

TRIBUNALE CIVILE e PENALE DI VERONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 586/2018

Giudice dell'esecuzione: Dott. Attilio Burti

Udienza 04/12/2019

PARTI:

████████████████████

Contro

████████████████████

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

FOTO

Tecnico incaricato: architetto francesco bragantini
Iscritto all'albo della Provincia di Verona n. 1100
Iscritto all'albo del Tribunale di Verona
C.F. BRG FNC 63C07 L781F – P. IVA 0233971 023 4

Studio in Verona 37142 NOVAGLIE via Pradelle,54
Telefono: 348 7305365
E-mail: arch.bragantini@inwind.it
pec: arch.bragantini@archiworldpec.it



Premessa:

- a. Controllo documentazione ipocatastale
- b. Indicazione degli estremi dell'atto di pignoramento
- c. Acquisizione del titolo di provenienza e ricostruzione delle trascrizioni

INDICE

1. Individuazione dei beni oggetto di perizia	pag. 04
2. Proprietà e stato di possesso	pag. 04
3. Ubicazione e contesto	pag. 05
4. Descrizione unità immobiliare	pag. 05
a. Caratteristiche costruttive	
b. Descrizione dei beni	
5. Situazione urbanistica	pag. 15
a. Situazione edilizia e conformità	
b. Opere abusive e/o mancanti	
6. Occupazione dell'immobile	pag. 16
7. Accertamento vincoli e oneri giuridici	pag. 17
8. Informazioni utili per l'acquirente	pag. 18
9. Divisibilità in Lotti	pag. 18
10. Valutazione	pag. 18



PREMESSA:

a) Ai sensi dell'art. 567 c.p.c. la documentazione ipocatastale risulta correttamente depositata.

b) atto di pignoramento:

Con atto di pignoramento rep. N.9540 del 22.11.2018 Ufficiale Giudiziario, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Verona – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.11.2018 n.48307 RG e n.32485 RP, notificato in data 22.11.2018, [REDACTED] colpiva i beni della [REDACTED] per la piena proprietà:

1) QUOTA 1/1 – Piena proprietà Comune di Negrar (VR)

fog. 40 map.16 sub 42 – map.175 sub 5 - map.177 sub 5 - map.457 sub 3 via San Vito p.S1 cat. D/8 RC € 11.152;

fog. 40 map. 176 sub 4 - map.258 sub 16-map.380 via San Vito Ps1- cat D/2 RC € 59.626

fog. 40 map. 176 sub 5 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 49 RC € 245.32

fog. 40 map. 176 sub 6 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 55 RC € 245.32

fog. 40 map. 176 sub 7 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 55 RC € 294.38

fog. 40 map. 176 sub 8 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 37 RC € 196.25

fog. 40 map. 176 sub 9 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 53 RC € 294.38

fog. 40 map. 176 sub 10 – b.c.n.c.

c) ATTO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' TRASCRIZIONI (alleg. C-C1-C2-C3) :

La proprietà del fabbricato avveniva in tempi diversi con più atti di acquisto:

Dalla certificazione notarile del Notaio Maddalena Buoninconti notaio in Verona depositata dai precedenti e datata 10.01.2019 ed aggiornata nelle formalità al 06.11.2019, risulta la seguente ricostruzione della continuità di trascrizione:

1. Con atto del not. Franco Celli rep. 53398 del 30.01.1983 e trascritto il 12.07.1983 rg 15006 rp 11268 relativamente alla porzione map.380, facente map.176 sub 4 - map. 258 sub 16 - map.380 (graffati tra loro) fog. 40;
2. Con atto del not. Franco Celli rep. 69316 del 05.11.1986 e trascritto il 21.11.1986 rg 24756 rp 17788 relativamente alla porzione map.258 sub 16, facente map.176 sub 4 - map.258 sub 16 - map.380 (graffati tra loro) fog. 40;
3. Con atto del not. Franco Celli rep. 81429 del 29.06.1989 e trascritto il 18.07.1989 rg 19333 rp 14146 relativamente alla porzione map.16 sub 42 – map.175 sub 5 - map.177 sub 5, facente map.16 sub 42 – map.175 sub 5 - map.177 sub 5- map.457 sub 3 (graffati tra loro) fog. 40, e della porzione map.176 sub 4 facente parte del map.176



sub 4 - map.258 sub 16 - map.380 (graffati tra loro) fog. 40, e agli immobili map.176 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub8, sub 9 e sub 10.

4. Con atto di compravendita mediante corrispettivo rappresentato in parte da denaro e per la residua parte con costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso, in data 27.05.2004 rep. N. 72055 Notaio Lamberto Casalini di Cerea, trascritto il 03.06.2004 rg 24462 rp 14458, relativamente alla porzione map.457 sub 3 facente parte map.16 sub 42 – map.175 sub 5 - map.177 sub 5 - map.457 sub 3 (graffati tra loro) fog. 40, immobile acquistato dalla [REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto effettuava più sopralluoghi, data la consistenza e anche l'articolazione del compendio pignorato, e precisamente nei giorni: 17.09.2019 - 18.10.2019 e 28.10.2019, in tali date gli immobili risultavano accessibili e occupati dalla [REDACTED] nella persona dell'Amministratore Unico Sig. [REDACTED] [REDACTED] sono così iniziati gli accertamenti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI - DESCRIZIONE CATASTALE (alleg. A-B-B1-B2-B3)

I beni oggetto di perizia sono catastalmente i seguenti:

QUOTA 1/1 – Piena proprietà Comune di Negrar (VR)

1) QUOTA 1/1 – Piena proprietà Comune di Negrar (VR)

fog. 40 map.16 sub 42 – map.175 sub 5 - map.177 sub 5 - map.457 sub 3 via San Vito p.S1 cat D/8 RC € 11.152;

fog. 40 map. 176 sub 4 - map. 258 sub 16 -map.380 via San Vito Ps1- cat D/2 RC€ 59.626

fog. 40 map. 176 sub 5 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 49 RC€ 245.32

fog. 40 map. 176 sub 6 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 55 RC€ 245.32

fog. 40 map. 176 sub 7 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 55 RC€ 294.38

fog. 40 map. 176 sub 8 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 37 RC€ 196.25

fog. 40 map. 176 sub 9 - via San Vito Ps1- cat A/3 cl. 2.5 v.2.50 cat mq. 53 RC€ 294.38

fog. 40 map. 176 sub 10 – b.c.n.c.

2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO (alleg.C)

Gli immobili, quali l'hotel e le porzioni accessorie sono di proprietà e a disposizione della [REDACTED] mentre i n.5 appartamenti sempre di proprietà [REDACTED] risultano dati in affitto e occupati da:



1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]

La proprietà degli immobili è pervenuta con atto di acquisto di cui al paragrafo c) alle precedenti pagine.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

L'albergo è costituito da n.2 fabbricati edificati in periodi diversi, comunicanti tra loro attraverso una scala che collega i piani terra. Per una più facile comprensione descrittiva lo scrivente identifica il fabbricato "A", realizzato negli anni '80, di n. 4 piani fuori terra a pianta pressochè quadrata (ubicato a sud della proprietà) e il fabbricato "B", realizzato negli anni '90-2000, di n. 5 piani fuori terra oltre il piano interrato con pianta ad "elle". Fanno parte del compendio immobiliare, gli appartamenti, collocati in altro fabbricato (denominato Casetta) a est della proprietà, adiacente il fabbricato "B".

Tutte le unità immobiliari in oggetto, risultano edificate nel Comune di Negrar in via San Vito n. 24 gli appartamenti, in via S. Vito n. 32 e via G.B. Pighi n.1 l'hotel.

La frazione San Vito di Negrar, anticipa il comune di Negrar in Valpolicella in provincia di Verona, dista 2 chilometri dal medesimo comune. La frazione, dista 14 km. dal centro di Verona, è servita da strada di ampia percorribilità SP12 via S. Vito, possiede una chiesa ottocentesca un campanile romanico, un castello e due ville storiche: villa Zamboni e villa Renzi.

L'albergo [REDACTED], è costituito da n.2 fabbricati adiacenti e comunicanti solo tramite il piano terra. Il primo fabbricato edificato è di n. 4 piani fuori terra mentre il secondo è di 5 piani fuori terra, ed un piano interrato, dotati di plurimi accessi singoli, ed una autorimessa al piano interrato.

La morfologia del territorio, fa sì che la zona ingresso-reception dell'albergo risulta interrata rispetto la quota strada provinciale denominata via San Vito.

Gli appartamenti invece sono ubicati al piano primo di un edificio adiacente il compendio ricettivo, prospiciente la via San Vito al civico n. 24, in un edificio storicamente esistente denominato "casetta", con accesso sul lato opposto dell'ingresso principale dell'Hotel [REDACTED]

Dal punto di vista tipologico gli alloggi sono di tipo "isolato".



Gli edifici sono di facile accesso e reperibilità, collocati in una zona residenziale della frazione.

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione, da alcune cantine vinicole, da un paio di ristoranti, da un B&B, da un distributore di carburanti, e vicina anche ai collegamenti stradali.

4. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Come accennato in precedenza, oggetto di stima è n.1 Hotel costituito da due fabbricati che si articolano uno su quattro piani fuori terra e uno su cinque piani fuori terra e un piano interrato.

Mentre i 5 appartamenti sono al piano primo di un fabbricato di n. 2 piani fuori terra a pianta rettangolare, adiacente l'hotel [REDACTED]



via San Vito n. 32 - via Pighi n.1

APPARTAMENTI via San Vito n.24

L'accesso all'albergo può avvenire da via San Vito per il piano interrato autorimessa dotato di scivolo carraio, mentre l'accesso pedonale principale e gli accessi ai posti auto del piazzale di pertinenza l'hotel si trovano in via Giovanni Battista Pighi n.1.

Gli appartamenti hanno l'accesso in via San Vito n.24, sotto il porticato a vista del fabbricato con pianta rettangolare, prospiciente la strada provinciale SP2.

4.a. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

1) Albergo

Entrambe le strutture verticali dei n.2 fabbricati sono realizzate in cemento armato, la struttura è di tipo a telaio, le strutture orizzontali sono state realizzate con solai in latero-cemento compresa la copertura con soprastante manto in coppi.

2) Appartamenti



La struttura del fabbricato abitativo elevato per due piani fuori terra, è in muratura, con solaio in legno e copertura in legno con travi a vista e sovrastante manto in coppi,

4.b. DESCRIZIONE DELL' ALBERGO

I due fabbricati "A" e "B" che costituiscono l'albergo, a due stelle, composto complessivamente da n.118 camere, delle quali n.114 sono quelle oggetto di gestione alberghiera, le rimanenti 4 sono personali, articolate in n.33 al piano primo n.31 al piano secondo, n.31 al piano terzo, n.23 al piano quarto, serviti da n.3 ascensori, ampio ristorante al piano terra (lato via Giovanni Battista Pighi), corredato di cucina, servizi igienici suddivisi per genere, locali accessori quali spogliatoi, depositi e magazzini, ingresso-reception, con sale attesa, uffici amministrativi, servizi igienici, zona bar, saletta tv, ex sala pranzo, ex cucina, lavanderia, ripostigli e depositi, mentre al piano interrato del fabbricato "B" si trovano i n.29 posti auto, la centrale termica, sala pompe, sala macchine, ascensori.

Internamente la zona reception (piano terra) e accessori è rifinita con pavimento in marmo, controsoffitti e ribassamenti nella zona ingresso, pareti tinteggiate a spatolato, le scale aperte di collegamento tra le varie quote di livello, sono realizzate con gradini in marmo rosso verona. I serramenti che costituiscono il lato principale dell'ingresso sono in alluminio e vetrocamera, i punti luce sono incassati nel controsoffitto, e punti luce a parete.

Le porte interne degli uffici e delle altre stanze, sono in noce tanganika.

Il piano terra, nella zona reception-hall, è servito da n.3 servizi igienici e un antibagno con pavimento e rivestimento in ceramica posato sino al soffitto.

La zona servizi, ubicata nella parte laterale dx-retro è adibita ad alcune stanze definite sala da pranzo ma non utilizzate per tali, che fundamentalmente sono ampi spazi pavimentati in pietra di prun e rifiniti con tinteggiatura e spatolato alle pareti. I serramenti sono in alluminio e vetrocamera. Mentre la parte rimanente della zona servizi, adibita a lavanderia ed ex cucina sono pavimentate in gres con rivestimento in ceramica.

Alcuni accessori, del piano interrato, quali magazzini, vani tecnici, ripostigli, hanno il pavimento in battuto di cemento, mentre il solaio e murature in getto, allo stato grezzo solamente in parte del fabbricato A.

La zona retro rispetto la reception, ha un'uscita di sicurezza dalla via San Vito, attraverso un'area pavimentata in pietra e in parte con autobloccanti in cemento.

La zona sinistra, dell'hotel, rispetto il prospetto principale, con accesso indipendente, è adibita a ristorazione ed accessori.

La zona ristorazione, risulta nella parte di edificio storicamente esistente e ristrutturato, la prima parte con il bancone bar, ha il pavimento in pietra e soffitto con travi in legno a vista, con portale in mattoni a vista che suddivide la zona bar dalla zona vera e propria della ristorazione, articolata in due ampie sale, che si presentano con soffitto in legno a cassettoni, pareti in sasso e mattoni a vista, pavimento in simil cotto, serramenti in legno e vetrocamera.



La zona cantina-degustazione ha un pavimento in marmo con il soffitto a volta a botte in mattoni a vista, si precisa che prospiciente alla zona filtro, vicino all'ingresso della cantina, ci sono due salette, su due livelli, collegate da una scala interna che si identificano con il **map.16 sub 43, NON oggetto di pignoramento.**

I servizi igienici sono n.4, di cui uno omologato per disabili, con antibagno dotato di zona lavamani, con pavimento e rivestimento in ceramica.

Relativamente ai servizi accessori, essi si compongono di una cucina con relativi magazzini, sala con cella frigo, depositi, con pavimentazione in ceramica e rivestimento in ceramica ove previsto per norma, ci sono anche dei locali accessori e cantine.

Risulta anche un'area scoperta antistante la zona bar, attrezzata con tavolini e sedie, pavimentata in pietra di prun, da utilizzare come zona esterna per la ristorazione.

La zona interrata del fabbricato "B" è articolata in 29 posti auto, ai quali si accede dallo scivolo in battuto di cemento, che si trova su via San Vito, l'interrato ha le murature in getto a vista e solaio in laterizio intonacato, le canalizzazioni e tubazioni degli impianti e degli scarichi risultano a soffitto a vista.

Gli altri vani esistenti sono adibiti a quadri elettrici, centrale termica, sala-macchine, ascensore con una rampa pedonale a vista posta tra il fabbricato principale e degli accessori quali, sala pompe, gruppo elettrogeno e centrale termica.

La zona adibita a camere da letto è costituita dal piano primo al quinto, accessibili da n. 3 vani scale e 3 ascensori, di cui n.2 appaiati e il terzo nel blocco non comunicante dai corridoi.

Le scale, di collegamento ai piani, eseguite in cemento armato sono rivestite da moquette come la zona corridoio, che distribuisce alle medesime camere.

Il fabbricato "B" è costituito da n. 2 scale e n.2 ascensori, e si articola in 20 camere doppie con bagno interno, al piano primo, il corridoio è controsoffittato con doghe metalliche, le porte sono in legno, n.18 camere al piano secondo , terzo e quarto, mentre al piano quinto si trovano n.19 camere.

La camera da letto tipo ha pavimento in moquette, le pareti sono tinteggiate con spatolato a vista, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica sino all'altezza di m. 2,40, articolato in lavandino, wc, bidet e doccia. L'ingresso della camera ha un ribassamento con controsoffitto per alloggiare l'impianto di condizionamento canalizzato, i serramenti sono in alluminio e vetrocamera.

Le camere sono tutte uguali sui vari piani, differisce esclusivamente il piano secondo che ha due camere in meno in quanto al loro posto è presente un terrazzo pavimentato in simil cotto che diventa la copertura piana delle due stanze sottostanti. Differisce il piano quarto perchè per 10 camere al loro interno ci sono 10 soppalchi, cioè si articolano su due livelli con l'altezza del piano soppalco di m.2 circa.



Il fabbricato "A" è costituito da un vano scala e un ascensore e si articola in 13 camere per i piani primo, secondo e terzo, mentre al quarto ed ultimo piano si articolano n. 5 camere da letto.

4.c. DESCRIZIONE DEGLI APPARTAMENTI

Trattasi di n.5 appartamenti di cui n.4 bilocali e n.1 monolocale, ubicati al piano primo dell'edificio preesistente (denominato casetta) alla costruzione dell'albergo.

L'ingresso avviene da un sottoportico del fabbricato (denominato cason) che prospice su via San Vito n.24, con un portale in pietra e portone condominiale in legno e cancelletto in ferro, e l'atrio pavimentato in pietra di Prun.

Dalla scala condominiale rifinita in pietra e ringhiera in ferro lavorato, con annesso ascensore, al primo piano si accede ad un corridoio dove sono ubicati tutti e solo i 5 appartamenti in oggetto.

Procedendo in senso orario da destra verso sinistra:

- Appartamento n.1, identificato con fog. 40 map.176 sub 5, trattasi di un bilocale con angolo cottura-soggiorno, una camera da letto, un bagno e corridoio.

L'appartamento ha pavimento in ceramica, il soffitto è con travi a vista in legno, con due velux a tetto con altezza da m. 2,75 a m.4,00.

I serramenti sono in alluminio e vetrocamera, presenti sia nel soggiorno che nella camera nonostante la presenza dei velux.

Le porte interne e i battiscopa delle stanze sono in legno tanganka, il portoncino d'ingresso non è blindato.

il bagno è finestrato, ed è composto da lavandino, wc, bidet e doccia con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica fino ad altezza m. 2,20.

Le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico sottotraccia, dotato di quadro elettrico a parete con modulo salvavita, citofono, predisposizione dell'impianto di condizionamento. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia murale è installata sulla parete della cucina ed è collegata agli elementi radianti in acciaio verticali.

- Appartamento n.2, identificato con fog. 40 map.176 sub 9, trattasi di un bilocale con angolo cottura-soggiorno, una camera da letto, un bagno con piccola lavanderia separata.

L'appartamento ha pavimento in ceramica, il soffitto è con travi a vista in legno, mansardato con altezza da m. 2,95 a m. 4,00.

I serramenti sono in pvc e vetrocamera, le porte interne e i battiscopa delle stanze sono in legno, il portoncino d'ingresso non è blindato.

Il bagno è cieco e dotato di aerazione forzata, composto da lavandino, wc, bidet e doccia con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica, e con piccola lavanderia/ripostiglio separata.



Tutte le pareti dell'abitazione sono intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia, è dotato di citofono e quadro elettrico con interruttore "salvavita", è predisposto per l'installazione dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia murale è posizionata sulla parete della cucina collegata agli elementi radianti in acciaio.

- Appartamento n.3, identificato con fog. 40 map.176 sub 8, trattasi di un monocale con angolo cottura-soggiorno-letto, un bagno ed un piccolo ingresso.

L'appartamento ha pavimento in ceramica, il soffitto è con travi a vista in legno, mansardato con altezza da m. 2,95 a m. 3,80.

I serramenti sono in pvc e vetrocamera, le porte interne e i battiscopa delle stanze sono in legno, il portoncino d'ingresso non è blindato.

Il bagno è cieco e dotato di aerazione forzata, composto da lavandino, wc, bidet e doccia con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica sino ad altezza m. 2,20.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico sottotraccia, dotato di citofono e quadro elettrico a parete con interruttore differenziale "salvavita", con predisposizione dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia murale è collocata sulla parte della cucina e collegata agli elementi radianti in acciaio.

- Appartamento n.4, identificato con fog. 40 map.176 sub 7, trattasi di un bilocale con angolo cottura-soggiorno, una camera da letto, un bagno, con servizi igienici separati in piccolo vano.

L'appartamento ha pavimento in ceramica, il soffitto è con travi a vista in legno, mansardato con altezza da m. 2,95 a m. 4,00.

I serramenti sono in pvc e vetrocamera, le porte interne e i battiscopa delle stanze sono in legno, il portoncino d'ingresso non è blindato.

Il bagno è cieco e dotato di aerazione forzata, composto da lavandino, e doccia, mentre in un vano separato si trovano il wc e bidet, il bagno con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica con altezza sino a m.2,20. Il piccolo vano servizi separato è privo di riscaldamento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico sottotraccia, dotato di citofono e quadro elettrico a parete con interruttore "salvavita", predisposizione dell'impianto di condizionamento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia murale è installata sulla parete della cucina collegata agli elementi radianti in acciaio e al termoarredo in bagno.

- Appartamento n.5, identificato con fog. 40 map.176 sub 6, trattasi di un bilocale con angolo cottura-soggiorno, una camera da letto, un bagno e corridoio.



L'appartamento ha pavimento in ceramica, il soffitto è con travi a vista in legno, con due velux a tetto nella zona giorno, e due velux nella camera da letto, l' altezza dell'abitazione va da m. 2,75 a m. 4,00.

I serramenti sono in alluminio e vetrocamera, presenti sia nel soggiorno che nella camera da letto nonostante la presenza dei velux.

Le porte interne e i battiscopa delle stanze sono in legno tanganka, il portoncino d'ingresso non è blindato.

Il bagno è finestrato, composto da lavandino, wc, bidet e doccia con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica fino ad altezza m. 2,20.

4.d. CONSISTENZE

Di norma, come parametro da utilizzare ai fini estimativi si assume la superficie commerciale vendibile calcolata secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 138/1998 e/o gli usi locali, computando la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, sommata alla superficie omogeneizzata, mediante gli appositi coefficienti, delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Nel caso specifico, data la particolare destinazione d'uso dell'immobile oggetto di stima (albergo), non si rende necessario omogenizzare le consistenze come sopra esposto, in quanto ai fini estimativi la valutazione di tali beni viene ordinariamente condotta prendendo in esame il numero delle camere ed altre caratteristiche non metriche.

Tuttavia si riportano le superfici desunte dagli elaborati comunali.

DESTINAZIONE	MC LORDA	COEFF.	VOLUME RAGGUAGLIAT
Hotel	13614	1,00	13614
enoteca-ristorante	3075,74	1,00	3075,74
			0
			0,00
totale vol. commerciale			16689,74

Volume commerciale mc. 16.689,74 di cui mc. 13.614,00 Hotel e mc. 3.075,74 Enoteca.

4.e. CONSISTENZE

Albergo 2 stelle n. camere 114, e N.5 appartamenti.

Appartamenti:

n.1 (map 476 sub 5) - sup. commerciale (comprensiva delle muratura)	mq. 47
n.2 (map 476 sub 9) - sup. commerciale (comprensiva delle muratura)	mq. 52
n.3 (map 476 sub 8) - sup. commerciale (comprensiva delle muratura)	mq. 43



n.4 (map 476 sub 7) - sup. commerciale (comprensiva delle muratura)	mq. 51
n.5 (map 476 sub 6) - sup. commerciale (comprensiva delle muratura)	mq. 53

4.f. TABELLA SUP. NETTE

HOTEL - tabella superfici - fabbricato "A"		
PIANO TERRA		
DESTINAZIONE	SUPERF. NETTA	
reception	Mq. 76	
cab. tel.	3	
area U.S.	7,44	
Area pre-ANTI	4,70	
anti-wc	13,34	
Bar-sal. tv - sala pranzo	291,65	
Cucina-dispensa - rip.	61,04	
Lavand.	37,41	
w.c.	28,86	
Totale	Mq. 523,44	
PIANO PRIMO		
Rip.	Mq. 16,90	
Corridoi	60,26	
Letto + bagno	18,50	
Letto + bagno	16,43	
Letto + bagno	17,67	
Letto + bagno	17,40	
Letto + bagno	17,40	
Letto + bagno	18,60	
Rip.	5,07	
Letto + bagno	17,11	
Letto + bagno	17,11	
Letto + bagno	15,60	
Letto + bagno	18,90	
Letto + bagno	17,69	
Letto + bagno	19,20	
Totale	Mq. 293,84	
PIANO SECONDO		
Rip.	Mq. 16,90	
Corridoi	60,26	
N. 12 stanze da letto con bagno	211,61	
Rip.	5,07	
Totale	Mq. 293,84	
PIANO TERZO		
Rip.	Mq. 16,90	
Corridoi	60,26	
N. 12 stanze da letto con bagno	211,61	
Rip.	5,07	



	Totale	Mq. 293,84	
PIANO QUARTO			
N. 5 stanze da letto con bagno		Mq. 62,34	
Sala macc.		7,08	
Rip.		4,56	
corridoi		16,20	
Totale		Mq. 90,18	
Totale complessivo superficie		Mq. 1.495,14	

HOTEL S. VITO - tabella superfici - fabbricato "B"

PIANO INTERRATO			
DESTINAZIONE		SUPERF. NETTA	
garage		Mq. 584,34	
Vano REI		4,86	
Vano REI		4,59	
Vano acc. ascensori		11,19	
Sala- macc. asc.		9,65	
Centrale t.		20,01	
Sala pompe		14,63	
Gruppo el.		16,40	
Vano acc. c.t. - s.p. - g.e.		26,93	
Vano quadro elet.		4,60	
Totale		Mq. 697,20	
PIANO TERRA			
Sala riunioni		43,56	
Vano REI		5,37	
guardaroba		3,48	
saletta		16,92	
ufficio		18,00	
reception		17,95	
uffici		21,12	
Rip.		4,97	
anti		0,90	
Anti - wc-wc-wc		5,05	
Dep.		4,25	
Hall-bar		291,05	
Sala ristorante		80,92	
Sala ristorante		56,78	
Sala ristorante		211,03	
Ripostiglio		8,46	
Disimpegno		23,12	
Cucina		48,03	
magazzino		19,92	
Disimpegno		6,05	
Disimp.		2,46	
Dep. sostanze n. al.		5,30	
bagno		4,07	
Bagno		2,75	
Deposito spine bar		8,56	
Antibagno		6,57	



Locale accessorio	34,87	
deposito	22,89	
Locale accessorio	58,17	
Antibagno	12,77	
n. 4 bagni	14,42	
Dep.	2,83	
Rip.	2,80	
spogliatoio	10,57	
Anti- spog.	2,37	
Disimpegno	21,78	
Magazzino-deposito di materiali vitivinicoli	141,12	
Totale	Mq. 1.241,50	
PIANO PRIMO		
Letto + bagno	20,10	
Letto + bagno	17,53	
Letto + bagno	20,55	
Letto + bagno	18,34	
Letto + bagno	21,81	
Letto + bagno	20,52	
Letto + bagno (n.7)	21,80	
Letto + bagno	19,57	
Letto + bagno	20,60	
Letto + bagno	17,44	
Letto + bagno	19,53	
Letto + bagno	17,80	
Letto + bagno (n.13)	15,37	
Rip.	15,16	
Letto + bagno	29,94	
Letto + bagno	24,06	
Letto + bagno	20,59	
Letto + bagno	20,15	
Letto + bagno	20,04	
corridoi	72,27	
Letto + bagno (t.)	29,18	
Letto + bagno (t.)	29,38	
Totale	Mq. 511,73	
PIANO SECONDO		
N. 18 stanze da letto con bagno	365,74	
Rip.	15,16	
corridoi	72,27	
Totale	Mq. 453,17	
Terrazza	64,75	
PIANO TERZO		
N. 18 stanze da letto con bagno	365,74	
Rip.	15,16	
Corridoi	72,27	
Totale	Mq. 453,17	
PIANO QUARTO e SOPPALCO		
N. 9 stanze da letto con bagno	Mq. 181,75	
N. 10 stanze da letto con bagno e sopp./letto	Mq. 334,06	
Rip.	1,87	



corridoi		72,27	
	Totale	Mq. 590,16	
	Totale complessivo	Mq. 3.805,81	
	terrazza	Mq. 64,75	

VIZI – DIFETTI e/o LAVORI DA COMPLETARE

Risulta funzionante anche se in alcune zone si nota trascuratezza dei luoghi.

5. Situazione urbanistica-edilizia (allegati: E- E1- E2- E3- E4- E5- E6- E7- E8- E9- E10- E11- E12- E13- E14- E15- E16- E17)

Effettuata la richiesta di accesso agli atti al comune di Negrar presso l'ufficio edilizia privata, per il reperimento delle pratiche edilizie, si sono rinvenute le seguenti autorizzazioni per:

l'Hotel

- concessione edilizia n.20/86 per ristrutturazione fabbricato ad uso alberghiero;
- concessione edilizia n.35/88 per demolizione di un fabbricato esistente adibito a cantina del 20.07.1989;
- concessione edilizia n.35/88 per lavori di ampliamento Hotel del 28.07.1989;
- concessione edilizia n.35/88 per lavori di ampliamento Hotel variante del 29.01.1992;
- concessione edilizia n.35/88 per ultimazione lavori e modifiche interne inerenti l'ampliamento dell'Hotel del 25.02.1993;
- concessione edilizia in sanatoria – condono - prot n. 666/95 per modifiche in un edificio adibito ad uso hotel con cambio di destinazione d'uso da soffitta a camere e sistemazione esterna del 14.03.1997;
- Denuncia Inizio Attività prot n.7190 del 20.05.1999 per cambio destinazione d'uso da soggiorno a camera per n.4 stanze dell'Hotel);
- concessione edilizia, pratica n.303°/01 prot. 19480 del 24.03.2003 per la ristrutturazione del piano Terra di un edificio esistente da adibire ad enoteca;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 38B/04 del 20.07.2004 per cambio d'uso da disbrigo a abitazione;
- Denuncia di Inizio Attività, variante in corso d'opera prot. n. 38D/04 del 27.10.2004 per variante al progetto per la divisione, il parziale cambio d'uso, l'apertura di due finestre e il rifacimento di parte della copertura;
- Denuncia di Inizio Attività, prot. n. 18730 n.157B/05 del 29.09.2005 per installazione tende parasole e modifiche ad un edificio ad uso enoteca;
- permesso di costruire n.303E/01 del 04.04.2005 per variante al progetto per la ristrutturazione e parziale cambio d'uso del piano terra di un edificio adibito ad enoteca;
- Dichiarazione di Fine Lavori e Agibilità prot. n.6330 del 07.04.2005 per la ristrutturazione di un edificio adibito a enoteca.



- D.I.A. n.0039-09 per cambio d'uso di alcuni locali al piano interrato e piccole opere interne al ristorante "la cantina ..."

Presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Negrar non si è rinvenuta l'agibilità dell'Hotel.

miniappartamenti:

- concessione edilizia n.195/98 per restauro di una porzione di fabbricato ad uso granaio del 15.03.1998;

- concessione edilizia n.195B/98 per variante restauro di una porzione di fabbricato ad uso granaio;

- D.I.A. prot.2743 del 12.02.2004 per variante al progetto di cambio d'uso da granaio a miniappartamenti;

- Dichiarazione di Fine Lavori e Agibilità prot.18891 del 28.09.2004.

5.a. OPERE MANCANTI E/O ABUSIVE e/o VIZI

Si è rilevato la conformità dei luoghi con le autorizzazioni edilizie e le planimetrie catastali.

Tuttavia si rileva che la zona a destinazione enoteca ha la sua dimostrazione dello standard a parcheggio previsto dalla normativa e dalle autorizzazioni rilasciate per la superficie di mq. 323 su di un'area non oggetto di pignoramento.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE (F- F1- F2- F3- F4)

L'immobile Hotel ..., risulta occupato dalla [redacted] mentre i singoli appartamenti risultano occupati, con i seguenti titoli da:

- **map. 176 sub 5 =** [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] – durata contratto dal 01.02.2019 al 31.01.2023 – canone mensile €~ 400 , canone annuo €4800

Contratto originario del 02.05.2019, nuovo contratto, successivo alla data del pignoramento, quindi non opponibile

- **map. 176 sub 9 =** [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] – canone mensile €~ 410,00 canone annuo € 4920,00

Contratto successivo alla data del pignoramento, quindi non opponibile.

- **map. 176 sub 6 =** [redacted] – durata contratto dal 01.04.2009 al 31.03.2013 –

rinnovabile automaticamente per lo stesso periodo , canone annuo € 4800,00.

Contratto registrato il 17.04.2009, antecedente alla data del pignoramento, opponibile.

- **map. 176 sub 7 =** [redacted]

[redacted] durata contratto dal 01.06.2018 al 31.05.2022 – rinnovabile automaticamente per lo stesso periodo, canone mensile € 350,00 canone annuo € 4200,00.



Contratto registrato il 01.06.2018, antecedente alla data del pignoramento, opponibile.

- **map. 176 sub 8** = [REDACTED]

[REDACTED] durata contratto dal 02.05.2012 al 01.05.2016 – rinnovabile automaticamente per lo stesso periodo, canone mensile € 350,00 canone annuo € 4200,00.

Contratto antecedente alla data del pignoramento, opponibile.

Da indagine di mercato nel Comune di Negrar il canone affitto per bilocali della superficie mediamente di 40/45 mq. oscillano da € 350,00 a € 450,00 si ritengono congrui i canoni richiesti dalla proprietà.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (alleg. D)

Dalla documentazione prodotta, datata 10.01.2019 depositata agli atti, e da aggiornamento alla data 06.11.2019 eseguito dallo scrivente presso l’Agenzia del Territorio (Alleg. D), le ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria iscritta 21.04.2005 RG 15624 RP 3649 – a favore [REDACTED] [REDACTED] – cap. € 2.200.000 iscriz. € 4.400.000– contro [REDACTED] beni per l’intero –
- Ipoteca volontaria iscritta 11.11.2014 RG 36429 RP 5391 – a favore [REDACTED] [REDACTED] – cap. € 350.000 iscriz. € 700.000– contro [REDACTED] beni per l’intero –
- Ipoteca giudiziale iscritta 28.12.2017 RG 53489 RP 8800 – a favore [REDACTED] – € 18572.73 da decreto ingiuntivo iscriz. contro [REDACTED] beni per l’intero
- pignoramento trascritto 28.11.2018 RG/RP n. 48307/32485 redatto da Ufficiale Giudiziario rep 9540/2018, del Tribunale di Verona – contro [REDACTED], a favore [REDACTED]

si rilevano i seguenti vincoli trascritti:

- trascr. 05.11.1985 n.20360 rg 14663 rp di vincolo di destinazione turistica ai sensi art. 5 LR.Veneto n.12 del 13.03.1984.

- trascr. 09.03.2005 n.9157 rg n.5753 rp convenzione edilizia per la realizzazione del piano di lottizzazione della zona D3/1 in località San Vito a favore del Comune di Negrar di cui all’atto del 09.02.2005 rep. 148258 Notaio Celli, convenzione modificata con atto in data 03.03.2015 rep. N.6243/2015 Segretario Comunale di Negrar trascritta a Verona il 31.03.2015 RG n.10217 e n.6960 RP, e successivo atto rep. 160532 Notaio Celli del 21.12.2015.



- trascr. di servitù di veduta del 01.02.2007 n.4959 rg n.2780 rp, relativa all'immobile identificato con il map.177 sub 11 fog. 22 comune di Negrar ed a carico di parte dell'area sulla quale insiste il complesso di cui fanno parte gli immobili in oggetto costituita in data 22.01.2007 rep. 155696 Notaio Celli.

8. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il fabbricato è di tipo autonomo e non è parte di un condominio.

9. SULLA DIVISIBILITA' IN LOTTI

Il lotto è costituito da un complesso alberghiero e n.5 appartamenti, nonostante gli edifici possano risultare autonomi nell'utilizzo e identificazione, si ritiene che gli immobili non siano comodamente divisibili, in quanto gli appartamenti risultano "legati" pertinenzialmente all'edificio albergo, con la dimostrazione dello standard a parcheggio con n.5 posti auto posizionati sull' area di pertinenza scoperta dell' albergo di cui al permesso di costruire n. 003A/09 del 09.01.2009 e come indicato nella patica edilizia n.195B/98 prot. 5198 del 08.05.2003 per "Cambio d'uso da granaio a miniappartamenti annessi all'Hotel " –

10. VALORE DI STIMA

10.a. METODO COMPARATIVO

Per la valutazione degli immobili si intende utilizzare Il **metodo comparativo** che è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Il complesso si distingue con la seguente tipologia: albergo, mentre i cinque miniappartamenti nella categoria residenziale.

- si procederà alla valutazione dell'immobile con l'attuale stato manutentivo, mantenendo l'attuale consistenza, pari a 114 camere, riproponendo una classe di servizi a 2 stelle, come nella sua ultima configurazione.

Si procede con la determinazione del valore di mercato dell'immobile ad uso turistico/ricettivo, ottenibile dalla ristrutturazione, attraverso il metodo comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

10.b. Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)

Tale procedimento comparativo pluriparametrico è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.



Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

10.c. Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell'MCA, è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc..

A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato.



Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, quindi ci si è dotati di un procedimento di stima comparativo cosiddetto "derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA.

Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

10.d. Costituzione del campione Indagini di mercato e compravendite:

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati riferiti ad immobili di caratteristiche similari, ubicati all'interno della Provincia di Verona .

a) Annuncio di vendita pubblicato sul sito www.immobiliare.it, con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero, in normale stato di manutenzione, di categoria 3 stelle, dotato di 47 camere, sito nel Comune di San Giovanni Lupatoto/Verona comodo all'uscita della tangenziale.

Cifra richiesta: € 2.200.000,00.

b) Annuncio di vendita pubblicato sul sito www.immobiliare.it dall'agenzia C e .
a. Con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero, in buono stato di manutenzione (anno costruz. 1970 e in parte ristrutturato) , di categoria 2 stelle, sito nel Comune di Fumane Numero camere 16, e n. 2 appartamenti, con sala ristorazione.

Cifra richiesta: € 1.500.000,00.

c) Annuncio di vendita pubblicato sul sito www.immobiliare.it dall'agenzia [REDACTED]
Con tale annuncio è stata pubblicizzata la vendita di un immobile ad uso alberghiero, in buono stato di manutenzione, realizzato anni 90, sito nel Comune di Negrar , Numero camere 11, e sala ristorazione.

Cifra richiesta: € 60.0000,00.

10.e. METODO DI STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, tenuto conto la presenza di una certa domanda e offerta nel ramo turistico-alberghiero si passa alla loro valutazione.



Il metodo usato sarà la stima con metodo comparativo in base a valori unitari di consistenza, e precisamente la stima viene redatta secondo il parametro “camera”, che negli immobili ricettivi si intende un parametro comprensivo degli accessori ad essa connessi quali reception, sala ristorazione, depositi, garage e vani tecnici.

Indagini di mercato e compravendite:

Si è effettuato una ricerca nel mercato verificando le quotazioni immobiliari per beni simili nella zona in oggetto, relativamente alle residenze che sono state inserite all'interno della tabella.

1. Mq. 47 x € 1.050/mq = € 49.350,00
2. Mq. 52 x € 1.050/mq = € 54.600,00
3. Mq. 43 x € 1.050/mq = € 45.150,00
4. Mq. 51 x € 1.050/mq = € 53.550,00
5. Mq. 53 x € 1.050/mq = € 55.650,00

Con un valore medio per le abitazioni di €1.050,00/mq.

10.d. VALORE IMMOBILE

La valutazione è relativa alla piena e libera disponibilità dell'intera proprietà, libera da vizi e lavori di completamento, comprensivo degli appartamenti

	PREZZO E CARATTERISTICHE	Unità A	Unità B	Unità C	N.UNITA'	VALORE SUBJECT
1	Prezzo totale PRZ (euro)	1.500.000,00	600.000,00	2.200.000,00		
2	dati DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00		
3	camere	2.293.617,02	2.410.638,30	1.568.085,11		
4	Ristorante	0,00	10.000,00	10.000,00		
5	stelle	15.000,00	15.000,00	15.000,00		
	appartamenti	150.000,00	150.000,00	250.000,00		
6	manutenzione	60.000,00	60.000,00	0,00		
A	V. I. = (V1 + V2 + V3) / 3	4.018.617,02	3.245.638,30	4.043.085,11	:	=
7						
8						
B	VALORE SUBJECT euro	4.018.617,02	3.245.638,30	4.043.085,11	3.769.113,48	

VALORE HOTEL € 3.769.113 valore che si arrotonda a **€ 3.750.000**

Valore complessivo € 3.750.000,00 tenuto presente che sono compresi i posti auto pertinenziali antistanti l'Hotel in via G.B. Pighi n.1.

Valore lotto unico € 3.750.000,00 (tremilionesettecentomila euro)

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

04.11.2019

il consulente tecnico d'ufficio



ALLEGATI ESECUZIONE:

- A Visura Catastale;
- B Elaborato Planimetrico;
- B1 Elenco Subalterni;
- B2 Planimetrie Catastali;
- B3 Mappa Catastale;
- C Atto di provenienza 1;
- C1 Atto di provenienza 2;
- C2 Atto di provenienza 3;
- C3 Atto di provenienza 4;
- D Visura ipotecaria - aggiornamento 05.112019;
- E Concessione edilizia N.20/86;
- E1 Concessione edilizia N.35/88;
- E2 Concessione edilizia N.35/88;
- E3 Concessione edilizia N.35/88;
- E4 Concessione edilizia N.35/88;
- E5 Concessione edilizia SAN. prot. 666/95;
- E6 D.I.A. n.7190/99;
- E7 Concessione edilizia n.303/01;
- E8 D.I.A.
- E9 D.I.A.
- E10 D.I.A. N.38B/04;
- E11 D.I.A. N.38D/04;
- E12 D.I.A. N.157B/05;
- E13 P.d.C. N.303e/05;
- E14 Fine lavori e Agibilità n.6330/05;
- E15 Convenzione 09.02.2005;
- E16 Convenzione 03.03.2015 - VARIANTE alla 09.02.2005;
- E17 D.I.A. n. 3°/09;
- F Contratto di Locazione map 176 sub 5;
- F1 Contratto di Locazione map 176 sub 6;
- F2 Contratto di Locazione map 176 sub 7;
- F3 Contratto di Locazione map 176 sub 8;
- F4 Contratto di Locazione map 176 sub 9;
- G Documentazione fotografica.

