

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. E.I. 208/2014

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

nato a _____ il _____
nata a _____

Gli immobili in esame sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo che lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei beni da stimare. I valori di mercato dei suddetti beni scaturiranno dalla valutazione delle attuali quotazioni correnti in zona per immobili aventi caratteristiche simili e sulla scorta delle concrete possibilità di realizzo degli stessi, assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie lorda. Ove non è stato possibile per mancanza di beni comparativi, si è proceduto con stima del bene a corpo.

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere un'indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione delle caratteristiche più sopra descritte e la consistenza.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi (coefficienti di differenziazione) e riguardano l'ubicazione degli immobili, le caratteristiche del Comune e della zona, la data di costruzione, le caratteristiche costruttive degli immobili, il loro stato di conservazione e locativo, lo stato conservativo e la locazione dell'immobile, vicinanza di servizi essenziali, presenza di spazi pubblici, orientamento, la carenza di eventuali vincoli o servitù che possono incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta.

Come richiesto si è proceduto ad un'ulteriore valutazione considerando l'opportunità di vendere il complesso pignorato come unico lotto tenendo conto dell'interessamento all'acquisto.

LOTTO UNICO

Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce, Deposito, Campo da mini golf e terreni.

**Hotel ristorante con Piscina, 4 Campi da Tennis, due Campi Bocce
- Foglio n. 21, Particella 19, sub 1, categoria D/2,**

Hotel ristorante (edificio uno) - Valore di riferimento 985,00 €/mq

Piano Terra

Veranda chiusa Superficie utile netta mq 102,31;

Ristorante Superficie utile netta mq 67,73;

Bar Superficie utile netta mq 18,43;

Cucina Superficie utile netta mq 46,46;

Corridoio Superficie utile netta mq 13,34;
Bagni uomini Superficie utile netta mq 2,88;
Bagni donne Superficie utile netta mq 2,88;
Bagni del personale Superficie utile netta mq 2,30;
Dispensa Superficie utile netta mq 4,50;
Totale Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 260,83 - Superficie Utile Lorda: mq 309,55

Piano primo

Mini suite

Prima Camera (mq 14,80), Seconda Camera (mq 10,95) e Bagno in comune (mq 4,12) per una Superficie utile netta totale di mq 29,87;

Camera 3 (mq 13,84) con bagno (mq 2,93) Superficie utile netta totale mq 16,77;

Camera 4 (mq 11,98) con bagno (mq 3,25) Superficie utile netta totale mq 17,92;

Disimpegno Superficie utile netta mq 11,55;

Superficie Utile Netta Piano Piano Primo: mq 76,11 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Piano secondo

Camera 5 (mq 10,60) con bagno (mq 2,09) Superficie utile netta totale mq 12,69;

Camera 6 (mq 12,65) con bagno (mq 2,93) Superficie utile netta totale mq 15,58;

Camera 7 (mq 12,89) con bagno (mq 2,63) Superficie utile netta totale mq 15,52;

Camera 8 (mq 14,85) con bagno (mq 3,82) Superficie utile netta totale mq 18,67;

Disimpegno Superficie utile netta mq 6,52;

Superficie Utile Netta Piano Secondo: mq 68,98 – Superficie Utile Lorda: mq 106,43;

Hotel Ristorante (edificio uno)

Totale Superficie Utile Netta: mq 405,92

Totale Superficie Utile Lorda: mq 522,41;

522,41 mq x 985,00 €/mq = 514.573,85 €

Totale stimato = 514.573,85 €

Albergo (edificio due) Valore di riferimento 985,00 €/mq

Individuazioni superfici:

Piano interrato

Magazzino Superficie utile netta mq 49,96;

Superficie Utile Netta Piano Interrato: mq 49,96 – Superficie Utile Lorda: mq 59,41;

Piano terra

Ripostiglio Superficie utile netta mq. 9,45;

Camera 9 (mq 14,00) con bagno (mq 3,90) Superficie utile netta mq 17,90;

Camera 10 (mq 11,83) con bagno (mq 6,23) Superficie utile netta mq 18,06;

Camera 11 (mq 20,58) con bagno (mq 3,23) Superficie utile netta mq 23,81;

Camera 12 (mq 17,39) con bagno (mq 3,23) Superficie utile netta mq 20,62;

Ripostiglio Superficie utile netta mq 9,45;

Corridoio Superficie utile netta mq. 13,00;

Superficie Utile Netta Piano Terra: mq 102,84 - Superficie Utile Lorda: mq 129,72;

Piano primo

Camera 14 (mq 19,71) con bagno (mq 5,06) Superficie utile netta mq 24,77;

Camera 15 (mq 12,07) con bagno (mq 8,23) Superficie utile netta mq 20,30;

Camera 16 (mq 11,21) con bagno (mq 4,10) Superficie utile netta mq 15,31;

Camera 17 (mq 13,49) con bagno (mq 5,75) Superficie utile netta mq 19,24;

Camera 18 (mq 16,49) con bagno (mq 4,62) Superficie utile netta mq 21,11;

Corridoio Superficie utile netta mq 6,26;

Totale Superficie Utile Netta Piano Primo: mq 106,99 – Superficie Utile Lorda: mq 131,90;

Albergo (edificio due)

Totale Superficie Utile Netta: mq 209,83

Totale Superficie Utile Lorda Fuori terra: mq 261,62 $261,62 \text{ mq.} \times 985,00\text{€/mq} = 257.695,70 \text{ €}$

Totale Superficie Utile Netta Piano Interrato mq 49,96;

$49,96 \text{ mq.} \times 0,50 \times 985,00\text{€/mq} = 24.605,30 \text{ €}$

Totale stimato Albergo (edificio due) = 282.301,00 €

Piscina

dimensioni 8,20 x 14,50 con una profondità max. di 1,45m

4 campi da Tennis

4 campi regolamentari di tennis in terra battuta

2 campi da bocce

Chiosco in legno

dimensioni di 3,55 x 3,35m

Totale stimato = 50.000,00€

Deposito

Foglio n. 21, Particella 19, sub 2, categoria C/2, classe 1

Piano terra

Vano 1 Superficie utile netta mq. 4,56;

Vano 2 Superficie utile netta mq. 8,28;

Vano 3 Superficie utile netta mq. 9,00;

Vano chiuso su tre lati Superficie utile netta mq. 18,90;

Totale Superficie Utile Netta Deposito: mq. 40,74

Superficie Utile Lorda: mq. 44,68; $44,68 \text{ mq.} \times 0,30 \times 825,00\text{€/mq} = 11.058,30 \text{ €}$

Totale stimato = 11.058,30 €

Campo da mini golf

Foglio n. 21, Particella 427

Totale Superficie Campo da mini golf: mq. 1.700

Totale stimato = 4.000,00 €

Totale Superficie particella: 62 00 are

Porzione rimanente Terreno edificabile (Zona "T2") 4.500mq

IF =0,92mc/mq

(4.500 mq x 0,92)/3 = 1380mq SUL $1380,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 41.400,00 \text{ €}$

Totale Particella 427 (Campo da mini golf e terreno edificabile) = 45.400,00 €

Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- oneri comunali per sanatoria
- spese per pratica edilizia
- spese per pratica catastale

per un costo totale presunto di circa 8.000€.

Stalla equina

Foglio n. 20, Particella 264 fabbricato rurale, superficie 4,10 are

Piano unico - **Valore di riferimento 570,00 €/mq**

Ricovero attrezzi Superficie utile netta mq 97,68;

n.22 Stalli per cavalli Superficie utile netta mq 197,76;

Corridoio stallo Superficie utile netta mq 95,85;

Portico Superficie utile netta mq 53,21;

Centrale termica mq 6,67

Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 13,08;

Veterinario Superficie utile netta mq 3,85;

Spogliatoio uomini Superficie utile netta mq 8,34;

Bagni uomini Superficie utile netta mq 8,16;

Spogliatoio donne Superficie utile netta mq 8,34;

Bagni donne Superficie utile netta mq 8,16;

Magazzino Superficie utile netta mq 13,08;

Ufficio Superficie utile netta mq 11,38;

Ripostiglio Superficie utile netta mq 5,69;

Deposito attrezzi Superficie utile netta mq 46,61;

Abitazione custode:

soggiorno Superficie utile netta mq 23,11;

cucina Superficie utile netta mq 15,59;

ripostiglio Superficie utile netta mq 4,42;

disimpegno Superficie utile netta mq 1,96;

camera Superficie utile netta mq 15,59;

bagno Superficie utile netta mq 6,55;

Totale Superficie Utile Netta Stalla: mq 645,08

Superficie Utile Lorda: mq 728,85;

tettoia Superficie utile netta mq 177,00

$728,85 \text{ mq.} \times 570,00 \text{ €/mq} = 415.444,50 \text{ €}$

$177,00 \text{ mq.} \times 0,60 \times 570,00 \text{ €/mq} = 60.534,00 \text{ €}$

Totale = 475.978,50 €

Per regolarizzare le situazioni riscontrate è possibile procedere con un'unica pratica per gli immobili sopra citati:

- oneri comunali per sanatoria
- spese per pratica edilizia
- spese per pratica catastale

per un costo totale presunto di circa 22.000€.

4 Villini a schiera TIPO 3 con autorimessa sottostante

Foglio n. 21, Particella 320, sub 3, categoria A/2, classe 2

Foglio n. 21, Particella 320, sub 4, categoria A/2 classe 2

Foglio n. 21, Particella 320, sub 5, categoria A/2 classe 2

Foglio n. 21, Particella 320, sub 6, categoria A/2 classe 2

Piano unico - **Valore di riferimento 650,00 €/mq**

Ingresso Superficie utile netta mq 5,36;

Camera Superficie utile netta mq 13,44;

Bagno Superficie utile netta mq 6,96;

Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 27,50;

R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 208/2014

Camera Superficie utile netta mq 13,86;
Bagno Superficie utile netta mq 6,13;
Totale Superficie Utile Netta: mq 73,25
Superficie Utile Lorda: mq 85,93;

85,93 mq. x 650,00€/mq x 4 = 223.418,00 €

Autorimessa comune

Foglio n. 21, Particella 320, sub 2, categoria C/6
Totale Superficie Utile Netta: mq 161,07

161,07 mq x 0,45 x 650,00€/mq = 47.112,98 €

detrazione per costo di demolizione e sanatoria

10.000,00 €

Totale = 260.530,98 €

4 Villini a schiera TIPO 4

Foglio n. 21, Particella 317, sub 3, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 317, sub 4, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 317, sub 5, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 317, sub 6, categoria A/2 classe 2

Piano unico - **Valore di riferimento 650,00 €/mq**

Ingresso Superficie utile netta mq 5,32;
Camera Superficie utile netta mq 13,68;
Bagno Superficie utile netta mq 6,57;
Soggiorno Cucina Superficie utile netta mq 18,90;
Camera Superficie utile netta mq 12,58;
Bagno Superficie utile netta mq 6,63;
Totale Superficie Utile Netta: mq 63,68
Superficie Utile Lorda: mq 78,98

78,98 mq. x 650,00€/mq x 4 = 205.348,00 €

5 Villini a schiera TIPO 5 su due piani e autorimesse

Foglio n. 21, Particella 293, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 309, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 310, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 311, categoria A/2 classe 2
Foglio n. 21, Particella 312, categoria A/2 classe 2

Valore di riferimento 650,00 €/mq

Villino tipo Piano terra:

Ingresso soggiorno cucina Superficie utile netta mq 37,01;
vano scale Superficie utile netta mq 3,05;

Piano primo:

Scala di collegamento al piano primo Superficie utile netta mq 2,95;
Disimpegno Superficie utile netta mq 1,37;
Camera Superficie utile netta mq 14,37;
Bagno Superficie utile netta mq 3,82;
Camera Superficie utile netta mq 10,37;
Bagno Superficie utile netta mq 2,79;

Totale Superficie Utile Netta Villino tipo: mq 75,73

Superficie Utile Lorda: mq 99,36;

99,36 mq x 650,00 €/mq x 5 = 322.920,00 €

8 Autorimesse

Foglio n. 21, Particella 285, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 286, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 287, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 288, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 289, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 299, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 300, categoria C/6 classe 1
 Foglio n. 21, Particella 301, categoria C/6 classe 1

Piano terra - Valore di riferimento 345,00 €/mq

Superficie utile netta mq. 14,02;

Totale Superficie Utile Netta per vano: mq. 14,02 $14,02 \text{ mq} \times 325,00\text{€/mq} \times 8 = 36.452,00 \text{ €}$

Totale = 359.372,00 €

Totale	(al netto delle spese)= 2.174.562,63 €
---------------	---

TERRENI

Terreno - Foglio n. 21, Particella 26 seminativo classe 5,
 superficie 10 20 are $9.200\text{€/ha} = 0,92\text{€/mq}$

$1.020 \text{ mq} \times 0,92 \text{ €/mq} = 938,40\text{€}$

Totale = 934,40 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 137 bosco ceduo classe 3,
 superficie 15,50 are $3.000\text{€/ha} = 0,3\text{€/mq}$

$1.550 \text{ mq} \times 0,3 \text{ €/mq} = 465,00\text{€}$

Totale = 465,00 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 24 seminativo classe 4,
 superficie totale 164,30 are
 circa 8'751mq in Zona "T1",
 per circa 2'407 mq in Zona "T2"
 5.272 mq mq in Zona "E"

Porzione edificabile (Zona "T1") 8.751mq

IF =0,92mc/mq

(8.751mq mq x 0,92)/3 = 2.683,64mq SUL

$2.683,64 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 80.509,20 \text{ €}$

Porzione edificabile (Zona "T2") 2.407mq

IF =0,92mc/mq

(2.407mq mq x 0,92)/3 = 738 mq SUL

$780,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 23.400,00 \text{ €}$

Superficie rimanente agricola 5.272mq $9.200\text{€/ha} = 0,92\text{€/mq}$

$5.272 \text{ mq} \times 0,92 \text{ €/mq} = 4.850,00 \text{ €}$

Totale = 108.759,20 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 25 pascolo cespugliato classe U, superficie 149,50 are
circa 4'506 mq Zona "T1"
per circa 10'444 mq in Zona "E"

Porzione edificabile (Zona "T1") 4.506mq

IF =0,92mc/mq

(4.506mq mq x 0,92)/3 = 1.381,84mq SUL

1.381,24 x 30,00 €/mq = 41.437,20 €

Superficie rimanente agricola 10.444mq 2.500€/ha =0,25€/mq

10.444mq x 0,25 €/mq = 2.611,00 €

Totale = 44.048,20 €

Terreno - Foglio n. 22, Particella 3 pascolo classe 2,
superficie 32,40 are 2.500€/ha =0,25€/mq

3.240 mq x 0,25 €/mq = 810,00€

Totale = 810,00 €

Terreno - Foglio n. 22, Particella 4
Porzione edificabile (Zona "T2") 9.702mq

IF =0,92mc/mq

(9.702mq x 0,92)/3 = 2.975,28mq SUL

2.975,28 x 30,00 €/mq = 89.258,40 €

- **Porzione seminativo in classe 4,**
superficie 130,98 are 9.200€/ha =0,92€/mq

13.098 mq x 0,92 €/mq = 12.050,16 €

- **porzione vigneto in classe 1,**
superficie 100,70 are 20.000€/ha =2,00€/mq

10.070 mq x 2,00 €/mq = 20.140,00 €

Totale = 121.448,56 €

Terreni

Terreno - Foglio n. 21, Particella 27 classe 2, superficie 14,00 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 28 classe 4, superficie 29,50 are

Frustolo di terreno - Foglio n. 21, Particella 18 area rurale, superficie 60 ca

Terreno - Foglio n. 21, Particella 22 classe 5, superficie 1,75 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 29 classe U, superficie 11,80 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 135 classe 4, superficie 18,10 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 136 classe 5, superficie 13,50 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 271 classe 4, superficie 6,00 are

Frustolo di Terreno - Foglio n. 21, Particella 283 classe 2, superficie 82 ca

Terreno - Foglio n. 21, Particella 294 classe 2, superficie 10,50 are

Frustolo di terreno - Foglio n. 21, Particella 404 classe 4, superficie 65 ca

Terreno - Foglio n. 21, Particella 405 bosco alto classe U, superficie 12,80 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 407 classe 5, superficie 16,60 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 424 classe 2, superficie 17,08 are

Terreno - Foglio n. 21, Particella 307 classe 5, superficie 1 ca

Superficie Totale ricadente in Zona "T1" e "T2": 15'371mq

IF =0,92mc/mq

$(15.371mq \times 0,92)/3 = 4.713,77 \text{ mq SUL}$

$4.713,77 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 141.413,10 \text{ €}$

Totale terreni edificabili in Zona "T1" e Zona "T2" = **141.413,10 €**

Totale Terreni = 417.878,46 €

Stima Lotto Unico

Hotel ristorante (edificio uno)	514.573,85 €
Albergo (edificio due)	282.301,00 €
Impianti sportivi	
(Piscina, 4 campi da Tennis, 2 campi da bocce, chiosco in legno)	50.000,00 €
Deposito	11.058,30 €
Campo da mini golf e terreno edificabile	45.400,00 €
Stalla equina	475.978,50 €
4 Villini a schiera TIPO 3 con autorimessa sottostante	270.530,98 €
4 Villini a schiera TIPO 4	205.348,00 €
5 Villini a schiera TIPO 5 su due piani e autorimesse	359.372,00 €

Totale 2.214.562,63 €

Spese a detrarre pari a: 40.000,00 €

Totale (al netto delle spese) = 2.174.562,63 €

Terreno - Foglio n. 21, Particella 26	934,40 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 137	465,00 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 24	108.759,20 €
Terreno - Foglio n. 21, Particella 25	44.048,20 €
Terreno - Foglio n. 22, Particella 3	810,00 €
Terreno - Foglio n. 22, Particella 4	121.448,56 €
Terreno rimanenti edificabili	141.413,10 €

Totale Terreni = 417.878,46 €

Totale stimato 2.592.441,09 €

Dall'applicazione del metodo utilizzato si ricava il valore venale dell'immobile in cifra pari a:

€ 2.600.000,00 (duemilioneisecentomila virgola/00).

Dall'analisi della documentazione acquisita, l'immobile è occupato dall'attuale gestore dell'hotel
() in virtù di un contratto d'affitto che è stato risolto con il fallimento de
_____ e _____

Manifesto d'asta:

LOTTO UNICO

Lotto Unico (Manifesto d'asta)

Piena proprietà su complesso alberghiero sito nel Comune di Montelparo in C.da Coste composto da: hotel ristorante dislocato su due edifici, 13 case vacanze, piscina, 4 campi da tennis, 2 campo da bocce, terreni agricoli e edificabili.

Prezzo a base d'asta € 2.600.000,00 (duemilioneisecentomila virgola/00).

Fermo, lì 04.02.2019

Il Perito stimatore
Arch. Giovanni Ripani