
TRIBUNALE DI VERONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA
R.G.E. n° 586/2018 riunita con la R.G.E. 15/2019
Giudice dott. Attilio BURTI

promossa da:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Tecnico incaricato: dott. geom. Arianna Filippozzi

Iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Verona al n° 2496

Iscritta al collegio dei Geometri di Verona al n° 2971

Iscritta all'Albo del Tribunale di Verona

Con studio in Verona (VR), C.so Porta Nuova 133

Tel. 045/2227478 – studio@filippozzi.eu – arianna@pec.filippozzi.eu

Custodi Giudiziari:

Avv. Michele Fontana

Avv. Paolo Malizia

Avv. Daniela Deguidi

Avv. Lorenzo Dalla Rosa

ELABORATO PERITALE
LOTTE DA 1 A 2



Indice della perizia

Scheda sintetica LOTTO 1	4
Scheda sintetica LOTTO 2	5
Incarico	6
Precisazione	7
A) Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	8
B) Estremi dell'atto di pignoramento	8
Altri beni.....	10
Formazione dei lotti.....	11
Impianti.....	12
Proprietà centrale termica "hotel vecchio"	15

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' ALBERGO "vecchio", sede Hotel San Vito in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 1	22
1) Identificazione dei beni oggetto di perizia	22
2) Proprietà e stato di possesso	30
2.1) Provenienza dei beni	30
2.2) Attuali intestatari	31
2.3) Situazione di possesso – diritti reali.....	31
3) Ubicazione e contesto	32
4) Descrizione degli immobili	33
5) Conformità e oneri per la regolarizzazione	36
6) Vincoli e oneri giuridici	40
7) Informazioni utili per l'acquirente.....	43
8) Stima	44
8.1) Superfici.....	44
8.2) Criteri di stima.....	45
8.3) Stima del valore di mercato.....	51
8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata	53
PIENA PROPRIETA' enoteca in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi	54
1) Identificazione dei beni oggetto di perizia	54
2) Proprietà e stato di possesso	58
2.1) Provenienza dei beni	58
2.2) Attuali intestatari	59
2.3) Situazione di possesso – diritti reali.....	59
3) Ubicazione e contesto	60
4) Descrizione degli immobili	61
5) Conformità e oneri per la regolarizzazione	63
6) Vincoli e oneri giuridici	66
7) Informazioni utili per l'acquirente.....	66
8) Stima	66
8.1) Superfici.....	66
8.2) Criteri di stima.....	67
8.3) Stima del valore di mercato.....	68
8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata	69



PIENA PROPRIETA' ALBERGO "nuovo", sede Hotel Gran in Negrar di Valp.Ila (VR) Via G.B. Pighi n° 2	70
1) Identificazione dei beni oggetto di perizia	70
2) Proprietà e stato di possesso	78
2.1) Provenienza dei beni	78
2.2) Attuali intestatari	78
2.3) Situazione di possesso – diritti reali.....	78
3) Ubicazione e contesto	79
4) Descrizione degli immobili	80
5) Conformità e oneri per la regolarizzazione	83
6) Vincoli e oneri giuridici	86
7) Informazioni utili per l'acquirente.....	86
8) Stima	87
8.1) Superfici.....	87
8.2) Criteri di stima.....	88
8.3) Stima del valore di mercato.....	94
8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata	96

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' piscina ed altri beni in Negrar di Valp.Ila (VR) Via G.B. Pighi.....	98
1) Identificazione dei beni oggetto di perizia	98
2) Proprietà e stato di possesso	102
2.1) Provenienza dei beni	102
2.2) Attuali intestatari	102
2.3) Situazione di possesso – diritti reali.....	102
3) Ubicazione e contesto	103
4) Descrizione degli immobili	104
5) Conformità e oneri per la regolarizzazione	108
6) Vincoli e oneri giuridici	110
7) Informazioni utili per l'acquirente.....	112
8) Stima	112
8.1) Superfici.....	112
8.2) Criteri di stima.....	113
8.3) Stima del valore di mercato.....	114
8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata	115
 Riepilogo dei valori di stima degli immobili	 116



Scheda sintetica LOTTO 1

PROCEDURA	R.G.E. n° 586/2018 riunita con la R.G.E. 15/2019
LOTTO	1
DIRITTO OGGETTO DI VENDITA	Piena proprietà dell'intero
TIPOLOGIA BENE	N° 2 strutture alberghiere ed enoteca
UBICAZIONE	Negrar di Valpolicella (VR), Via Pighi n° 1-2
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40 mapp. n°: <ul style="list-style-type: none"> • 176 sub. 4 graffato 258 sub. 16 graffato 380 • 16 sub. 42 graffato 175 sub. 5 graffato 177 sub. 5 graffato 457 sub. 3 • 16 sub. 43 • 1107 sub. 1-2-3-4
VALORE DI STIMA	€ 9.850.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE	Locato con contratto vincolato alla procedura
IRREGOLARITA' EDILIZIE	Si
IRREGOLARITA' CATASTALI	Costi di regolarizzazione € 60.000,00
ONERI DI GESTIONE CONDOMINIALE	Non sussiste condominio
VINCOLI E ONERI	Si (pag. 40)
NOTE	Sussistenza di problematiche catastali che limitano la trasferibilità dell'hotel vecchio. Impiantistica sostanzialmente comune o comunque collegata in relazione ad hotel vecchio, nuovo, enoteca ed in parte anche per la piscina. Si rende opportuna vendita congiunta dei lotti 1-2. M.n. 1107 sub. 2 vincolato ad uso pubblico.

I dati sopra indicati costituiscono una sintesi di massima del contenuto della perizia.
La consultazione della scheda sintetica sopra riportata non può essere ritenuta sostitutiva della lettura ed analisi completa della perizia nel suo insieme, cui si rimanda per completezza.
I dati indicati sono riferiti alla data di perizia.



Scheda sintetica LOTTO 2

PROCEDURA	R.G.E. n° 586/2018 riunita con la R.G.E. 15/2019
LOTTO	2
DIRITTO OGGETTO DI VENDITA	Piena proprietà dell'intero
TIPOLOGIA BENE	Con vincolo di uso pubblico: piscina, percorsi pedonali ed area. Cabina elettrica.
UBICAZIONE	Negrar di Valpolicella (VR), Via Pighi
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40 mapp. n°: 1108 sub. 1, 1109, 1041 Catasto Terreni, Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40 mapp. n°: 1106
VALORE DI STIMA	€ 225.000,00
STATO DI OCCUPAZIONE	Locato con contratto vincolato alla procedura
IRREGOLARITA' EDILIZIE	Si
IRREGOLARITA' CATASTALI	Costi di regolarizzazione € 6.000,00
ONERI DI GESTIONE CONDOMINIALE	Non sussiste condominio
VINCOLI E ONERI	Si (pag. 110)
NOTE	Immobili non pignorati. Intervenuto fallimento della soc. S.r.l. Impiantistica sostanzialmente comune o comunque collegata in relazione ad hotel vecchio, nuovo, enoteca ed in parte anche per la piscina. Si rende opportuna vendita congiunta dei lotti 1-2. Piscina, percorsi pedonali ed area con vincolo di uso pubblico.

I dati sopra indicati costituiscono una sintesi di massima del contenuto della perizia.
La consultazione della scheda sintetica sopra riportata non può essere ritenuta sostitutiva della lettura ed analisi completa della perizia nel suo insieme, cui si rimanda per completezza.
I dati indicati sono riferiti alla data di perizia.



Incarico

In data 28/04/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Attilio Burti, ha nominato la scrivente quale perito estimatore per le Esecuzioni Immobiliari in oggetto. In data 29/04/2022 è quindi stato trasmesso al PCT "accettazione dell'incarico e giuramento dell'esperto stimatore" debitamente sottoscritto dalla scrivente.

Alla scrivente è in particolare stato posto il seguente incarico:

"Assegna incarico, conformemente al modello d'incarichi attribuiti ai periti dell'esecuzione immobiliare, al geom dott.ssa Filippozzi di individuare l'attuale valore di stima di entrambe le unità alberghiere in considerazione del mutato contesto macroeconomico e di determinare l'attuale giusto canone locativo degli immobili e, in caso di affitto d'azienda, l'incidenza percentuale sul canone complessivo della componente immobiliare e di quella mobiliare".

In data 20/06/2022 la scrivente ha quindi depositato elaborato estimativo del canone di locazione degli immobili.

In corso di operazioni peritali sono quindi emerse problematiche inerenti alla situazione catastale dell'albergo "vecchio", legate in particolare alla porzione di immobile graffato individuata CF, Comune di Negrar di Valpolicella, fg 40, mn 258 sub. 14, costituente porzione di centrale termica catastalmente intestata ac. _____ (mentre la restante porzione di immobili è intestata c. _____). L'argomento sarà oggetto di specifica trattazione in perizia.

La situazione era peraltro già stata oggetto di segnalazione da parte del delegato alla vendita Notaio Giacomo Gelmi in data 18/02/2021.

All'udienza del 16/11/2022 il GE dott. Attilio Burti ha quindi integrato l'incarico della scrivente:

"per la verifica, previo esame dei titoli di provenienza, dello statuto proprietario della centrale termica e, se del caso, della modifica della intestazione catastale ove erronea."



Precisazione

Gli immobili oggetto di perizia sono già stati oggetto di precedenti valutazioni, operate da antecedenti periti estimatori, come nel seguito sintetizzato:

- 04/11/2019, arch. Francesco Bragantini.
Valore di stima hotel "vecchio", enoteca parte ed appartamenti (questi ultimi non oggetto della presente perizia) € 3.750.000,00
Dall'esame della perizia pare che il valore stimato per gli appartamenti sia in totale di circa € 250.000,00.
Di conseguenza il valore dell'hotel "vecchio" oltre a parte dell'enoteca sarebbe stato stimato dall'arch. Bragantini in
€ 3.500.000,00
- 09/11/2019, arch. Stefano Sartori.
Valore di stima hotel "nuovo" € 9.558.000,00
Valore di stima sale polifunzionali (mn 16 sub. 43), parte dell'enoteca € 285.000,00



A) Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

L'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente consente di indicare la completezza della stessa.

B) Estremi dell'atto di pignoramento

Trattandosi di due originarie procedure esecutive immobiliari, ora riunite, sono presenti due distinti pignoramenti immobiliari.

Gli stessi colpiscono numerosi immobili, dei quali sono oggetto della presente perizia solo quelli riportati nel seguito:

- verbale di pignoramento immobiliare in data 13/11/2018 (trascritto a Verona il 28/11/2018, RG 48307, RP 32485), con il quale sono stati colpiti i seguenti beni:

PIENA PROPRIETA'

in Negrar (VR) Via Giovanni Battista Pighi n° 1

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar (VR), Foglio 40 mapp. n°:

- a)** 16 sub. 42 graffato
175 sub. 5 graffato
177 sub. 5 graffato
457 sub. 3 (D/8 – fabbricati costruiti per esigenze commerciali – enoteca)
- b)** 176 sub. 4 graffato
258 sub. 16 graffato
380 (D/2, albergo "vecchio", sede dell'Hote).

N.B.: si precisa sin d'ora in relazione a tale pignoramento non essere indicato il mn 258 sub. 14 che, in visura catastale, costituisce bene graffato a quelli sopra elencati (rif. lettera b) ma che, sempre in visura catastale, è indicato come di proprietà di . Per tali motivi il mn 258 sub. 14 non è oggetto della presente perizia.



- verbale di pignoramento immobiliare in data 07/01/2019 (trascritto a Verona il 14/01/2019, RG 1024, RP 673), con il quale sono stati colpiti i seguenti beni:

PIENA PROPRIETA'

in Negrar (VR) Via Giovanni Battista Pighi n° 2

Catasto Terreni – Comune di Negrar (VR), Foglio 40 mapp. n°:

a) 1107 – ente urbano

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar (VR), Foglio 40 mapp. n°:

b) 1107 sub. 1 (D/2, albergo “nuovo”, sede

c) 1107 sub. 2 – ente urbano di mq 405;

d) 1107 sub. 3 – fabbricato in corso di costruzione;

e) 1107 sub. 4 – fabbricato in corso di costruzione;

f) 16 sub. 43 (C/1, negozio, facente parte dell'enoteca).

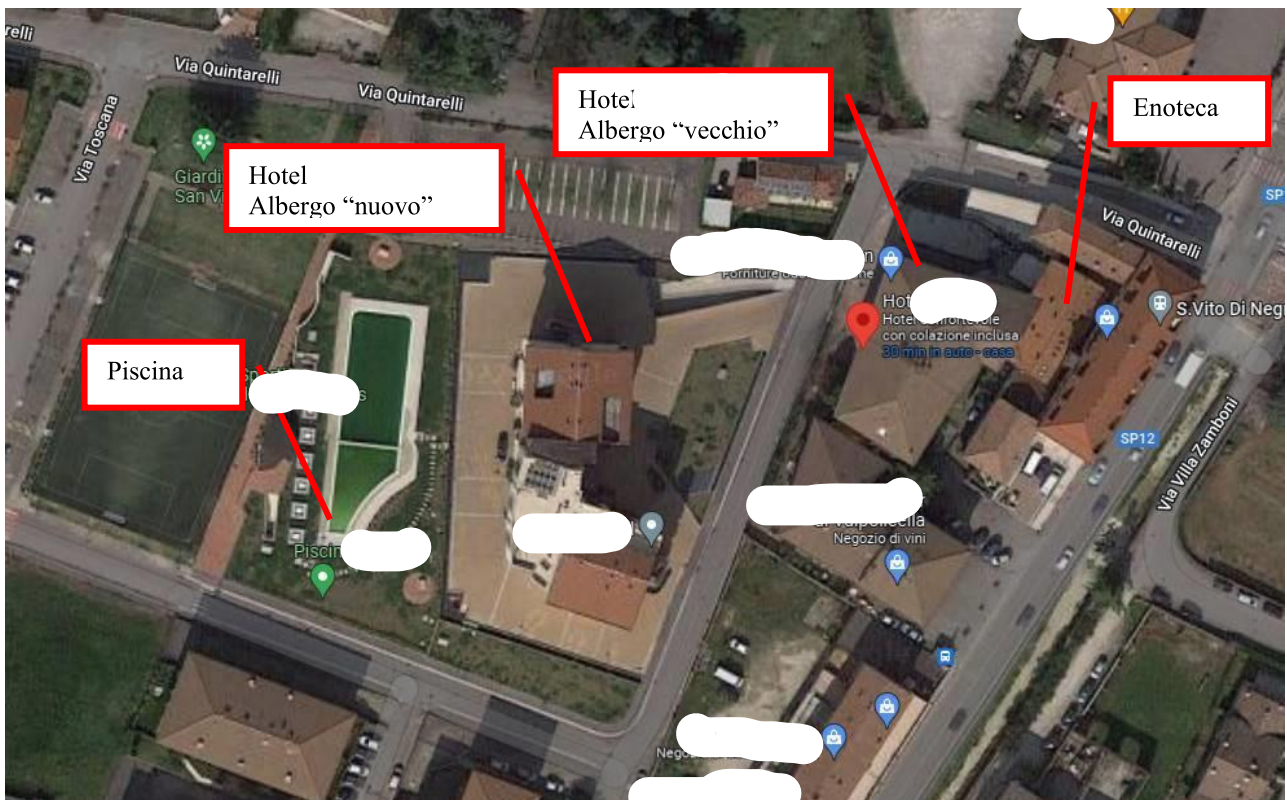


Altri beni

Pur non essendo colpiti da pignoramento vi sono ulteriori beni immobili a completamento dell'hotel "nuovo" che saranno valutati nel seguito.

Si tratta in particolare della piscina e dei locali ad essa collegati individuati fg 40 mn 1108 sub. 1, della cabina elettrica, di camminamento esterno ed area scoperta, il tutto come meglio individuato e descritto nel seguito (rif. lotto 4).

Per miglior comprensione, si riporta nel seguito una veduta aerea dell'ambito:



Formazione dei lotti

Nella relazione della scrivente datata 20/06/2022 ed inerente alla stima del canone locativo, gli immobili erano stati ripartiti in n° 4 lotti di vendita. Tale perizia era redatta sulla scorta della documentazione all'epoca in possesso della scrivente e sulla base di quanto all'epoca noto.

Il completamento delle acquisizioni documentali necessarie e la conoscenza di maggiori dettagli inerenti gli immobili, comporta la necessità di modificare tale assetto, in virtù soprattutto della molteplicità di diritti che si sovrappongono sugli immobili e di altre circostanze di cui si darà atto in perizia (diritti di passaggio, accessi, parcheggi pertinenziali, impiantistica etc.)

Valutata la tipologia degli immobili oggetto di stima, si ritiene opportuna la formazione di n° 2 lotti di vendita, così sinteticamente riportati:

- LOTTO 1: formato da beni sottoposti a pignoramento, costituiti indicativamente da: enoteca, albergo "vecchio" ed albergo "nuovo";
- LOTTO 2: formato da beni non sottoposti a pignoramento ma oggetto di procedura fallimentare quali indicativamente: piscina, camminamento di accesso alla piscina, cabina elettrica, area scoperta a sud dell'hotel "nuovo".

Si segnala l'opportunità che i 2 distinti lotti trovino vendita congiunta e ciò in virtù di impiantistica comune ma anche in considerazione del fatto che la piscina ed i beni accessori costituiscono di fatto parte integrante dell'albergo, di cui ne arricchiscono il valore e soprattutto l'appetibilità di mercato.



Impianti

Si ritiene opportuno evidenziare sin da ora la situazione di condivisione di tutti gli immobili nel seguito indicati dell'impiantistica (o quantomeno di parte di essa).

Si precisa che quanto nel seguito riportato scaturisce dall'esame diretto in loco nonché dalla documentazione disponibile ed acquisita presso il Comune di Negrar di Valpolicella.

LOTTO 1:

- **PIENA PROPRIETA', ALBERGO "vecchio", sede Hotel , in Negrar di Valpolicella (VR) Via G.B. Pighi n° 1**

In relazione all'utenza **gas**, secondo quanto ricostruito hotel "vecchio" ed enoteca sarebbero dotati di un'unica utenza. Tale utenza fungerebbe anche da alimentazione per il riscaldamento a pavimento dell'hotel "nuovo" (del solo piano terra) e quale supporto aggiuntivo rispetto la produzione di acqua calda sanitaria dell'hotel "nuovo" che avviene comunque, quale possibilità primaria, mediante alimentazione elettrica delle pompe di calore presenti in copertura.

Unica utenza di energia elettrica per quanto riguarda hotel "nuovo", hotel "vecchio" ed enoteca.

Per quanto riguarda l'**acqua**, tutti i beni nel seguito indicati sarebbero dotati di **un'unica utenza comune**.

- **PIENA PROPRIETA', enoteca, in Negrar di Valpolicella (VR) Via G.B. Pighi**

In relazione all'utenza **gas**, secondo quanto ricostruito hotel "vecchio" ed enoteca sarebbero dotati di un'unica utenza. Tale utenza fungerebbe anche da alimentazione per il riscaldamento a pavimento dell'hotel "nuovo" (del solo piano terra) e quale supporto aggiuntivo rispetto la produzione di acqua calda sanitaria dell'hotel "nuovo" che avviene comunque, quale possibilità primaria, mediante alimentazione elettrica delle pompe di calore presenti in copertura.



Unica utenza di energia elettrica per quanto riguarda hotel “nuovo”, hotel “vecchio” ed enoteca.

Per quanto riguarda l'**acqua**, tutti i beni nel seguito indicati sarebbero dotati di **un'unica utenza comune**.

- **PIENA PROPRIETA', ALBERGO “nuovo”, sede Hote' , in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 2**

L'hotel “nuovo” è **sprovvisto** di autonoma utenza **gas**.

Quanto al **gas**, secondo quanto ricostruito l'utenza a servizio dell'hotel “vecchio” ed enoteca fungerebbe anche da alimentazione per il riscaldamento a pavimento dell'hotel “nuovo” (del solo piano terra) e quale supporto aggiuntivo rispetto la produzione di acqua calda sanitaria dell'hotel “nuovo” che avviene comunque, quale possibilità primaria, mediante alimentazione elettrica delle pompe di calore presenti in copertura.

Unica utenza di energia elettrica per quanto riguarda hotel “nuovo”, hotel “vecchio” ed enoteca.

Per quanto riguarda l'**acqua**, tutti i beni nel seguito indicati sarebbero dotati di **un'unica utenza comune**.



LOTTO 2:

- **PIENA PROPRIETA', piscina, in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi**

La piscina gode di **autonoma utenza gas** con contatore posto lungo la Via Pighi, nei pressi dell'accesso pedonale da/per la strada. Altro accesso pedonale è comunque presente a collegamento tra l'hotel "nuovo" e la zona piscina.

E' presente caldaia murale posta all'interno del fabbricato bar/biglietteria della piscina che consentirebbe la produzione di acqua calda sanitaria per gli spogliatoi interrati, sempre della piscina.

La zona piscina è altresì dotata di **autonoma utenza per l'energia elettrica**, con contatore posto nei pressi della cabina elettrica individuata mn 1041.

Per quanto riguarda l'**acqua**, tutti i beni nel seguito indicati sarebbero dotati di **un'unica utenza comune**.

Sulla base di quanto ricostruito in loco, le condotte di alimentazione della piscina sarebbero visibili al piano interrato (garage) dell'hotel "nuovo", diretti verso la zona piscina, in posizione interrata.

Ne deriva quindi una intricata situazione di comunione delle alimentazioni degli impianti, aspetto che sarà debitamente tenuto in considerazione del seguito.



Proprietà centrale termica "hotel vecchio"

Conformemente a quanto richiesto dal Giudice all'udienza del 16/11/2022, si provvede nel seguito a verificare lo statuto proprietario della porzione di centrale termica facente parte dell'"hotel vecchio".

Il fabbricato denominato dalla scrivente (per sintesi) "hotel vecchio" è così accatastato:

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 176 sub. 4 graffato 258 sub. 14 graffato 258 sub. 16 graffato 380, categoria D/2 (albergo), RC € 59.626,00.

Intestazione catastale:

proprietà 1000/1000
dei mappali 176/4 – 258/16 - 380
proprietà 1000/1000
del mappale 258/14

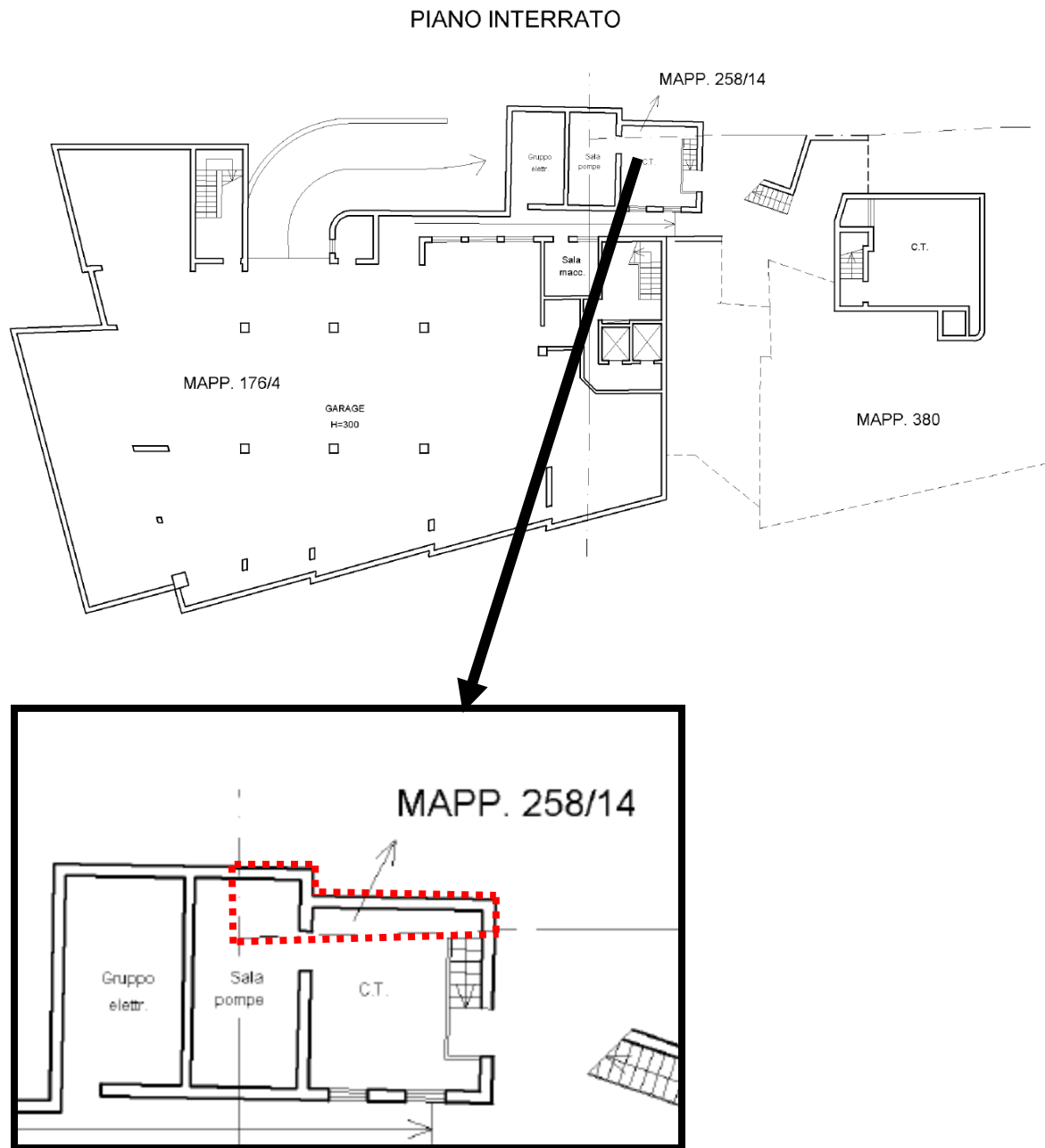
La porzione di immobile individuata mn 258 sub. 14, catastalmente intestata ad _____ non è sottoposta a pignoramento e non è quindi oggetto della presente relazione.

Tale porzione di immobile è catastalmente ben ed inequivocabilmente individuata e costituisce una porzione della centrale termica di pertinenza e servizio dell'hotel "vecchio".

Tale porzione non è fisicamente separata dalla restante porzione di centrale termica. Il diverso assetto proprietario scaturisce unicamente in funzione del fatto che il bene ricada per parti differenti su mappali del Catasto Terreni.



Si riporta nel seguito uno stralcio della planimetria castale vigente raffigurante il bene oggetto di trattazione:



Tale specifica porzione di immobile trova corrispondenza al CT con il mn 497, ente urbano di mq 6 (derivante per frazionamento dal mn 258):



La visura al CT del mn 497 (EU) indica: *"la particella è occupata da parte di fabbricato interrato denunciato con lo stesso tipo mappale e identificato con particella fg 40 nm 457."*

Dalle ricerche eseguite è stato possibile appurare come non vi sia alcun immobile allibrato al CF che corrisponda al mn 497 o 457 (assenza al riguardo anche di elaborato planimetrico che interessi gli immobili oggetto di perizia).

Il bene è d'altronde accatastato al CF con il mn 258 sub. 14, dotato di planimetria ed inserito in elaborato planimetrico con tale identificazione.



Si riportano nel seguito alcune fotografie della porzione di centrale termica al fine di consentire anche visivamente l'inquadramento della stessa:



Quanto all'assetto proprietario del mn 258 sub. 14, la scrivente ha condotto le necessarie ricerche, opportunamente supportate dalla relazione ex art. 567 C.P.C. prodotta dal creditore precedente ed elaborata dal Notaio Maria Maddalena Buoninconti.

Si ritiene opportuno precisare che la situazione catastale e le vicissitudini ipotecarie cui sono stati sottoposti in generale gli immobili oggetto di perizia, sono risultate particolarmente articolate e complesse per cui, nonostante sia stata posta la massima attenzione nel ricostruire la situazione dal punto di vista storico, non si esclude di aver involontariamente tralasciato qualche dettaglio o particolare che possa portare a conclusioni anche differenti rispetto quanto indicato nel seguito.

Per ricostruire l'intestazione del mn 258 sub. 14 si è preliminarmente svolta una ricerca a nome della soc. eseguita

Dalla ricerca eseguita, è possibile confermare gli atti di provenienza degli immobili in favore di per come individuati e descritti dal Notaio Buoninconti, con la precisazione che il **mn 258 sub. 14** (o il terreno corrispondente su cui insiste) **non risulta essere stato oggetto di cessione in favore di**

Si è quindi svolta una ricerca a nome della soc.
(intestataria catastale del mn 258 sub. 14).

Dalle ricerche condotte si è appurato che con atto in data 05/04/1982 (trascritto a Verona il 16/04/1982, RG 7887, RP 6098) la soc.

ha acquistato il terreno edificabile della superficie di mq 1852 individuato CT, Comune di Negrar, fg 22 (ora fg 40) mn 17/c di mq 99 e 256/a di mq 1.753.

Il mn 256/a è successivamente stato frazionato, e parte di esso è stato ceduto c (per quanto riguarda la porzione a ovest).

La restante porzione ad est (attuale mn 258 e 497) è stata oggetto di edificazione da parte d con successiva vendita quantomeno di alcune delle unità immobiliari facenti parte dello stesso.



Dalle ricerche eseguite emerge tuttavia come la porzione di centrale termica individuata **mn 258 sub. 14** (o il terreno su cui insiste la stessa) non sia mai stata ceduta a terzi.

La stessa sarebbe quindi ancora di **proprietà dell'originaria intestataria del terreno:** ...

La scrivente ha peraltro reperito n° 2 distinti elaborati planimetrici storici del mn 258 rispettivamente datati 17/09/1992 e 18/06/1996. In entrambi è graficamente raffigurata al piano terra la perimetrazione del corrispondente ingombro della centrale termica, indicata in entrambi i casi come "sub. 14: area urbana da assegnare di mq 6".

Conclusivamente, sulla base della documentazione visionata ed acquisita nonché in funzione delle considerazioni che è stato possibile svolgere, è quindi parere della scrivente che la porzione di centrale termica individuata **mn 258 sub. 14** sia effettivamente di **proprietà della soc.** ... e che quindi l'intestazione catastale rispecchi la reale proprietà degli immobili.



LOTTO 1

Così indicativamente composto:

- PIENA PROPRIETA', **ALBERGO "vecchio"**, sede Hotel , in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 1;
- PIENA PROPRIETA', **enoteca**, in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi;
- PIENA PROPRIETA', **ALBERGO "nuovo"**, sede Hotel , in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 2.



PIENA PROPRIETA'
ALBERGO "vecchio", sede Hotel
in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 1



1) Identificazione dei beni oggetto di perizia

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 176 sub. 4 graffato 258 sub. 14 graffato 258 sub. 16 graffato 380, categoria D/2 (albergo), RC € 59.626,00.

Intestazione catastale:

.....	proprietà 1000/1000
.....	dei mappali 176/4 – 258/16 - 380
.....	proprietà 1000/1000
.....	del mappale 258/14

Il fabbricato, insiste (oltre ad altri) su area individuata:

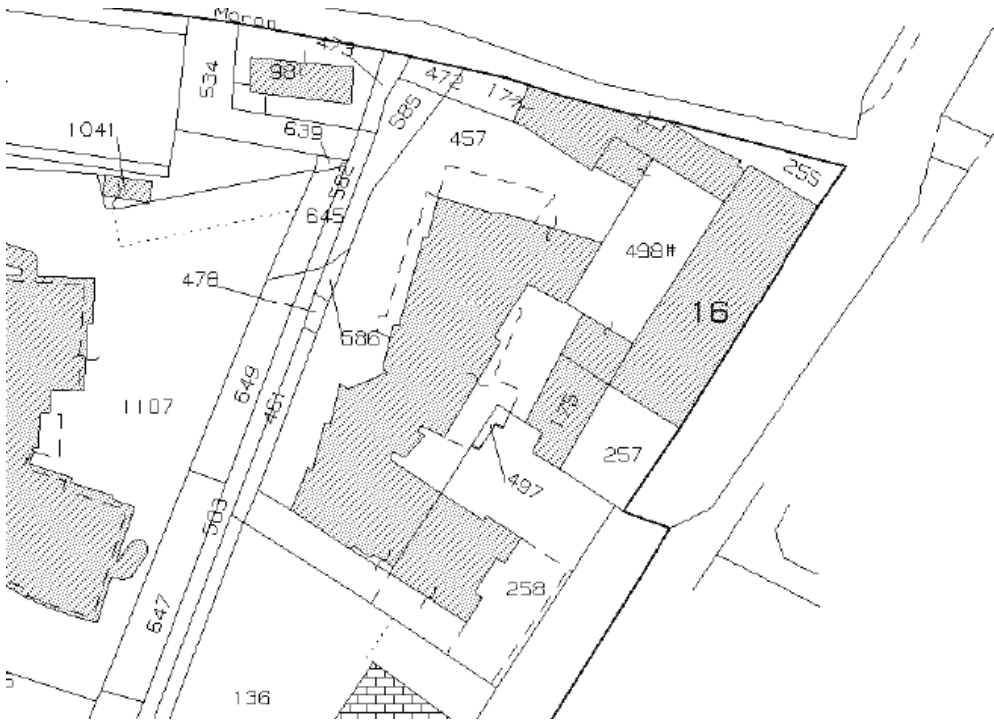
Catasto Terreni – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 258, qualità Ente Urbano, superficie mq. 950.
- 457, qualità Ente Urbano, superficie mq. 2.234.



Confini: i mm.n. 258-4587 aree di insistenza dei fabbricati oggetto di perizia confinano in senso N-E-S-O con m.n. 177-498-175-497-258-461-478-586-585.

Si riporta nel seguito uno stralcio di mappa catastale aggiornato:



Precisazione catastale

Il bene individuato mn 258 sub. 14 non è oggetto della presente perizia. Si precisa al riguardo che, per provvedere alla vendita dell'hotel "vecchio" con esclusione della parte di centrale termica di proprietà di terzi si dovrà provvedere a frazionamento dell'unità con creazione quindi di n° 2 unità autonome distinte in funzione della reale proprietà dei beni. Al riguardo sono state assunte precise e dettagliate informazioni presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio (ex Catasto). Secondo quanto appreso per la sistemazione degli immobili non vi è altra possibilità che provvedersi alla elaborazione di nuovo DOCFA, con ri-accatastamento



completo dell'albergo (e quindi probabile attribuzione di nuova rendita) e della porzione di centrale termica (ora mn 258 sub. 14).

La scrivente non ha svolto tale attività poiché per la presentazione delle pratiche necessarie si rende necessaria la sottoscrizione delle stesse da parte anche della soc. [redacted] che costituisce soggetto terzo ed estraneo alla procedura di cui è perizia.

La prospettata variazione andrebbe infatti ad influire anche sul mn 258 sub. 14, con modifica dello stesso ed attribuzione di rendita autonoma, rendendo necessaria quindi la sottoscrizione da parte dell'attuale proprietaria soc.

E' parere della scrivente (salve diverse valutazioni del Notaio delegato) che l'immobile, nello stato in cui si trova, non sia trasferibile (o quantomeno volturabile catastalmente) senza le indicate variazioni catastali.

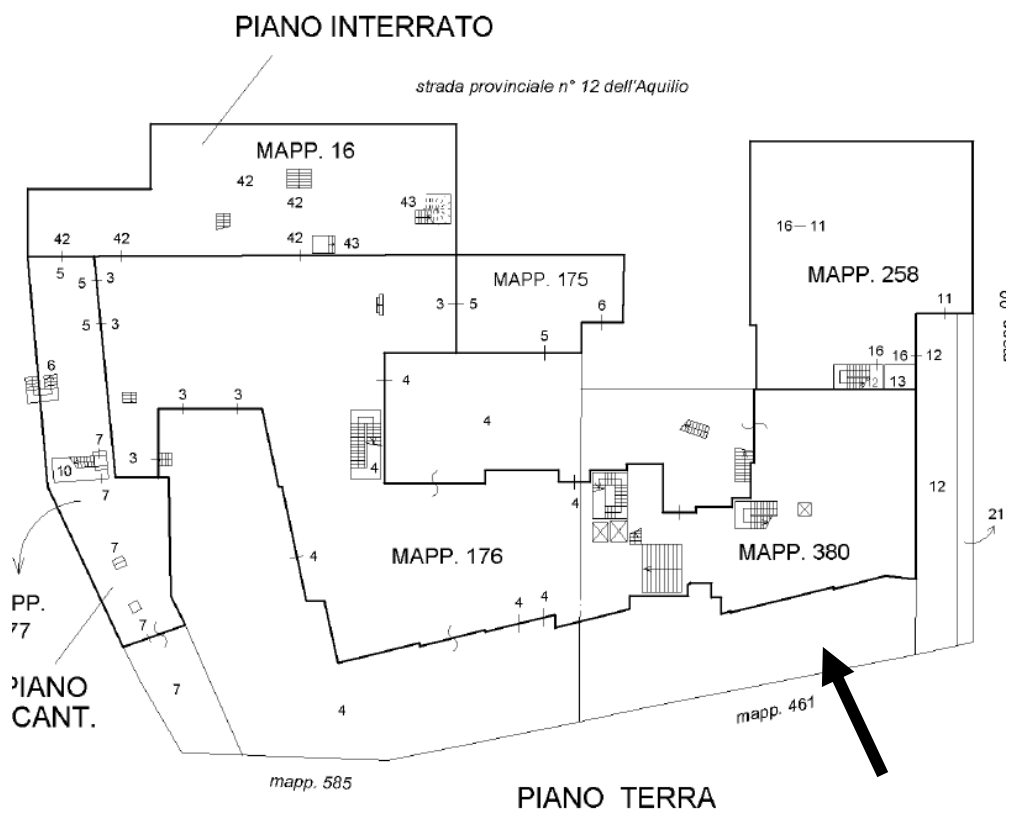


Altra precisazione catastale

Le planimetrie catastali dell'albergo non riportano le singole aree esterne di pertinenza esclusiva.

Tali aree sono comunque desumibili dall'elaborato planimetrico in quanto annesse ai singoli immobili con apposito simbolo (graffetta o cediglia).

Ciò non vale tuttavia per l'area esterna antistante il mn 380, come desumibile dallo stralcio di elaborato planimetrico nel seguito riportato:



Tale area potrebbe comunque considerarsi ricompresa nel mn 457 (EU), area di insistenza del fabbricato.



Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali attuali**.

PIANO INTERRATO

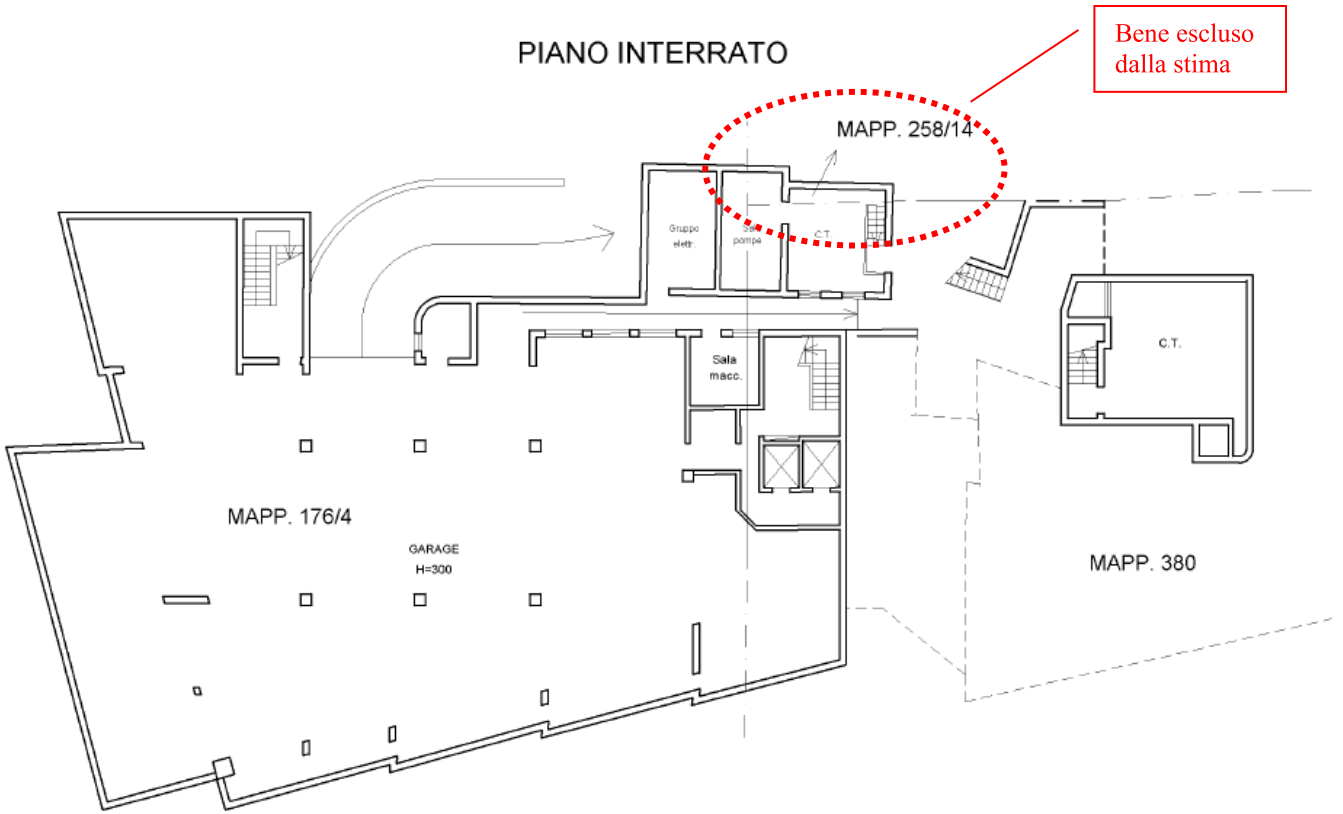
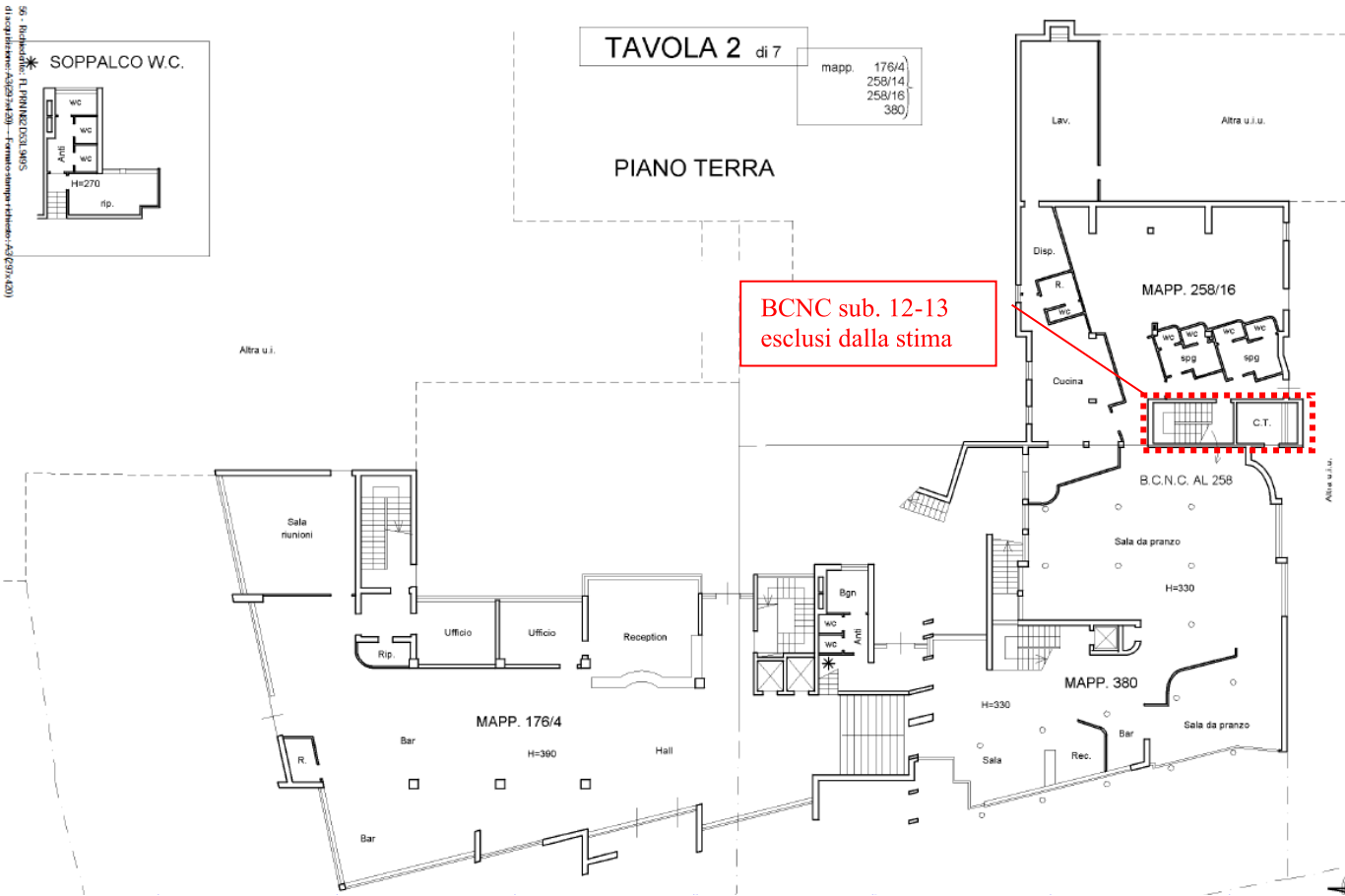
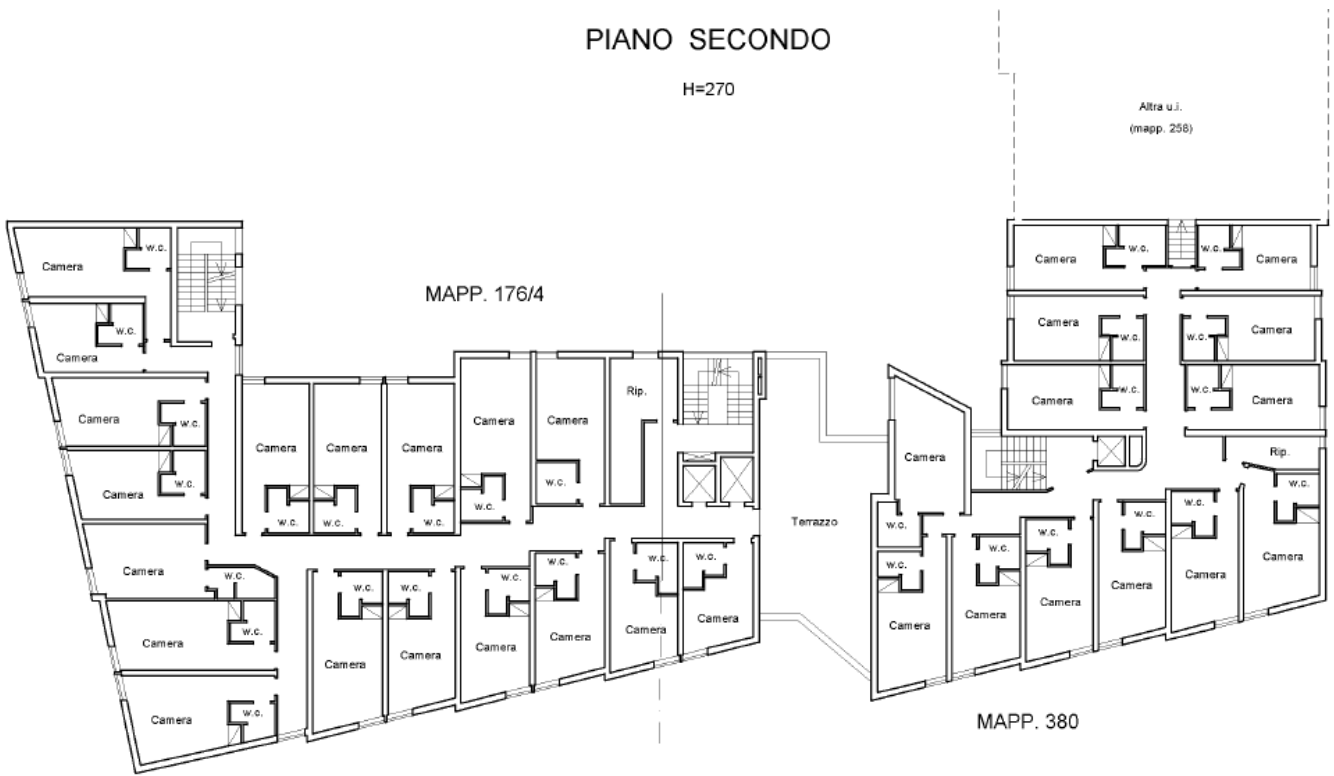
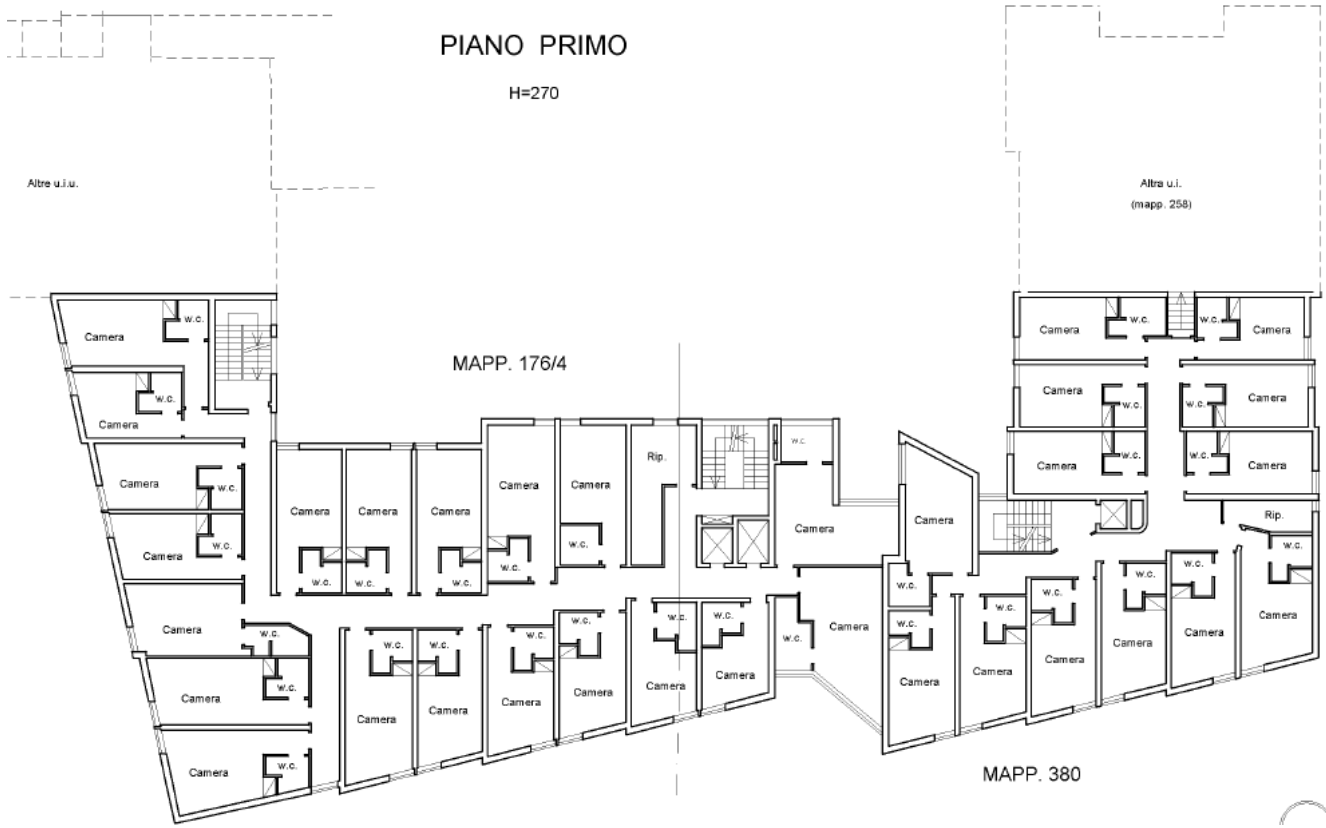


TAVOLA 2 di 7

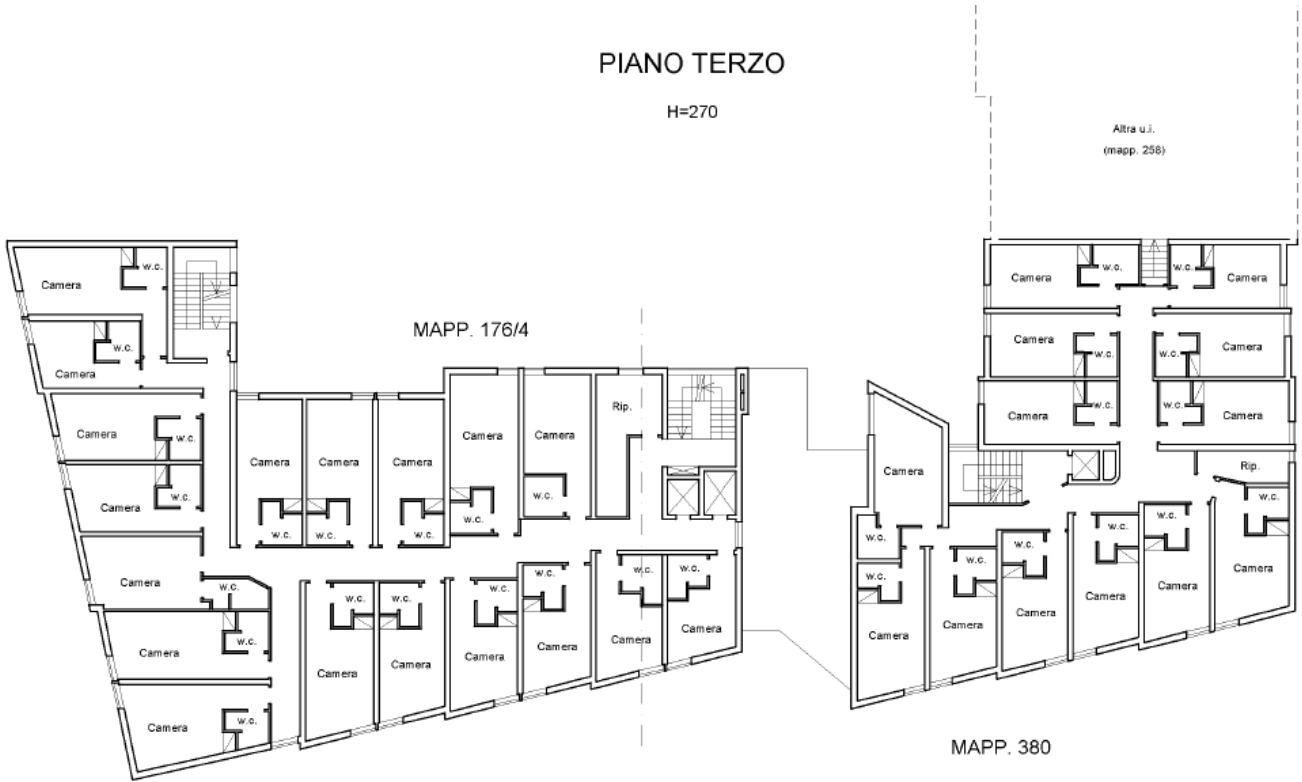
PIANO TERRA





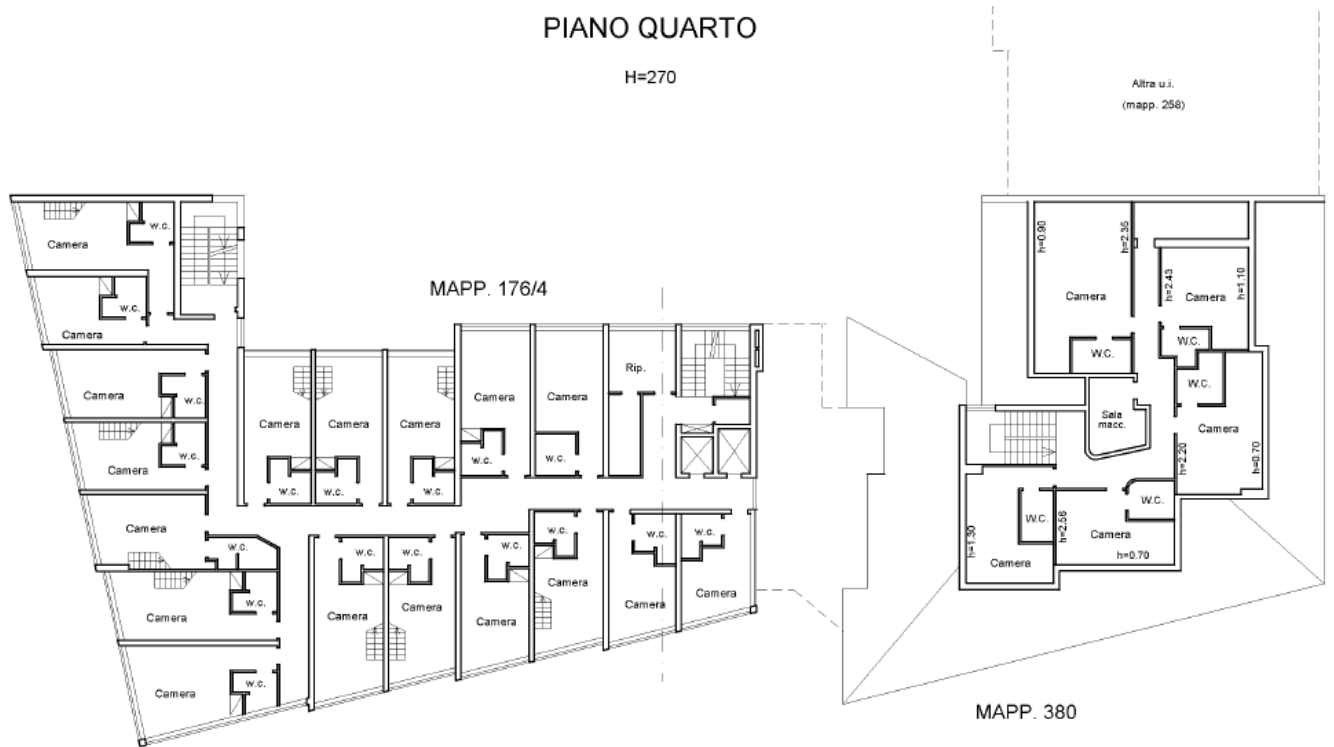
PIANO TERZO

H=270

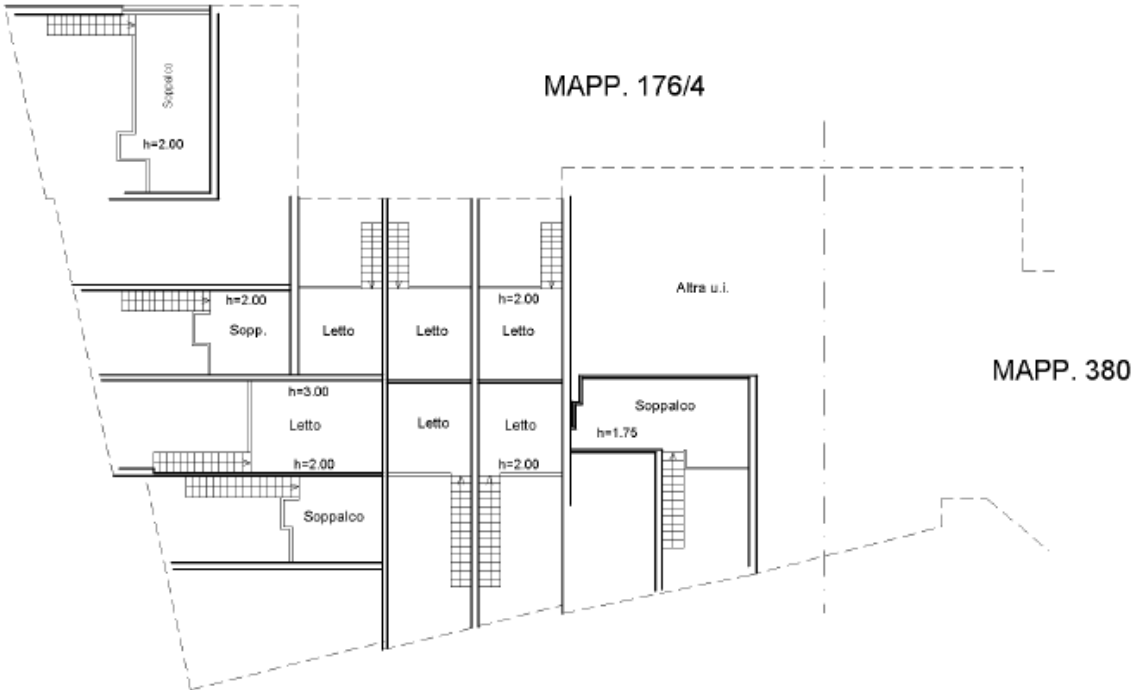


PIANO QUARTO

H=270



PIANO QUINTO
SOPPALCHI CAMERE



Si segnala altresì che al piano 2°, nell'elaborato planimetrico, la terrazza non è annessa al fabbricato con apposta graffatura.

La terrazza è comunque raffigurata nella planimetrica catastale relativa, per cui si ritiene che il bene sia comunque correttamente individuato.



2) Proprietà e stato di possesso

2.1) Provenienza dei beni

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dalle ricerche condotte, emerge come gli immobili oggetto di pignoramento siano pervenuti alla debitrice in forza dei seguenti atti:

- in data 30/06/1983 rep. n° 53398/1103 Notaio Franco Celli di Bovolone (VR), trascritto a Verona il 12/07/1983 RG 15006 – RP 11268, relativamente alla porzione **mn 380**, facente parte dell'immobile identificato dai mn 176/4 – 258/16 – 380 (tra loro graffati) del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR);
- in data 05/11/1986 rep. n° 69316/1932 Notaio Franco Celli di Bovolone (VR), trascritto a Verona il 21/11/1986 RG 24755 – RP 17788, relativamente alla porzione **mn 258 sub. 16**, facente parte dell'immobile identificato dai mn 176/4 – 258/16 – 380 (tra loro graffati) del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR);
- in data 29/06/1989 rep. n° 81429/2788 Notaio Franco Celli di Bovolone (VR), trascritto a Verona il 18/07/1989 RG 19333 – RP 14146:
 - relativamente alle porzioni mn 16 sub. 42 – 175 sub. 5 e 177 sub. 5, facenti parte dell'immobile identificato dai mn 16/42 – 175/5 – 177/5 – 457/3 (tra loro graffati) del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR);
 - relativamente alla porzione **mn 176 sub. 4** facente parte dell'immobile identificato dai mn 176/4 – 258/16 – 380 tra loro graffati del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR) e agli immobili mn 176 sub. 5 – 176 sub. 6 – 176 sub. 7 – 176 sub. 8 – 176 sub. 9 – 176 sub. 10 del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR).



2.2) Attuali intestatari

Dall'esame delle risultanze catastali ed ipotecarie risulta esservi allineamento tra quote pignorate, intestazione ipotecaria ed intestazione catastale, beni intestati a:

proprietà 1000/1000

2.3) Situazione di possesso – diritti reali

L'immobile è concesso in locazione alla _____ con contratto di natura transitoria (per assoggettamento degli immobili concessi in locazione alla espropriazione immobiliare di cui è perizia).

Il contratto è sottoscritto da Custodi Giudiziari e curatore fallimentare del fall. _____ noto al giudicante ed alla procedura.

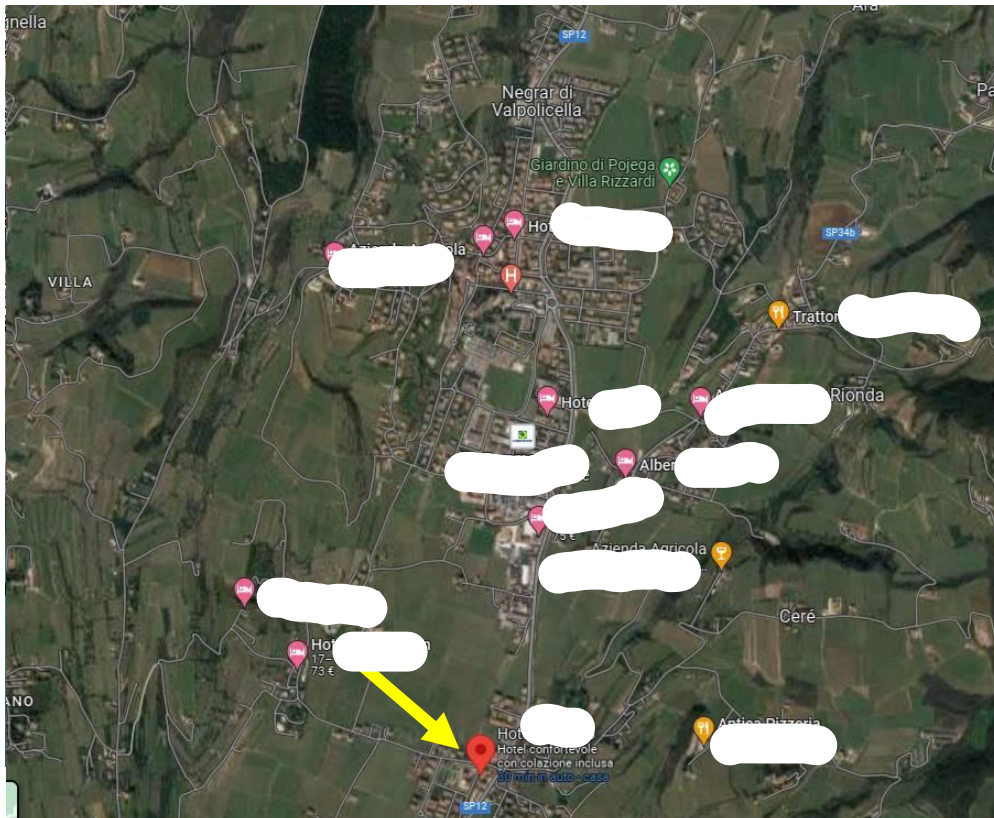


3) Ubicazione e contesto



Trattasi di un fabbricato a destinazione alberghiera elevato a n° 5 piani fuori terra oltre ad interrato e soppalchi all'ultimo piano nonchè area pertinenziale esterna, in Negrar di Valpolicella (VR), Viale Pighi n° 1.

L'albergo è situato in loc. San Vito di Negrar, circa 1/1,5 km a sud del centro di Negrar.



4) Descrizione degli immobili

Generale

Trattasi di un complesso a destinazione alberghiera risalente in parte agli anni '80 ed in parte agli anni '90.

Lo stesso evidenzia per la maggior parte finiture risalenti all'epoca di costruzione anche se sono evidenti puntuali e localizzati interventi di sostituzione delle finiture (ad esempio applicazione di nuova pavimentazione probabilmente in laminato e sostituzione di alcune porte nelle camere della porzione risalente agli anni '80 in probabile adeguamento alla normativa antincendio).

In termini generali può comunque essere rilevata una generale vetustà delle finiture, che poco o per nulla rispecchiano i canoni attuali richiesti dalla clientela.

L'intera struttura è sprovvista di impianto di aria condizionata.

Presenza di n° 2 impianti ascensore nella porzione "anni '90". N° 1 ascensore nella parte "anni '80".

Presenza di infiltrazioni all'intradosso del solaio all'interno delle camere sottostanti la terrazza di collegamento tra struttura anni '80 e struttura anni '90. La terrazza sovrastante versa infatti in cattive condizioni manutentive e necessita di rifacimento integrale e generalizzato.



Porzione "anni '80"

Porzione "anni '90"

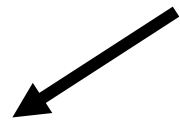


Articolazione interna

- PIANO INTERRATO: grande vano adibito a garage, accessibile da rampa carraia esterna, sala macchine, vano scala ed ascensori di collegamento con i piani sovrastanti, locali tecnici vari, parte dei quali individuati mn 258 sub. 14 (escluso dalla presente relazione).

Con accesso da scala autonoma, è presente altro vano adibito a centrale termica;

- PIANO TERRA: zona hall con bar e reception, uffici vari. Una scala di collegamento interno consente il raggiungimento della porzione "anni '80" posta ad una quota inferiore ove sono presenti un'altra reception, bar, sala da pranzo, servizi igienici vari, spogliatoi, cucina e lavanderia. In tale ambito si precisa aver rilevato l'esistenza di un locale adibito a celle frigorifere, dell'estensione totale simile a m 6x4, che è realizzato al di fuori del perimetro di sagoma del fabbricato mn 258, ed in particolare al di sotto della particella individuata al CF, fg 40, mn 258 sub. 20, catastalmente intestata al Comune di Negrar. Tale bene non è oggetto della presente stima, essendo escluso dal pignoramento;



- PIANO PRIMO: n° 33 camere oltre a ripostigli e corridoi;
- PIANO SECONDO: n° 31 camere oltre a ripostigli, corridoi e terrazza;
- PIANO TERZO: n° 31 camere oltre a ripostigli e corridoi;
- PIANO QUARTO: n° 18 camere oltre a ripostiglio e corridoi nella porzione "anni '90". Numerose camere sono dotate di soppalchi accessibili da scala interna.

La porzione "anni '80" è costituita da n° 5 camere ricavate nel sottotetto, quindi con altezze contenute e finiture molto scadenti/vetuste;

Dalle planimetrie catastali emerge quindi un totale di n° 118 camere.



Camere

Le camere sono caratterizzate da diversificata articolazione, conformazione ed estensione.

Dal punto di vista delle finiture, va rilevato che ciascuna camera è dotata di servizi igienici all'interno della stessa, dotati di tutti gli apparecchi sanitari di base oltre a doccia.

Nelle camere sono presenti pavimenti in laminato o alternativamente in moquette. Servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Porte interne in legno tamburato.

Foto porzione "anni '80"



Foto porzione "anni '90"



5) Conformità e oneri per la regolarizzazione

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Negrar di Valpolicella (VR) ha rilasciato copia delle pratiche edilizie reperite. Si precisa che la ricerca è risultata particolarmente articolata e complessa in virtù della intricata situazione caratterizzante gli immobili. Non è quindi possibile escludere in termini assoluti l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie non messe a disposizione della scrivente:

- CE 35/88 del 20/07/1989 rilasciata a [redacted] per demolizione di un fabbricato esistente adibito a cantina;
- CE 35/88 del 25/07/1989 rilasciata a [redacted] per ampliamento Hotei [redacted] (non è stato reperito né fornito alla scrivente il titolo edilizio inerente all'ala originaria dell'hotei [redacted] - zona sud);
- CE 35/88 del 29/01/1992 rilasciata a [redacted], quale variante ad ampliamento Hotei [redacted];
- PE 35/88/01 del 22/02/1993, autorizzazione per la esecuzione di opere rilasciata a [redacted] per sistemazione esterna e parcheggi;
- PE 35/88 del 22/02/1993, autorizzazione per la esecuzione di opere rilasciata a [redacted] per ultimazione lavori e modifiche interne inerenti l'ampliamento dell'Hotei [redacted];
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta abitabilità, prot 5837 del 16/11/1993, inerente le CE 35/88 del 25/07/89, 29/01/92 e 25/02/93. L'agibilità è da intendersi attestata stante il silenzio della amministrazione comunale per 45 gg dalla data di presentazione;
- Condono Edilizio 666/95 del 14/03/1997 per modifiche di un edificio adibito ad uso hotel con cambio di destinazione d'uso da soffitta a camere con sistemazione esterna. Il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato in data 09/04/1997;
- DIA prot 7190 del 20/05/1999 per cambio di destinazione d'uso di 4 stanze (n° 1 per piano) da soggiorno comune a camera.



In esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

- modeste difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);
- modeste difformità prospettiche ed esteriori;
- rilevata esistenza in loco di un locale adibito a celle frigorifere, dell'estensione totale simile a m 6x4, che è realizzato al di fuori del perimetro di sagoma del fabbricato mn 258, ed in particolare al di sotto della particella individuata al CF, fg 40, mn 258 sub. 20, catastalmente intestata al Comune di Negrar. Tale bene non è oggetto della presente stima, essendo escluso dal pignoramento e viene indicato quindi ai soli fini descrittivi.

In merito alle **planimetrie catastali** attualmente vigenti, le stesse risultano non conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono per analoghi aspetti a quanto indicato per le difformità edilizie.

Non può quindi essere attestata la conformità urbanistica dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 25.000,00**.



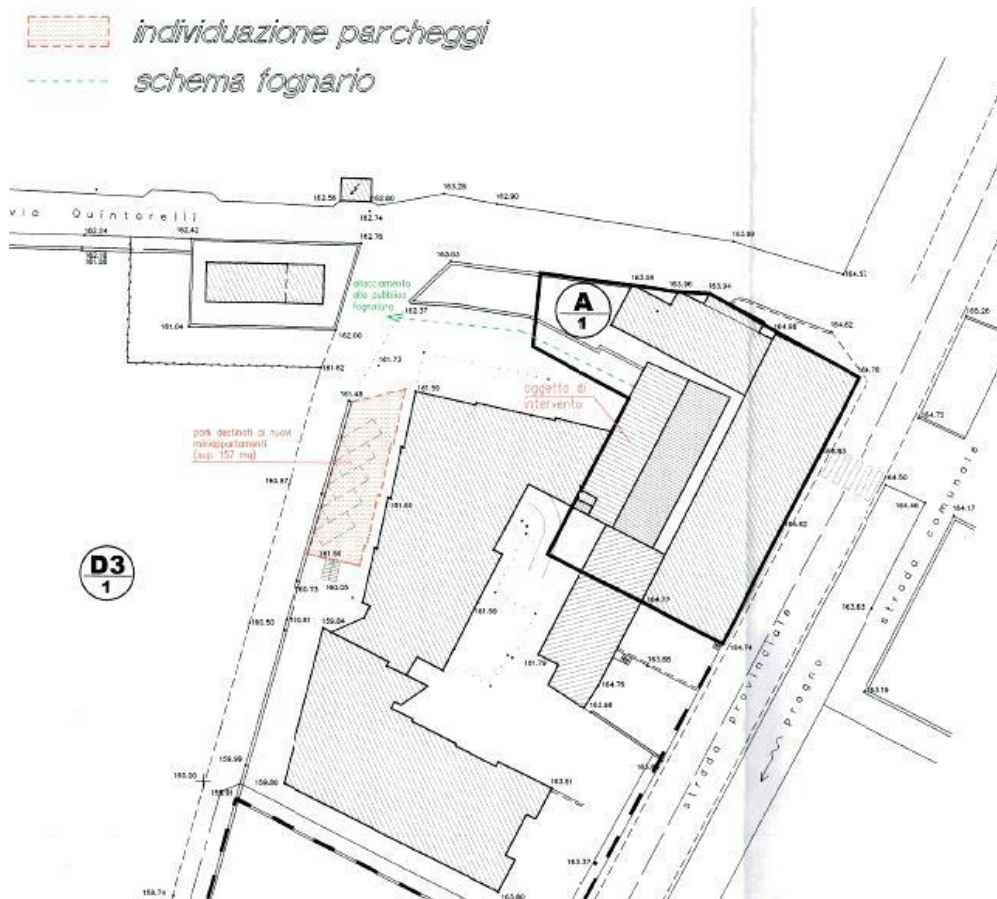
Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.



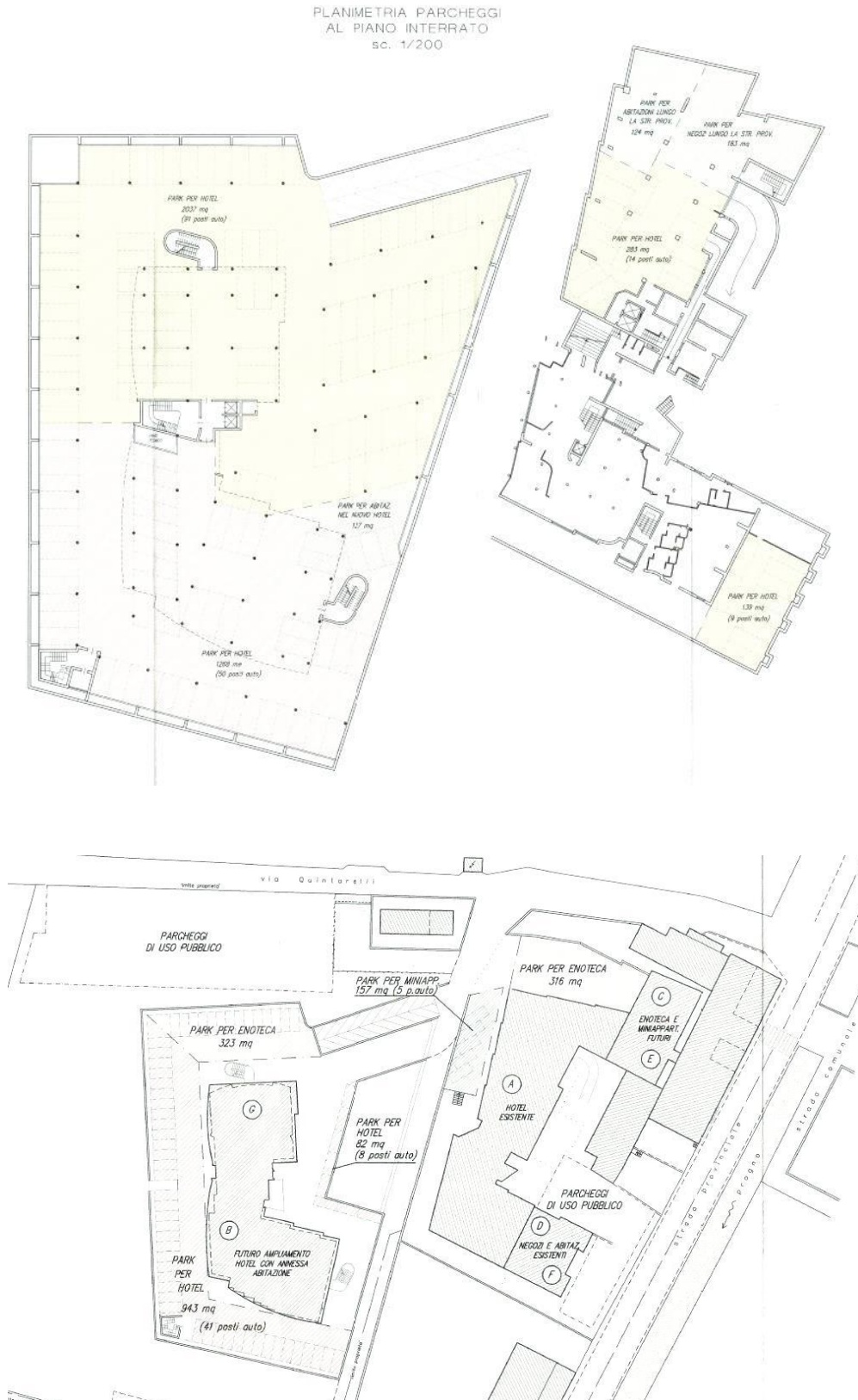
Si ritiene quindi opportuno indicare nel seguito una ulteriore circostanza emersa in corso di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali.

Con le pratiche edilizie 195/98 del 15/03/1999, 159B/98 del 08/05/2003 e DIA 195D/98 del 12/02/2004 è stato richiesto il restauro di una porzione di fabbricato adibito a granaio con cambio d'uso in miniappartamenti.

Per tale cambio d'uso sono stati adibiti a parcheggi per i miniappartamenti i seguenti, insistenti su area pertinenziale dell'hotel San Vito.



Altresì sono state individuate le seguenti aree e porzioni di immobili da adibirsi a parcheggio (anche nell'Hotel "nuovo", all'epoca ancora da realizzarsi):



6) Vincoli e oneri giuridici

Dall'esame della relazione notarile fornita, opportunamente integrata con le necessarie verifiche, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli riferite a tutti i beni costituenti il LOTTO 1:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (trascritta a Verona il 21/04/2005, RG 15624, RP 3649), a favore .., contro .., gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia, oltre ad altri. Capitale € 2.200.000,00, totale € 4.400.000,00. Durata anni 12.
 - Annotazione per erogazione a saldo RG 30, RP 20 del 02/01/2009;
 - Annotazione per modifica di durata RG 33461, RP 6357 del 09/10/2013;
 - Annotazione per modifica di durata RG 36403, RP 5729 del 11/11/2014;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 04/08/2008, RG 33477, RP 6958), a favore .., contro .., gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia, oltre ad altri. Capitale € 4.500.000,00, totale € 9.000.000,00. Durata anni 15.
 - Annotazione per restrizione di beni RG 38672, RP 6502 del 04/10/2010;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 44844, RP 7436 del 15/11/2010;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 1486, RP 333 del 14/01/2011;
 - Annotazione per modifica di durata RG 33462, RP 6358 del 09/10/2013;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 33463, RP 6359 del 09/10/2013;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 35058, RP 5497 del 31/10/2014;



- Annotazione per erogazione a saldo RG 36404, RP 5730 del 11/11/2014;
- Annotazione per riduzione di somma RG 36405, RP 5731 del 11/11/2014;
- Annotazione per modifica di durata RG 36406, RP 5732 del 11/11/2014;
- Annotazione per modifica di durata RG 44055, RP 8015 del 11/12/2015;
- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 11/11/2014, RG 36429, RP 5391), a favore _____, contrc _____ gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia, oltre ad altri. Capitale € 350.000,00, totale € 700.000,00. Durata anni 10.
 - Annotazione per modifica di durata RG 4722, RP 1148 del 15/02/2016;
- ipoteca della riscossione (conc. Amministrativa) (trascritta a Verona il 10/08/2018, RG 34511, RP 5667), a favore _____, contrc _____ gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia. Capitale € 1.176.391,22, totale € 2.352.782,44;
- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 28/11/2018, RG 48307, RP 32485);
- verbale di pignoramento immobili (trascritto a Verona il 14/01/2019, RG 1024, RP 673);
- ipoteca derivante da conc. Amministrativa – ingiunzione fiscale (trascritta a Verona il 20/11/2020, RG 41358, RP 6898), a favore _____, contro _____ gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia. Capitale € 337.939,42, totale € 675.878,84;
- sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Verona il 20/05/2022, RG 21220, RP 15479).



Sui beni gravano altresì le seguenti convenzioni-vincoli-servitù e similari:

- vincolo di destinazione turistica (trascritto a Verona il 05/11/1985, RG 20360, RP 14663);
- atto unilaterale d'obbligo del 18/11/2002 (trascritto a Verona il 22/11/2002, RG 47900, RP 33048) inerente accordi tra [redacted] e [redacted] per aree da adibirsi a parcheggio in conseguenza di pratiche edilizie in corso di rilascio;
- servitù di veduta a favore dell'immobile mn 177 sub. 11 (trascritta a Verona il 01/02/2007, RG 4959, RP 2780);
- convenzione edilizia per la realizzazione di piano di lottizzazione (trascritta a Verona il 09/03/2005, RG 9157, RP 5753) a favore del Comune di Negrar, contro [redacted];
- modifica a convenzione edilizia (trascritta a Verona il 31/03/2015, RG 10217, RP 6960);
- atto di vincolo di destinazione ad uso pubblico in data 21/12/2018 (trascritto a Verona il 24/12/2018, RG 52913, RP 35771), mediante il quale la soc. [redacted] ha assoggettato *"ad uso pubblico, fino a modifica dello strumento urbanistico vigente, l'area classificata a verde attrezzato già utilizzata per la realizzazione della piscina e delle strutture di servizio dell'Hotel [redacted] [...] e precisamente le seguenti aree:"*

CT Comune di Negrar, fg 40 mn

- 1108 ente urbano di mq 2547;
- 1106 di mq 343;

CF Comune di Negrar, fg 40 mn

- 1109 area urbana di mq 286;
- 1107 sub. 2 area urbana di mq 405.



Si precisa altresì di aver reperito presso il Comune di Negrar una dichiarazione unilaterale di vincolo di uso pubblico inerente l'attuale m.n. 16 sub. 44 (porticato prospettante la pubblica Via), rep. 155321 Notaio Franco Celli del 09/10/2006, la cui trascrizione non è stata eseguita per ricusazione del conservatore.

7) Informazioni utili per l'acquirente

In adempimento all'incarico conferito, si indicano nel seguito ulteriori circostanze inerenti gli immobili pignorati:

- 1) condominio: NON presente;
- 2) procedimenti giudiziari in corso: nessuna posizione emergente dalla ispezione ipotecaria eseguita, né riferita in corso di sopralluogo;
- 3) visura camerale: rimessa in allegato.



8) Stima**8.1) Superfici**

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

	dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq
LOTTO 1: PIENA PROPRIETA' ALBERGO "vecchio" , sede) in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 1	fg 40 mn 176 sub. 4 graffato 258 sub. 16 graffato 380 (escluso 258 sub. 14) albergo	piano interrato autorimessa e locali tecnici	819	0,5	409,5
		albergo PT (parte anni '80)	577	0,8	461,6
		albergo PT (parte anni '90)	561	1	561
		albergo P1 (parte anni '80)	369	0,8	295,2
		albergo P1 (parte anni '90)	650	1	650
		albergo P2 (parte anni '80)	369	0,8	295,2
		albergo P2 (parte anni '90)	586	1	586
		terrazza P2	64	0,3	19,2
		albergo P3 (parte anni '80)	369	0,8	295,2
		albergo P3 (parte anni '90)	586	1	586
		albergo P4 (parte anni '80) sottotetto	208	0,7	145,6
		albergo P4 (parte anni '90)	586	1	586
		albergo P5 (parte anni '90) soppalchi	147	0,7	102,9
		fg 40 mn 258 sub. 14 centrale termica (parte) non pignorata	piano interrato centrale termica (parte) non pignorata, non di proprietà	7	1

Capacità ricettiva (da planimetria catastale)

n° 118 camere



8.2) Criteri di stima

Il mercato italiano è caratterizzato da un'elevata varietà e frammentazione dell'offerta alberghiera.

La dimensione tipica delle strutture italiane (30 camere in media) è determinata dalla prevalenza di operatori indipendenti e gestioni di tipo familiare e da una scarsa penetrazione da parte delle catene alberghiere.

Il settore alberghiero include un'ampia varietà di tipologie che si differenziano principalmente per:

- ubicazione dell'immobile (hotel di città e resort – mare, laghi, campagna, montagna);
- mercato di riferimento e fonte prevalente di business (destinazione business o di vacanza);
- categoria (da 1 a 5 stelle) definita dagli enti competenti in base alle caratteristiche della struttura (ampiezza delle camere, varietà dei servizi, ecc.).

Una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche per conoscere il trend di domanda/offerta alberghiera e l'andamento delle performance della concorrenza. L'obiettivo principale di tale analisi è quello di studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta.

I metodi valutativi utilizzabili per la individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile adibito ad albergo possono essere individuati nei seguenti:

1) Metodo Reddituale

Il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un albergo è il Metodo Reddituale-Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF). Il metodo reddituale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione).



2) Metodo Comparativo

Il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili, oggetto di transazione.

Nel caso specifico sono state assunte quotazioni ma soprattutto è stato esaminato l'andamento del reale mercato immobiliare per immobili simili.

3) Costo di costruzione

Individua i costi di costruzione sostenuti per la realizzazione del bene che, opportunamente integrati con i costi tecnici, il costo di acquisto dell'area e di tutti gli altri oneri necessari, fornisce il valore di realizzazione a nuovo del bene.



Nel caso specifico trattasi di hotel vetusto, con finiture risalenti agli anni '80-'90 solo in parte oggetto di ammodernamento.

Non si dispone di documentazione attestante la redditività del bene, per cui il metodo reddituale non appare percorribile anche perché comporterebbe l'assunzione di dati completamente ipotizzati che potrebbero portare a falsare la valutazione finale. La soc. proprietaria è peraltro oggetto di procedura fallimentare.

Nel caso specifico appare invece maggiormente applicabile, anche per maggiore disponibilità di dati e quindi attendibilità superiore, il **metodo comparativo**, opportunamente raffrontato con il **costo di costruzione**.

L'analisi combinata dei dati emergenti consentirà l'espressione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Si ritiene opportuno precisare che nel caso in esame sono stati assunti, tra l'altro, gli elementi emergenti dalle seguenti pubblicazioni di settore:

- 1) ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 29 Novembre 2018;
- 2) RICS, Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva;
- 3) *Real Estate Market Report* – Horizon Research – The Real Estate Market in Italy 2019 – The Report;



4) Horwath HTL, ITALY: Construction and Renovation Costs in Hospitality.

In particolare si è ricavato quanto nel seguito riportato (Horwath HTL, ITALY: Construction and Renovation Costs in Hospitality):

Greenfield construction costs by building type, destination and management model, per key and per sqm

Building Type	Euro/SqM	City Hotel	1.843
		Resort	2.311
Building Type	Euro/Key	City Hotel	109k
		Resort	161k

Destination	Euro/Key	Top	147k
		Secondary	142k

Management	Euro/SqM	Branded	2.174
		Indep.	2.062
Management	Euro/Key	Branded	137k
		Indep.	152k



I valori indicati sono definiti per:

- escluse spese amministrative ed IVA;
- escluso costo di acquisto dell'area di insidenza;
- si riferisce al costo di costruzione di una nuova proprietà;
- include mobili, infissi e apparecchiature installati / rimovibili (chiavi in mano).



Per confronto si è quindi assunto il costo di costruzione di un edificio residenziale di tipo medio (ISTAT).

L'ultimo dato disponibile riporta un costo di costruzione di **€ 1.228,00/mq** che sono da intendersi:

- comprese progettazione, DL e collaudo;
- escluse spese amministrative ed IVA;
- escluso costo di acquisto dell'area di insidenza.

Va tuttavia considerato che il costo di costruzione di un albergo è significativamente più elevato del costo di costruzione di una abitazione di tipo ordinario e ciò per l'elevata incidenza dell'impiantistica realizzata (es. antincendio, aria condizionata canalizzata, impianto elettronico di accesso alle camere etc.) ed altresì per l'elevato numero di servizi igienici realizzati (uno per stanza) a differenza della destinazione abitativa che ne prevede ordinariamente n° 1-2 per appartamento.

Per tutti tali motivi si ritiene che il costo di costruzione di un fabbricato a destinazione alberghiera possa essere ritenuto il 50-70% più elevato della destinazione abitativa, assunto nel caso in esame simile al 60%:

$$\text{€ } 1.228,00 + 60\% \text{ circa} = \text{€ } 1.964,00/\text{mq}$$

Tale valore appare del tutto in linea con quanto indicato nella pagina che precede (riferita ad hotel finiti ed arredati "chiavi in mano"):

€ 1.843,00/mq per city hotel

€ 2.062,00/mq per gestione indipendente

Operate le dovute detrazioni per considerare che l'hotel oggetto di valutazione va inteso arredi esclusi (pignoramento inerente alla sola unità immobiliare), viene quindi assunto dalla scrivente il costo di costruzione in

€ 1.800,00/mq

A tale importo vanno aggiunti:

- valore dell'area di insidenza (25%)
- spese amministrative ed imposte (25%)
- utile dell'imprenditore ed immobilizzo di capitale (15%)

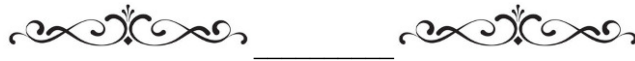
Per un valore unitario quindi di **€ 2.970,00/mq**

Arrotondato ad **€ 3.000,00/mq**



Nel caso in esame l'immobile, seppure discretamente manutentato e conservato, presenta una vetustà significativamente impattante rispetto il costo di costruzione, da individuarsi in misura simile al -65%, da cui ne deriva un valore attuale dell'immobile assunto dalla scrivente in

€ 1.000,00/mq



E' quindi stato analizzato il mercato delle offerte immobiliari. Prezzo medio per camera € 100.000,00 per alberghi non nuovi, in diversificati stati manutentivi e di dotazioni comuni, con la precisazione che tale valore include valore dell'area, spese di progettazione già sostenute, oneri etc.

Nel caso in esame l'albergo presenta finiture risalenti agli anni '80-'90. In funzione delle specificità rilevate sugli immobili viene quindi assunto dalla scrivente un valore di mercato per camera di

€ 45.000,00



Impatto COVID 19

Il turismo è indiscutibilmente il settore più colpito dalla crisi Covid-19. Nello specifico, il comparto alberghiero è quello per il quale si stimano le peggiori performance. La piccola dimensione aziendale e i livelli di indebitamento già elevati fanno sì che le imprese ricettive siano particolarmente vulnerabili di fronte ai vincoli di liquidità ai quali si trovano esposte per l'improvviso blocco dell'attività.

Secondo un report di Bankitalia, il fatturato delle società di capitali operanti nei comparti dell'alloggio, della ristorazione e dell'intrattenimento si è contratto del 40% nel 2020, circa quattro volte la riduzione registrata per la media delle imprese (11%).

La situazione di difficoltà in cui versa il comparto è destinata a non migliorare a breve. Il barometro pubblicato dall'Organizzazione mondiale del turismo pone l'accento sul fatto che il turismo internazionale nel mondo non tornerà ai livelli pre-pandemia prima del 2024.



In tale contesto si verifica la sussistenza di numerose attività alberghiere chiuse od in vendita, con una domanda di acquisto da parte del mercato immobiliare che si muove con lentezza e con estrema fatica.

Risulta del tutto evidente come nella situazione attuale la scarsa/nulla richiesta di acquisto di alberghi si rifletta in una contrazione dei prezzi di mercato che non accenna al momento a riprendersi.

Anche tale specifico aspetto è tenuto in debita considerazione nella valutazione estimativa nel seguito espressa.



8.3) Stima del valore di mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessità alcuna di riduzione ulteriore del valore.

Valore di mercato sulla base della superficie commerciale

dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq	stima €/mq	valore x superfici
fg 40 mn 176 sub. 4 graffato 258 sub. 16 graffato 380 (escluso 258 sub. 14) albergo	piano interrato autorimessa e locali tecnici	819	0,5	409,5	1.000,00 €	4.993.400,00 €
	albergo PT (parte anni '80)	577	0,8	461,6		
	albergo PT (parte anni '90)	561	1	561		
	albergo P1 (parte anni '80)	369	0,8	295,2		
	albergo P1 (parte anni '90)	650	1	650		
	albergo P2 (parte anni '80)	369	0,8	295,2		
	albergo P2 (parte anni '90)	586	1	586		
	terrazza P2	64	0,3	19,2		
	albergo P3 (parte anni '80)	369	0,8	295,2		
	albergo P3 (parte anni '90)	586	1	586		
	albergo P4 (parte anni '80) sottotetto	208	0,7	145,6		
	albergo P4 (parte anni '90)	586	1	586		
	albergo P5 (parte anni '90) soppalchi	147	0,7	102,9		
fg 40 mn 258 sub. 14 centrale termica (parte) non pignorata	piano interrato centrale termica (parte) non pignorata, non di proprietà	7	1	7	- €	- €
					TOTALE	4.993.400,00 €
					Contrazione del valore per Covid-19 -30%	1.498.020,00 €
					Riduzione per impiantistica comune -1%	49.934,00 €
					Riduzione per parte di centrale termica di proprietà di terzi	15.000,00 €
					Valore attuale di mercato (arrotondato)	3.430.000,00 €



Valore di mercato sulla base del n° di camere

n° camere	118	45.000,00 €	5.310.000,00 €
-----------	-----	-------------	-----------------------

Contrazione del valore per Covid-19 -30%	1.593.000,00 €
Riduzione per impiantistica comune -1%	53.100,00 €
Riduzione per parte di centrale termica di proprietà di terzi	15.000,00 €

Valore attuale di mercato (arrotondato)	3.650.000,00 €
---	-----------------------

Considerati tutti gli elementi in precedenza indicati va tenuto conto anche che l'immobile è oggetto di procedura esecutiva e fallimentare e presenta numerose problematiche.

Tutti tali aspetti impongono valutazioni estimative ponderate e caute.

Tenuto conto di tutto ciò si esprime il seguente valore di stima:

Quota di pertinenza della procedura = intero
 Valore di stima dell'intero **€ 3.500.000,00**



8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata

Nel paragrafo che precede, l'immobile è stato valutato secondo il valore di mercato.

Il valore espresso (€ 3.500.000,00 per l'intero), tiene già in debita considerazione:

- lo stato dell'immobile;
- lo stato di possesso;
- gli oneri giuridici;
- le difformità sussistenti e la necessità di sanare/ripristinare lo stato dei luoghi;
- la comunione degli impianti;
- ogni altra circostanza caratterizzante gli immobili.

L'immobile sarà tuttavia oggetto di vendita forzata.

L'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti.

Si stima che tale circostanza incida sul valore di mercato in misura simile al 15%, come nel seguito riportato.

Valore in caso di vendita forzata

€ 3.500.000,00 - 15% circa = € 3.000.000,00

Valore di stima in caso di vendita forzata **€ 3.000.000,00**

N.B.: si ribadisce come, preliminarmente alla vendita, dovrà essere rettificata la situazione catastale come già ampiamente descritto ed analizzato nei paragrafi precedenti.



PIENA PROPRIETA'

enoteca

in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi



1) Identificazione dei beni oggetto di perizia

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 16 sub. 42 graffato 175 sub. 5 graffato 177 sub. 5 graffato 457 sub. 3, categoria D/8 (enoteca - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), RC € 11.152,00;
- 16 sub. 43, categoria C/1 (negozi), classe 8, consistenza mq 177, sup. catastale totale mq 222, RC € 5.484,77;

Intestazione catastale:

proprietà 1000/1000



Il fabbricato, insiste (oltre ad altri) su area individuata:

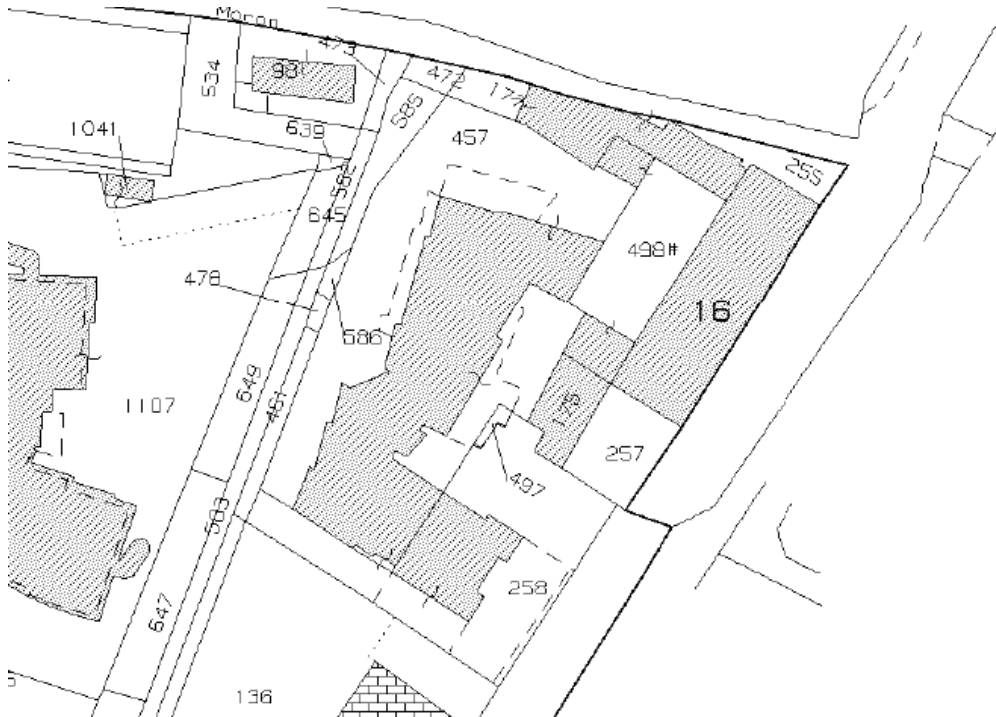
Catasto Terreni – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp.

n°:

- 255, qualità Area, superficie mq. 94;
- 16, qualità Fabb Promis, superficie mq. 496;
- 175, qualità Fabb Promis, superficie mq. 125;
- 177, qualità Ente Urbano, superficie mq. 263;
- 498, qualità Ente Urbano, superficie mq. 440.

Confini: i mm.n. 255-16-175-177-498 aree di insistenza dei fabbricati oggetto di perizia confinano in senso N-E-S-O con Via San Vito, m.n. 257-258-457-472- Via Quintarelli.

Si riporta nel seguito uno stralcio di mappa catastale aggiornato:



Precisazione: in merito al vano deposito evidenziato nella pagina che precede, si ritiene opportuno precisare che lo stesso non è raffigurato nell'elaborato planimetrico e parrebbe essere realizzato in posizione sottostante al mn 255, con destinazione "area".

Dall'esame esterna del fabbricato, lato Via Quintarelli, il vano si ritiene corrisponda al manufatto cementizio sopraelevato rispetto la strada, visibile nella fotografia che segue:



2) Proprietà e stato di possesso

2.1) Provenienza dei beni

Dall'esame della relazione notarile prodotta dal creditore procedente, emerge come gli immobili oggetto di pignoramento siano pervenuti alla debitrice in forza dei seguenti atti:

- in data 29/06/1989 rep. n° 81429/2788 Notaio Franco Celli di Bovolone (VR), trascritto a Verona il 18/07/1989 RG 19333 – RP 14146:
 - relativamente alle porzioni mn **16 sub. 42 – 175 sub. 5 e 177 sub. 5**, facenti parte dell'immobile identificato dai mn 16/42 – 175/5 – 177/5 – 457/3 (tra loro graffati) del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR);
 - relativamente alla porzione del mn **16 sub. 43** del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR) derivante dall'immobile identificato dal mn 16 sub. 11 della sezione unica fg 22 del Comune di Negrar (VR) e a parte dell'area su cui insiste il mn 457 sub. 11 del fg 40 del CF Comune di Negrar (VR).
- con atto di compravendita mediante corrispettivo rappresentato in parte da danaro e per la residua parte con costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso in data 27/05/2004 rep. n° 72055/15155 Notaio Lamberto Casalini di Cerea (VR), trascritto a Verona il 03/06/2004 RG 24462 – RP 14458:
 - relativamente alla porzione **mn 457 sub. 3** facente parte dell'immobile identificato dai mn 16/42 – 175/5 – 177/5 – 457/3 (tra loro graffati) del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR);
 - relativamente alla restante porzione del **mn 16 sub. 43** del fg 40, del CF del Comune di Negrar (VR), derivante dal mn 16 sub. 14 (sez unica, fg 22, comune di Negrar) nonché alla restante porzione di area sulla quale insiste il mn 457 sub. 11 (fg 40, CF, Comune di Negrar) e ai restanti immobili.



2.2) Attuali intestatari

Dall'esame delle risultanze catastali ed ipotecarie risulta esservi allineamento tra quote pignorate, intestazione ipotecaria ed intestazione catastale, beni intestati a:

proprietà 1000/1000

2.3) Situazione di possesso – diritti reali

L'immobile è concesso in locazione alla soc _____ con contratto di natura transitoria (per assoggettamento degli immobili concessi in locazione alla espropriazione immobiliare di cui è perizia).

Il contratto è sottoscritto da Custodi Giudiziari e curatore fallimentare del fall. _____, noto al giudicante ed alla procedura.

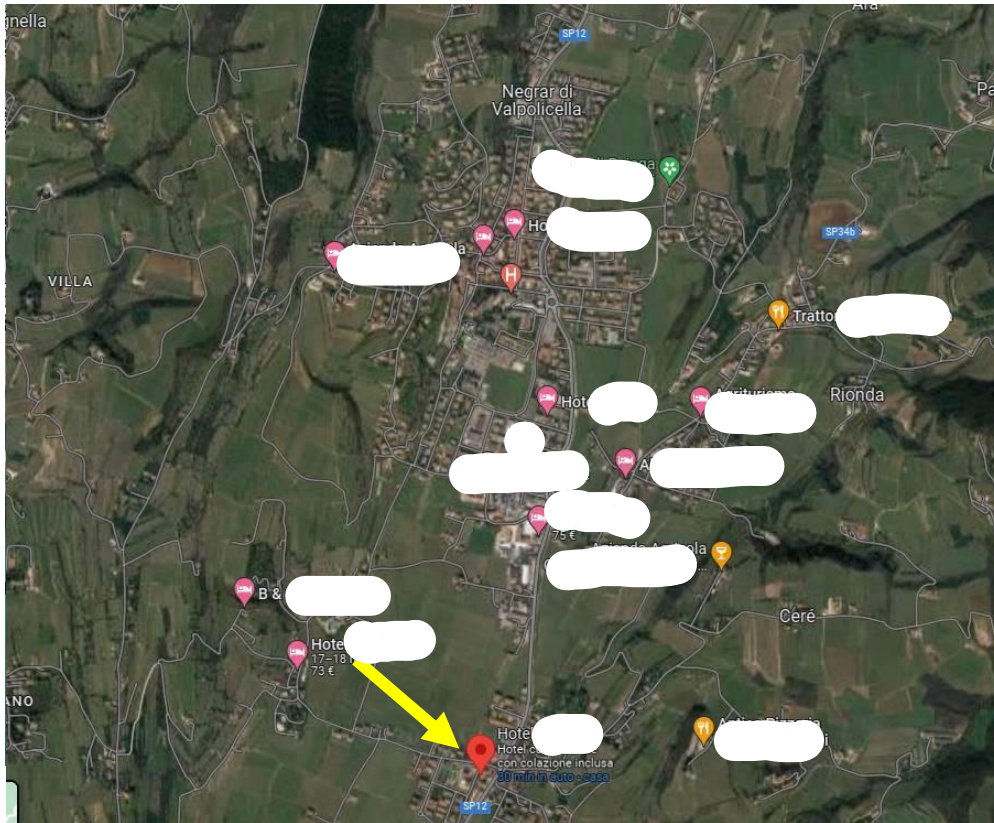


3) Ubicazione e contesto



Trattasi di un fabbricato a destinazione enoteca distribuito in sostanza su n° 2 livelli, privo di area pertinenziale esterna, in Negrar di Valpolicella (VR), Viale Pighi n° 1.

Il bene è situato in loc. San Vito di Negrar, circa 1/1,5 km a sud del centro di Negrar.



4) Descrizione degli immobili

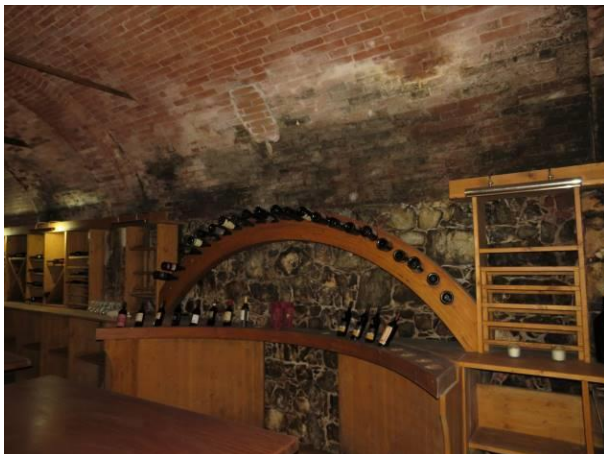
Generale

Trattasi di un immobile adibito a ristorante/enoteca, di remota edificazione (la parte più vecchia è raffigurata come esistente nella mappa di impianto catastale, risalente ai primi del '900).

Lo stesso evidenzia per la maggior parte finiture risalenti a qualche decennio or sono, quali pavimenti in piastrelle ceramiche simil cotto, pilastri ed archi in mattoni a vista, soffitti in legno a vista, molte pareti in sasso o laterizio a vista, etc.

In termini generali può essere rilevata una generale situazione di buono stato delle finiture.

La cantina posta ad est (indicata in planimetria catastale come magazzino-deposito di materiali vitivinicoli) presenta soffitto a volta ellittica, in mattoni a faccia vista e pareti in sasso a vista. Ingenti problematiche di muffe ed annerimenti.



Articolazione interna

Mn 16 sub. 42 graffato 175 sub. 5 graffato 177 sub. 5 graffato 457 sub. 3

Trattasi di immobile adibito a ristorante/enoteca.

Con ingresso dall'area scoperta individuata mn 176 sub. 4, si accede al piano terra, articolato indicativamente in n° 3 sale ristorante, cucina, magazzini, depositi, bagni per la clientela, bagni per il personale, disimpegni ed accessori vari.

Mediante alcuni gradini interni, si accede alla cantina di ampie dimensioni (indicativamente m 27 x m 5,50) posta a quota inferiore rispetto la restante porzione di immobile.

Si segnala l'esistenza sull'area scoperta mn 176 sub. 4 di una tettoia in legno di dimensioni simili a m 5 x 5,50, non raffigurata in planimetria catastale.

Mn 16 sub. 43

E' costituita dall'unità a destinazione negozio (sala giochi e sala lettura in planimetria catastale).

Il piano interrato è di fatto collegato con l'enoteca e direttamente accessibile dalla stessa. In tale vano è di fatto ricavata una sala ristorante.

Una scala di collegamento interno consente l'accesso al piano terra ove presente un'ampia sala dotata di ingresso e bagni.

Anche il piano terra presenta autonomo accesso da Via San Vito.



5) Conformità e oneri per la regolarizzazione

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Negrar di Valpolicella (VR) ha rilasciato copia delle pratiche edilizie reperite. Si precisa che la ricerca è risultata particolarmente articolata e complessa in virtù della intricata situazione caratterizzante gli immobili. Non è quindi possibile escludere in termini assoluti l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie non messe a disposizione della scrivente:

- porzione originaria del fabbricato ante '67 (presente nella mappa di impianto catastale);
- licenza di costruzione n° 73/63 del 16/11/1963;
- concessione per la esecuzione di opere, PE 303A/01 del 24/03/2003 per ristrutturazione piano terra di un edificio esistente da adibire ad enoteca;
- concessione edilizia in sanatoria PE 109A/02 del 11/02/2003 per modifiche al piano terra di un edificio esistente;
- PdC PE 293D/04 del 02/02/2007 interessante la sala giochi/lettura;
- PdC PE 293F/04 del 06/05/2008 interessante la sala giochi/lettura;
- PdC PE 293G/04 del 31/10/2008 interessante la sala giochi/lettura;
- Domanda di agibilità prot 20830 del 26/11/2008 inerente la sala giochi/lettura;
- DIA prot 18730 del 29/09/2005 (PE 157B/05) per installazione tende parasole e modifiche ad enoteca;
- dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità prot 6330 del 07/04/2005 per pratiche 109A/02 - 303A/01 – 303E/01;
- DIA prot 271 del 09/01/2009 (PE 3A/09) per cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano interrato e piccole opere interne all'enoteca.



In esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

- modeste difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);
- modeste difformità prospettiche ed esteriori;
- avvenuta realizzazione nei pressi dell'accesso di una tettoia in legno avente dimensioni simili a m 5x5,42 ed altezza netta interna compresa tra m 2,92 e m 4,05;
- avvenuta asportazione di una tenda da sole regolarmente autorizzata nei pressi dell'accesso.

In merito alle **planimetrie catastali** attualmente vigenti, le stesse risultano non conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono per analoghi aspetti a quanto indicato per le difformità edilizie.

Non può quindi essere attestata la conformità urbanistica dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

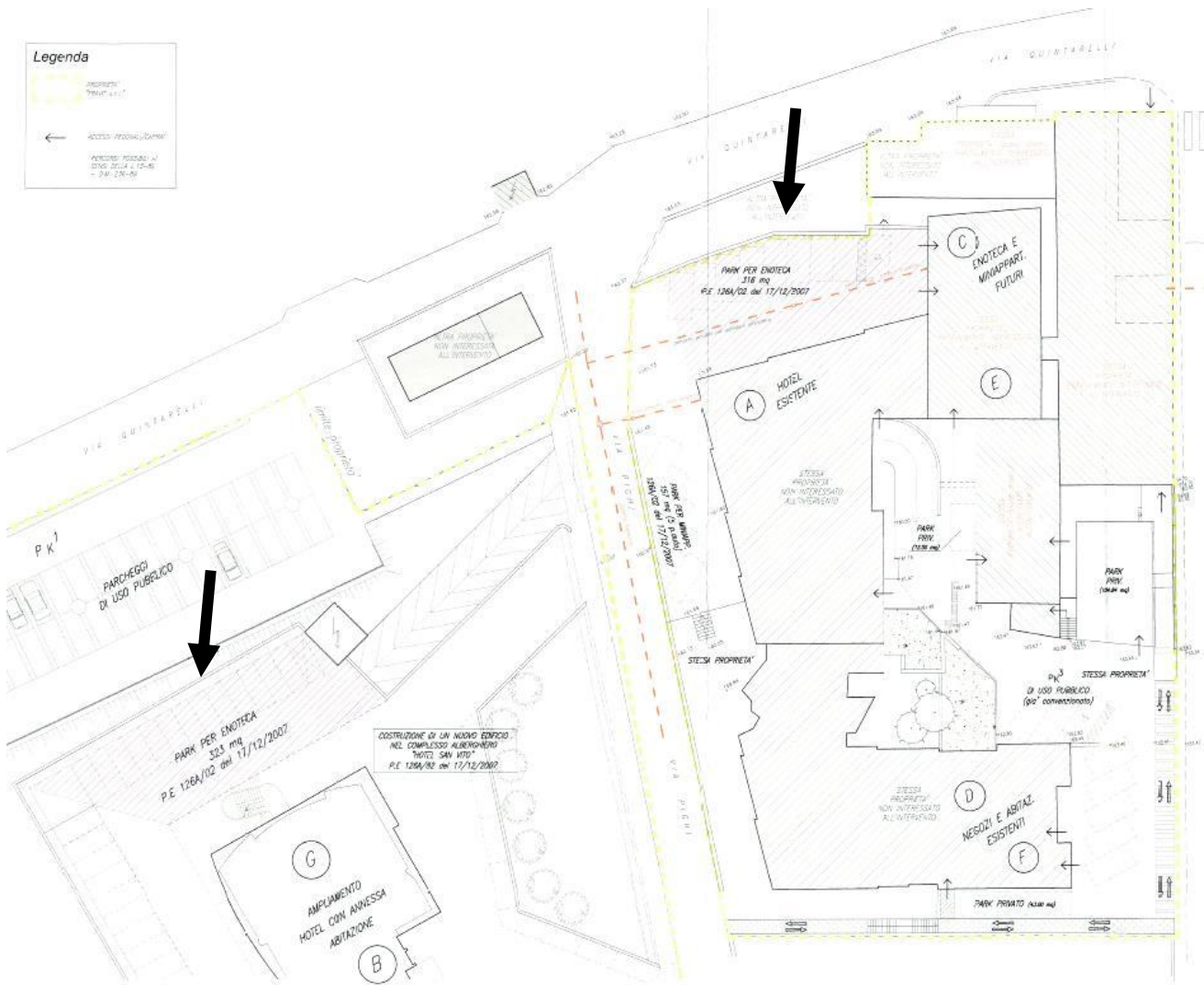
Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 10.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.



Si ritiene quindi opportuno indicare nel seguito una ulteriore circostanza emersa in corso di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali.

Con la pratica edilizia 3A/09 del 09/01/2009 sono stati adibiti a parcheggi per l'enoteca i seguenti, insistenti su area pertinenziale dell'hotel (sia vecchio che nuovo).



6) Vincoli e oneri giuridici

Si rimanda a pag. 40 e segg.

7) Informazioni utili per l'acquirente

In adempimento all'incarico conferito, si indicano nel seguito ulteriori circostanze inerenti gli immobili pignorati:

- 1) condominio: NON presente;
- 2) procedimenti giudiziari in corso: nessuna posizione emergente dalla ispezione ipotecaria eseguita, né riferita in corso di sopralluogo;
- 3) visura camerale: rimessa in allegato.

8) Stima**8.1) Superfici**

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq
fg 40 mn 16 sub. 42 graffato 175 sub. 5 graffato 177 sub. 5 graffato 457 sub. 3 enoteca	piano terra, enoteca	943	1	943
fg 40 mn 16 sub. 43 salagiochi e lettura	P1	152	1	152
	P interrato	79	1	79



8.2) Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difforni, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.



8.3) Stima del valore di mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessità alcuna di riduzione ulteriore del valore.

Valore di mercato sulla base della superficie commerciale

dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq	stima €/mq	valore x superfici
fg 40 mn 16 sub. 42 graffato 175 sub. 5 graffato 177 sub. 5 graffato 457 sub. 3 enoteca	piano terra, enoteca	943	1	943	1.300,00 €	1.225.900,00 €
fg 40 mn 16 sub. 43 salagiochi e lettura	P1	152	1	152	1.300,00 €	197.600,00 €
	P interrato	79	1	79	1.300,00 €	102.700,00 €
					TOTALE	1.526.200,00 €

Contrazione del valore per Covid-19 -30%	457.860,00 €
Riduzione per impiantistica comune -1%	15.262,00 €

Valore attuale di mercato (arrotondato)	1.000.000,00 €
---	-----------------------



8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata

Nel paragrafo che precede, l'immobile è stato valutato secondo il valore di mercato.

Il valore espresso (€ 1.000.000,00 per l'intero), tiene già in debita considerazione:

- lo stato dell'immobile;
- lo stato di possesso;
- gli oneri giuridici;
- le difformità sussistenti e la necessità di sanare/ripristinare lo stato dei luoghi;
- la comunione degli impianti;
- ogni altra circostanza caratterizzante gli immobili.

L'immobile sarà tuttavia oggetto di vendita forzata.

L'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti.

Si stima che tale circostanza incida sul valore di mercato in misura simile al 15%, come nel seguito riportato.

Valore in caso di vendita forzata

€ 1.000.000,00 - 15% circa = € 850.000,00

Valore di stima in caso di vendita forzata **€ 850.000,00**



PIENA PROPRIETA'

ALBERGO "nuovo", sede Hote

in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 2



1) Identificazione dei beni oggetto di perizia

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 1107 sub. 1, categoria D/2 (albergo), RC € 81.762,00;
- 1107 sub. 2, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq 405;
- 1107 sub. 3, categoria F/3 (unità in corso di costruzione);
- 1107 sub. 4, categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Intestazione catastale:

proprietà 1000/1000

Il fabbricato, insiste su area individuata:

Catasto Terreni – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 1107, qualità Ente Urbano, superficie mq. 4.126.



Si riporta nel seguito stralcio di mappa catastale:

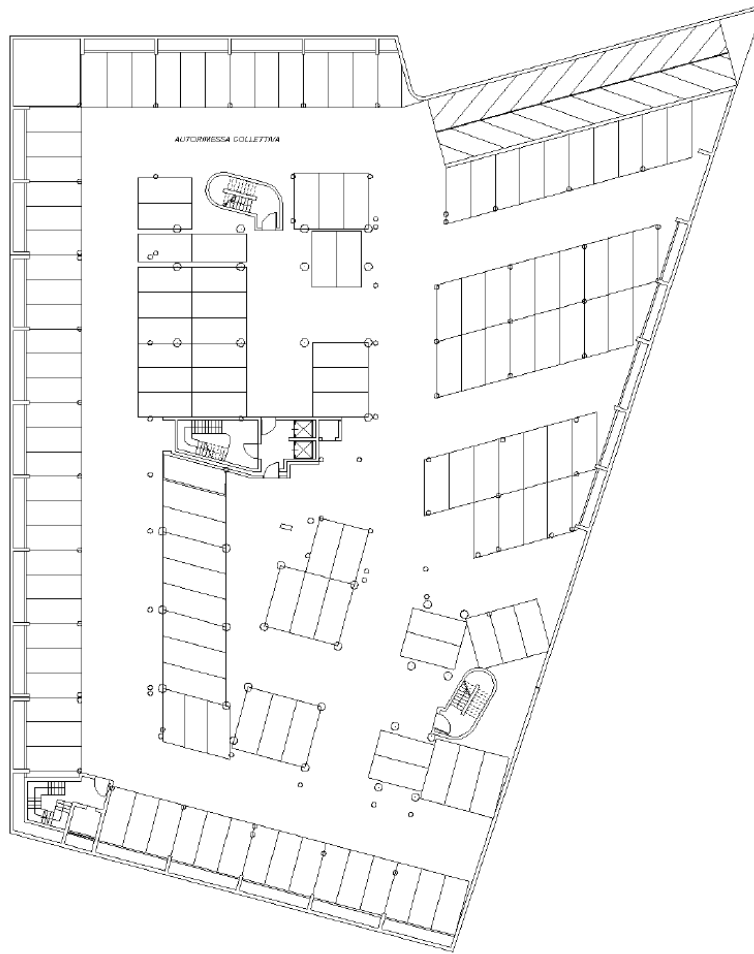


Confini: il m.n. 1107 oggetto di perizia confina in senso N-E-S-O con m.n. 1108-1041-639-645-649-647-640-1106.



Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali attuali**.

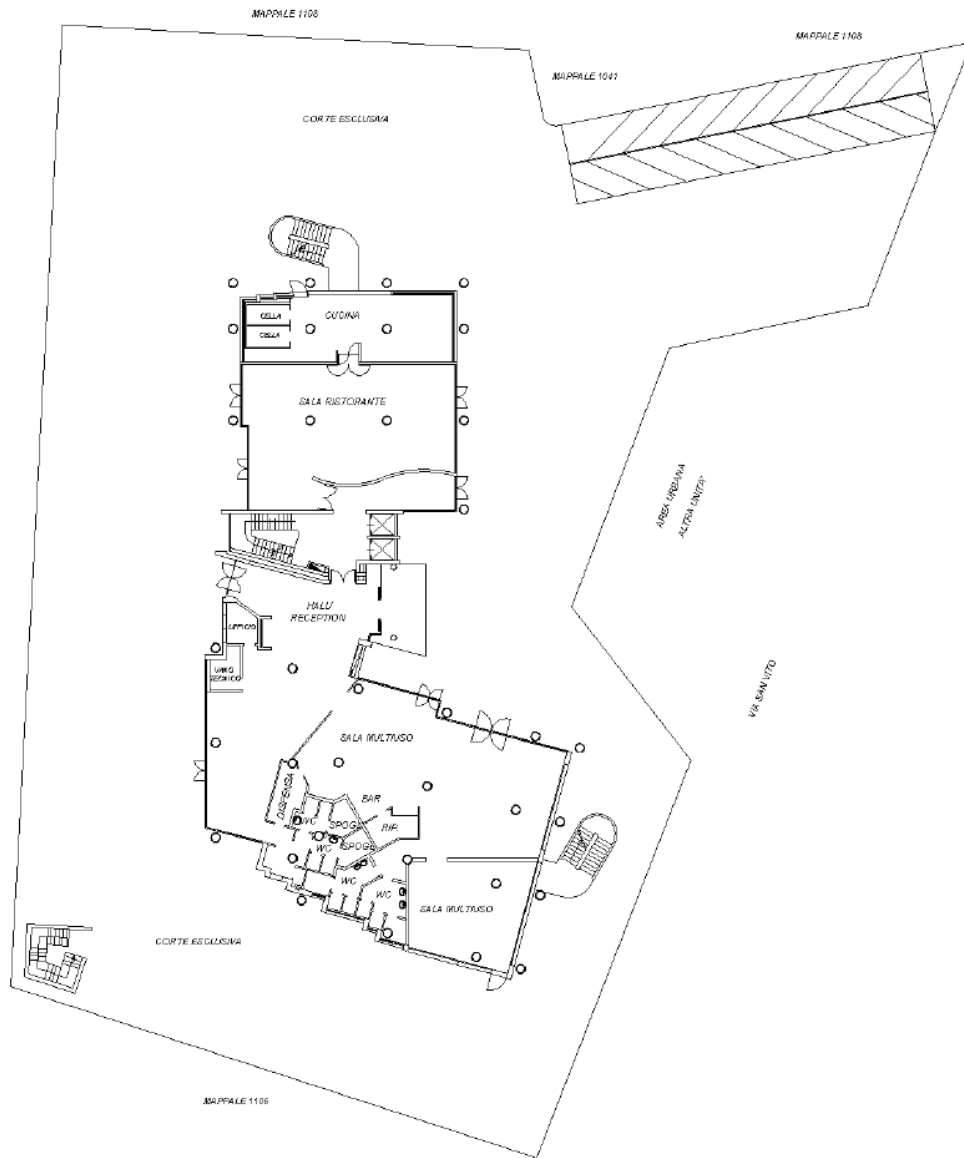
Mn 1107 sub. 1



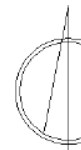
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.40-2.53





PIANO TERRA
H=3.50

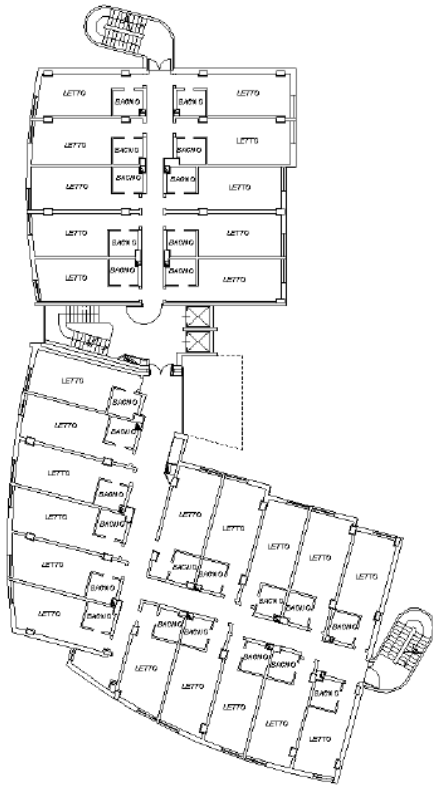




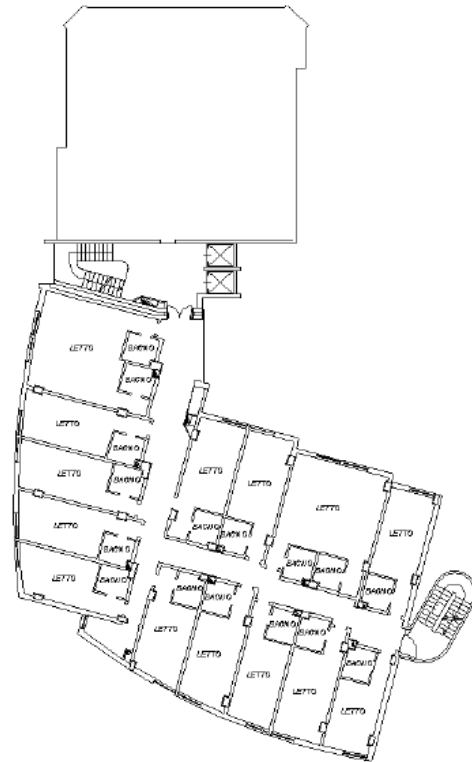
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

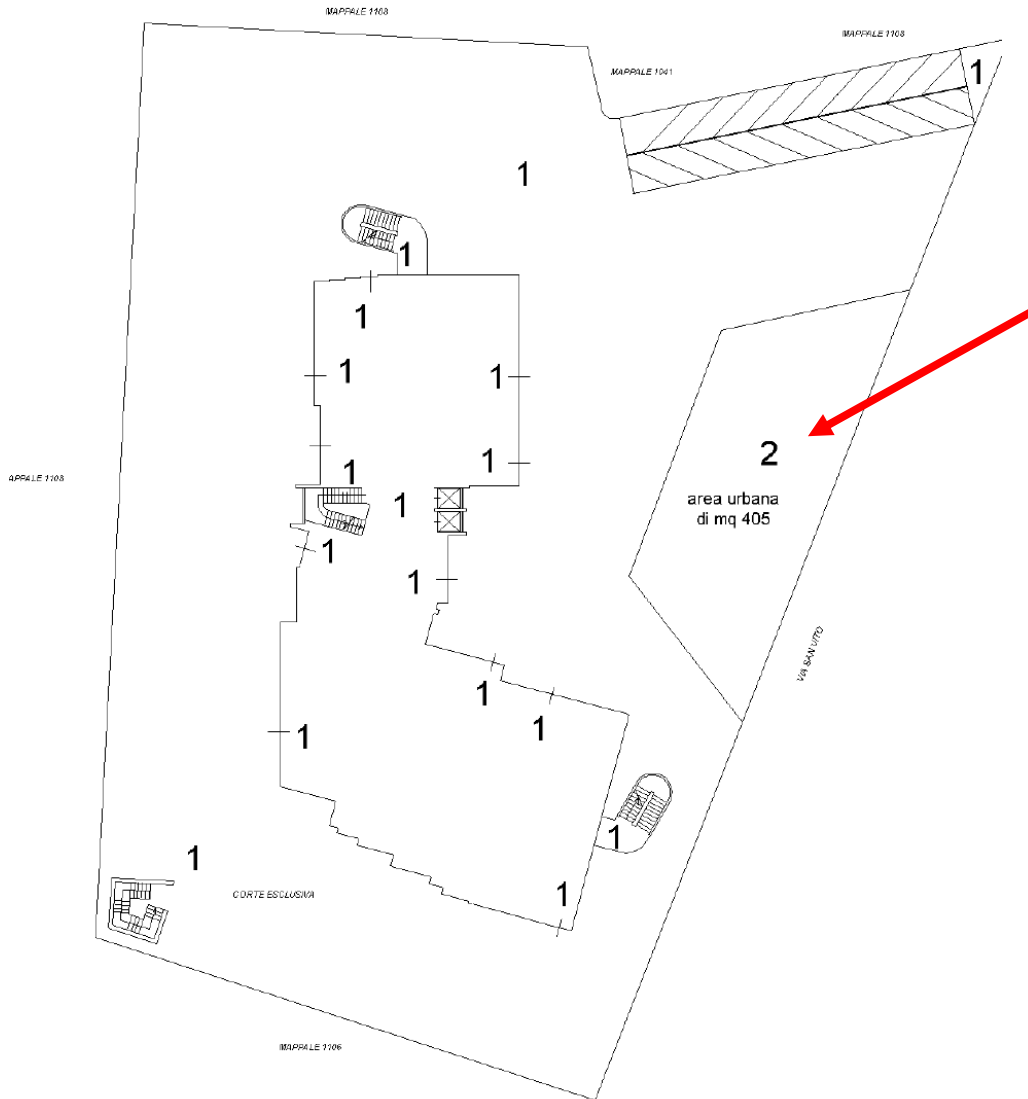


PIANO QUARTO

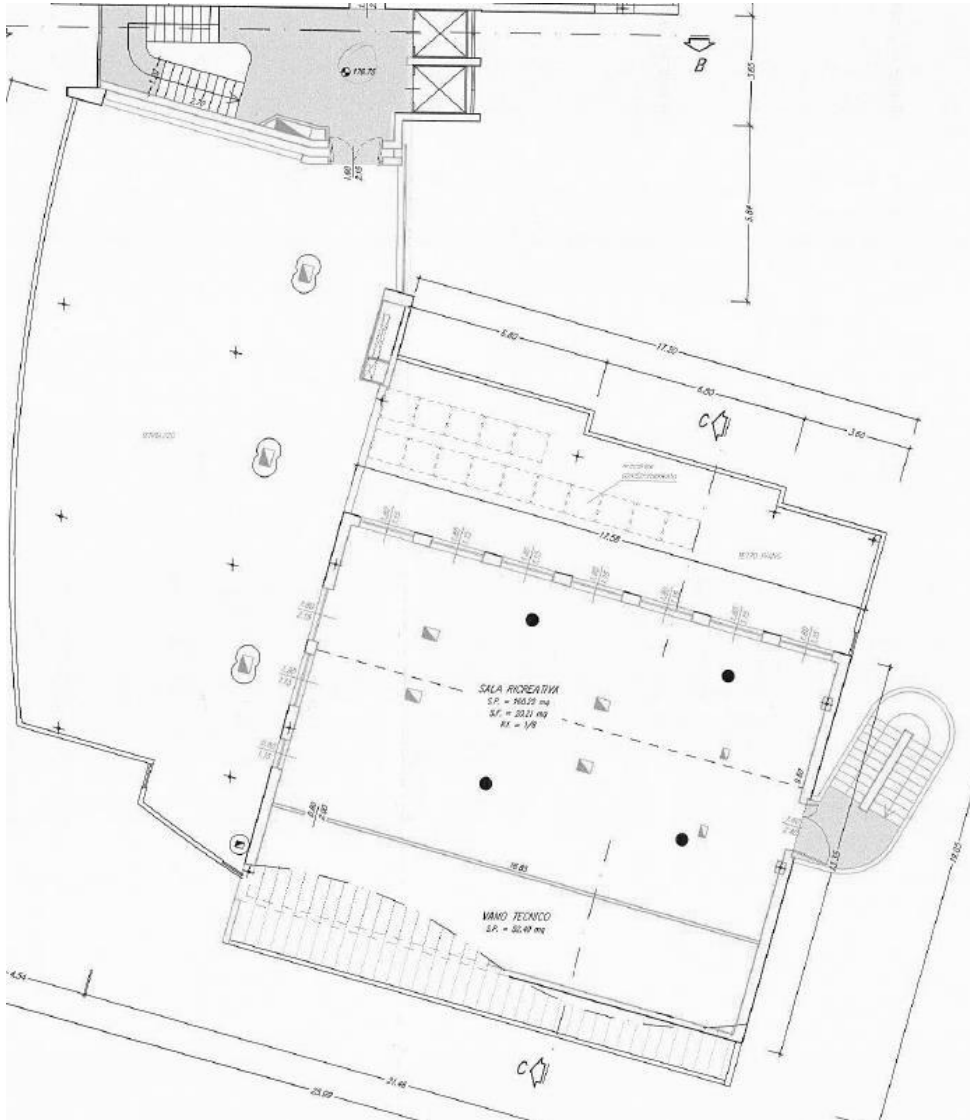


Mn 1107 sub. 2 (stralcio di elaborato planimetrico)

Bene vincolato ad uso pubblico



Mn 1107 sub. 4 (piano 5°, assenza di planimetria catastale, si riporta elaborato di progetto)



2) Proprietà e stato di possesso

2.1) Provenienza dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti ai debitori in forza dei seguenti atti:

- atto in data 16/06/2008 (trascritto a Verona il 24/06/2008, RG 25800, RP 16201) mediante il quale la società "....." ha conferito il terreno sul quale insiste l'immobile in oggetto nell'..... che ha successivamente realizzato l'immobile.

2.2) Attuali intestatari

Dall'esame delle risultanze catastali ed ipotecarie risulta esservi allineamento tra quote pignorate, intestazione ipotecaria ed intestazione catastale, beni intestati a:

proprietà 1000/1000

2.3) Situazione di possesso – diritti reali

L'immobile è concesso in locazione alla soc..... con contratto di natura transitoria (per assoggettamento degli immobili concessi in locazione alla espropriazione immobiliare di cui è perizia).

Il contratto è sottoscritto da Custodi Giudiziari e curatore fallimentare del fall..... noto al giudicante ed alla procedura.

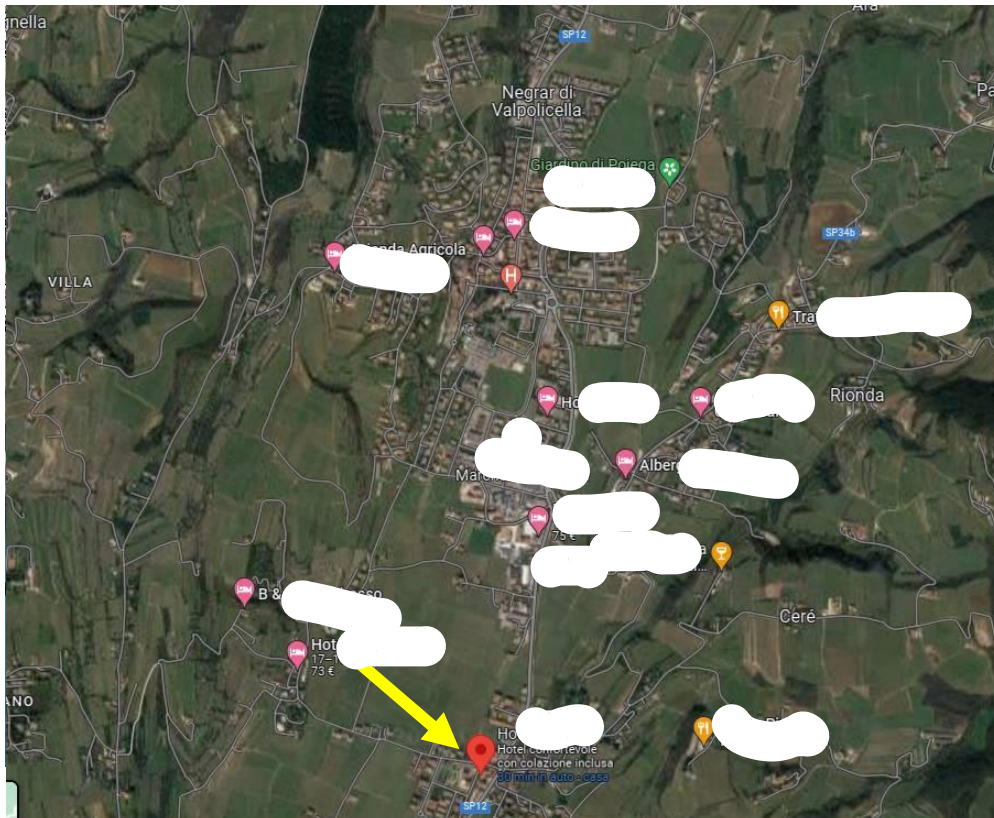


3) Ubicazione e contesto



Trattasi di un fabbricato a destinazione alberghiera elevato a n° 6 piani fuori terra oltre ad interrato nonchè area pertinenziale esterna, in Negrar di Valpolicella (VR), Viale Pighi n° 2.

L'albergo è situato in loc. San Vito di Negrar, circa 1/1,5 km a sud del centro di Negrar.



4) Descrizione degli immobili

Generale

Trattasi di un complesso a destinazione alberghiera di recente realizzazione (domanda di agibilità parziale del dicembre 2018).

La struttura del complesso alberghiero è realizzata in calcestruzzo armato con pilastri in cls.

L'autorimessa interrata collettiva è realizzata in calcestruzzo con intercalati pilastri e impiantistica a soffitto.

La copertura è in parte piana con terrazza accessibile e praticabile, in parte in pendenza di falda con struttura lignea e pacchetto di coibentazione e manto in coppi o simile.

I serramenti sono in alluminio a taglio termico con ampie aperture in particolare nella zona hall e ristorazione al piano terra, con vetrate specchiate.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche al piano terra, in legno o simile all'interno delle camere, moquette nei corridoi.

I bagni sono dotati di tutti i sanitari di base oltre a doccia. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

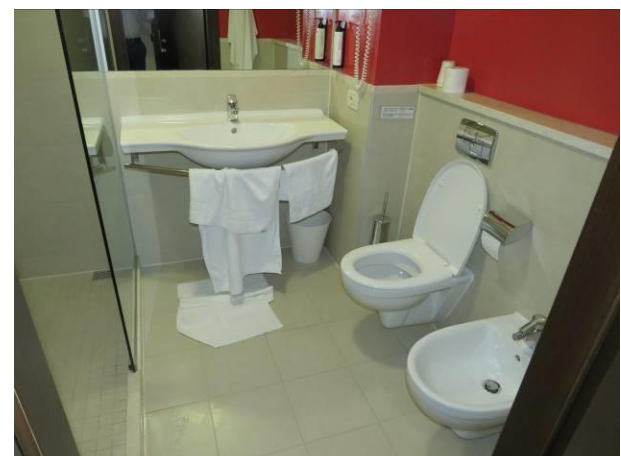
Al piano quarto, oltre alla zona ricettiva, è presente una abitazione che si estende anche al piano quinto, attualmente al grezzo ed in corso di costruzione.

Dalla terrazza scoperta al piano quinto si accede a sala ricreativa sempre al grezzo ed in corso di costruzione.

L'area esterna è pavimentata con elementi autobloccanti ed adibita a passaggi e parcheggio scoperto, in parte di pertinenza dell'enoteca di cui al precedente "lotto 2".

Verso ovest vi è la presenza dell'area adibita a piscina, oggetto del successivo "lotto 4".





Articolazione interna

- PIANO INTERRATO: grande vano adibito a garage, accessibile da rampa carraia esterna, presenza in loco di n° 2 magazzini non raffigurati in planimetria catastale, vano scala ed ascensori di collegamento con i piani sovrastanti, locali tecnici vari, presenza di numerose ed estese infiltrazioni soprattutto dal soffitto;
- PIANO TERRA: zona hall con reception, uffici e vani tecnici vari. N° 2 sale multiuso, bagni a servizio della clientela, bagni e spogliatoi del personale, sala ristorante, cucina con celle frigorifere;
- PIANO PRIMO: n° 26 camere ciascuna dotata di bagno, corridoi;
- PIANO SECONDO: n° 26 camere ciascuna dotata di bagno, corridoi;
- PIANO TERZO: n° 26 camere ciascuna dotata di bagno, corridoi;
- PIANO QUARTO: n° 26 camere ciascuna dotata di bagno, corridoi.

Sempre al piano 4° è presente una abitazione al grezzo, da ultimare, articolata indicativamente in ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, studio, n° 4 camere da letto, n° 3 bagni, ampio disbrigo. Ampio balcone esterno che perimetra la abitazione su 3 lati. Una scala interna di collegamento (non ancora realizzata in loco) consentirà la fruizione anche di una porzione di abitazione al piano quinto articolata in salotto, camera, bagno, disimpegno, sottotetti e n° 2 terrazzi.

- PIANO QUINTO: ampia terrazza piana ove alloggiate le macchine dell'impianto di condizionamento. Dalla terrazza si accede a sala ricreativa (attualmente al grezzo).

Dalle planimetrie catastali emerge quindi un totale di n° 90 camere, oltre a 2 camere family (ottenute ciascuna dall'accorpamento di n° 2 camere doppie).

Ai fini estimativi, il n° delle camere (ragguagliato) è quindi considerato pari a n° 94.



5) Conformità e oneri per la regolarizzazione

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Negrar di Valpolicella (VR) ha rilasciato copia delle pratiche edilizie reperite. Si precisa che la ricerca è risultata particolarmente articolata e complessa in virtù della intricata situazione caratterizzante gli immobili. Non è quindi possibile escludere in termini assoluti l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie non messe a disposizione della scrivente:

- PdC PE 126A/02 del 17/12/2007 per la costruzione di un nuovo edificio nel complesso alberghiero "Hote [redacted]" e tinteggiatura;
- DIA prot 3447 del 21/11/2008 (PE 126C/02) quale variante in corso d'opera al PdC PE 126A/02;
- PdC PE 126D/02 del 04/03/2015 quale variante e ultimazione lavori;
- CILA 1452, PE 126E/02 del 03/04/2018 quale variante e ultimazione lavori;
- CILA tardiva 1827, PE 144B/18 del 13/12/2018 per difformità prospettiche;
- Segnalazione Certificata di Agibilità parziale 1805, prot 32861 del 24/12/2018.



In esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

- difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);
- modeste difformità prospettiche ed esteriori;

In merito alle **planimetrie catastali** attualmente vigenti, le stesse risultano non conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono per analoghi aspetti a quanto indicato per le difformità edilizie.

Non può quindi essere attestata la conformità urbanistica dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 25.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.

Si ritiene quindi opportuno indicare nel seguito una ulteriore circostanza emersa in corso di accesso agli atti presso gli Uffici Comunali.

Con la pratica edilizia 3A/09 del 09/01/2009 sono stati adibiti a parcheggi per l'enoteca i seguenti, insistenti su area pertinenziale dell'hote (sia vecchio che nuovo).



6) Vincoli e oneri giuridici

Si rimanda a pag. 40 e segg.

7) Informazioni utili per l'acquirente

In adempimento all'incarico conferito, si indicano nel seguito ulteriori circostanze inerenti gli immobili pignorati:

- 1) condominio: NON presente;
- 2) procedimenti giudiziari in corso: nessuna posizione emergente dalla ispezione ipotecaria eseguita, né riferita in corso di sopralluogo;
- 3) visura camerale: rimessa in allegato.



8) Stima**8.1) Superfici**

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

	dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq
LOTTO 3: PIENA PROPRIETA' ALBERGO "nuovo" . sede Hotel in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi n° 2	fg 40 mn 1107 sub. 1 albergo	piano interrato autorimessa	3624	0,5	1812
		pensilina PT	21	0,3	6,3
		albergo PT	820	1	820
		albergo P1	958	1	958
		albergo P2	958	1	958
		albergo P3	958	1	958
		albergo P4	625	1	625
		vano scala P5	50	0,5	25
	fg 40 mn 1107 sub. 2 area urbana (giardino)	giardino esterno lato Via Pighi	405	1	405
	fg 40 mn 1107 sub. 3 abitazione al grezzo P4-P5	abitazione al grezzo P4	256	1	256
		balconi P4	82	0,3	24,6
		abitazione al grezzo P5	153	1	153
		terrazze P5	62	0,25	15,5
	fg 40 mn 1107 sub. 4 terrazze P5 sala ricreativa al grezzo P5	terrazze P5 (copertura piana)	330	0,2	66
		sala ricreativa al grezzo P5	235	1	235

Capacità ricettiva (ragguagliata, da planimetria catastale)

n° 94 camere



8.2) Criteri di stima

Il mercato italiano è caratterizzato da un'elevata varietà e frammentazione dell'offerta alberghiera.

La dimensione tipica delle strutture italiane (30 camere in media) è determinata dalla prevalenza di operatori indipendenti e gestioni di tipo familiare e da una scarsa penetrazione da parte delle catene alberghiere.

Il settore alberghiero include un'ampia varietà di tipologie che si differenziano principalmente per:

- ubicazione dell'immobile (hotel di città e resort – mare, laghi, campagna, montagna);
- mercato di riferimento e fonte prevalente di business (destinazione business o di vacanza);
- categoria (da 1 a 5 stelle) definita dagli enti competenti in base alle caratteristiche della struttura (ampiezza delle camere, varietà dei servizi, ecc.).

Una corretta valutazione non può prescindere da un'approfondita analisi del mercato alberghiero e delle sue dinamiche per conoscere il trend di domanda/offerta alberghiera e l'andamento delle performance della concorrenza. L'obiettivo principale di tale analisi è quello di studiare l'evoluzione storica della domanda e dell'offerta.

I metodi valutativi utilizzabili per la individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile adibito ad albergo possono essere individuati nei seguenti:

4) Metodo Reddituale

Il metodo generalmente utilizzato per la determinazione del valore di mercato di un albergo è il Metodo Reddituale-Finanziario, Discounted Cash Flow (DCF). Il metodo reddituale finanziario è basato sull'attualizzazione dei futuri redditi netti derivanti dalla proprietà (siano essi locativi o legati al margine della gestione).



5) Metodo Comparativo

Il Metodo Comparativo è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili, oggetto di transazione.

Nel caso specifico sono state assunte quotazioni ma soprattutto è stato esaminato l'andamento del reale mercato immobiliare per immobili simili.

6) Costo di costruzione

Individua i costi di costruzione sostenuti per la realizzazione del bene che, opportunamente integrati con i costi tecnici, il costo di acquisto dell'area e di tutti gli altri oneri necessari, fornisce il valore di realizzazione a nuovo del bene.



Nel caso specifico trattasi di hotel di recente edificazione.

Non si dispone di documentazione attestante la redditività del bene, per cui il metodo reddituale non appare percorribile anche perché comporterebbe l'assunzione di dati completamente ipotizzati che potrebbero portare a falsare la valutazione finale. La soc. proprietaria è peraltro oggetto di procedura fallimentare.

Nel caso specifico appare invece maggiormente applicabile, anche per maggiore disponibilità di dati e quindi attendibilità superiore, il **metodo comparativo**, opportunamente raffrontato con il **costo di costruzione**.

L'analisi combinata dei dati emergenti consentirà l'espressione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Si ritiene opportuno precisare che nel caso in esame sono stati assunti, tra l'altro, gli elementi emergenti dalle seguenti pubblicazioni di settore:

- 5) ABI, Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie 29 Novembre 2018;
- 6) RICS, Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva;
- 7) *Costo di costruzione, A...* - Horv... Hotels & Chains in Italy 2019 - ... ;



8) Hospitality, ITALY: Construction and Renovation Costs in Hospitality.

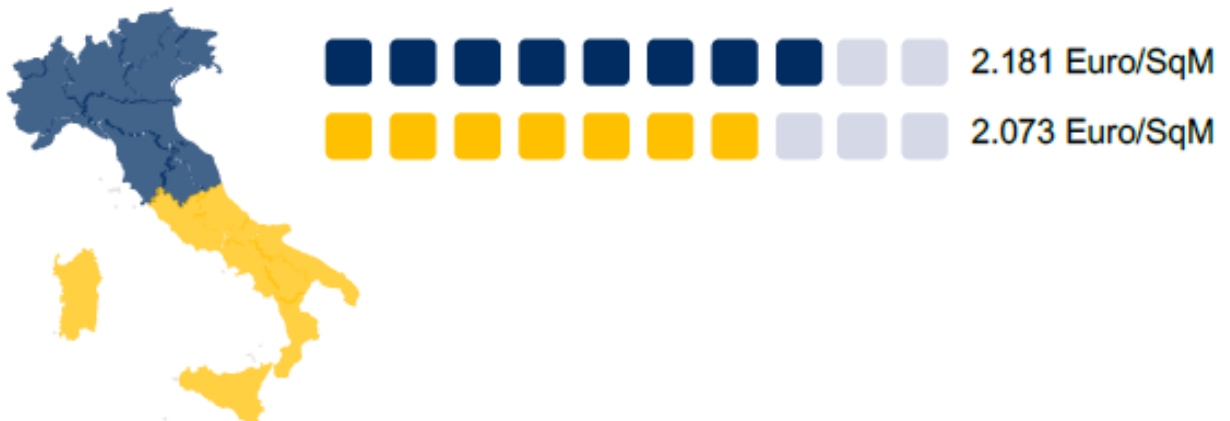
In particolare si è ricavato quanto nel seguito riportato (Horwath HTL, ITALY: Construction and Renovation Costs in Hospitality):

Greenfield construction costs by building type, destination and management model, per key and per sqm

Building Type	Euro/SqM	City Hotel	1.843
		Resort	2.311
	Euro/Key	City Hotel	109k
		Resort	161k

Destination	Euro/Key	Top	147k
		Secondary	142k

Management	Euro/SqM	Branded	2.174
		Indep.	2.062
	Euro/Key	Branded	137k
		Indep.	152k



I valori indicati sono definiti per:

- escluse spese amministrative ed IVA;
- escluso costo di acquisto dell'area di insidenza;
- si riferisce al costo di costruzione di una nuova proprietà;
- include mobili, infissi e apparecchiature installati / rimovibili (chiavi in mano).



Per confronto si è quindi assunto il costo di costruzione di un edificio residenziale di tipo medio (ISTAT).

L'ultimo dato disponibile riporta un costo di costruzione di **€ 1.228,00/mq** che sono da intendersi:

- comprese progettazione, DL e collaudo;
- escluse spese amministrative ed IVA;
- escluso costo di acquisto dell'area di insidenza.

Va tuttavia considerato che il costo di costruzione di un albergo è significativamente più elevato del costo di costruzione di una abitazione di tipo ordinario e ciò per l'elevata incidenza dell'impiantistica realizzata (es. antincendio, aria condizionata canalizzata, impianto elettronico di accesso alle camere etc.) ed altresì per l'elevato numero di servizi igienici realizzati (uno per stanza) a differenza della destinazione abitativa che ne prevede ordinariamente n° 1-2 per appartamento.

Per tutti tali motivi si ritiene che il costo di costruzione di un fabbricato a destinazione alberghiera possa essere ritenuto il 50-70% più elevato della destinazione abitativa, assunto nel caso in esame simile al 60%:

$$€ 1.228,00 + 60\% \text{ circa} = € 1.964,00/\text{mq}$$

Tale valore appare del tutto in linea con quanto indicato nella pagina che precede (riferita ad hotel finiti ed arredati "chiavi in mano"):

€ 1.843,00/mq per city hotel

€ 2.062,00/mq per gestione indipendente

Operate le dovute detrazioni per considerare che l'hotel oggetto di valutazione va inteso arredi esclusi (pignoramento inerente alla sola unità immobiliare), viene quindi assunto dalla scrivente il costo di costruzione in

€ 1.800,00/mq

A tale importo vanno aggiunti:

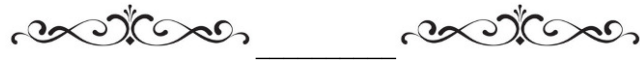
- valore dell'area di insidenza (25%)
- spese amministrative ed imposte (25%)
- utile dell'imprenditore ed immobilizzo di capitale (15%)

Per un valore unitario quindi di € 2.970,00/mq

Arrotondato ad **€ 3.000,00/mq**



Nel caso in esame l'immobile, seppure di recente edificazione e ben conservato, presenta parti non ultimate, infiltrazioni al piano interrato e risulta comunque non nuovo. Tali aspetti si ritiene impattino sul valore ipotetico di costruzione in misura simile al -40%, da cui ne deriva un valore attuale dell'immobile assunto dalla scrivente in € 1.700,00/mq



E' quindi stato analizzato il mercato delle offerte immobiliari. Prezzo medio per camera € 100.000,00 per alberghi non nuovi, in diversificati stati manutentivi e di dotazioni comuni, con la precisazione che tale valore include valore dell'area, spese di progettazione già sostenute, oneri etc.

I beni oggetto di stima sono di recente realizzazione ed in buono stato, ragion per cui rispetto le reperite quotazioni ed i beni cui sono riferite, viene assunto dalla scrivente un valore di mercato per camera di

€ 110.000,00



Impatto COVID 19

Il turismo è indiscutibilmente il settore più colpito dalla crisi Covid-19. Nello specifico, il comparto alberghiero è quello per il quale si stimano le peggiori performance. La piccola dimensione aziendale e i livelli di indebitamento già elevati fanno sì che le imprese ricettive siano particolarmente vulnerabili di fronte ai vincoli di liquidità ai quali si trovano esposte per l'improvviso blocco dell'attività.

Secondo un report di Bankitalia, il fatturato delle società di capitali operanti nei comparti dell'alloggio, della ristorazione e dell'intrattenimento si è contratto del 40% nel 2020, circa quattro volte la riduzione registrata per la media delle imprese (11%).

La situazione di difficoltà in cui versa il comparto è destinata a non migliorare a breve. Il barometro pubblicato dall'Organizzazione mondiale del turismo pone l'accento sul fatto che il turismo



internazionale nel mondo non tornerà ai livelli pre-pandemia prima del 2024.

In tale contesto si verifica la sussistenza di numerose attività alberghiere chiuse od in vendita, con una domanda di acquisto da parte del mercato immobiliare che si muove con lentezza e con estrema fatica.

Risulta del tutto evidente come nella situazione attuale la scarsa/nulla richiesta di acquisto di alberghi si rifletta in una contrazione dei prezzi di mercato che non accenna al momento a riprendersi.

Anche tale specifico aspetto è tenuto in debita considerazione nella valutazione estimativa nel seguito espressa.



8.3) Stima del valore di mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessità alcuna di riduzione ulteriore del valore.

Valore di mercato sulla base della superficie commerciale

dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq	stima €/mq	valore x superfici
fg 40 mn 1107 sub. 1 albergo	piano interrato autorimessa	3624	0,5	1812	1.700,00 €	10.475.910,00 €
	pensilina PT	21	0,3	6,3		
	albergo PT	820	1	820		
	albergo P1	958	1	958		
	albergo P2	958	1	958		
	albergo P3	958	1	958		
	albergo P4	625	1	625		
	vano scala P5	50	0,5	25		
fg 40 mn 1107 sub. 2 area urbana (giardino)	giardino esterno lato Via Pighi	405	1	405		€ -
fg 40 mn 1107 sub. 3 abitazione al grezzo P4-P5	abitazione al grezzo P4	256	1	256	800,00 €	359.280,00 €
	balconi P4	82	0,3	24,6		
	abitazione al grezzo P5	153	1	153		
	terrazze P5	62	0,25	15,5		
fg 40 mn 1107 sub. 4 terrazze P5 sala ricreativa al grezzo P5	terrazze P5 (copertura piana)	330	0,2	66	1.700,00 €	112.200,00 €
	sala ricreativa al grezzo P5	235	1	235	600,00 €	141.000,00 €
TOTALE						11.088.390,00 €

Contrazione del valore per Covid-19 -30%	3.326.517,00 €
Riduzione per impiantistica comune -1%	110.883,90 €

Valore attuale di mercato (arrotondato)	7.650.000,00 €
---	-----------------------



Valore di mercato sulla base del n° di camere

n° camere	94	110.000,00 €	10.340.000,00 €
-----------	----	-----------------	------------------------

Contrazione del valore per Covid-19 -30%	3.102.000,00 €
Riduzione per impiantistica comune -1%	103.400,00 €
Riduzione per parte di centrale termica di proprietà di terzi	15.000,00 €

Valore attuale di mercato (arrotondato)	7.100.000,00 €
---	-----------------------

Considerati tutti gli elementi in precedenza indicati va tenuto conto anche che l'immobile è oggetto di procedura esecutiva e fallimentare e presenta numerose problematiche.

Tutti tali aspetti impongono valutazioni estimative ponderate e caute.

Tenuto conto di tutto ciò si esprime il seguente valore di stima:

Quota di pertinenza della procedura = intero
 Valore di stima dell'intero **€ 7.000.000,00**



8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata

Nel paragrafo che precede, l'immobile è stato valutato secondo il valore di mercato.

Il valore espresso (€ 7.000.000,00 per l'intero), tiene già in debita considerazione:

- lo stato dell'immobile;
- lo stato di possesso;
- gli oneri giuridici;
- le difformità sussistenti e la necessità di sanare/ripristinare lo stato dei luoghi;
- la comunione degli impianti;
- ogni altra circostanza caratterizzante gli immobili.

L'immobile sarà tuttavia oggetto di vendita forzata.

L'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti.

Si stima che tale circostanza incida sul valore di mercato in misura simile al 15%, come nel seguito riportato.

Valore in caso di vendita forzata

€ 7.000.000,00 - 15% circa =

€ 6.000.000,00

Valore di stima in caso di vendita forzata

€ 6.000.000,00



LOTTO 2

BENI NON PIGNORATI

Così indicativamente composto:

- PIENA PROPRIETA', **PISCINA**, , in Negrar di Valp.Illa (VR) Via G.B. Pighi;
- PIENA PROPRIETA', **PERCORSO PEDONALE**, in Negrar di Valp.Illa (VR) Via G.B. Pighi;
- PIENA PROPRIETA', **CABINA ELETTRICA**, sede Hotel , in Negrar di Valp.Illa (VR) Via G.B. Pighi;
- PIENA PROPRIETA', **AREA SCOPERTA**, posta a sud hotel "nuovo", in Negrar di Valp.Illa (VR) Via G.B. Pighi.



PIENA PROPRIETA'

piscina

in Negrar di Valp.lla (VR) Via G.B. Pighi

Pur non essendo oggetto di pignoramento, vengono inquadrati nel seguito altri immobili che costituiscono pertinenza diretta e/o completamento del bene principale "hotel nuovo".



1) Identificazione dei beni oggetto di perizia

Gli immobili oggetto di perizia sono attualmente accatastati con i seguenti estremi:

Catasto Fabbricati – Comune di Negrar di Valpolicella (VR), Foglio 40, mapp. n°:

- 1108 sub. 1, categoria D/6 (piscina – locali ed aree attrezzate per lo sport), RC € 8.019,60;
- 1109, categoria F/1 (percorso pedonale - area urbana), consistenza mq 286;
- 1041, categoria D/1 (cabina elettrica – opificio), RC € 138,00.

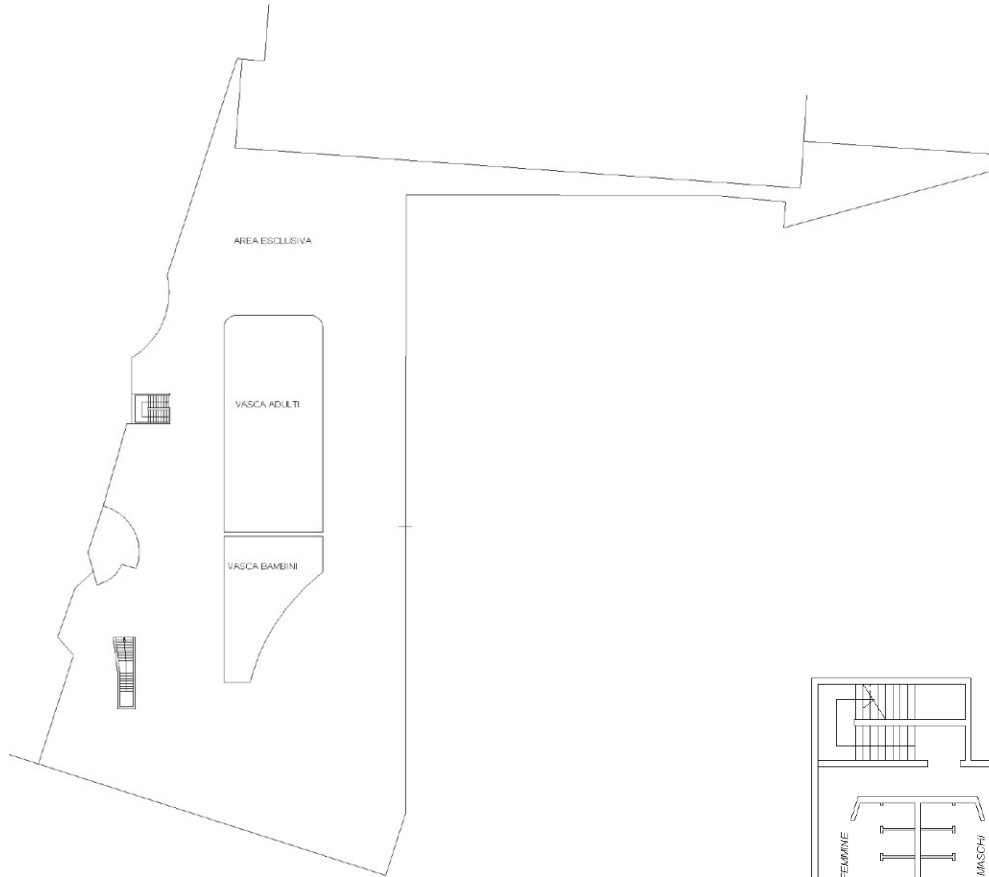
Intestazione catastale:

proprietà 1000/1000

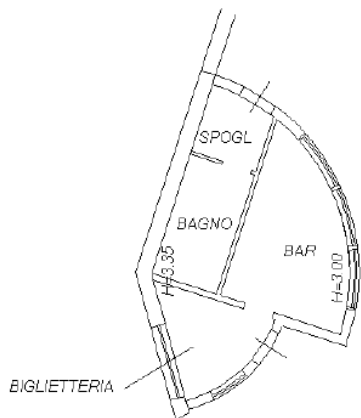


Si riportano nel seguito stralci delle **planimetrie catastali attuali**.

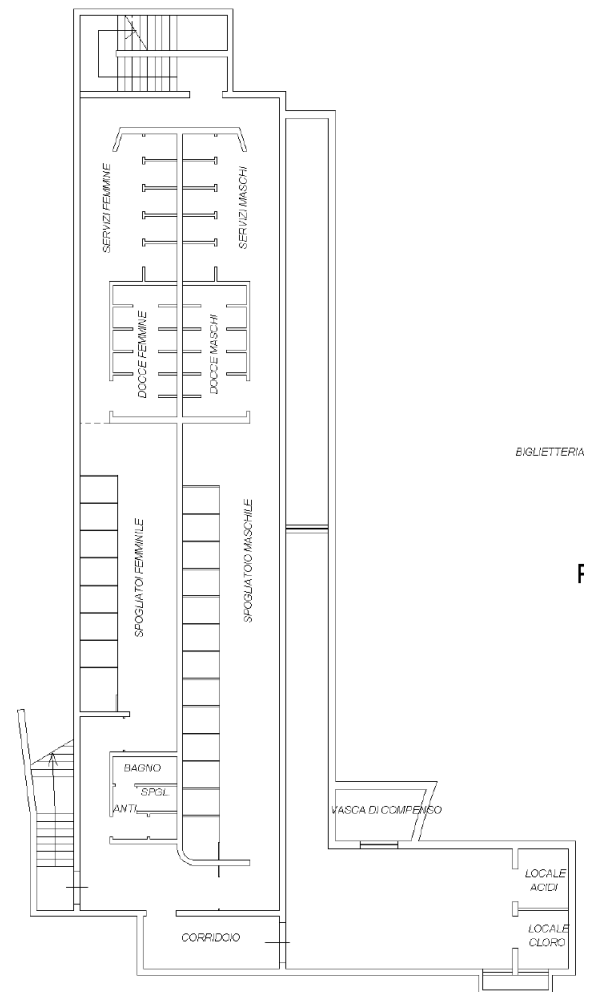
Piscina mn 1108 sub. 1 (Bene vincolato ad uso pubblico)



PIANO TERRA



PIANO TERRA



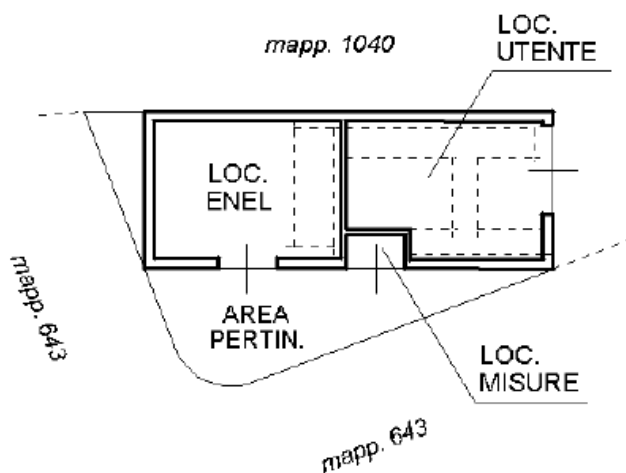
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Percorso pedonale mn 1109 (Bene vincolato ad uso pubblico)



Cabina elettrica mn 1041



2) Proprietà e stato di possesso

2.1) Provenienza dei beni

Gli immobili sono pervenuti alla debitrice in forza del seguente atto:

- atto in data 16/06/2008 (trascritto a Verona il 24/06/2008, RG 25800, RP 16201) mediante il quale la società ‘
.....’ ha conferito il terreno
.....
sul quale insistono gli immobili in oggetto nella soc

2.2) Attuali intestatari

Dall'esame delle risultanze catastali ed ipotecarie risulta esservi allineamento tra intestazione ipotecaria ed intestazione catastale, beni intestati a:

..... proprietà 1000/1000

2.3) Situazione di possesso – diritti reali

L'immobile è concesso in locazione alla soc con contratto di natura transitoria (per assoggettamento degli immobili concessi in locazione alla espropriazione immobiliare di cui è perizia).

Il contratto è sottoscritto da Custodi Giudiziari e curatore fallimentare del fall., noto al giudicante ed alla procedura.

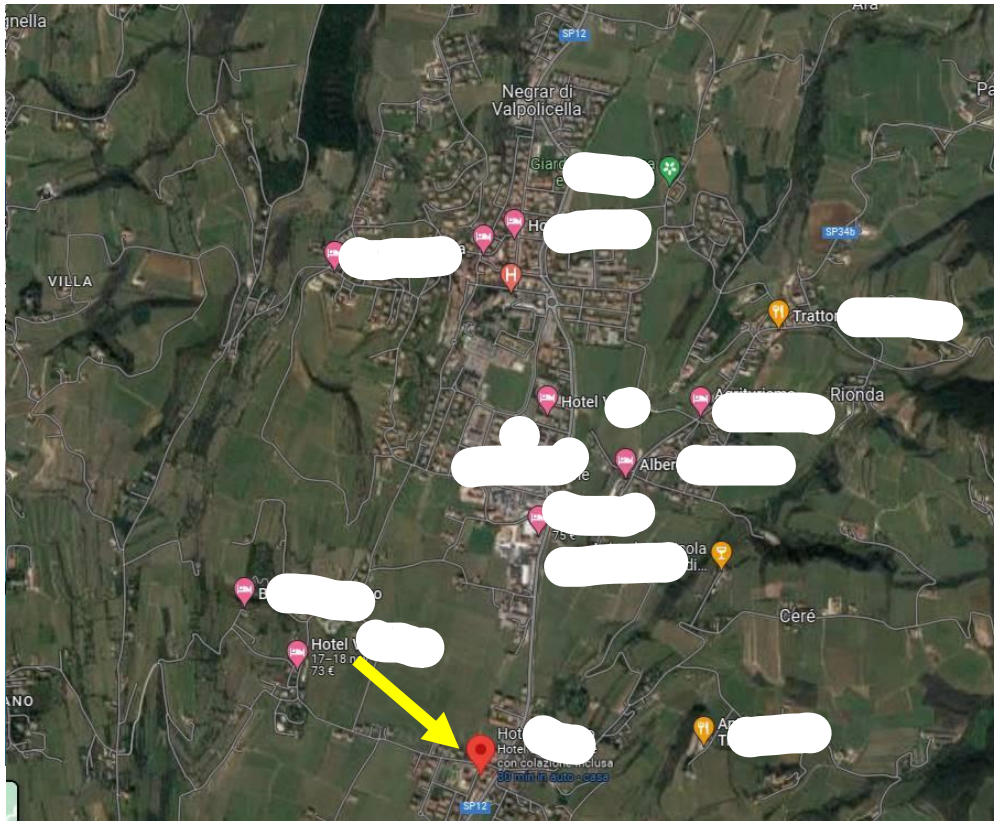


3) Ubicazione e contesto



Trattasi di piscina scoperta adulti e bambini, dotata di area pertinenziale esterna, in Negrar di Valpolicella (VR), Via Pighi, accessibile sia dall'hotel "nuovo" , sia dalla Via Pighi. Sono altresì compresi la cabina elettrica, il camminamento nonché area urbana scoperta.

Il bene è situato in loc. San Vito di Negrar, circa 1/1,5 km a sud del centro di Negrar.



4) Descrizione degli immobili

Mn 1108 sub. 1 – piscine (Bene vincolato ad uso pubblico)

Al piano terra è presente una vasca di più ampie dimensioni per adulti, nonché altra vasca più ridotta per bambini.

Il perimetro delle piscine è pavimentato in decking WPC (composito legno-PVC) e recintato da rete metallica.

Più attorno è presente area sostanzialmente pianeggiante con manto erboso.

Al piano terra è presente un piccolo fabbricato adibito a biglietteria, bar, spogliatoio e bagno.

N. 2 scale consentono l'accesso al piano interrato ove presenti spogliatoi (divisi in maschile e femminile), docce, servizi e corridoi. Sempre al piano interrato sono presenti le sale macchina delle piscine.

Al piano interrato sono presenti ingenti problematiche di risalite di umidità dal piede della muratura, che causano muffe, efflorescenze ed ammaloramento dell'intonaco.

L'illuminazione ed aerazione naturale è garantita dalla presenza di lucernai che tuttavia causano ingenti e profonde problematiche di addentramento di acqua con conseguenti ammaloramenti delle strutture e delle finiture.





Mn 1109 – percorso pedonale (Bene vincolato ad uso pubblico)

Consente l'accesso autonomo alla piscina dal Via Pighi.

Altro accesso pedonale è comunque presente in collegamento diretto dall'area scoperta dell'hotel "nuovo".



Mn 1041 – cabina elettrica



Mn 1106 – area scoperta (Bene vincolato ad uso pubblico)

Si tratta di area esterna scoperta, non annessa all'albergo, assoggettata a vincolo di uso pubblico.



5) Conformità e oneri per la regolarizzazione

A seguito della richiesta di accesso agli atti eseguita dalla scrivente, il Comune di Negrar di Valpolicella (VR) ha rilasciato copia delle pratiche edilizie reperite. Si precisa che la ricerca è risultata particolarmente articolata e complessa in virtù della intricata situazione caratterizzante gli immobili. Non è quindi possibile escludere in termini assoluti l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie non messe a disposizione della scrivente:

- PdC PE 24A/09 del 17/06/2009 per la realizzazione e tinteggiatura di una cabina elettrica;
- Domanda di agibilità prot 3338 del 02/03/2010 inerente PdC 24A/09;
- PdC PE 84A/03 del 16/11/2007 per realizzazione di sistemazioni esterne – piscina e verde ad uso pubblico;
- PdC PE 84C/03 del 31/12/2015 quale variante ed ultimazione lavori;
- SCIA PE 84D/03, prot 9262 del 26/04/2016 per piccole modifiche piscina e locali tecnici;
- Segnalazione Certificata Agibilità prot 21420-21421 del 25/08/2018 inerente piscina, spogliatoi e biglietteria/bar.



In esito all'accesso agli atti si rilevano difformità amministrative che interessano l'immobile, tra le quali:

- difformità distributive interne (avvenuta apertura/chiusura di porte, avvenuta costruzione/demolizione di setti murati interni, murature poste in posizione difforme ed altro);
- modeste difformità prospettiche ed esteriori;

In merito alle **planimetrie catastali** attualmente vigenti, le stesse risultano non conformi allo stato reale dei luoghi e differiscono per analoghi aspetti a quanto indicato per le difformità edilizie.

Non può quindi essere attestata la conformità urbanistica dei beni.

La situazione autorizzativo-amministrativa-catastale dovrà essere quindi oggetto di sanatoria e/o ripristino da parte dell'aggiudicatario.

Conformemente alle previsioni del DPR 380/01, art. 46, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (o pratica edilizia in sanatoria), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **120** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. I costi inerenti la pratica amministrativa necessaria per la sanatoria degli immobili, le sanzioni e le spese tecniche per l'intervento di un professionista e/o per il ripristino dei luoghi qualora opere non sanabili, vengono quantificati in **€ 5.000,00**.

Tutte tali circostanze vengono tenute in debita considerazione nel valore di stima nel seguito espresso, non rendendosi quindi necessari ulteriori ribassi per tale specifica circostanza.



6) Vincoli e oneri giuridici

Dalle verifiche eseguite, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli riferite a tutti i beni costituenti il LOTTO 2:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (trascritta a Verona il 04/08/2008, RG 33477, RP 6958), a favore _____ contro _____ gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia, oltre ad altri. Capitale € 4.500.000,00, totale € 9.000.000,00. Durata anni 15.
 - Annotazione per restrizione di beni RG 38672, RP 6502 del 04/10/2010;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 44844, RP 7436 del 15/11/2010;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 1486, RP 333 del 14/01/2011;
 - Annotazione per modifica di durata RG 33462, RP 6358 del 09/10/2013;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 33463, RP 6359 del 09/10/2013;
 - Annotazione per restrizione di beni RG 35058, RP 5497 del 31/10/2014;
 - Annotazione per erogazione a saldo RG 36404, RP 5730 del 11/11/2014;
 - Annotazione per riduzione di somma RG 36405, RP 5731 del 11/11/2014;
 - Annotazione per modifica di durata RG 36406, RP 5732 del 11/11/2014;
 - Annotazione per modifica di durata RG 44055, RP 8015 del _____
- ipoteca derivante da conc. Amministrativa – ingiunzione fiscale (trascritta a Verona il 20/11/2020, RG 41358, RP 6898), a favore _____ contro _____ gravante su alcuni dei beni oggetto di perizia. Capitale € 337.939,42, totale € 675.878,84;



- sentenza dichiarativa di fallimento (trascritta a Verona il 20/05/2022, RG 21220, RP 15479).

Sui beni gravano altresì le seguenti convenzioni-vincoli-servitù e similari:

- convenzione edilizia per la realizzazione di piano di lottizzazione (trascritta a Verona il 09/03/2005, RG 9157, RP 5753) a favore del Comune di Negrar, contr
- modifica a convenzione edilizia (trascritta a Verona il 31/03/2015, RG 10217, RP 6960);
- atto di vincolo di destinazione ad uso pubblico in data 21/12/2018 (trascritto a Verona il 24/12/2018, RG 52913, RP 35771), mediante il quale la sc ha assoggettato *“ad uso pubblico, fino a modifica dello strumento urbanistico vigente, l'area classificata a verde attrezzato già utilizzata per la realizzazione della piscina e delle strutture di servizio dell'Hotel [...] e precisamente le seguenti aree:”*

CT Comune di Negrar, fg 40 mn

- 1108 ente urbano di mq 2547;
- 1106 di mq 343;

CF Comune di Negrar, fg 40 mn

- 1109 area urbana di mq 286;
- 1107 sub. 2 area urbana di mq 405.



7) Informazioni utili per l'acquirente

In adempimento all'incarico conferito, si indicano nel seguito ulteriori circostanze inerenti gli immobili pignorati:

- 1) condominio: NON presente;
- 2) procedimenti giudiziari in corso: nessuna posizione emergente dalla ispezione ipotecaria eseguita, né riferita in corso di sopralluogo;
- 3) visura camerale: rimessa in allegato.

8) Stima

8.1) Superfici

Le superfici nel seguito riportate sono indicative ed elencate unicamente con la finalità di coadiuvare la formazione del processo estimativo.

dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq
fg 40 mn 1108 sub. 1	vasca adulti	285	1	285
	vasca bambini	127	1	127
	spogliatoi interrato (ammalorato)	294	1	294
	locali tecnici interrati	96	1	96
	locali PT (bar, bagno, biglietteria)	35	1	35
	area scoperta pertinenziale	3679	1	3679
fg 40 mn 1109	percorso pedonale	286	1	286
fg 40 mn 1041	cabina elettrica			
fg 40 mn 1106	area scoperta uso pubblico	343	1	343



8.2) Criteri di stima

In termini generali può essere indicato che Il Valore di Mercato (o Market Value) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di contrattazione durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Nello specifico, per individuare il valore di mercato, si è proceduto alla raccolta e verifica dei dati immobiliari, tra i quali sono state selezionate le unità immobiliari o i dati di confronto. Il dato immobiliare si compone del prezzo ovvero dell'importo sulla base del quale è stato compravenduto e delle caratteristiche quantitative e qualitative dell'unità di paragone.

Successivamente sono stati individuati gli elementi di raffronto ovvero le caratteristiche peculiari delle proprietà che causano le variazioni dei prezzi corrisposti per le proprietà immobiliari.

Infine, laddove gli elementi di comparazione siano stati riscontrati difforni, si è provveduto a determinare gli aggiustamenti ovvero le correzioni da apportare al prezzo del comparabile in funzione della differenza tra le caratteristiche prese in esame; per stimare gli aggiustamenti è stato valutato il prezzo marginale della caratteristica presa in esame.

È stata quindi verificata la divergenza percentuale assoluta tra i prezzi corretti affinché la stessa non eccedesse la consuetudine, successivamente è stato possibile esprimere la valutazione nel seguito espressa.

Nel caso in esame sono stati assunti valori OMI (Agenzia delle Entrate), Tecnocasa, nonché i prezzi richiesti per immobili simili in vendita.



8.3) Stima del valore di mercato

La valutazione nel seguito espressa rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili e viene espressa "a corpo", tenuto già conto di quanto in precedenza indicato, ivi compresa la necessità di regolarizzazione amministrativa, senza quindi necessità alcuna di riduzione ulteriore del valore.

dati catastali	descrizione	sup. lorda mq	coeff	sup comm mq	stima €/mq	valore x superfici
fg 40 mn 1108 sub. 1	vasca adulti	285	1	285	300,00 €	85.500,00 €
	vasca bambini	127	1	127	300,00 €	38.100,00 €
	spogliatoi interrato (ammalorato)	294	1	294	400,00 €	117.600,00 €
	locali tecnici interrati	96	1	96	300,00 €	28.800,00 €
	locali PT (bar, bagno, biglietteria)	35	1	35	1.200,00 €	42.000,00 €
	area scoperta pertinenziale	3679	1	3679	20,00 €	73.580,00 €
fg 40 mn 1109	percorso pedonale	286	1	286		€ -
fg 40 mn 1041	cabina elettrica					€ -
fg 40 mn 1106	area scoperta uso pubblico	343	1	343		€ -
					TOTALE	385.580,00 €

Contrazione del valore per Covid-19 -30%	115.674,00 €
Riduzione per dotazione di utenza idrica autonoma	2.000,00 €

Valore attuale di mercato (arrotondato)	265.000,00 €
---	---------------------



8.4) Stima del valore in caso di vendita forzata

Nel paragrafo che precede, l'immobile è stato valutato secondo il valore di mercato.

Il valore espresso (€ 265.000,00 per l'intero), tiene già in debita considerazione:

- lo stato dell'immobile;
- lo stato di possesso;
- gli oneri giuridici;
- le difformità eventualmente sussistenti e la necessità di sanare/ripristinare lo stato dei luoghi;
- la comunione degli impianti;
- ogni altra circostanza caratterizzante gli immobili.

L'immobile sarà tuttavia oggetto di vendita forzata.

L'acquirente non potrà quindi beneficiare di eventuali garanzie per vizi occulti.

Si stima che tale circostanza incida sul valore di mercato in misura simile al 15%, come nel seguito riportato.

Valore in caso di vendita forzata

€ 265.000,00 - 15% circa =

€ 225.000,00

Valore di stima in caso di vendita forzata

€ 225.000,00



Riepilogo dei valori di stima degli immobili

Si sintetizzano nel seguito i valori di stima espressi nelle pagine che precedono:

	valore di stima	base d'asta
LOTTO 1: - albergo vecchio - enoteca - albergo nuovo	11.500.000,00 €	9.850.000,00 €
Lotto 2: - piscina - cabina elettrica - camminamenti esterni ed altro	265.000,00 €	225.000,00 €
Sommano	11.765.000,00 €	10.075.000,00 €



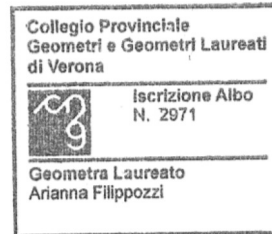
La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 cpc, e sarà quindi onere di parte offerente (a propria cura) verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore



dott. geom. Arianna Filippozzi



Verona lì 05/01/2023

Allegati:

LOTTO 1

- documentazione catastale;
- ispezione ipotecaria;
- atti di provenienza, convenzioni, vincoli etc;
- contratto di locazione;
- pratiche edilizie;
- visura camerale;

LOTTO 2

- documentazione catastale;
- pratiche edilizie.

