

---

# TRIBUNALE DI VERBANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papa Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia .....	15
Stima / Formazione lotti.....	17



## INCARICO

---

In data 22/10/2019, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Belgirate (VB) - Via Giuseppe Mazzini 121

## DESCRIZIONE

---

Struttura turistico ricettiva a 4 stelle denominata SHG HOTEL VILLA CARLOTTA, formata da 5 livelli fuori terra e un piano interrato, dotata di ampio parco piantumato, piscina scoperta e parcheggio privato fronte strada. La proprietà mediante un sottopassaggio pedonale utilizza anche un piccola spiaggia in concessione demaniale con pontili per attracco delle barche.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'Hotel Villa Carlotta si trova sul lungolago di Belgirate, una piccola cittadina della costa piemontese del Lago Maggiore, posta a 5 km da Stresa e a pochi minuti d'auto dalla città di Arona.

La Stazione ferroviaria di Belgirate è sita a circa 300 mt dall'Hotel Villa Carlotta, mentre le stazioni di Stresa e Arona si trovano rispettivamente a 5 km e a 10 km di distanza.

L'aeroporto Milano Malpensa dista circa 43 km.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Belgirate (VB) - Via Giuseppe Mazzini 121



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



## TITOLARITÀ

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)

I diritti sulla spiaggia e accessori sono oggetto di concessione demaniale (volturata e a carico all'affittuaria).

## CONFINI

Con riferimento alla mappa Terreni del foglio 2 l'intero compendio confina con: mappali 487, 181, 513, 565 e 177, Strada Statale Sempione 33, rio Magrino, via delle Azalee.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Albergo	7172,00 mq	8419,00 mq	1,00	8419,00 mq	Ps1-T-1-2-3-4
balconi -terrazzi	648,00 mq	648,00 mq	0,25	162,00 mq	1-2-3-4
Locali tecnici	123,00 mq	140,00 mq	0,20	28,00 mq	2
Cantina	427,00 mq	496,00 mq	0,20	99,20 mq	S1
Locali accessori	278,00 mq	325,00 mq	0,10	48,75 mq	T-1
parco pertinenziale con piscina al netto dei locali accessori	13000,00 mq	13000,00 mq	0,03	390,00 mq	T
Sottotetto non abitabile	74,00 mq	81,00 mq	0,20	16,20 mq	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9163,15 mq</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9163,15 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La misura delle altezze della struttura ricettiva è variabile, da m 2.10 a m 3.40; quella relativa ai locali accessori è variabile da m 2.40 a m 4.00.

La struttura alberghiera si articola su vari livelli per complessive 130 camere oltre a una suite:

Il piano terra è destinato all'accoglienza dei clienti e risulta composto dalla hall con reception, dal soggiorno, dalle sale conferenze con pareti modulabili e da un ristorante con spazio banqueting fino a 500 posti.

Il piano primo è formato da 40 camere con servizi privati, una sala congressi e spazi di servizio.

Il piano secondo è distribuito su due corpi di fabbrica principali suddivisi in 46 camere, mentre sul retro in un'ulteriore porzione del fabbricato sono stati ricavati alcuni locali per gli impianti.

Al piano terzo si trovano 40 camere con servizi.

Il piano quarto ospita ulteriori 4 camere con servizi e la suite, formata da 4 camere con servizi, cucina, soggiorno, pranzo e spazi accessori.

Al piano interrato si trovano le cantine, i bagni, il guardaroba e altri spazi accessori.

Sul fronte dell'edificio, a confine con la Strada Statale n.33, è stata ricavata l'area di parcheggio delle autovetture.

Sul retro dell'edificio si trova un parco secolare con piscina a sfioro e relativi servizi.

La porzione più a Est del terreno pertinenziale individuato con il mappale 1166 si trovano alcuni locali fatiscenti e la cabina ENEL.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/1975 al 29/03/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00.27.40
Dal 29/03/1990 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01.63.60
Dal 28/09/2006 al 04/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01.63.60
Dal 04/07/2013 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 184 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01.34.60
Dal 04/07/2013 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 1166 Qualità Ente Urbano



		Superficie (ha are ca) 00.29.00
Dal 26/07/2013 al 16/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 1166, Sub. 1 Categoria E Piano T
Dal 16/10/2020 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 1166, Sub. 6 Categoria E Piano T
Dal 29/03/1990 al 28/09/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 102.103,53 Piano T1-2-3
Dal 28/09/2006 al 11/03/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 102.103,53 Piano T1-2-3
Dal 11/03/2011 al 24/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 102.103,53 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 24/10/2011 al 11/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 106.530,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 11/10/2012 al 13/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 140.129,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 13/02/2013 al 24/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 1 Categoria D2 Rendita € 115.000,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 24/07/2013 al 06/03/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 114.136,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 06/03/2014 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 114.136,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 20/01/2020 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 184, Sub. 2 Categoria D2 Rendita € 114.136,00 Piano S1-T-1-2-3-4
Dal 26/07/2013 al 26/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 1166, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Rendita € 78,09



		Piano 1
Dal 26/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Rendita € 78,09 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Superficie catastale 50 mq Rendita € 78,09 Piano 1
Dal 20/01/2020 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 42 Superficie catastale 50 mq Rendita € 78,09 Piano T
Dal 26/07/2013 al 26/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 5 Categoria C7 Cl.U, Cons. 55 Rendita € 85,22 Piano T
Dal 26/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 5, Zc. U Categoria C7, Cons. 55 Rendita € 85,22 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 5 Categoria C7 Cl.U, Cons. 55 Superficie catastale 225 mq Piano T
Dal 20/01/2020 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 5 Categoria C7 Cl.U, Cons. 55 Superficie catastale 55 mq Rendita € 85,22 Piano T
Dal 26/07/2013 al 26/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 190 Rendita € 353,26 Piano T
Dal 26/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 190 Rendita € 353,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 190 Superficie catastale 225 mq



		Rendita € 353,26 Piano T
Dal 20/01/2020 al 16/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 190 Superficie catastale 225 mq Rendita € 353,26 Piano T
Dal 16/10/2020 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 7 Categoria C2 Cl.1, Cons. 180 Superficie catastale 222 mq Rendita € 334,66 Piano T
Dal 26/07/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Rendita € 70,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 43 mq Rendita € 70,65 Piano T
Dal 20/01/2020 al 19/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 38 Superficie catastale 43 mq Rendita € 70,65 Piano T
Dal 19/10/2020 al 21/10/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1166, Sub. 8 Categoria C2 Cl.1, Cons. 21 Superficie catastale 43 mq Rendita € 39,04 Piano T





## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	184	2		D2				114136 €	S1-T-1-2-3-4	
	2	1166	3		C2	1	42 mq	50 mq	78,09 €	1	
	2	1166	5		C7	U	55 mq	55 mq	85,22 €	T	
	2	1166	6		E					T	
	2	1166	7		C2	1	180 mq	222 mq	334,66 €	T	
	2	1166	8	U	C2	1	21 mq	35 mq	39,04 €	T	

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	184				Ente Urbano		1.34.60 mq				
2	1166				Ente Urbano		29.00 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste la sostanziale corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi ai sensi dell'art. 19 del DL n.78/10; alcune lievi variazioni interne riscontrate non modificano la rendita catastale.

Rispetto all'atto di pignoramento sono stati eseguiti degli aggiornamenti catastali.

L'immobile identificato al Fig. 2, Part. 184, Sub.1 è stato soppresso in data 24/07/2013; la variazione ha dato origine al fig. 2 Part. 184 sub. 2.

L'immobile identificato Fig. 2, Part. 1166, Sub.4 è stato soppresso in data 19/10/2020; la variazione ha dato origine al fig. 2 Part. 1166 sub. 8.

L'immobile identificato al Fig. 2, Part. 1166, Sub.2 è stato soppresso in data 16/10/2020, la variazione ha dato origine al fig. 2 Part. 1166 sub. 7.

L'immobile identificato al Fig. 2, Part. 1166, Sub.1 è stato soppresso in data 16/10/2020, la variazione ha dato origine fig. 2 Part. 1166 sub. 6.



## STATO CONSERVATIVO

---

La struttura si presenta in mediocre stato di conservazione e necessita di diversi interventi di manutenzione straordinaria.

Sotto l'aspetto qualitativo ed estetico i materiali e le finiture sono ancora funzionali ma obsoleti.

Più in generale l'apparato impiantistico necessita di una completa revisione.

Esternamente sono stati rilevati distacchi di tinteggiatura e infiltrazioni dal manto di copertura.

L'area più a ovest del parco risulta in completo stato di abbandono ed è occupata da fabbricati accessori in avanzato stato di degrado.

I pontili in concessione demaniale necessitano di un sostanziale intervento di manutenzione straordinaria.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Si riporta un VINCOLO DI DESTINAZIONE segnalato nella relazione notarile:

Sull'immobile al NCT fg. 2 part. 184 di Ha 1.63.60 e NCEU fg. 2 part. 184 sub.1 si rileva VINCOLO di DESTINAZIONE per scrittura privata con autentica del Notaio Paolo Pedrazzoli di Novara in data 20/06/2001 al n. 54192 di rep., trascritto a Verbania il 26/06/2001 ai numeri 5438/7408 a favore REGIONE PIEMONTE ASSESSORATO AL TURISMO con sede a TORINO (TO), C.F.: 80087670016 e contro G.o.m.b.e. Spa con sede BELGIRATE (VB), C.F.: 00191610039. La società "G.o.m.b.e. Spa" ai fini dell'ammissione contributi previsti dalla "Iniziativa Comunitaria Interreg II<sup>^</sup> - Italia-Confederazione Elvetica 1994/1999 misura 3.2-istanza I-CH n. 74/98 si è impegnata a mantenere la specifica destinazione per la durata di anni dieci, delle opere realizzate, secondo le modalità previste dall'art. 7c.3 (art.8) della iniziativa stesa nel complesso alberghiero denominato "Hotel Villa Carlotta".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO CONSERVATIVO: mediocre la struttura presenta segni di vetustà e obsolescenza funzionale.

STRUTTURE VERTICALI: fondazioni in calcestruzzo armato, struttura portante in calcestruzzo armato;

SOLAI E STRUTTURE ORIZZONTALI: fondazione dei pilastri isolati con travi continue, solai in laterocemento;

COPERTURA: tetto di copertura su orditura in soletta latero-cementizia;

MANTO DI COPERTURA in coppi;

PARETI ESTERNE tamponature intonacate e tinteggiate

PARETI INTERNE parte in forato intonacato e tinteggiato, parte in cartongesso;

PAVIMENTAZIONE INTERNA marmo/ceramica/moquette;

PAVIMENTAZIONE BALCONI in ceramica;

PAVIMENTO SCALE marmo/moquette;

RIVESTIMENTO BAGNO in piastrelle di ceramica;

CONTROSOFFITTI in cartongesso;

INFISSI ESTERNI parte in alluminio, con doppi vetri e tapparelle in pvc, parte in legno tinteggiato, con doppi vetri e persiane in legno

INFISSI INTERNI porte il laminato e/o legno tamburato.

IMPIANTI: l'edificio è dotato di impianto elettrico, sanitario, di riscaldamento, di raffrescamento e di ricambio d'aria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 18/09/2019
- Scadenza contratto: 23/01/2023

Trattasi di CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA, che prevede per il primo anno un importo di € 240.000,00 a fronte dei costi di manutenzione straordinaria in corso, e di € 300.000,00 per i successivi due anni.

Al momento del sopralluogo la "suite" è risultata essere occupata senza titolo dalla famiglia del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ( socio di maggioranza della società esecutata).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1982 al 20/02/1982	**** Omissis ****	Atto di fusione			
		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°
Novara	15/02/1982	1026	1		
Dal 29/01/1982 al 20/01/2020	**** Omissis ****	Modifica della regione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Barberi di Novara	29/01/1982	286151	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Verbania	20/02/1982	1316	1125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Novara	15/02/1982	1027	1		



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 risulta attualmente invariata.

ATTI SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO:

-ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/2019 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 12801  
Pubblico ufficiale VIGLINO ANTONIO Repertorio 92973/15231 del 29/11/1999  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in BELGIRATE(VB)  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2456 del 1999

-TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 23/01/2020 - Registro Particolare 474 Registro Generale 572  
Pubblico ufficiale AUCIELLO ANGELA Repertorio 4964/3986 del 20/01/2020  
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE  
Immobili siti in BELGIRATE(VB)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Verbania aggiornate al 16/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 01/12/1999  
Reg. gen. 13386 - Reg. part. 2456  
Importo: £ 3.400.000.000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Antonio Viglino  
Data: 29/11/1999  
N° repertorio: 92973  
N° raccolta: 15231
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali  
Iscritto a Verbania il 16/05/2006  
Reg. gen. 7541 - Reg. part. 1363

Importo: € 4.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Enrico Majoni  
Data: 12/05/2006  
N° repertorio: 5940  
N° raccolta: 3604



- **Ipoteca volontaria in rinnovo** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 21/06/2010  
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1274  
Importo: € 5.422.797,45  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Antonio Viglino  
Data: 26/06/1990  
N° repertorio: 63364  
N° raccolta: 10715

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Verbania il 08/11/2011  
Reg. gen. 12345 - Reg. part. 1780  
Importo: € 3.873.426,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Antonio Viglino  
Data: 25/11/1991  
N° repertorio: 69683  
N° raccolta: 11354

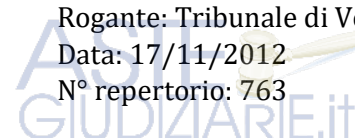


- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di dilazione di imposte

Iscritto a Verbania il 29/02/2012  
Reg. gen. 2122 - Reg. part. 201  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Segretario Comunale Giuseppina Castellano  
Data: 27/01/2012  
N° repertorio: 371  
N° raccolta: 1

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Verbania il 04/12/2012  
Reg. gen. 11903 - Reg. part. 1197  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Verbania  
Data: 17/11/2012  
N° repertorio: 763



- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Verbania il 22/11/2013  
Reg. gen. 11399 - Reg. part. 1101  
Importo: € 3.098.741,39  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Antonio Viglino  
Data: 16/12/1993  
N° repertorio: 78266  
N° raccolta: 12274
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca in rinnovazione  
Iscritto a Verbania il 27/11/2019  
Reg. gen. 12801 - Reg. part. 1449  
Importo: € 1.755.953,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Notaio Antonio Viglino  
Data: 29/11/1999  
N° repertorio: 92973  
N° raccolta: 15231



### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 14/09/2015  
Reg. gen. 8660 - Reg. part. 6679  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Verbania il 28/05/2019  
Reg. gen. 5501 - Reg. part. 4344  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



### NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso alberghiero nella vigente "variante strutturale 2000" al Piano Regolatore Comunale Generale approvata con DGR n°18-394 in data 4/07/2005 e successive varianti risulta così classificato:  
- Fg 2 NCT, mapp. 184 e 1166: "aree destinate ai servizi turistico-ricettivi di tipo alberghiero" (parametri e norme dell'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.) ; vincolo ambientale di cui alla parte III del D.Lvo n°42/2004, art. 142.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta classificato nel vigente PRGC come "aree destinate ai servizi turistico-ricettivi di tipo alberghiero".

Presso gli uffici comunali risultano i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n°17/71 del 16/12/1971 per sistemazioni interne e ricavo nuovi bagni;
- Licenza di costruzione n°2/74 del 27/02/1974 per sostituzione muretto ai lati dell'ingresso verso il torrente con cancello in ferro;
- Licenza di costruzione n°4/76 dell'11/03/1976 per lavori di scavo e posa collettore fognatura;
- Concessione Edilizia n°30/78 del 23/12/1978 per costruzione di bordure in cemento per formazione aiuole;
- Concessione Edilizia n°14/79 del 6/10/1979 per demolizione muro di recinzione tra Villa Carlotta ed altra proprietà - Autorizzazione Regione Piemonte per demolizione muro di recinzione tra Villa Carlotta ed altra proprietà (villa Le Ortensie) con DGR n°6678/1979 del 27/07/1979;
- Concessione Edilizia n°17/84 del 18/04/1984 per realizzazione nuovi pavimenti e nuovi tavolati interni per locali piccoli depositi
- Concessione Edilizia n°27/87 del 30/09/1987 (rinnovata in data 3/12/1988) per ristrutturazione con modifiche interne della parte vecchia dell'immobile;
- Concessione Edilizia n°03/89 del 10/03/1989 per ristrutturazione nucleo originario costruito nel XVIII secolo; Autorizzazione Regione Piemonte per Tutela Beni Ambientali ai sensi della Legge 1497/1939, con DGR n°17-26160 del 10/01/1989;
- Concessione Edilizia n°6/89 del 3/04/1989 per realizzazione nuova centrale termica con funzionamento a gas metano; Autorizzazione Regione Piemonte per Tutela Beni Ambientali ai sensi della Legge 1497/1939, con DGR n°20-27071 del 7/03/1989;
- Concessione Edilizia n°25/89 del 14/08/1989 (in variante alla Concessione Edilizia n°3/89) per ampliamento e ristrutturazione; Autorizzazione Regione Piemonte per Tutela Beni Ambientali ai sensi della Legge 1497/1939, con DGR n°9-29466 del 20/06/1989 per ulteriore ampliamento dei piani fuori terra, costruzione di vani completamente interrati, realizzazione di nuove uscite di sicurezza);
- Autorizzazione dell'08/05/1990 per installazione insegna sulla facciata a lago con la scritta "RISTORANTE";
- Abitabilità n°2/1990 del 6/06/1990 per fabbricato alberghiero composto da 4 piani fuori terra (con esclusione della superficie interrata per impianti tecnologici). Il piano sottotetto è adibito a soffitta stenditoio. Complessivamente l'abitabilità è relativa a 50 vani utili e 85 vani accessori;
  
- Concessione Edilizia n°11/1991 del 3/04/1991 per realizzazione nuovi impianti tecnologici interrati e modifiche architettoniche alla facciata verso il parco interno;
- Agibilità 3/1991 del 13/07/1991 per 9 vani interrati a servizio dei piani T-1-2 adibiti a impianti tecnologici;
- Concessione Edilizia n°16/1991 del 22/06/1991 per realizzazione di nuova cabina elettrica Enel a servizio della struttura alberghiera; Autorizzazione Regione Piemonte per Tutela Beni Ambientali ai sensi della Legge 1497/1939, con DGR n°230/5224 dell'8/04/1991.
- Concessione Edilizia n°2/1993 del 10/02/1993 per la realizzazione di nuove camere nel sottotetto esistente, con cambio di destinazione d'uso da soffitta in superfici ad uso turistico - ricettivo;
- Concessione Edilizia n°4/1993 del 27/03/1993 per la sistemazione paesaggistica aree a Parco con riqualificazione aree adiacenti ed individuazione posti auto; - Autorizzazione Regione Piemonte per Tutela Beni Ambientali ai sensi della Legge 1497/1939, per la sistemazione paesaggistica aree a parco con riqualificazione aree adiacenti ed individuazione posti auto con DGR n°141/19128 del 2/11/1992;
- Concessione Edilizia n°17/1998 del 22/12/1998 per lavori di completamento della Concessione

Edilizia 2/93 per nuove superfici a destinazione turistico- ricettiva al piano quarto (sottotetto);  
- Abitabilità n°02/2001 del 4/08/2001 per cambio di destinazione d'uso da sottotetto a camere d'albergo per il P4°;  
- Concessione Demaniale n° B/O/140/2013 del 14/06/2013, rep. n°141/A per l'occupazione di area a terra riconducibile ad attività avente fine di lucro (spiaggia) di mq. 128 e n°2 pontili fissi di mq. 53 accessibili dal sottostrada.

L'ultimo pagamento del canone demaniale risale al 30/03/2016. La concessione demaniale risulta volturata all'attuale Affittuario.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **CERTIFICATI ALLEGATI ALLE AGIBILITA'/ABITABILITA':**

- certificato di regolare esecuzione del 3/07/1991 a firma p.i. Francesco Cottini per realizzazione impianto di produzione dell'acqua calda per uso igienico sanitario. Impianto di condizionamento dell'aria. Impianto di riscaldamento e raffrescamento delle camere.  
- certificato di regolare esecuzione del 3/07/1991 a firma p.i. Francesco Cottini per realizzazione impianti elettrici di illuminazione ordinaria, illuminazione di emergenza e sicurezza, forza motrice, impianti elettrici a servizio degli impianti tecnologici quali condizionamento, riscaldamento e raffrescamento e impianti elettrici per scale convegni.  
- dichiarazioni di conformità della ditta Sardella dell'8/07/1991 e della ditta Romiti e Savia dell'1/07/1991.

Relativamente ai lavori di ampliamento camere e suite al 4° piano e sono state rilasciate dalle ditte le seguenti dichiarazioni di conformità:

- impianto idrico - sanitario, ditta Sardella in data 3/05/2001;  
- impianto di condizionamento e riscaldamento, allacciati all'impianto centralizzato esistente dell'albergo, ditta Sardella, in data 30/04/2001;  
- impianto idrico-sanitario per alimentare n°4 bagni e attacco cucina, ditta Sardella in data 30/04/2001;  
- appartamento ultimo piano(suite) ditta Fornara, in data 30/04/2001.

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Esistono alcune modeste modifiche interne sanabili con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Albergo ubicato a Belgirate (VB) - Via Giuseppe Mazzini 121  
Struttura turistico ricettiva a 4 stelle denominata SHG HOTEL VILLA CARLOTTA, formata da 5 livelli fuori terra e un piano interrato, dotata di ampio parco piantumato, piscina scoperta e parcheggio privato fronte strada. La proprietà mediante un sottopassaggio pedonale utilizza anche una piccola spiaggia in concessione demaniale con pontili per attracco delle barche.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 184, Sub. 2, Categoria D2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 184, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1166, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 1166, Sub. 5, Categoria C7 - Fg. 2, Part. 1166, Sub. 6, Categoria E - Fg. 2, Part. 1166, Sub. 7, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 1166, Sub. 8, Zc. U, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 1166, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 7.000.000,00

Le dinamiche di lungo periodo dell'offerta ricettiva alberghiera italiana sono state caratterizzate da una costante ristrutturazione che ha comportato la progressiva riduzione del numero di strutture, e dall'altro, l'incremento della capacità ricettiva in termini di camere e di letti disponibili. Il processo ha visto la contrazione degli esercizi di bassa categoria a favore degli alberghi di categoria medio alta.

Sui 33 mila esercizi alberghieri censiti da Istat, circa la metà è costituita da hotel a 3 tre stelle, che sono rimasti sostanzialmente invariati dal 2009 al 2018, e, nonostante si tratti di una quota minoritaria, si registra un incremento superiore al 20% per gli hotel a 4 stelle e al 50% per quelli a 5 stelle. Contemporaneamente si riducono fortemente le strutture di più bassa qualità ad 1 stella (-33%) e a due stelle (-19%).

Le dinamiche di lungo periodo dell'offerta ricettiva alberghiera italiana sono state caratterizzate da una costante ristrutturazione che ha comportato la progressiva riduzione del numero di strutture, e dall'altro, l'incremento della capacità ricettiva in termini di camere e di letti disponibili. Il processo ha visto la contrazione degli esercizi di bassa categoria a favore degli alberghi di categoria medio alta.

Sui 33 mila esercizi alberghieri censiti da Istat, circa la metà è costituita da hotel a 3 tre stelle, che sono rimasti sostanzialmente invariati dal 2009 al 2018, e, nonostante si tratti di una quota minoritaria, si registra un incremento superiore al 20% per gli hotel a 4 stelle e al 50% per quelli a 5 stelle. Contemporaneamente si riducono fortemente le strutture di più bassa qualità ad 1 stella (-33%) e a due stelle (-19%).



I dati più recenti hanno manifestato positivi segnali di crescita nel corso del 2017, proseguiti anche nel 2018 ma in maniera più contenuta. In base alla ricerca di CRIF RES “nel 2018 il mercato degli investimenti alberghieri in Italia aveva toccato quota 1 miliardo di Euro, in flessione del 5% rispetto all'anno precedente, sovraperformando però quanto accaduto nel mercato degli investimenti immobiliari nel complesso, che hanno perduto ben il 20% rispetto all'anno record 2017. Il dato relativo al settore alberghiero, che rappresenta il 12% dei volumi totali transati sul mercato nazionale, si colloca ben al di sopra delle medie quinquennali e decennali. Il 2019 è partito con un ottimo risultato per il settore dell'hotellerie contabilizzando investimenti addirittura nell'ordine dei 2 miliardi di € nei primi sei mesi dell'anno, ovvero ben il 42% del totale degli investimenti immobiliari totali (5 miliardi di €)”.

I risultati positivi del settore ricettivo trovano conferma anche nei dati prodotti da RES STR Global sugli andamenti del mercato alberghiero in alcune località italiane, che prendono in considerazione tre indicatori di performance degli alberghi: il tasso di occupazione delle camere, l'Average Daily Rate (ADR), ovvero la tariffa media giornaliera, e il RevPAR, ovvero il ricavo per camera disponibile.

I valori assunti dai tre indicatori nel 2018 e le loro variazioni rispetto al 2017 evidenziano come l'anno si sia chiuso in maniera positiva per gli alberghi delle destinazioni analizzate che, con poche eccezioni, hanno registrato miglioramenti sia sul fronte delle vendite e delle tariffe sia, di conseguenza, su quello della redditività.

Dalla relazione di febbraio 2020 di Federalberghi si evince emergono dati positivi anche delle vendite forzate di immobili: il calo del numero complessivo di strutture turistico-ricettive all'asta registrato nel secondo semestre del 2017, è proseguito anche nel 2018, passando da 208 a 114 tra gennaio 2018 e gennaio 2019.

Le previsioni ottimistiche potrebbero subire un forte arresto; l'attuale emergenza Covid19 avrà sicuramente delle ripercussioni negative sul settore turistico ricettivo.

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 dalla Banca d'Italia per le imprese Gennaio 2020 (ante COVID19).

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"), incrementato di un punto percentuale poichè occorre considerare le manutenzioni differite o altre obsolescenze che esorbitano dalle normali riserve manutentive. Tale problematica infatti è risultata condizionante anche nella determinazione dell'ammontare del contratto di cessione di ramo d'azienda.

Per quanto riguarda i pesi del costo del capitale proprio e del capitale di terzi, si è deciso di adottare 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 forniti dal locatore e 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 e quelle applicate per i matrimoni e congressi, utilizzando il costo medio della camera con tipologia più frequente (camera doppia) pari a € 92,00:

Per la percentuale di occupazione media è stato utilizzato il dato fornito dalla struttura per l'anno 2018 pari al 36,1% in linea con i valori medi di zona

#### RICAVI COMPLESSIVI

Ricavi totali da affitto camere € 1.633.011,26

Ricavi da Ristorante/bar Albergo/Centro congressi

Paria al 25% del fatturato € 408.252,82

Ricavi totali da Centro congressi

Pari al 5% del fatturato € 81.650,56

TOTALE RICAVI € 2.122.914,64

#### COSTI COMPLESSIVI

Costi gestione camere:

prenotazioni internet (40 % degli incassi- 16% del fatturato) € 104.512,72

Personale e altre spese (28% del fatturato) € 427.979,59

Costi gestione ristoranti e bar:

Personale e altre spese (75% del fatturato) € 306.189,61

Costi di gestione del centro congressi:

Personale e altre spese (50% del fatturato) € 40.825,28

TOTALE COSTI GESTIONE € 879.507,20

RISULTATO DELL'ESERCIZIO (59%) € 1.243.407,43

Costi generali, commerciali e amministrativi:

Amministrazione	6% del fatturato	€	74.604,45
Marketing	2% del fatturato	€	24.868,15
Manutenzioni	6% del fatturato	€	74.604,45
Costi energetici	5% del fatturato	€	62.170,37
<b>TOTALE</b>	<b>(19%)</b>	€	<b>236.247,41</b>

RISULTATO LORDO DELL'ESERCIZIO "GOP" (42%) € 894.318,62

Assicurazioni e tasse indirette	1% del fatturato	€	10.071,60
Riserve	4% del fatturato	€	40.286,40
<b>TOTALE (5%)</b>		€	<b>50.358,00</b>

RISULTATO NETTO DI GESTIONE "NOP" (45%) € 956.802,02

QUOTA DI REDDITO NETTO ATTRIBUIBILE ALLA GESTIONE 44% € 420.993,00

QUOTA DI REDDITO LORDO ATTRIBUIBILE ALL'IMMOBILE 56% € 535.809,00

#### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Componente finanziaria (Mortgage and equity) Riferito al Valore di Mercato

s	Saggio interesse mutuo	1,18%
n	Durata anni mutuo	15
r	Saggio di capitalizzazione mutuo	7,31%
Ir	Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	8,00%
LTV	Percentuale di erogazione mutuo	50,00%
I	Saggio di capitalizzazione diretta	7,66%

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO € 6.997.993,82

Pari a €/camera 52.238,00

VALORE COMMERCIALE DELL'ALBERGO ALLO STATO ATTUALE € 7.000.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Albergo Belgirate (VB) - Via Giuseppe Mazzini 121	9163,15 mq	763,93 €/mq	€ 7.000.000,00	100,00%	€ 7.000.000,00
Valore di stima:					€ 7.000.000,00



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 05/11/2020



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

