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

TRIBUNALE DI XXXXXXXXXX

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

Creditore/Debitore: "XXXXXXXXXXXX" / "XXXXXXXXXXXXXX"

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Al fine di giungere ad una corretta valutazione del bene è stato effettuato un sopralluogo con Rilievo Metrico e Fotografico dell'immobile, anche con l'ausilio di un collaboratore di studio e della ditta Martucci che ha effettuato delle verifiche sugli impianti e ha realizzato un rilievo con il drone, dell'area circostante e del contesto in cui è inserito; è stata altresì richiesta ed estratta la seguente documentazione: visure catastali, ispezione ipotecaria, Atti Notarili, Certificati Anagrafici ed atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX).

Bene in XXXXXXXXXXX (XX)
LOTTO N. XX XXXXXXXXX

1 – PREMESSA

Il sottoscritto XXXXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli XXXXXXXXXXXXX della Provincia di XXXXXXX al n° XXXXXXXX, residente in XXXXX con studio alla via XXXXXXXX n. XX, C.F.: XXXXXXXXX, è stato incaricato con verbale di udienza del XX/XX/20XX dal **G.E. Dott. XXXXXXXXX,** quale Esperto in ordine alla Procedura di Esecuzione Immobiliare N. XX/20XX R.G., promossa dalla **"XXXXXXXXXX"** contro **"XXXXXXXXXXXXXXXXXXX",** al fine di rispondere ai quesiti di cui al verbale di giuramento del XX/XX/20XX. In ottemperanza all'incarico ricevuto, effettuati i dovuti sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto redige la seguente relazione di stima sintetica.

2 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

2.1 - Caratteristiche generali:
Il bene oggetto di stima consiste in un resort a cinque stelle. Il fabbricato di forma di parallelepipedo rettangolare ha al primo piano seminterrato il ristorante, un piano terra con mansarda adibito ad albergo, più un piano copertura. Il bene è ubicato nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) alla Contrada XXXXXXX snc. L'immobile ha al primo piano seminterrato il ristorante con una superficie complessiva calpestabile di circa **mq. 831,75** con un'altezza interna al di metri 2,75, comprensivo della superficie del terrazzo e di tutti gli altri spazi esterni, opportunamente ridimensionati tramite i Coefficienti di Riduzione. Il bene risulta intercluso, in quanto l'intera struttura consta anche di giardini attrezzati e vigne che non fanno parte della presente procedura.
2.2 - Estremi catastali: Immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXXXX (Av), alla Contrada XXXXXXXXX snc, censito in N.C.E.U.:foglio XX, particella XXX, subalterni XXXXXXXXXXXXXXXXX, come da stralcio di planimetria catastale scala 1:200.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

3.1 - Descrizione sommaria:
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 XXXXXXX è completamente intonacata e verniciata di bianco come il piano superiore, è dotata di splendide e ampie finestre vetrate. L'interno è costituito da una grande sala. Adiacente alla sala sono allocati i bagni per gli ospiti del ristorante. Adiacente alla sala ristorante è allocato una lunga sala/corridoio adibita ad esposizione e degustazione vini. La sala esposizione è fornita di una splendida bottaia. Adiacente alla sala pranzo è situata una ampia cucina. Esternamente al ristorante si trova la sala macchine. 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. XXXXXXXXX. Tutti questi varchi con la divisione in tre lotti andranno chiusi in modo permanente. Il ristorante risulta in uso per eventi e cerimonie private.
3.2 - Pregi:
L'edificio così realizzato è dotato di un ingresso autonomo pedonale e carrabile. L'intero immobile gode di una buona visuale ed ha illuminazione e areazione naturale. Tutti gli arredi sono nuovi, di alta qualità e realizzati su misura.
3.3 - Stato conservativo e manutentivo:
L'immobile e le sue varie parti si presentano in eccellenti stato di conservazione. Sia l'interno che l'esterno non presentano segni di degrado.
3.4 - Caratteristiche della zona:
L'immobile oggetto della procedura è situato a XXXXXXXXXXXXXX (XX) alla Contrada XXXXXXXXX snc, in una fascia semi centrale adiacente al centro storico e a qualche chilometro dalla piazza principale del paese. Nelle vicinanze si trovano abitazioni civili e attività commerciali all'ingrosso. Il bene oggetto della presente procedura è un edificio avente la forma di un parallelepipedo, su tre livelli, collegati tra loro da scale interne. Al fabbricato si accede dalle strade comunali tramite due stradine private carrabili e pedonali. Pertanto l'intero edificio risulta intercluso, perché le stradine private per l'accesso, sono posizionate su terreni adibiti a giardini attrezzati e vigneti, che non fanno parte della presente procedura. Anche tutti gli arredi interni, tutti di pregio e realizzati su misura, non sono parte della presente perizia di stima.

4 - STATO DI POSSESSO E PROPRIETA'

Il bene oggetto della è ubicato nel Comune di XXXXXXXXXXXXX (XX), alla Contrada XXXXXXX snc, censito in N.C.E.U.: foglio XX, particella XXX, subalterni XXXXXXXXXXXXXXX. Esso è di piena proprietà, per diritti pari a XXX del sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) residente in XXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXX n. XXX; e per diritti pari ad XX al sig.ra XXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) residente in XXXXX (XX) alla via XXXXXXXXXXXXXXX n. XXX.

5 - VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1 - Domande giudiziali o altre Trascrizioni: nessuna.
5.2 - Convenzioni matrimoniali:nessuna.
5.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
5.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuno.

6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

6.1 - Ipoteca volontaria: Iscrizione del XX/XX/20XX, Registro Particolare XXXX, Registro Generale XXXX; Pubblico Ufficiale XXXXXXXXX, Repertorio XXXX/XXXX del XX/XX/20XX, Ipoteca Volontaria Derivante da Concessione Garanzia di Mutuo Fondiario.
6.2 - Pignoramento: Trascrizione del XX/XX/20XX, Registro Particolare XXXX, Registro Generale XXXX, Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di XXXXXXX, Repertorio XXXX del XX/XX/20XX, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.
6.3 - Ipoteca giudiziale: nessuno.

7 - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA E CATASTALI

7.1 - Accertamento e costi di conformità Urbanistico/Edilizia: Dopo aver contattato l'Ufficio Tecnico e vista l'istanza presentata dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXXXX (XX), seguita da un incontro con i tecnici dell'Ufficio Urbanistico ed in particolare con il responsabile, si è giunti alla conclusione che non ci sono oneri da corrispondere.
7.2 - Accertamento e costi di conformità Catastale: dal raffronto delle piante realizzate dallo scrivente e quelle presenti presso il Catasto di XXXXXXXXX, si è giunti alla conclusione che non ci sono oneri per la regolarizzazione Catastali da corrispondere.

8 - ALTRE INFORMAZIONI UTILI

8.1 - Spese fisse annue: non pervenute.
8.2 - Spese condominiali: non pervenute.
8.3 - Spese condominiali scadute o insolute: non pervenute.
8.4 - Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute: non pervenute.

9- PRECEDENTI PROPRIETARI

Il bene immobile oggetto della presente stima, indicato nell'Atto di pignoramento notificato in data XX/XX/20XX e trascritto in data XX/XX/20XX, Presentazione n. XX, Registro Generale n. XXXX, Registro Particolare n. XXXX, è costituito da: Immobile sito nel Comune di XXXXXXXXXXXX (XX), alla Contrada XXXXXXX snc, censito in N.C.E.U.: foglio XX, particella XXX, subalterni XXXXXXXXXXXXXXXXX. Durante il sopralluogo del XX/XX/20XX, il sottoscritto chiedeva al sig. XXXXXX gli atti di Compravendita e provenienza dei beni pignorati. Pertanto il sig. XXXXXXXX, consegnava il giorno stesso quanto richiesto dallo scrivente. Da detta documentazione è emerso quanto segue: In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXXXXX di XXXXXX redigeva atto di registrazione del testamento pubblico di XXXXXXXXX. L'atto Repertorio n. XXXXXX e Raccolta n. XXXXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXX. In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXXXX di XXXXXX redigeva atto di compravendita, tra la sig.ra XXXXXXXXXXXX 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 XXX, foglio XX, particella XXX; mentre il fabbricato era riportato nel N.C.E.U. di XXXXXXXXXX (XX) alla partita XXX, foglio XX, particella XXX, sub. XXXX; Terreno agricolo a bosco in alta montagna alla località XXXXX partita XXX, foglio XX, particella XX; Terreno agricolo a bosco a seminativo arboreo alla località XXXX 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 XXX partita XXX, foglio XX, particella XX; L'atto Repertorio n. XXX e Raccolta n. XXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXXX Serie XX mod. XXX. In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX redigeva atto di compravendita, tra il sig. XXXXXXXXXX che vendeva al sig. XXXXXXXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili in XXXXXXXXXXX: Terreno agricolo alla località XXXXXXXX, foglio XX, particella XXXXXXXXXXX; Con la medesima compravendita il sig. XXXXXXXX che vendeva al sig. De Marco Giuseppe la piena proprietà dei seguenti immobili: Terreno agricolo alla località XXXXXX in XXXXXXXXXX, foglio XX, particella XXXX; L'atto Repertorio n. XXX e Raccolta n. XXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXX il XX/XX/XXXX al n. XXX. In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXXXX di XXXXXX redigeva atto di compravendita, tra la sig.ra XXXXXXX che vendeva al sig. XXXXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili in XXXXXXXXXX: Terreno agricolo alla località XXXXXXX, foglio XX, particella XX ; Terreno agricolo alla località XXXXXX, foglio XX, particella XXX; Terreno agricolo alla località XXXX, foglio XX, particella XX; Terreno agricolo alla località XXXXXXX, foglio XX, particella XX. L'atto Repertorio n. XXX e Raccolta n. XXXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXX serie XX. In data XX/XX/XXXX, il dott. Notaio XXXXXXXXXX di XXXXXXX redigeva atto di compravendita, tra la sig.ra XXXXXX che vendeva al sig. XXXXXXXX la piena proprietà dei seguenti immobili in XXXXXXXXX: Terreno agricolo alla località XXXXXXX, foglio XX, particella XXXX. L'atto Repertorio n. XXXX e Raccolta n. XXX, veniva registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio XXXXXXXX il XX/XX/XXXX al n. XXXX serie XX. L'atto veniva Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di XXXXXX il XX/XX/XXXX ai nn. XXXX.

10 - PRATICHE EDILIZIE

10.1 - Permesso di costruire: Dalle indagini effettuate dallo scrivente presso il Comune di XXXXXXXXX (XX) è emerso quanto segue. Con istanza formale di accesso agli atti del XX/XX/XXXX prot. n. XXXX, il sottoscritto XXXXXXX chiedeva al Sig. Sindaco del XXXXXXXXX (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 XXXXX, 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 XXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXX (XX) rilasciava l'Agibilità Parziale con protocollo n. XXX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire in Sanatoria n. XX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire Variante in Corso d'Opera n. XX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con allegato progetto redatto dell'arch. XXXXX, 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/2019XXXX/XXXX come da provvedimento di proroga concesso con protocollo n. XXXX del XX/XX/XXXX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXX (XX) attesta l'agibilità del fabbricato in contrada XXXXXXX in Catasto al foglio XX particella XXX, subalterni XXXXXXXXX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX protocollo n. XX, con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXXXXX, per i lavori di Variante in Corso d'opera. 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. XXXXXXX, 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 XXXXXXXXXX (XX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con protocollo n. XXX, con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXXX e dal geometra XXXXXXXXX. In data XX/XX/XXXX, l'ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX (XXX) rilasciava il Permesso a Costruire n. XX con protocollo n. XXX, con allegato progetto redatto dell'ing. XXXXXXXX e dal geometra XXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXX (XX) foglio XX, particella XXX. 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 XXXXXXXXXXX (XX), accettava la Comunicazione con protocollo n. XXX 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 XXXXXXXXXX (XX), accettava la Comunicazione con protocollo n. XX 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.

10.2 - Stato delle pratiche: edificio completato.

10.3 - Spese insolute relative alle pratiche edilizie: non pervenuto.

11 - METODOLOGIA DI STIMA

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto, la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.
Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche.
Per determinare il valore di proprietà, il sottoscritto ha ritenuto di dover applicare **il metodo del valore di mercato** mediandolo con **il metodo di comparazione o confronto**, entrambi idonei e comunemente adottati.
Sono state dunque confrontate le informazioni desunte da due distinte fonti: le **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro; le **fonti dirette**, ricavate da riviste immobiliari e siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.
Premesso ciò, i valori al mq per gli appartamenti similari a quello oggetto della stima oscillano da un minimo di € 530,00/mq ad un massimo di 840,00/mq**.** , **con un prezzo medio di base pari ad € 685,00 al metro quadrato**, essi variano in funzione della vetustà, dello stato conservativo e manutentivo dei beni. Prezzi relativi alle caratteristiche generali.

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

12 - VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

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, è pari a:

€ 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

N.B.

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

XXXXXXXXX lì XX/XX/XXXX

L'Esperto

XXXXXXXXXXXXXXXXX