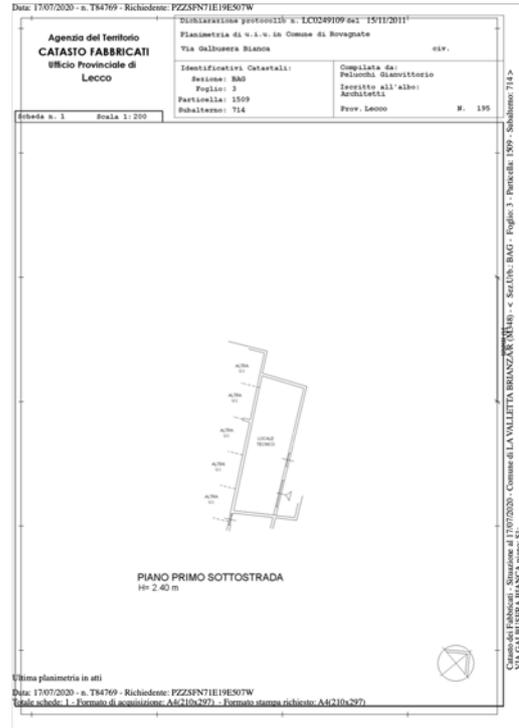
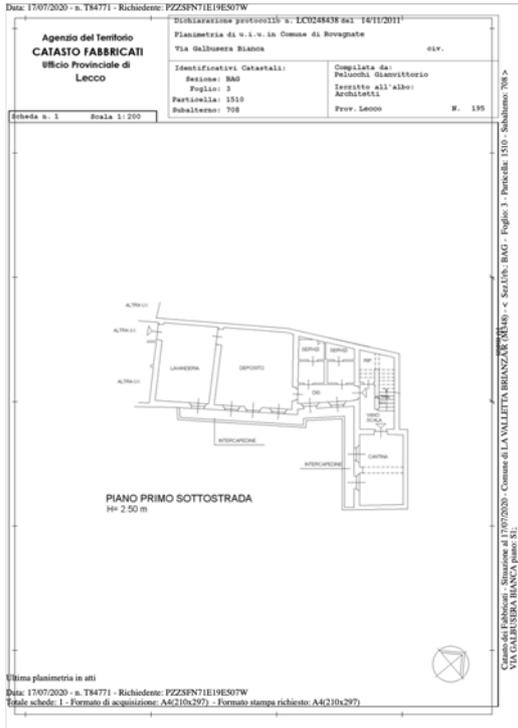
Identificazione catastale: BAG/3 - particella 1510 - sub. 708 - cat. C/2
BAG/3 - particella 1509 - sub. 714 - cat. C/2
BAG/3 - particella 1509 - sub. 717 - cat. C/2

Valore di mercato (quota 1/2)
Spese di regolarizzazione
Riduzione del valore del 10%

€ 90.000,00
€ -
€ 9.000,00

Valore di vendita giudiziaria

€ 81.000,00



CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra descritto il sottoscritto CTU ritiene che:

1) l'attività di ristorazione (proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1), così come sopra individuata, non possa essere venduta separatamente dall'attività ricettivo-alberghiera (proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1) in quanto le due attività sono complementari e non frazionabili.

In particolare l'attività ricettivo-alberghiera, considerata singolarmente, risulta essere priva di zone operative quali accoglienza clienti, sala colazioni, zona preparazioni colazioni e spazi comuni.

Inoltre le due attività hanno in comune i locali di servizio al piano interrato - lavanderia, spogliatoi, cantina, depositi (proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota ½ e proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota ½), gli spazi esterni pertinenziali e i posti auto (proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1) essenziali per il funzionamento dell'attività.

Tali spazi non sono divisibili in quanto sono stati progettati e realizzati per essere un'unica attività anche se appartenenti a due proprietà differenti ma riconducibili entrambi al Sig. [REDACTED]

L'eventuale vendita separata delle due proprietà causerebbe un deprezzamento sia dell'una che dall'altra attività.

2) i terreni di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] suddivisi come sopra riportato, in base alla natura del terreno, alla tipologia di coltura, all'ubicazione e alla consistenza, potranno garantire la prosecuzione, seppur in modo limitato, dell'attività agrituristica attualmente presente (terreni corpo J1 e corpo K1) e/o la nascita di una nuova attività (terreni corpo J2 e corpo K2).

3) i restanti beni di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] potranno essere venduti per garantire il soddisfacimento del credito azionato.



Gli immobili di proprietà esclusiva del Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che secondo il sottoscritto CTU potranno essere posti in vendita, indipendentemente dalla vendita dei beni di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] sono i seguenti:

- SALA POLIFUNZIONE	Corpo B	valore di vendita giudiziaria	€ 373.500,00
- LOCALI DI SERVIZIO	Corpo D	valore di vendita giudiziaria	€ 267.300,00
- APPARTAMENTO	Corpo F	valore di vendita giudiziaria	€ 216.000,00
- TERRENI	Corpo J1 e K1	valore di vendita giudiziaria	€ 756.000,00

Per un valore totale di vendita giudiziaria di € 1.612.800,00

La nuova suddivisione non comporta costi aggiuntivi e/o riflessi sul valore dei beni in quanto i corpi di fabbrica hanno accessi separati e indipendenti, l'impianto di riscaldamento è centralizzato e l'acqua è condominiale. Le singole unità immobiliari individuate fanno parte del complesso condominiale denominato "Borgo [REDACTED] [REDACTED]

Lo scrivente CTU ritiene con la redazione della presente relazione di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento.

Merate, 23 maggio 2022

Arch. Stefano Pozzi

