PERIZIA OSCURATA FINALE DI STIMA IMMOBILIARE:

LOTTO N. XXXX
XXXXX – XXXXXX – XXXXX

TRIBUNALE DI XXXXX

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
R.G. N. XX/XXXX

Creditore/Debitore: "XXXXXXXXXX" / "XXXXXXXXXXXXX"

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXX

Rinvio all'udienza del XX/XX/XXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio
XXXXXXXXXXXXX

PERIZIA OSCURATA DI STIMA IMMOBILIARE:
Azienda XXXXXXX con annesso XXXXXX di lusso, XXXXX e XXXX, sita a XXXXXXX (XX) alla Contrada XXXXX snc
LOTTO N. XX XXXXXX

TRIBUNALE DI XXXXXX

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
R.G. N. XX/XXXX

Creditore/Debitore: "XXXXXXX" / "XXXXXXXXXXX"

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio
XXXXXXXXXXX

Documentazione allegata:

- Atto Notarile: allegato "A";
- Ispezione Ipotecaria: allegato "B";
- Certificati Catastali: allegato "C";
- Doc. Comune di XXXXXXXXX (XX): allegato "D1, D2";
- Certificati Anagrafici: allegato "E";
- Verbale di Sopralluogo: allegato "F";
- Grafici di Rilievo: allegati "G1, G2, G3, G4";
- Rilievo Fotografico: allegato "H1, H2, H3, H4";
- Onorario e spese: allegato "I";
- Spese documentate: allegati "L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, L9";
- Contratto di Fitto: allegato "M".

TRIBUNALE DI XXXXXXXX

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. XX/XXXX R.G.E.I. promosso dalla**: "XXXXXXXXXX" / "XXXXXXXXXXXXXXXXXXX"**

GIUDICE ESECUTORE: Dott. XXXXXXXXXXXXXX

(Rinvio all'udienza del XX/XX/XXXX)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con Verbale di udienza del XX/XX/XXXX, il **G.E. Dott. XXXXXXXXX** conferiva al sottoscritto XXXXXXXXXXX, con studio in XXXXXX alla Via XXXXXXXXX n. XX ed iscritto all'Ordine XXXXXX della Provincia di XXXXX con il N. XXXX, l'incarico di Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N. XX/XXXX R.G. promossa dalla **"XXXXXX"** contro **"XXXXXXXXX"**ponendo i quesiti di cui al Verbale di giuramento dell'Esperto del XX/XX/XXXX (vedi fascicolo telematico).

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver verificato che il sig. XXXXXXXXXX risulta titolare dell'immobile oggetto della procedura, lo scrivente C.T.U. XXXXXXXXX, insieme alla Commercialista dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXX della procedura, effettuavano un primo sopralluogo in data XX/XX/XXXX. Successivamente, lo scrivente comunicava a tutte le parti, tramite comunicazione P.E.C. del XX/XX/XXXX, l'inizio delle operazioni peritali di C.T.U., che si svolgevano a partire dal XX/XX/XXXX presso i luoghi di causa alle ore 16:00. Per problemi tecnici, però, la P.E.C. non venne ricevuta e il sopralluogo veniva rimandato al giorno lunedì 22 alle ore 10:00.

In tale data, alla presenza della sig. XXXXXX veniva analizzata la documentazione catastale, urbanistica ed amministrativa in possesso dell'Esperto e veniva visionato l'intero immobile oggetto di pignoramento, effettuando tutti i rilievi metrici e fotografici del caso, con l'ausilio della dott.ssa Parziale collaboratrice di studio e il geometra XXXXXXXXX titolare dell'omonima ditta Martucci, così come precedentemente autorizzati dal Giudice. Veniva inoltre, effettuato un rilievo dei luoghi con l'utilizzo del drone.

Nel contempo lo scrivente Esperto ha eseguito delle indagini conoscitive presso: **l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Avellino "Servizio di Pubblicità Immobiliare"** (vedi allegati "B"); **l'Agenzia del Territorio**

"Ufficio Provinciale di XXXXXXX" (vedi allegati "C"); **l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXX (XX)** (vedi allegati "D"); **Certificati Anagrafici della Ditta e del sig. XXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXXX** consegnati gentilmente dal Custode (vedi allegato "E") infine durante il sopralluogo del 12/06/2024 il sig. XXXXXX consegnava allo scrivente gli **Atti Notarili di Proprietà** (vedi allegati "A").

2) PROVENIENZA E DATI CATASTALI DEL BENE IMMOBILE

Il bene immobile oggetto della presente stima, indicato nell'Atto di pignoramento notificato in data XX/XX/XXXX e trascritto in data XX/XX/XXXX, Presentazione n. XX, Registro Generale n. XXXX, Registro Particolare n. XXXX, è costituito da: **Immobile sito nel Comune di XXXXXXX (XX), alla Contrada XXX snc, censito in N.C.E.U.:**

- **foglio XX, particella XXX, subalterni XXXXXXXXXXXXXX**.

Durante il sopralluogo del XX/XX/XXXX, il sottoscritto chiedeva al sig. XXXXXXXX gli atti di Compravendita e provenienza dei beni pignorati. Pertanto il sig. XXXXXX, consegnava il giorno stesso quanto richiesto dallo scrivente. Da detta documentazione è emerso quanto segue:

In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXX di XXXXXX redigeva atto di registrazione del testamento pubblico di XXXXXXX.

L'atto Repertorio n. XXXXX e Raccolta n. XXXXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXXX il XX/XX/XXXX al n. XX.

In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXX di XXXXX redigeva atto di compravendita, tra la sig.ra XXXXXXXXXX che vendeva la comproprietà al sig. XXXXXXXXX pari 1/3 dei seguenti immobili:

- Fabbricato di antica costruzione con annesso terreno, riportati nel Catasto Terreni alla partita XX, foglio XX, particella XX; mentre il fabbricato era riportato nel N.C.E.U. di XXXXXXXXXXX (XX) alla partita XX, foglio XX, particella XX, sub. XXX;
- Terreno agricolo a bosco in alta montagna alla località XXXXX partita XX, foglio XX, particella XX;
- Terreno agricolo a bosco a seminativo arboreo alla località Savaroni partita XX, foglio XX, particella XX;
- Terreno agricolo a bosco a seminativo arboreo alla località XXXXX partita XX, foglio XX, particella XX;
- Terreno agricolo a bosco a seminativo alla località Piano partita XXX, foglio XX, particella XXX;

L'atto Repertorio n. XXX e Raccolta n. XX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX/XX Serie X mod. XX/XX.

In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXXX di XXXXXXXXX redigeva atto di compravendita, tra il sig. XXXXXXX che vendeva al sig. XXXXXXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili in Chiusano San Domenico:

- Terreno agricolo alla località XXX, foglio XX, particella XXXXXX;

Con la medesima compravendita il sig. XXXXX che vendeva al sig. XXXXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili:

- Terreno agricolo alla località XXX in XXXXXXX, foglio XX, particella XXX;

L'atto Repertorio n. XX e Raccolta n. XX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX.

In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio Vito XXXXXXX di XXXXXX redigeva atto di compravendita, tra la sig.ra XXXXXXXX che vendeva al sig. XXXXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili in XXXXXXXX:

- Terreno agricolo alla località XXXXX, foglio XX, particella XX ;
- Terreno agricolo alla località XXXXX, foglio XX, particella XX;
- Terreno agricolo alla località XXXXX, foglio XX, particella XX;
- Terreno agricolo alla località XXXXX, foglio XX, particella XX.

L'atto Repertorio n. XXXX e Raccolta n. XXXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXX il XX/XX/XXXX al n. XXX serie XX.

In data XX/XX/XXX, il dott. Notaio XXXXXXX di XXXXXX redigeva atto di compravendita, tra la sig.ra XXXXXX che vendeva al sig. XXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili in XXXXXXX:

- Terreno agricolo alla località XXXXX, foglio XX, particella XX.

L'atto Repertorio n. XXX e Raccolta n. XXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXX il XX/XX/XXXX al n. XX serie XX.

L'atto veniva Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXXX il XX/XX/XXXX ai nn. XXX/XXX (vedi allegati "A").

3) DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di XXXXXXXXXXX (XX), alla Contrada XXXX snc, censito in N.C.E.U.:

- **foglio XX, particella XX, subalterni XXXXXXXXXXXXXXX**.

Esso è di piena proprietà, per diritti pari a 5/6 del sig. XXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXXX) residente in XXXX (XX) alla via XXXXXXXXXX n. XX; e per diritti pari ad 1/6 al sig.ra XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) residente in XXXX (XX) alla via XXXXXXXX n. XX.

3.1) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

In una valle verdeggiante alle falde occidentali dell'imponente Monte Tuoro, le cui acque affluiscono nel Torrente Vallone Grande che a sua volta si getta nel Fiume Sabato, sorge il Comune di XXXXXXXXXXX (XX), borgo rurale nei pressi della conca avellinese. L'origine del nome secondo alcuni deriverebbe da una questione fonetica per cui la lettera "p" nel dialetto locale sarebbe stata trasformata nel suono "ch" per l'appunto di Chiusano. Nel X secolo, infatti, Radelchi di Benevento ordinò la costruzione di un ospedale militare in località Carpino, in una struttura più sana rispetto a quella in uso,

che in dialetto sarebbe diventato *"chiù-sano"*. Altra ipotesi fa derivare l'origine del nome alla distruzione, in epoca cristiana, di un tempio dedicato a Giano, che avrebbe portato al *"clausus lanum"*, ovvero la chiusura del tempio di Giano. Una terza ipotesi fa discendere Chiusano da *"Clusius"*, citato nel catalogo dei Baroni, molto probabilmente il *dominus* del fondo rustico poi andato distrutto in quella zona. Originariamente arroccato attorno ai ruderi del castello, il borgo si è sviluppato secondo un moderno centro urbano nella valle sottostante, dove si possono ancora trovare fertili campagna e campi verdeggianti a confine tra la media Valle del Sabato e l'alta Valle del Calore. Il primo insediamento abitativo di XXXXXXXXX viene fatto risalire all'epoca romana, grazie ai ritrovamenti di alcuni reperti archeologici presso la località Civitelle. Le origini del borgo vero e proprio sono di epoca Longobarda, datate attorno0 all'XI secolo, quando la popolazione cominciò ad aggregarsi attorno al XXXXXXXXXXX, parte della contea di XXXXXXX. Le casate nobiliari furono i Gesualdo, i Del Tufo, i marchesi Tomacelli, che vendettero il feudo a Tiberio Carafa, la cui famiglia cedette a sua volta i diritti feudali ai Baroni Anastasio. I ruderi del castello longobardo si ergono lungo la strada che conduce alla Chiesa di San Domenico, la quale sovrasta l'abitato dalle pendici dell'omonimo monte. Nel centro storico si trova la Chiesa di Santa Maria degli Angeli dell'XVIII secolo, la quale venne edificata agli inizi del XVII secolo e venne ricostruita dopo il terremoto del 1688 e consacrata al culto dall'Arcivescovo Vincenzo

Maria Orsini il 25 luglio del 1710. Vent'anni dopo venne edificato al suo fianco anche il campanile. Merita una vista anche la neoclassica Chiesa del Rosario, che venne eretta nel 1712 e ampliata ed ornata nel 1857. Sulla sua facciata s'individua la data del 1712 che sembra far riferimento all'erezione della chiesa per iniziativa dell'Arcivescovo poi diventato Papa XIII. Di grande interesse storico religioso è anche l'eremo di Santa Maria della Valle, immerso in un castagneto e fondato da San Guglielmo da Vercelli nel 1230. Tra i palazzi nobiliari spiccano il Palazzo Carafa del 1650, il Palazzo Buono risalente alla metà del diciassettesimo secolo. È possibile avventurarsi anche in passeggiate e piacevoli escursioni naturalistiche tra faggeti e corsi d'acqua come le verdi località di Vena dei Corvi, il Piano di sant'Agata con l'omonima sorgente, i rilievi del Carvarosa e del Toppo del Monaco e la sorgente Acqualemma sul Monte Luceto.

Dopo il sisma del 1980, il comune si è arricchito di una zona di nuova espansione, poco fuori il nucleo antico, con strade ampie circondate da villette e da palazzine. In una nuova zona di espansione è collocata l'azienda XXXXXX della procedura in oggetto. Il Comune di XXXXXXXXXXXX è ben collegato con il capoluogo sia con i mezzi pubblici che con un intrigato numero di strade anche a scorrimento veloce.

3.2) CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

L'immobile oggetto della procedura è situato nel Comune di XXXXXXXXXXX (XX) alla Contrada XXXXXXXX snc, a qualche chilometro di distanza dal nucleo antico del paese e dalla piazza principale. Nelle vicinanze si trovano diverse abitazioni ad uso civile, nonché attività commerciali industriali e all'ingrosso. L'edificio oggetto di questa procedura è costituito da uno scatolare dalla forma di un parallelepipedo, realizzato con Permesso a Costruire n. XX del XX/XX/XXXX; Verbale di Sopralluogo del XX/XX/XXXX; Variante in Corso d'Opera presentata il XX/XX/XXXX; con struttura portante in calcestruzzo armato. La struttura è unica, con una scala interna che conduce ai vari piani ed è dotato di un ascensore/montacarichi. Al fabbricato si accede tramite due ingressi pedonali e carrabili. Attraversando i detti ingressi dalla strade comunali, si attraverso due strade private, circondate da giardini e terreni agricoli anch'essi privati. Le stradine private e i terreni non fanno parte della procedura; pertanto l'intero edificio risulta intercluso, senza un accesso diretto alle strade pubbliche.

3.3) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXXXX (XX) è emerso quanto segue.

Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX prot. n. XXX, il sottoscritto XXXXXXXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del XXXXXXXXXXXXX (XX) l'accesso alla documentazione relativa alla pratica di costruzione dell'immobile oggetto della presente procedura. L'Ufficio Tecnico del Comune, in persona del geometra XXXXXXXX, rilasciava i certificati Urbanistici richiesti tutti in formato digitale in data XX/XX/XXXX. Tali documenti sono stati successivamente stampati dallo scrivente. Dalla documentazione è emerso quanto segue.

- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXX (XX) rilasciava l'Agibilità Parziale con protocollo n. XXXX.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire in Sanatoria n. XX.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire Variante in Corso d'Opera n. XX.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di

XXXXXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con allegato progetto redatto dell'arch. XXXXXXXX, per i lavori di Variante in Corso d'opera, relativi al piano secondo interrato, al piano primo interrato, al piano seminterrato e al piano sottotetto. Il termine dei lavori era fissato per il XX/XX/XXXX come da provvedimento di proroga concesso con protocollo n. XX del XX/XX/XXXX.

- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX (XX) attesta l'agibilità del fabbricato in contrada XXXXX in Catasto al foglio XX particella XX, subalterni XXXX.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX protocollo n. XXXX, con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXXXXXX, per i lavori di Variante in Corso d'opera.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con protocollo n. XXX con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXXXXX, per l'esecuzione dei lavori, relativi ai locali depositi interrati con annessi servizi igienici, fontana decorativa, realizzazione di un vano copertura dell'ingresso posto al primo piano, pergolato bioclimatico e una scala di emergenza.
- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX

(XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con protocollo n. XXX, con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXXXXX e dal geometra XXXXXXXX.

- In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con protocollo n. XXX, con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXX e dal geometra XXXXXX, relativi all'esecuzione dei lavori di una tettoia al piano seminterrato e una rampa in acciaio a servizio del piano sottotetto.
- In data XX/XX/XXXX, l'ing. XXXXXXX rilasciava Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (A.P.E.), valido fino al XX/XX/XXXX, relativo agli ambienti non residenziali, ubicati nel Comune di XXXXXXXXX (XX) foglio XX, particella XX.
- In data XX/XX/XXXX veniva consegnata la Comunicazione di Ultimazione dei Lavori relativi al Permesso di Costruire n. XX del XX/XX/XXXX. L'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX (XX), accettava la Comunicazione con protocollo n. XXXX del XX/XX/XXXX.
- In data XX/XX/XXXX veniva consegnata la Comunicazione di Ultimazione dei Lavori relativi al Permesso di Costruire n. XX del XX/XX/XXXX, ancora in corso di validità per le proroghe concesse a causa del Covid 19. L'ufficio Tecnico del Comune di

XXXXXXXXXXXX (XX), accettava la Comunicazione con protocollo n. XXXX del XX/XX/XXXX.

Questi gli unici documenti rilasciati allo scrivente dopo la richiesta Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX prot. n. XXXX e rilasciati in data XX/XX/XXXX (vedi allegato "D").

3.4) DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

Il fabbricato è uno scatolare rettangolare regolare a forma di un parallelepipedo composto da un secondo piano seminterrato adibito a cantina, un primo piano seminterrato adibito a ristorante, un piano terra e un piano mansardato adibito ad albergo e una pianta copertura. La facciata si presenta rivestita in tufo per quanto concerne la cantina, mentre gli altri piani sono intonacati e verniciati di bianco. L'intero edificio è circondato da giardini attrezzati e vigne, che non sono parte della procedura in oggetto. All'edificio si giunge tramite due stradine private che dalla strade pubbliche giungo attraverso i terreni all'edificio.

Il XXXXXXXXXX sorge sulle pendici di una collina, con uno splendido affaccio sulla sottostante valle. Come accennato precedentemente, dalle due strade comunali, una a monte e una a valle, si accede all'intero complesso con due ingressi carrabili e pedonali. Va nuovamente chiarito che non tutta la struttura è oggetto della presente procedura, ma solo il fabbricato, il quale è intercluso all'interno di terreni adibiti a giardini e vigneti a servizio della

struttura. Su questi terreni sono presenti due strade private che conducono alla struttura pignorata. Pertanto si dovrà prevedere una servitù di passaggio sulle due strade private e un contratto di fitto per l'utilizzo dei giardini e dei vigneti che fanno parte integrale della struttura.

Fatta questa premessa, ad avviso dello scrivente necessaria, si procede ora con la descrizione del XXXXXX.

Il XXXXXXXX è collocato al primo piano seminterrato dell'intero edificio, ad esso si giunge attraverso le due stradine private e dinanzi ha un terrazzo che sporge sulla vigna e sull'intera vallata.

La facciata del Ristorante è completamente intonacata e verniciata di bianco come il piano superiore, è dotata di splendide e ampie finestre vetrate che illuminano tutta la sala ristorante.

L'interno è costituito da una grande sala ristorante e degustazione di mq. 190,34 che può contenere oltre cento commensali. La sala è dotata di ampie finestre con vetro camera, impianto di climatizzazione, impianto audio e un impianto di videoproiezione. Adiacente alla sala sono allocati i bagni per gli ospiti del ristorante. I bagni hanno una superficie di mq. 35,57 composti da un bagno uomini, un bagno donne e un bagno per disabili, preceduti da un antibagno comune con lavabi. I bagni sono ciechi ma dotati di impianto di areazione forzata.

Adiacente alla sala ristorante è allocato una lunga sala/corridoio denominata in pianta deposito bottiglie di mq. 163,78, adibita a sala esposizione e degustazione vini. La sala esposizione è fornita di una splendida bottaia di mq. 87,75, che contiene botti di rovere per la conservazione/maturazione del

vino. La bottaia è a temperatura controllata tramite un sofisticato impianto di climatizzazione e umidificazione dell'aria.

Adiacente alla sala pranzo è situata una ampia cucina di mq. 92,10 dotata di un ingresso a parte per le merci e i dipendenti. La cucina poi è dotata di cella frigorifero di mq. 8,51, dispensa di mq. 9,05. Inoltre ci sono gli spogliatoi i bagni per i dipendenti di mq. 17,24. Il ristorante ha diverse rampe/camminamenti e corridoi che collegano i vari ambienti che hanno una superficie di mq. 101,50.

Infine il ristorante è dotato di una sala direzione/riunioni di mq. 29,32 e uno studio contabile Ufficio di mq. 35,42. Ci sono anche una botola e dei locali tecnici di mq. 6,40 totali.

Le superfici esterne di pertinenza e il terrazzo hanno una superficie di mq. 120,64 totali.

Esternamente al ristorante ma sullo stesso livello, si trova la sala macchine di mq. 12,55 che contiene tutti gli impianti tecnici al servizio dell'intera struttura.

Ovviamente essendo pensata come una unica struttura, il ristorante è collegato con una scala al piano inferiore dove si trova la cantina e al piano superiore dove si trova l'albergo. Inoltre sala/corridoio adibita ad esposizione e degustazione vini è collegata tramite porta vetrata all'appartamento del sig. De Marco. Tutti questi varchi con la divisione in tre lotti andranno chiusi in modo permanente.

Il ristorante risulta in uso per eventi e cerimonie private.

Tutti gli arredi sono nuovi, di alta qualità e realizzati su misura.

RISTORANTE

Riepilogo delle superfici:

Sala Ristorante/Degustazione	mq.	190,34
Wc ospiti	mq.	35,57
Deposito bottiglie	mq.	163,78
Bottaia	mq.	87,75
Cucina	mq.	92,10
Cella Frigorifero	mq.	8,51
Dispensa	mq.	9,05
Spogliatoi/Wc	mq.	17,24
Rampe/camminamenti	mq.	101,50
Sala Direzione/riunioni	mq.	29,32
Uffici	mq.	35,42
Botola/locali tecnici	mq.	6,40
Sala Macchine	mq.	12,55

Superficie Calpestabile mq. 789,53
Terrazzo/esterni mq. 120,64x0,35 (* Coef. Rid.) = mq. 42,22

(* Coefficienti di Riduzione degli ambienti non ad uso abitativo)

PISTORANTE POSTO AL PRIMO PIANO SEMINTERRATO MQ.

TOTALI = Sup. Calpestabile + Terrazzo/Esterno = mq. 789,53 + mq. 42,22

= **mq. 831,25**

3.5) RIFINITURE INTERNE E IMPIANTI

Per quanto riguarda gl'ingressi alla struttura, essa sono tutti coordinati tra loro. Si accede all'intera struttura tramite due cancelli in ferro con accessi carrabili e pedonali. Il fabbricato è dotato di giardini, parcheggi, stradine interne, vigne, piscina e campo da tennis, tutti non facenti parte di questa procedura. Tutto l'edificio risulta con eccellenti rifiniture interne ed esterne. Le porte interne sono tutte coordinate tra loro. Le finestre, anch'esse coordinate tra loro, sono con vetro camera. La parte esterna di tali infissi esterni risulta in eccellenti condizioni. La pavimentazione è omogenea in tutto l'edificio. La cucina del ristorante presenta le pareti piastrellate fino ad un'altezza di circa 2 metri. Tutti bagni presentano una pavimentazione coordinata e maiolicata, con pareti anch'esse piastrellate. L'edificio è dotato di due ampi balconi, uno appartenente al ristorante e l'atro appartenente all'albergo, in parte chiuso da una bellissima veranda. Entrambe le balconate sporgono sulla vallata sottostante. Tutte le pareti si presentano in eccellenti condizioni intonacate e verniciate. L'edificio, nel suo insieme, è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia e radiatori, impianti igienico-sanitario, fognario ed elettrico, area condizionata. La cantina è dotata di canaline di scolo a pavimento. L'impianto igienico-sanitario, del tipo sottotraccia e collegato alla rete urbana, ha il relativo contatore posto a parete; quanto all'impianto fognario si evidenzia la presenza di una tubazione identificabile

con la fecale sia nei bagni che in cucina, dove l'angolo cottura risulta collegato con la fogna pubblica. L'impianto elettrico, del tipo normale sottotraccia, con quadro elettrico completo. Gli impianti sono racchiusi in un unico ambiente. (vedi Rilievo Fotografico allegato "H").

3.6) STATO CONSERVATIVO INTERNO ED ESTERNO

L'immobile, così come composto ed innanzi descritto, risulta in eccellenti condizioni. L'esterno del fabbricato non presenta alcun danno da infiltrazioni. Anche l'interno si presenta integro senza alcun danno o macchie di umidità.

3.7) STATO DI POSSESSO ATTUALE E PROPRIETA'

Il bene oggetto della procedura è composto da un albergo, un ristorante e una cantina il tutto ad uso produttivo/commerciale. Tale edificio è costituito da un piano seminterrato al piano -2 adibito a cantina; un piano seminterrato al piano -1 adibito a ristorante; un piano terra con un sottotetto adibiti ad albergo e una pianta copertura. Esso è di piena proprietà, per diritti pari a 5/6 del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXX) residente in XXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXXX n. XX; e per diritti pari ad 1/6 al sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXX) residente in XXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXX n. XX.

La struttura risulta attualmente in uso.

3.8) DIFFORMITA' URBAMISTICA

Dal raffronto tra il rilievo metrico dell'intera struttura eseguito dall'Esperto e gli allegati elaborati grafici di progetto, trasmessi dal Comune di XXXXXXXXXX (XX), aventi ad oggetto tra l'altro i vari permessi: Permesso a Costruire n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire in Sanatoria n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire Variante in Corso d'opera n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire Variante in Corso d'opera n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire n. XX del XX/XX/XXXX; Permesso a Costruire n. XX del XX/XX/XXXX; si è riscontrato quanto segue:

L'immobile che compone il bene del presente giudizio risulta conforme allo stato di fatto dei luoghi rispetto ai lavori di completamento dell'edificio.

3.9) DIFFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato grafico di Rilievo Grafico del bene immobile oggetto di pignoramento redatto dall'Esperto e le Planimetrie Catastali dallo scrivente reperite presso l'Agenzia del Territorio – "Ufficio Provinciale di "XXXXXXXXXX" (ex Catasto), si riscontra che: La struttura risulta conforme alle piante presenti al Catasto.

3.10) ALTRE INFORMAZIONI UTILI

In seguito alle indagini svolte *in loco* dallo scrivente Esperto, risulta che alcune parti della struttura sono affittate. Tutte le attrezzature interne non fanno parte delle presente stima.

3.11) VINCOLI ED ONERI

Dalle indagini effettuate dallo scrivente Esperto e dalla documentazione presente nel fascicolo telematico, è emerso quanto segue. Sull'immobile si segnalano le seguenti formalità pregiudizievoli.

In merito al fabbricato riportato nel N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXX (XX) foglio XX, particella XX, subalterni XXXXXXXXXXXXX, risultano su tutti i subalterni le medesime iscrizioni e trascrizioni:

foglio XX, particella XX, subalterno XXXXXXXXXXXXX

1. Iscrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XX, Registro Generale XXXX; Pubblico Ufficiale Occorsio Vittorio, Repertorio XXXX/XXX del XX/XX/XXXX, Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione Garanzia di Mutuo Fondiario.
2. Trascrizione del XX/XX/XXXX, Registro Particolare XXXX, Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXXX, Repertorio XXX del XX/XX/XXX, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

4) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA

Vista l'istanza presentata dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXXX (XX), seguita da un incontro con il tecnico dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che non ci sono spese da sostenere per Difformità Urbanistiche.

5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALI

Non ci sono Difformità Catastali, pertanto, non ci sono spese da sostenere.

6) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Di seguito si procede alla individuazione del criterio di stima più adatto.

6.1) CRITERIO E METODO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per effettuare la valutazione economica richiesta è quello del valore venale dei beni, cioè quello che il mercato stabilisce all'attualità per i beni in questione. A tal proposito sono state effettuate diverse ricerche per individuare i più probabili valori attribuiti ai beni immobili oggetto della disamina individuati in seguito ad incontri sia con compratori che con venditori. A tale scopo si è utilizzato il metodo sintetico comparativo mediante il quale, tenendo presente quanto detto in precedenza, si è proceduto ad eseguire indagini di mercato per immobili con caratteristiche similari a quello di che trattasi per conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato

dei beni immobili da stimare. Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore venale di un bene riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici **ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta (situazione al momento piuttosto statica)**. Nel particolare fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani, della consistenza dell'immobile, mentre fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, le utenze. L'unità di consistenza considerata per gli immobili da esaminare **è il metro quadrato**.

6.2) VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE

In considerazione di quanto sino ad ora esposto nella presente Relazione Tecnica, con particolare riguardo alla descrizione del bene immobile oggetto di pignoramento**,** si evidenzia che lo stesso ha caratteristiche tali da poter

essere suddiviso attualmente in tre lotti di vendita.

Da ciò ne deriva che **il Lotto n. XX di vendita XXXXX** è così definito:

Immobile sito nel Comune di XXXXXXXXX (XX), alla Contrada XXXXXX snc, censito in N.C.E.U.: foglio XX, particella XXX, subalterni XXXXXXXXXXXX.

Il XXXXXXXXX precedentemente descritto, ha una superficie utile calpestabile totale di circa **mq. 831.75**, con una altezza interna di circa **metri 2,75**, compreso i terrazzi e gli spazi esterni, il tutto ridimensionato tramite i coefficienti riduttivi.

Procediamo ora alla indicazione dei prezzi di mercato nonché alla valutazione del bene immobile pignorato secondo le modalità innanzi riportate.

STIMA VALORE GENERALE

Per la tipologia Attività Produttive, del Comune di XXXXXXXXXXX (XX) nella Fascia/Zona: Centrale/Periferica - Semi Centrale; Codice di zona: B1/D1; Microzona catastale n. 1; il prezzo medio di mercato rilevato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferito al 2° Semestre 2023 nonché dalle quotazioni del mercato immobiliare locale, per uno Stato conservativo Normale, oscilla da un minimo di € 530,00/mq. ad un massimo di € 630,00/mq.; mentre, per uno Stato conservativo Ottimo, oscilla da un minimo di € 740,00/mq. ad un massimo di € 840,00/mq. .

Pertanto, il valore medio di partenza ci è dato dalla media aritmetica dei quattro valori su riportati:

VALORE MEDIO = (€ 530,00/mq. + € 630,00/mq. + € 740,00/mq. + € 840,00/mq.): 4 = € 685,00/mq.

Da quanto sopra esposto possiamo prendere in considerazione un VALORE MEDIO TOTALE GENERALE pari a: € 685,00/mq.

Tali valutazioni, indipendentemente dal metodo estimativo utilizzato, sono comunque valori soggettivi e quindi opinabili.

6.3) COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Ogni immobile, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, "pezzo unico e singolare". Da sempre, ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di coefficienti di differenziazione. I coefficienti di differenziazione sono quindi numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Compito dell'estimatore è quindi quello di intervenire applicando ad un

valore medio offerto dai diversi borsini immobiliari tutti i coefficienti necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare. Attraverso un'accurata disamina del mercato immobiliare vengono infatti evidenziate tutte le peculiarità che possono intervenire sul bene modificandone, nel bene e nel male, il valore intrinseco ed estrinseco. Un lavoro "certosino" capace di indicare per ogni singolo coefficiente di differenziazione il grado di incidenza e di conseguenza il grado di autonomia individuale del dato in esame. Un'apposita tabella indica, con precisione, la tipologia di stima interessata all'applicazione del coefficiente di differenziazione in esame. L'analisi, oltre che sulla tipologia di bene, si sviluppa anche in ragione della collocazione territoriale del bene stesso. I fattori che generalmente individuano le caratteristiche generali di tutto l'edificio sono rappresentati da quanto segue:

COEFFICIENTI GENERALI DI TUTTO L'EDIFICIO

1) **Stato Conservativo Interno**: (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10 – eccellente 2,50)

2) **Stato Conservativo Esterno**: (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10- eccellente 2,50)

3) **Caratteristica della Zona Circostante** come centralità, servizi, viabilità, trasporti, etc.: (zona centrale 1,20 – zona semicentrale 1,10 – zona periferica 1,00 – zona agricola 0,90)

4) **Qualità delle Finiture**: (non presenti/pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10 – extralusso 2,50)

5) **Dotazione Impiantistica**: (non presente/scadente 0,90 – normale 1,00 – ottimo 1,10 – extralusso 2,50)

6) **Caratteristiche Posizionali e Qualitative nel Complesso** come livello del piano, affaccio, panoramicità, luminosità, salubrità, etc.: (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10 – eccellente 2,50)

7) **Età del Fabbricato**:

Fino a 5 anni	1,10
Da 6 anni a 10 anni	0,95
Da 11 anni a 25 anni	0,90
Da 26 anni a 50 anni	0,85
Oltre i 51 anni	0,80

8) **Modalità Costruttiva**: (in muratura 1,00 – in c.a. e/o acciaio 1,10)

9) **Stato Locativo**: (libero 1,30 – occupato 0,90 – vincoli ed oneri 0,80)

10) **Conformità Urbanistica**: (conforme 1,10 – non conforme 0,90)

11) **Conformità Catastale**: (conforme 1,10 – non conforme 0,90)

12) **Accesso**: (accesso diretto alla strada pubblica 1,00 – intercluso 0,80*)

*Il bene oggetto della stima risulta intercluso in terreni adibiti a giardini attrezzati e vigneto, tutti a servizio del Resort-Albergo-Cantina. I terreni sono dotati di due strade private, che dalle strade pubbliche conducono alla struttura in oggetto. Pertanto, qualora il bene dovesse essere venduto, si dovrà prevedere un contratto di per il diritto di passaggio sulle due strade private per poter giungere alla struttura oggetto della vendita.

COEFFICIENTI GENERALI

Prezzo Medio Base €/mq.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Eccellente	Eccellente	Zona Agricola	Extra lusso	Extra lusso	Extra lusso	Fino a 5 anni	In c.a.	Occupato	Conforme	Conforme	Intercluso
685,00 €	2,50	2,50	1,10	2,50	2,50	2,50	1,10	1,10	0,90	1,10	1,10	0,80

Σ Coefficienti GENERALI =

(2,50+2,50+1,10+2,50+2,50+2,50+1,10+1,10+0,90+1,10+1,10+0,80) : 12 = 19,70:12=1,64

Stima Prezzo Totale di Partenza al mq. = Σ Coef. X Prezzo Base €/mq. = 1,64 X 685,00 €/mq. = **Stima Prezzo Totale di Partenza al mq.= €/mq. 1.123,40**

STIMA VALORE RISTORANTE

L'estimo è una materia complessa finalizzata ad individuare e formulare giudizi di valore sia sul bene in generale che su le sue parti in specifico. Nel complesso si tratta d'individuare e formulare un valore riferito ad un bene in un preciso momento storico. Si tratta pertanto di valutazioni economiche che partono da almeno un valore economico.

Il valore di stima non corrisponde ad un prezzo, ma bensì in una supposizione fatta dal perito incaricato del giudizio. Il valore di stima quindi può differire dal valore di mercato o prezzo, in quanto quest'ultimo è un valore che già si è verificato, è una realtà storica, che corrisponde ad una

certa quantità di moneta scambiata con quel determinato bene in un certo momento storico e in quel preciso mercato fisico.

Quindi il valore di stima si presuppone che possa verificarsi, mentre il valore di mercato o prezzo di mercato si è già verificato.

Pertanto, alla base di ogni prezzo c'è il mercato e in sua assenza diventa difficile formulare una valutazione precisa. Per essere credibile, ogni stima deve essere espressione di una valutazione oggettiva e non soggettiva.

Ma il giudizio di stima per sua natura, generalmente valido è essenzialmente una valutazione personale.

Per ovviare alla mancanza di beni analoghi sul mercato (il bene stimato risulta unico nel suo genere ed eccezionale), si è tenuto conto non solo dei Coefficienti di Differenziazione Generali, così come si vede sopra, ma si è cerato di individuare il valore di stima più probabile, considerando anche dei Coefficienti di Differenziazione Specifici per ogni singolo lotto.

COEFFICIENTI RISTORANTE

1) **Servizio Accoglienza**: (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10 – eccellente 2,50)
2) **Servizio ai Tavoli**: (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10- eccellente 2,50)
3) **Caratteristica della Zona** come salubrità, tranquillità, etc.: (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10- eccellente 2,50)
4) **Qualità delle Finiture**: (non presenti/pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10 – extralusso 2,50)

5) **Dotazione Impiantistica** come aria condizionata, riscaldamento, servizi igienici per disabili, etc.: (non presente/scadente 0,90 – normale 1,00 – ottimo 1,10 – extralusso 2,50)
6) **Caratteristiche Posizionali** come livello del piano, affaccio, panoramicità, luminosità, etc.: (pessime 0,90 – scadenti 0,95 – buone 1,00 – ottime 1,10 – eccellente 2,50)
7) **Numero Posti a Sedere**: (venti 0,90 – cinquanta 0,95 – settanta 1,00 – novanta 1,10 – più di cento 2,50)
8) **Ampiezza Sala**: (pessima 0,90 – scadente 0,95 – buona 1,00 – ottima 1,10 – eccellente 2,50)
9) **Confort** : (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10 – eccellente 2,50)
10) **Spazi Interni** impianto audio, impianto video, sala degustazione, etc.**:** (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10- eccellente 2,50)
11) **Spazi Esterni** come giardini attrezzati, piscina, campo da tennis,etc.: (pessimo 0,90 – scadente 0,95 – buono 1,00 – ottimo 1,10 – eccellente 2,50)
12) **Accesso**: (accesso diretto alla strada pubblica 1,00 – intercluso 0,80*)

*Il bene oggetto della stima risulta intercluso in terreni adibiti a giardini attrezzati e vigneto, tutti a servizio del Resort-Albergo-Cantina. I terreni sono dotati di due strade private, che dalle strade pubbliche conducono alla struttura in oggetto. Pertanto, qualora il bene dovesse essere venduto, si dovrà prevedere un contratto di per il diritto di passaggio sulle due strade private per poter giungere alla struttura oggetto della vendita.

COEFFICIENTI RISTORANTE

Stima Prezzo Totale di Partenza €/mq.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Eccellente	Eccellente	Eccellente	Extra lusso	Extra lusso	Eccellente	Più di cento	Eccellente	Eccellente	Eccellente	Eccellente	Intercluso
1.123,40 €	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	0,80

Σ Coefficienti RISTORANTE =

(2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+2,50+0,80) : 12 = 28,30:12=2,36

6.4) STIMA TOTALE DEL BENE

Si procede ora alla stima del bene tramite i coefficienti moltiplicatori:

RISTORANTE

Stima Prezzo Totale Ristorante al mq. = Σ Coef. Ristorante X Stima Prezzo Totale di Partenza €/mq. X mq. Totali 831,75 =

2,36 X 1.123,40 €/mq. X mq. 831,75=

Stima Prezzo Totale RISTORANTE = € 1.632.667,03

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che il valore complessivo del bene oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti nonché delle caratteristiche costruttive, tenuto conto di tutti i Coefficienti di Differenziazione, al netto delle decurtazioni e correzioni, risulta pari ad:

€ 2.205.155,56
(Euroduemilioniduecentocinquemilacentocinquantacinque/56).

Da quanto su esposto il prezzo base d'asta sarà:

Stima Ristorante – 20% = € 2.205.155,56 – (€ 2.205.155,56 x 20%) =

€ 1.764.124,45

Non si dovranno decurtare gli Oneri di Regolarizzazione Catastali né gli Oneri di Regolarizzazione Urbanistici.

Nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordatami, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

XXXXXX, lì XX/XX/XXXX

L'ESPERTO

XXXXXXXXXXXXXXX