
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Perizia di Valutazione Immobiliare degli Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c. Ing. Claudio Reginelli e Geom. Osvaldo Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2019 del R.G.E.

promossa da

“...omissis...”

per mezzo della sua mandataria

“...omissis...”

contro

“...omissis...”

“...omissis...”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

INCARICO.....	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
LOTTO UNICO	5
DESCRIZIONE.....	5
TITOLARITÀ	5
DATI CATASTALI	5
CONFINI.....	6
CONSISTENZA.....	6
STATO CONSERVATIVO	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	6
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	8
REGOLARITÀ EDILIZIA	9
METODO DI STIMA	10
VALUTAZIONE.....	11
COMPARABILI – BENI DI CONFRONTO.....	12



TRIBUNALE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SCHEDA RIEPILOGATIVA GENERALE

Giudice procedente	Dott. Flavio Conciatori		
Procedura Esecutiva :	218/2019		
Creditore Procedente:	"...omissis..."		
privilegio fondiario	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
Debitore:	"...omissis...", "...omissis..."		
Numero lotti proposto	Unico		

SCHEDA RIEPILOGATIVA DETTAGLIO

valore di vendita proposto	€ 1.380.000,00			
tipologia beni del lotto	Struttura alberghiera			
diritto reale	<input checked="" type="checkbox"/>	proprietà	<input type="checkbox"/> altro diritto reale	
limiti del titolo	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	<input type="checkbox"/> quota	
Ubicazione:	Via Archimede,80 Tortoreto (TE)			
lotto UNICO	Situazione Locatizia			
	occupazione del debitore	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	occupazione di terzi	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	congruità canone	<input checked="" type="checkbox"/>	si	<input type="checkbox"/> no
	regolarità pagamenti	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
	Regolarità Edilizia	<input type="checkbox"/>	si	<input checked="" type="checkbox"/> no
costi regolarizzazione	€ 20.000			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 28/02/2023, gli scriventi Ing. Claudio Reginelli e Geom. Osvaldo Reginelli, venivano nominati Esperti Estimatori ex art. 568 c.p.c. e Custodi Giudiziari ed in data 07/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. presente nel fascicolo risulta la seguente:

- Atto di Pignoramento notificato il 08/11/2019, depositato il 20/11/2019 a Favore di "...omissis..." contro "...omissis..." e "...omissis...".
- Istanza di Vendita depositata il 16/12/2019
- Nota di Trascrizione Pignoramento depositato il 16/03/2020.
- Certificazione Ex Art. 567 comma 2° c.p.c. depositata il 16/03/2020

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento e riportati nella Nota di Trascrizione Reg. Part. n. 1865 Reg. Gen. 2591 del 20/02/2020 sono costituiti dai seguenti immobili, siti:

nel Comune di TORTORETO (TE), censiti al:

- 1) Catasto FABBRICATI – Foglio 19 Particella 3405 Cat D/2 (Diritti 1/1)
- 2) Catasto TERRENI – Foglio 19 Particella 3405 (Diritti 1/1)

Si precisa, come indicato nella Sezione "D" della nota di trascrizione del Pignoramento, che i beni, riportati nell'Atto di Pignoramento censiti in Catasto al Comune di Tortoreto Fg 19 P.lla 622 Sub 8 venivano esclusi dalla trascrizione con la seguente dicitura:

"SI ESCLUDE DAL PIGNORAMENTO IL BENE SITO IN TORTORETO AL FG 19 MAPP 622 SUB 8 IN QUANTO RISULTA VENDUTO.SI ESONERA IL CONSERVATO RE DA OGNI RESPONSABILITA'"

Lo scrivente, pertanto ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

- **LOTTO UNICO – Diritti pari ad 1/1** su Struttura ricettiva (Albergo/Hotel)
Ubicata in Via Archimede 80 – Tortoreto (TE) –
Struttura alberghiera disposta su 6 livelli fuori terra, dotata, in totale, di numero 48 camere, oltre a parti comuni, e locali di servizio e così composta:
Piano terra: hall di ingresso, cucina, sala ristorante, servizi e locali tecnici ed accessori con ufficio;
Piano Primo: 8 camere con relativi servizi igienici, sala tv e balconi;
Piano Secondo: 10 camere con relativi servizi igienici e balconi;
Piano Terzo: 10 camere con relativi servizi igienici e balconi;
Piano Quarto: 10 camere con relativi servizi igienici e balconi;
Piano Quinto: 10 camere con relativi servizi igienici, balconi e locali ripostigli.
Oltre diritti pari ad 1/1 su aree su cui insiste il complesso immobiliare.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Diritti pari ad 1/1 su Struttura ricettiva (Albergo/Hotel) sita in Via Archimede 80 – Tortoreto (TE) = Struttura alberghiera disposta su 6 livelli fuori terra, dotata, in totale, di numero 48 camere, oltre a parti comuni, e locali di servizio e così composta:

Piano terra: hall di ingresso, cucina, sala ristorante, servizi e locali tecnici ed accessori con ufficio;

Piano Primo: 8 camere con relativi servizi igienici, sala tv e balconi;

Piano Secondo: 10 camere con relativi servizi igienici e balconi;

Piano Terzo: 10 camere con relativi servizi igienici e balconi;

Piano Quarto: 10 camere con relativi servizi igienici e balconi;

Piano Quinto: 10 camere con relativi servizi igienici, balconi e locali ripostigli.

Oltre diritti pari ad 1/1 su aree su cui insiste il complesso immobiliare.

TITOLARITÀ

Le porzioni immobiliari oggetto dell'esecuzione risultano intestate catastalmente ai seguenti soggetti:

- "...omissis..." (Proprietà ½)
- "...omissis..." (Proprietà ½)

Le porzioni immobiliari vengono pignorate per i seguenti diritti:

- "...omissis..." (Proprietà ½)
- "...omissis..." (Proprietà ½)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	3405	-	1	D/2	-	-	-	15.648,64 €	T-1-2	

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	
19	3405				Ente Urbano		00 04 80 mq	-	-		

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano 6 fuori terra, sono presenti: locali di servizio, terrazzi con vasca idromassaggio, zona lavanderia, servizi igienici, una copertura con "pergotenda", etc, il tutto non riportato nelle schede catastali
- diversa conformazione al piano terra dei locali servizi e dell'ufficio
- indicazione incoerente in visura dei piani

CONFINI

Le P.Illa 3405 su cui insiste il fabbricato, il tutto oggetto di pignoramento, confina catastalmente con:

- Nord: P.Illa 4301
- Sud: P.Ille 797 e 3914
- Est P.Ille 3914 (in parte) e 4277
- Ovest Via Archimede



Salvo altri se/o variati.

CONSISTENZA¹

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locali Hall – Cucina – Sala Ristorante	313,00 mq	342,00 mq	1,00	342,00 mq	Terra
Camere – Servizi e Sala TV	223,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	1
Balconi/Terrazzi	-	52,00 mq	0,30	15,60 mq	1
Camere – Servizi	223,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	2
Balconi	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2
Camere – Servizi	223,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	3
Balconi	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3
Camere – Servizi	223,00 mq	245,00 mq	1,00	245,00 mq	4
Balconi	-	25,00 mq	0,30	7,50 mq	4
Camere – Servizi	223,00 mq	242,00mq	1,00	242,00 mq	4
Balconi	-	34,00 mq	0,30	10,00 mq	4
Area Esterna residua P.Illa 3405 (480 mq)	-	132,00 mq	0,10	13,20 mq	Terra
Totale superficie convenzionale				1625,30 mq	

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato e le porzioni interne, così come le stanze ed i servizi, si presentano in discrete condizioni di manutenzione.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive del fabbricato e dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Tipologia: Edificio a torre con destinazione ricettiva
- Fondazioni e Str. verticali: elementi in c.a.
- Pareti esterne: tamponature in laterizio, intonacate e tinteggiate
- Pavimentazione interna: ceramica, scale in marmo/pietra
- Pareti interne: laterizio intonacato e tinteggiato.
- Infissi esterni: alluminio/pvc con avvolgibili in plastica
- Impianto elettrico, idrico, telefonico, condizionamento, antincendio e tecnologico adeguamento alla destinazione d'uso: presenti, funzionanti (struttura attualmente in uso), eventualmente da revisionare ed eventualmente adeguare
- Ingresso/Hall con ampia zona vetrata
- Ascensore

Le caratteristiche estrinseche o variabili del contesto sono giudicate con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare:

- Caratteristiche Ambientali: Ottima, zona centrale in località di mare a breve distanza dal mare;
- Prossimità a Mezzi Pubblici e Parcheggi: limitata, a breve distanza dalla stazione FS;
- Prossimità al verde: limitata, ma prossimità al mare;
- Prossimità ai servizi commerciali e pubblici: ottima, i principali servizi commerciali ed amministrativi sono tutti nelle immediate vicinanze;

¹ Riferita alle planimetrie e documentazione catastali

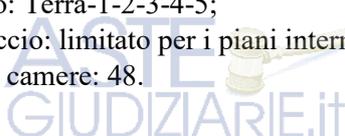
Le caratteristiche intrinseche dello stabile, con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto, sebbene non di recente realizzazione ma con interventi di ristrutturazione nel corso degli anni
- Tipologia: Edificio a torre adibito ad attività ricettiva (Albergo/Hotel)
- Caratteristiche delle dotazioni esterne: Limitate



Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ad uso non residenziale (turistico/ricettivo), con riferimento alle classificazioni proposte dagli Standard Europei di Valutazione Immobiliare, risultano:

- Stato di Conservazione: Discreto
- Grado delle rifiniture: Normali (Classificazione Hotel 3 ***)
- Piano: Terra-1-2-3-4-5;
- Affaccio: limitato per i piani intermedi, discreto e buono per i piani alti lato mare (ad est)
- N. di camere: 48.



STATO DI OCCUPAZIONE

Le porzioni immobiliari, unitamente all'autorizzazione amministrativa n. 12 del 09/001/2001 reintestata la concedente giusta SCIA prot. 15707 del 09/06/2016 (SUAP Tortoreto), alle attrezzature, arredi, macchinari ed impianti, risultano concesse con SCRITTURA PORTANTE AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA, dal Sig. "...omissis...", titolare della omonima Ditta, alla società "...omissis..." in virtù di una a rogito notaio Dott. Biagio Ciampini del 07/06/2018, registrato a Giulianova in data 07/06/2018 al n. 3254 serie 1T, depositato alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Teramo in data 08/06/2018.

Dalla data del 07/06/2018 sino al 06/06/2027.

Canone annuo € 36.000,00 oltre iva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Le porzioni immobiliari in oggetto sono pervenute agli esecutati, per diritti pari ad ½ ciascuno, in virtù di:

- ATTO di COMPRAVENDITA del 29/05/1990 Notaio Gian Carlo Zaffagnini Rep./Racc 150697/11899 registrato il 18/06/1990 al numero 1036.

Dai Sig.ri "...omissis..." e "...omissis..."

L'intestazione catastale attuale, Diritti ½ a "...omissis..." e diritti pari a ½ a "...omissis...", corrisponde alla titolarità effettiva

Pertanto relativamente ai beni 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TERAMO il 20/02/2020 Reg. gen. 2591 - Reg. part. 1865

A favore di "...omissis..."

Contro "...omissis..." e "...omissis..."

Note: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Tortoreto

C.F. Foglio 19 Particella 3405 (Diritti pari ad 1/1)

C.T. Foglio 19 Particelle 3405 (Diritti pari ad 1/1)



Iscrizioni

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

Iscritta a Teramo il 14/02/2008 Reg. gen. 2809 - Reg. part. 421

A favore: "...omissis..."

Contro: "...omissis..." e "...omissis..."

Capitale: 1.500.0000,00 € Interessi: 6.281% Spese: 1.500.0000,00 €

Totale: 3.000.000,00 € Durata: 20 anni

Debitori non datori di ipoteca: "...omissis..."

Immobili: Gravante sui seguenti diritti degli immobili in Tortoreto

C.F. Fg. 19 P.lla 3405

Fg. 19 P.lla 622 Sub 8

C.T. Fg. 19 P.lla 3405

ANNOTAZIONE presentata il 11/06/2012 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. 1109 Registro generale n. 8482

Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI

Relativa al bene Fg. 19 P.lla 622 Sub 8

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

Iscritta a Teramo il 22/04/2013 Reg. gen. 5500 - Reg. part. 616

Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico Ufficiale: Notaio Di Silvestri Paolo

Capitale: 100.000,00 € Tasso interesse annuo: 5,329%

Totale: 200.000,00 € Durata: 20 anni

A favore: "...omissis..."

Contro: "...omissis..." e "...omissis..."

Debitori non datori di ipoteca: "...omissis..."

Immobili: C.F. Fg. 19 P.lla 3405

ANNOTAZIONE presentata il 29/01/2014 Servizio di P.I. di TERAMO

Registro particolare n. 127 Registro generale n. 1057

Tipo di atto: RINEGOZIAZIONE DEL MUTUO

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate, con riserva di una corretta quantificazione in sede di predisposizione degli annotamenti, si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nell'annotare le formalità indicate e, contestualmente, corrispondere i seguenti importi, in relazione alla formalità da cancellare:

Ann. a Trascrizione: Imposta di Bollo, Imposta Ipotecaria e Tassa Ipotecaria: € 294,00

Ann. ad Iscrizione da Ipo Volontaria: Tassa Ipotecaria € 35,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Legale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00

Ann. ad Iscrizione Ipo Giudiziale: Imp. Ipotecaria 0,5% + Tassa Ipotecaria € 35,00 + Imp. di Bollo € 59,00.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato in base ai seguenti provvedimenti tutti rilasciati, tempo per tempo, dalla competente autorità del Comune di Tortoreto (TE) e precisamente:

- Licenza Edilizia del 29/08/1966;
- Licenza Edilizia n. 7 del 20/09/1967 per cambio di destinazione d'uso;
- Autorizzazione di Abitabilità del 05/11/1968
- Licenza Edilizia n. 40 del 01/10/1969 per ampliamento;
- Concessione Edilizia n. 20/82 del 01/02/1982 per ammodernamento e ristrutturazione
- Autorizzazione n. 107 del 28/11/1991 per opere di manutenzione
- Concessione Edilizia n. 11 del 27/01/1992
- Concessione Edilizia n. 62 del 19/05/1997 in variante alla precedente
- Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità Prat. Edilizia n. 27 del 30/06/1997
- DIA Prot. 020815 del 11/11/2004 n. 141/04 per restauro e risanamento conservativo
- DIA Prot. 1411 del 10/03/2010 n. 34/10

Per quanto è stato possibile accertare, non vi è corrispondenza, tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati ai titoli edilizi, le difformità rilevate sono:

- al piano 6/sottotetto, sono presenti: locali di servizio, terrazzi con vasca idromassaggio, zona lavanderia, servizi igienici, una copertura con "pergotenda", etc, il tutto non riportato nelle schede catastali, sebbene nel titolo di provenienza veniva descritto come di seguito:

"... un sottotetto praticabile adibito a stenditoio..."

Nell'agibilità del 1997 il piano sottotetto era escluso dall'autorizzazione e definito non ultimato.

L'eventuale aggiudicatario potrà nei 120 giorni successivi all'emissione del Decreto di Trasferimento, a propria cura e spese, presentare adeguata pratica edilizia per la sanatoria di eventuali difformità presenti ove sanabili ed ove ne ricorrono le possibilità, nei modi di legge e nel rispetto delle prescrizioni e vincoli urbanistici.

Per la regolarizzazione/adeguamento delle difformità rilevate si stima un costo tra pratica edilizia, onorari, diritti e sanzioni di circa 20.000,00 €² oltre eventuali demolizioni per le porzioni non sanabili, di cui si terrà conto nella stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile / APE.

In merito alla presenza degli attestati di prestazione energetica ai sensi della Legge n. 10 del 09/01/1991 e successivi, D. Lgs. n. 192 del 19/08/2005, D. Lgs. n. 311 del 29/12/2006, DPR n. 59 del 02/04/2009 e D. Lgs. n. 28 del 03/03/2011, D.M. del 22/11/2012, DL n. 63 del 04/06/2013, e Legge n. 90 del 03/08/2013 D.M. 26/06/2015 e s.m.i. si precisa che per la porzione immobiliare (sub 30) in esame vi è necessità di provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione per l'eventuale emissione di Decreto di Trasferimento.

² Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di studio progettuale ed analisi approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione da eventuale aggiudicatario.

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di Mercato del Lotto ed il successivo valore da porre a base d'asta, data la natura del bene e la sua destinazione d'uso (Struttura Alberghiera - Hotel), si è utilizzato il metodo di stima della "Capitalizzazione diretta (Produzione Lorda Vendibile)". Tale metodologia è applicabile qualora si deve stimare immobili che sono strumentali alla realizzazione di redditi di attività economiche e per i quali non sono reperibili dal mercato comparabili di reddito e/o di prezzo che presentano caratteristiche produttive simili.

La Capitalizzazione diretta PLV (Produzione Lorda Vendibile) si basa sul procedimento di conversione del reddito netto atteso, di un singolo anno, nel valore di stima di un immobile, successivamente il valore di mercato sarà determinabile dal reddito diviso un saggio, denominato di capitalizzazione.

Il calcolo del reddito lordo dell'immobile si determina con l'incidenza sulla produzione lorda vendibile, considerando l'immobile strumentale all'ottenimento di tali redditi.

Per cui si applicherà la seguente formulazione matematica:

$$V = \frac{R}{i}$$

Dove il reddito (R) è determinato con la seguente espressione:

$$R = \frac{PLV - SLV(1+m)}{1+m}$$

dove:

PLV = produzione lorda vendibile per le caratteristiche dell'immobile (euro/anno);

R = reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

SLV = spesa per la produzione lorda vendibile per le caratteristiche dell'immobile (euro/anno);

m = profitto di impresa;

oppure più semplicemente pari a:

$$R = PLV \times f(\%)$$

dove:

PLV = produzione lorda vendibile per le caratteristiche dell'immobile (euro/anno);

R = reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

f(%) = incidenza del reddito dell'immobile sulla produzione lorda vendibile;

In sintesi la produzione Lorda Vendibile è assimilata ai ricavi derivanti dall'attività svolta, di cui l'immobile risulta strumentale, mentre l'incidenza del reddito rappresenta la percentuale con la quale i ricavi lordi vengono commutati in reddito netto.

Successivamente, determinato il reddito netto, si procederà con la determinazione di un saggio di capitalizzazione, in questo caso diretta, per la cui determinazione in assenza di dati di mercato attendibili, può essere desunto in via indiretta, con diversi metodi, quello utilizzato dallo scrivente è il seguente, denominato "Mortgage and Equity Components".

In questo metodo il saggio di capitalizzazione è dato dalla media ponderata tra il saggio di interesse di un mutuo immobiliare di riferimento e il saggio di redditività dell'investimento immobiliare; la ponderazione è in funzione della percentuale di erogazione del mutuo immobiliare, con la seguente espressione:

$$I = M \cdot I_M + (1 - M) \cdot I_E$$

dove

I_M è il saggio di capitalizzazione del mutuo;

M è il rapporto fra il capitale mutuato ed il prezzo dell'immobile o percentuale di erogazione;

I_E è saggio di redditività diretta;

Il saggio di capitalizzazione del mutuo I_M può essere calcolato in funzione del saggio di interesse del mutuo I_N e della sua durata n , secondo la formula:

$$I_M = \frac{i_N}{(1 - (1 + i_N)^{-n})}$$

La percentuale di erogazione M o "loan to value" (LTV) è determinata pari al rapporto fra il capitale mutuato Q_M ed il prezzo dell'immobile P :

$$M = \frac{Q_M}{P}$$

Il saggio di redditività diretta I_E può essere calcolato:

1. in funzione del parametro DCR, che rappresenta il rapporto fra il reddito dell'immobile R e la quota di ammortamento annua del mutuo Q_A :
2. pari al rapporto fra il reddito dell'immobile R al netto della quota di ammortamento del mutuo Q_A e la quota del prezzo non mutuata $(1-M) P$:

VALUTAZIONE

Nel caso di specie la determinazione del valore di mercato secondo il metodo sopra indicato assume la seguente forma:

Descrizione	Unità di misura di riferimento	Quantità	Produzione lorda vendibile unitaria	Produzione lorda vendibile
Hotel	n. camere	48	18.580 ³	€ 892.000
TOTALE PRODUZIONE LORDA VENDIBILE				€ 892.000
INCIDENZA DEL REDDITO TOTALE				13.4%
REDDITO ANNUO				€ 119.528,00

³ Assumendo: Stagione Estiva fattore occupazione 95% - Prezzo Medio 100 €/camera/notte
Stagione Autunno-Inverno-Primavera fattore occupazione 50% - Prezzo Medio 50 €/camera/notte

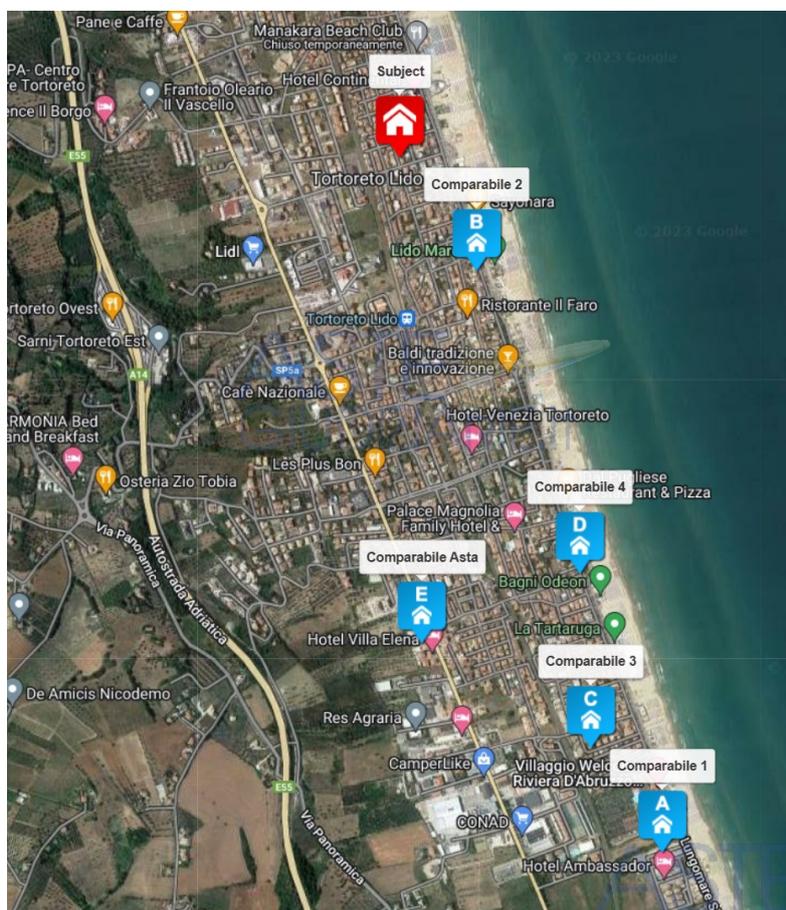
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE - Band of Investment MORTGAGE AND EQUITY

Durata mutuo	N anni	20
Saggio di interesse del mutuo		4,50%
Saggio di capitalizzazione del mutuo	Im	7,69
Saggio di redditività diretta	Ir	3,4
Percentuale di erogazione del mutuo	LtV	70%
Mortgage and equity - Componente finanziaria	Sme	6,40
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	i	6,40%***
VALORE STIMATO		€ 1.867.000

COMPARABILI - BENI DI CONFRONTO

Si è proceduto ad una indagine di mercato finalizzata ad individuare: transazioni, trattative di mercato, beni in vendita o oggetto di stima, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Gli esiti della ricerca sono stati i seguenti:



Mappa dei Comparabili

	Comparabile 1	Bene 2	Bene 3	Bene 4	Bene 5
Denominazione	Hotel/Residence	Hotel/Residence	Albergo/Hotel	Albergo/Residence	Hotel
Localizzazione	Viale Sirena 488.	Viale Sirena	Via G. Marconi 28	Viale Sirena	Via Nazionale 128
Fonte	Bene in Vendita	Bene in Vendita	Bene in vendita	Bene in vendita	Asta Giudiziaria
Prezzo di Mercato	€ 2.256.090	€ 1.550.000	€ 1.200.000	€ 850.000	€ 2.700.000
Superficie Lorda	3.274 mq	960 mq	1.394 mq	323 mq	1.328 mq
N. camere	55	32	22	12	42
Grado di Finitura	Buono	Discreto	Discreto	Buono	Buono
Manutenzione	Ottimo	Discreto	Sufficiente	Buono	Buono
Valore Unitario	689 €/mq	1.614 €/mq	860 €/mq	2.631 €/mq	2.033 €/mq
Valore unitario €/camera	41.018 €	48.437 €	54.545 €	70.833	64.285

All'esito della ricerca di mercato sono stati applicati fattori correttivi per tenere conto principalmente i seguenti fattori:

- stato di manutenzione del bene oggetto di stima
- finiture e livello della struttura
- localizzazione e posizione rispetto al mare
- dotazioni esterne ed accessori (piscina, spazi verdi, ristorante etc)
- margine di trattativa per mercato ordinario (assunto 10%)
- media ponderata con maggior peso per le strutture appartenete allo stesso segmento di mercato del subject

Il fattore correttivo utilizzato risulta pari a: $f = 0,75$

	Bene Oggetto di Stima	Beni di Confronto
Valore di Stima	€ 1.867.000,00	-
Superficie Lorda	1.625,30	-
N. Camere	48	-
Valore Unitario €/mq	1.148 €/mq	1.565 €/mq
Valore Unitario €/camera	38.895 €/camera	51.890 €/camera

Pertanto è possibile riepilogare la valutazione come segue:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO – Struttura ricettiva (Albergo/Hotel) Ubicata in Via Archimede 80 – Tortoreto (TE) –	1.625,30 mq	1.148,00 €/mq	€ 1.865.844,40	100%	€ 1.867.000,00
				Valore di stima:	€ 1.867.000,00

Valore di Stima: € 1.867.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Variazione di Mercato	10,00	%
Costi per Regolarizzazione Edilizia e Catastale	20,000	€

Valore proposto per la vendita a base d'asta: € 1.380.000,00

Il valore del **LOTTO UNICO** in procedura per proposto per la vendita è determinabile in: € 1.380.000,00 in c.t. considerando il deprezzamento indicato rispetto al valore di mercato relativo ad una libera contrattazione di mercato, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e dei fattori precedentemente elencati oltre a quant'altro incidente nella procedura esecutiva.

Assolto il loro mandato, gli scriventi Esperti ex art. 568 c.p.c. depositano la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e restano a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 30/09/2023

Ing. Claudio Reginelli
Geom. Osvaldo Reginelli



ELENCO ALLEGATI

LOTTO UNICO

A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- Vista Satellitare.

B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie Catastali

C. DOCUMENTAZIONE COMUNALE

- Titoli edilizi e grafici.

D. PROVENIENZA

- Atto di Vendita.

E. DOCUMENTAZIONE OCCUPAZIONALE

- Scrittura Affitto Ramo d'Azienda.

F. ISPEZIONI IPOTECARIE

- Elenco Trascrizioni, Iscrizioni e Note.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

