

## TRIBUNALE DI PRATO

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura di Fallimento n° 93/2016 R.F. - [REDACTED]  
[REDACTED] – Sentenza n°  
93/2016 del 30/09/2016.

**Giudice Delegato:** Dott.ssa [REDACTED]

**Curatore:** Dott. Roberto Papi con studio in [REDACTED]

#### Premessa

Il sottoscritto, Dott. Arch. Alessandro Bracci, con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto all'ordine degli Architetti della  
Provincia di Prato al [REDACTED] riceveva mandato dal Dott. Roberto Papi, in data  
07/11/2017 - di rispondere e provvedere ai seguenti punti:

- Esatta individuazione e descrizione degli immobili di proprietà della società fallita;
- relazione di stima degli immobili alla quale dovranno essere allegate per ogni cespite:
  - a) Rappresentazione mappale dell'immobile al Nuovo Catasto Terreni ed al Catasto dei Fabbricati;
  - b) Certificato di Destinazione Urbanistica;
  - c) Certificato Catastale dell'Ufficio Tenco Erariale;
  - d) Planimetrie e foto dell'immobile;
  - e) Estremi delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie con domicilio dei creditori compresi oneri e vincoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, e vincoli incidenti sulla natura edificatoria e connessi con il carattere storico artistico;
  - f) Indicazione se il bene è libero o occupato e, in questo secondo caso, il titolo dell'occupazione (e l'indicazione della sua eventuale registrazione) oppure se vi è un'occupazione senza titolo;
  - g) Copia dell'atto di provenienza dell'immobile con i valori accertati e concordati dall'Ufficio del Registro;



- h) Eventuale copia della domanda di condono edilizio;
- i) Elenco delle eventuali difformità ex legge 47/85 e s.m.i.;
- l) La stima del valore venale alla data del fallimento e della rendita presunta, se l'immobile non è accatastato;
- m) Certificato storico ventennale.

Sulla base della documentazione di essenziale acquisita, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali in data 04/01/2017 sul posto. Svolti tutti gli accertamenti del caso, le successive sessioni e tutto quanto ritenuto necessario al fine dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha concluso il suo lavoro con la seguente relazione.

### LOTTO UNICO

#### INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un complesso immobiliare di tipo ricettivo turistico, posto in Comune di Orta Nova (FG), in fregio alla Strada Statale 16, in località Passo d' Orta, composto da tre distinte unità immobiliari non suscettibili di un comodo utilizzo autonomo e pertanto costituenti, di fatto, un unico compendio. Come vedremo, si tratta di un complesso ricettivo (Hotel) con annessi, oltre alle principali pertinenze, un terreno agricolo e la porzione residuale di resede di pertinenza di un preesistente impianto per la distribuzione di carburanti.

Più precisamente, troviamo il corpo principale, già [REDACTED] articolato su 5 piani fuori terra, oltre interrato ed alcuni corpi accessori quali una piccola cappella, vani tecnologici (centrale termica), cabina elettrica, locale autoclave, piscina ed una ampio resede prevalentemente pavimentato. Il tutto in stato di completo abbandono, ampiamente deteriorato dall'incuria e da atti vandalici, già rilevati anche in precedenti atti peritali. Gli impianti sono inutilizzabili, come pure buona parte delle murature e delle finiture in genere. Non appare possibile un utilizzo del bene senza una radicale e completa bonifica dai rifiuti presenti, prevalentemente di categoria speciale, ed il ripristino, previa verifica e consolidamento, delle strutture e di tutte le finiture.



Contigui al corpo principale, si trovano due aree scoperte: una costituita da un terreno apparentemente agricolo, posto sul tergo del complesso principale; l'altra costituita da un modesto resede in fregio alla viabilità (complanare di accesso). Per queste aree occorre sottolineare come, su quella tergale (particella 12), si trovi l'impianto di depurazione delle acque reflue del complesso e, quella frontale (particella 125), costituisca principalmente la viabilità di accesso e, solo per una porzione residuale resede dell' Hotel.

Negli atti visionati presso il Comune di Orta Nova,, è stata appurata una sorta di autorizzazione alla realizzazione dell'impianto di depurazione (senza precise dimensioni e localizzazione) e l'autorizzazione allo scarico delle acque, trattate dal depuratore, in area agricola (Autorizzazione con nota del 21/02/1994 protocollo 1211).

Tanto premesso saranno, a carico dell'aggiudicatario del compendio immobiliare tutti gli oneri relativi ad eventuali bonifiche, compresi gli accertamenti su sui livelli di inquinamento ancora presenti, per la presenza dell'impianto di distributore di carburanti e del terreno contiguo al depuratore, per l'immissione di liquami.

Non sono presenti recinzioni stabili, se non per brevi tratti, e la materializzazione dei confini può solo riferirsi allo stato catastale, salvo la possibilità di poter dimostrare un diverso godimento del bene da parte dell'attuale società proprietaria.

Si evidenzia che l'intero complesso è costellato di pericoli e privo di recinzioni e/o protezioni a salvaguardia dell' accesso.

Nei resedi e nelle aree scoperte, oltre alla presenza di rifiuti ed arbusti, che stanno prendendo il sopravvento, anche nelle aree pavimentate, l'avvenuto "saccheggio" di griglie e lapidi, ha creato innumerevoli pericoli, lasciando a nudo anche vasche (e la stessa piscina) con presenza di acque putride e profonde.

All'interno dei fabbricati, le pareti ed i controsoffitti divelti, sommati alla rimozione degli infissi e dei parapetti dei terrazzi, creano situazioni di grande



pericolo. Preme ancora evidenziare come, la sporcizia presente, dal guano di piccione ai piani più alti, ai vetri rotti, ai residui metalli ed i pezzi di controsoffitti, sparsi un po' ovunque, rendano assai difficoltosa ogni attività peritale sul posto.

Il piano interrato, privo d'illuminazione, è di ulteriore e difficile ispezione.

Confini: Viabilità complanare sella S.S. 16, particella 17 del foglio di mappa 39, particella 28 del foglio di mappa 39, altre unità immobiliari (subalterni) della particella 4 del foglio di mappa 39 per più lati, s.s.a.

### Rappresentazione catastale del complesso.

Il complesso immobiliare trova la seguente rappresentazione:

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova, nel foglio di mappa 39, dalla particelle:

- **4 subalterno 32**, zona censuaria E, categoria catastale D/2 e rendita catastale € 46.377,20, per quanto riguarda il corpo principale descritto al punto precedente,
- **125**, zona censuaria 2, categoria catastale E/2, con rendita € 3.460,26, per quanto riguarda la pertinenza in fronte alla viabilità di accesso.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Orta Nova, sempre nel foglio di mappa 39, trova rappresentazione l'appezzamento di terreno tergaie al complesso principale con la particella :

- **12**, uliveti vigneto, classe 2, di mq 7070, con Reddito Dominicale € 43,82 e Reddito Agrario € 32,86.

Il tutto in giusto conto alla [REDACTED]

Si evidenziano discordanze tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali, la mappa e l'elaborato planimetrico. Infatti i fabbricati non sono correttamente rappresentati ma, soprattutto, non risulta coerentemente rappresentato il



resede, di fatto occupato, per una porzione significativa, dalla nuova viabilità di accesso (by-pass complanare della SS16).

Inoltre, la particella 125, che rappresentava una stazione di servizio (così riferito dal Tecnico [REDACTED] durante un sopralluogo), dovrà essere aggiornata con la demolizione del manufatto, scorporando la porzione che attualmente costituisce la viabilità, con tutti gli atti di aggiornamento conseguenti.

A titolo esemplificativo si rimanda all'allegato 2.

### **Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie**

Le visure, effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia e riassunte nella certificazione al ventennio allegata, con aggiornamento al 23/11/2017, evidenziano:

- Trascrizione 19.801 (anche se erroneamente riportato nell'elenco sintetico delle formalità, al numero 19.803 particolare) del 20/12/2005 (acquisto complesso) con atto Sannoner repertorio 33.478/7.311;
- Iscrizione ipotecaria del 28/12/2005 n° 5652 particolare, di € 5.000.000,00 con atto [REDACTED] del 20/12/2005 repertorio 33.479 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] con durata quindicennale di € 2.500.000,00;
- Iscrizione ipotecaria del 28/12/2005 n° 5653 particolare, di € 1.000.000,00 con atto [REDACTED] del 20/12/2005 repertorio 33.480 - ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] con durata di mesi 19 e l'importo di € 500.000,00;
- Iscrizione ipotecaria del 02/01/2006 n° 7 particolare, di € 1.000.000,00 con atto [REDACTED] del 20/12/2005 repertorio 33.481- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore [REDACTED] con durata quindicennale di € 500.000,00;

IPACE



- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 20/01/2012 n° 1212 particolare, atto dell'ufficiale giudiziario del tribunale repertorio 5245 del 15/12/2011 a favore di [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale da Decreto ingiuntivo, iscritta a Foggia il 30/05/2012 al n° 1026 particolare a favore di [REDACTED] per € 20.000,00;
- Iscrizione ipotecaria legale del 16/06/2015 n° 1.223 particolare, a favore di [REDACTED] (repertorio 401/13615) di € 2.044.275,70 di cui € 1.022.137,85 per capitale;
- Iscrizione ipotecaria Conc. Amministrativa/Riscossione da ruolo esecutivo del 06/12/2016 n° 2990 particolare, a favore di [REDACTED] (repertorio 647/13616) di € 2.571.308,26 di cui € 1.285.654,13 per capitale;
- Trascrizione di Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Prato n° 17.321 particolare del 14/11/2017 a favore della massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]

**Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Servitù a favore di ENEL, come descritto nell'atto di acquisto. Si precisa, tuttavia, che nessun atto formale risulta presso la competente Conservatoria dei RR.II., anche se l'importante elettrodotto (servitù reale) attraversa il resede tergale del complesso alberghiero;
- Atto Locazione ultra-novennale del 29/12/1998 a Favore di [REDACTED] ai rogiti del Notaio [REDACTED] di Mosciano Sant'Angelo, per la durata di anni 18, automaticamente rinnovabile per ulteriori 9 anni. Successivamente, in data 18/04/2001, con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] di Foggia, erano modificati alcuni termini del contratto che ad oggi non risulta cessato o decaduto.



## Possesso del Bene

Come più volte evidenziato, l'immobile si trova in stato di abbandono nonostante la trascrizione di un contratto di locazione ultra-novennale, come riferito al punto precedente.

All'atto dei sopralluoghi (iniziale del 04 gennaio 2017 , successivi del 22 e 23 novembre 2017), si è potuto constatare il più completo abbandono, con l'asportazione non solo dei presumibili arredi ma anche di tutti gli impianti e finiture. Si rileva la presenza di attività come la raccolta olive, il deposito materiali inerti, l'abbruciamento di sterpaglie e rifiuti nei resedi, giusto per citare i più evidenti.

Sulla base degli accertamenti ipotecari svolti e delle risultanze in merito alla locazione ultra-novennale, risulterebbe ancora la disponibilità di parte del complesso immobiliare, in capo alla società [REDACTED]  
[REDACTED]

### Atti autorizzativi e legittimità dello stato dei luoghi

Il complesso edilizio è stato oggetto di numerosi interventi edilizi che lo hanno trasformato nel tempo, fino dalla costruzione del primo nucleo e, più precisamente, si elenca:

- 1) Licenza Edilizia n° 57 del 08/04/1968, rilasciata a [REDACTED] per la costruzione (completamento) di un ristorante con abitazione, lungo la S.S. 16 al km 699. Questo atto risulta "volturato", con nota del 10/08/1968, alla [REDACTED] che viene autorizzata a proseguire i lavori "al grezzo";
- 2) Licenza Edilizia n° 97 del 23/08/1968, rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di complesso turistico alberghiero, successivamente prorogata a tutto il 23/08/1971;



- 3) Certificato di agibilità n° 1347 del 29/09/1973, rilasciato a [REDACTED] Il complesso risulta, dalla relazione allegata, già composto del corpo principale e di alcuni accessori, come la cappella (con sacrestia), la piscina, i campi da tennis e la pista per ritrovi danzanti;
- 4) Licenza edilizia n° 122 rilasciata il 27/11/1975 a [REDACTED] per ampliamento del complesso alberghiero;
- 5) Licenza Edilizia n° 122 (variante alla) del 1975 rilasciata il 27/04/1977 a [REDACTED]
- 6) Autorizzazione Edilizia del 14/09/1978 P.G. 7597, rilasciata al sig. [REDACTED] per manutenzioni all' [REDACTED] posto al Km 699 della statale 16;
- 7) Concessione Edilizia n° 122 del 1975 (variante alla licenza n° 122 del 1975), rilasciata il 25/07/1981 a [REDACTED]
- 8) Autorizzazione Edilizia del 21/07/1986 protocollo n° 8449, rilasciata a [REDACTED] per realizzazione di bagni e spogliatoi di pertinenza della piscina esistente. Intervento successivamente certificato in data 27/08/1986;
- 7) Concessione Edilizia in Sanatoria n° 20 del 25/06/1992, rilasciata a [REDACTED] per ampliamento dell' [REDACTED]
- 8) Concessione Edilizia n° 26 del 29/05/1993, rilasciata a [REDACTED] per variante in corso d'opera alla Concessione 20 del 1992;
- 9) Concessione Edilizia 32 del 08/06/1993, rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di scala esterna e altre opere;
- 10) Concessione Edilizia n° 52 del 01/07/1993, rilasciata a [REDACTED] per adeguamenti tecnologico-funzionali;
- 11) Concessione Edilizia n° 7 del 09/05/1994, rilasciata a [REDACTED] in variante alla precedente Concessione Edilizia 52 del 1993;
- 12) Autorizzazione allo scarico su suolo agricolo del 21/02/1994, rilasciata a [REDACTED] con nota protocollo 1211;
- 13) Autorizzazione Edilizia n° 44 del 12/04/1995, rilasciata a [REDACTED] per la realizzazione di una cabina elettrica;





14) Autorizzazione Edilizia del 06/11/1986, rilasciata a [REDACTED] con nota protocollo 21.686/96 per sistemazioni esterne nell'area della piscina;

15) Certificazione di fine dei lavori emessa dal Comune di Orta Nova il data 22/03/2001, relativamente alle Concessioni Edilizie 20/92, 26/93, 52/93, e 7/94;

16) Denuncia Inizio Attività, per ammodernamento e adeguamenti, n° 22.711 PG del 20/10/2005, presentata da [REDACTED] (lavori non eseguiti);

17) Permesso di Costruire n° 2 del 05/01/2006, rilasciato a [REDACTED] [REDACTED] (lavori non eseguiti).

Non è stata reperita alcuna pratica di condono edilizio.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che non non è possibile una puntuale verifica delle costruzioni sia per lo stato di degrado degli edifici ma soprattutto, per i reali pericoli presenti ed illustrati in precedenza.

Va ulteriormente evidenziato come pareti ed infissi esterni divelti rendano di fatto, poco significativa una conformità a progetti o situazioni precedenti.

Tuttavia sulla base anche dei precedenti accertamenti (in sede di esecuzione immobiliare) e dalla documentazione conseguentemente acquisita, si rilevano difformità sia a livello di volumetrie, che di suddivisioni interne. Non è stato possibile accertare esattamente la legittimità della costruzione dei corpi accessori, quali le centrali tecnologiche (volumi tecnici) e la Cappella che, per loro natura, poco influenzano la valutazione.

Come si preciserà anche in seguito, faranno carico all'aggiudicatario di questo lotto gli oneri e le attività occorrenti per la sanatoria edilizia del complesso.

### **Destinazione Urbanistica**

In base al vigente strumento urbanistico del Comune di Orta Nova, l'area su cui insiste il complesso immobiliare è situata, parte in zona D4 e parte in zona E. Dalla certificazione rilasciata in data 23/11/2017, protocollo 19.194, che si



allega alla presente relazione,, risulta una destinazione affine ad una attività produttiva (opificio) ed in parte destinazione agricola.

Senza entrare nel dettaglio, non si rilevano potenzialità edificatorie che possano influire sulla valutazione del bene stante le attuali destinazioni, sia esistenti che di previsione urbanistica.

### **Certificazione energetica**

Lo stato dell'immobile, privo di finitura ed impianti ed assimilabile ad un edificio "al grezzo", è riconducibile ai casi di esclusione dall'obbligo della certificazione APE previsti nell'appendice "A" - punto g) del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 - Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

### **Stima**

L'incarico affidato comprende la determinazione del valore venale del bene. Lo scrivente ha cercato valori di riferimento sul mercato immobiliare del Comune di Orta Nova, senza successo. Prova evidente è che, anche l'archivio OMI dell'Agenzia delle Entrate, non ha valori di riferimento, neppure per le abitazioni, per una zona extraurbana come quella in esame.

Considerato, ancora, che non può essere attendibile una stima per capitalizzazione dei redditi, con riferimento al contratto di locazione ultrannovennale in essere per l'immobile e non rilevandosi altri (contratti di locazione) assimilabili ed accessibili nella zona in esame, lo scrivente, alla luce dello stato dei luoghi e delle precedenti perizie sull'immobile ha preferito adottare una valutazione analitica sulla base dei costi di costruzione, principio adottato anche dal Consulente di Ufficio del Tribunale di Foggia in sede di CTU dell'esecuzione immobiliare.

Sono stati acquisiti valori medi del costo delle opere di costruzione e ristrutturazione degli edifici, tramite il portale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed altri valori forniti dalla Regione Puglia al riguardo.



Inoltre, durante un colloquio con un funzionario dell'Agenzia del Territorio di Foggia, in data 23/11/2017, nel condividere l'approccio sopra indicato a questa valutazione, suggeriva:

- Un valore della superficie fondiaria compreso tra il 5 e 8 % del valore dell'opera, precisando che tale aliquota può salire fino al 10% per i fabbricati (e le relative aree) in prossimità del centro urbano;
- Indicava, ancora, un valore tra i 25.000,00/30.000,00 euro per ettaro per i terreni agricoli (seminativi), come più probabile valore di mercato per l'area di cui alla particella 12;
- Per la buona conoscenza del territorio ed in particolare della zona in esame, poneva come elementi favorevoli, la buona accessibilità alla SS.16 con la viabilità complanare e, di contro, la perdita di visibilità creatasi dalla stessa arteria, con le opere accessorie.

Occorre, pertanto individuare il valore dell'area ed il valore del fabbricato che, in questo caso, visto lo stato dei luoghi, si considera come al grezzo, al netto delle opere di rimozione di macerie e rifiuti presenti. Le misure sono desunte in parte, da rilievo sul posto ed in parte, (dove non rilevabili) graficamente, da elaborati grafici acquisiti presso pubblici uffici.

Superficie fondiaria di pertinenza (polilinea autocad)

mq 20.698,00 + mq 171,00 = mq 20.869,00

Volumi esistenti:

Fabbricato principale	mc	22.934,00
Cappella	mc	952,00
Totale	mc	23.886,00

Valore dell'opera, sulla base delle tabelle dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia riferite al 2006 ed adeguate su base ISTAT al 2017.

Costo delle opere relativamente a  
... uffici, alberghi, case albergo ..

Vedi tabella allegata

€/mc 336,08



Adeguamento per ristrutturazione totale (-):

€/mc 195,22

$(23.886,00 \times (336,08 - 195,22)) = € 3.365.060,00$  (arrotondato)

Adeguamento ISTAT:

2006-2017 (+17,20%) =  $3.365.060 \times 1,172 = € 3.943.850,32$

Valore dell'opera adeguato ed arrotondato **€ 3.943.850,00.**

1) Valore della superficie fondiaria:

$€ 3.943.850,00 \times 0,055$  € 216.911,75

2) Valore della struttura portante:

$€ 3.943.850,00 \times 0,30 = € 1.183.155,00$

deduzione per incidenza costi di adeguamento strutturale (-) 50%:

$€ 1.183.155,00 \times 0,50 = € 591.577,50$

3) Terreno agricolo di mq 7.070 catastali:

$€ 2,50 \times 7.070,00$  € 17.675,00

**Somma € 826.164,25**

Tenuto conto degli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario: si procede ad una ulteriore deduzione, a titolo di parziale indennizzo, determinata per macro-voci come in appresso:

a) Oneri per opere di presidio per messa in sicurezza

del complesso:

A corpo forfettario (-) € 20.000,00

b) Oneri per rimozione rifiuti, pulizia dei resedi:

A corpo forfettario (-) € 24.000,00

c) Oneri per adeguamento catastale ed

FACE  
TO



individuazione dei confini:	
A corpo forfettario (-)	€ 8.500,00
d) Oneri per sanatoria edilizia:	
A corpo forfettario (-)	€ 15.000,00
e) Oneri per indagini ed accertamenti sui livelli di inquinamento:	
A corpo forfettario (-)	€ 6.000,00
f) Oneri per rimozione macerie all'interno: del complesso, completamento demolizioni:	
A corpo forfettario (-)	€ 45.000,00
<b>Sommano ulteriori deduzioni</b>	<b>€ 116.000,00</b>

Il valore venale del bene viene così determinato:

€ 826.164,25 - € 116.000,00	€	710.164,25
-----------------------------	---	------------

**Ovvero € 710.000,00 (euro settecentodiecimila/00) in cifra tonda. Valore stimato per il bene in oggetto.**

Riassumendo, saranno a carico dell'aggiudicatario del bene, come già in precedenza evidenziato le attività non svolte ed i seguenti oneri:

- L'immediato intervento con opere di presidio, di recinzione e di messa in sicurezza del complesso;
- La rimozione dei rifiuti in genere presenti negli edifici e nel resede, compreso i tagli e la manutenzione delle piante di alto fusto;
- L'aggiornamento degli atti catastali, con particolare riferimento a quelli del catasto dei fabbricati;



- La sanatoria edilizia delle difformità del complesso alberghiero rilevate e quelle rilevabili dopo la rimozione delle macerie e dei rifiuti;
- La sanatoria edilizia per la demolizione della stazione di servizio (particella 125) e per la realizzazione della nuova viabilità di accesso;
- Indagini sui livelli di inquinamento dei terreni, a seguito dell'esercizio della stazione di servizio e dell'utilizzo dell'impianto di depurazione con le eventuali opere di bonifica conseguenti;

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente relazione.

Prato 25 novembre 2017

Il Coadiutore

Dott. Arch. Alessandro Bracci

Allegati:

- Allegato 1 - planimetria esemplificativa degli attuali confini.
- Allegato 2 - particolare particella 125.
- Allegato 3 - prospetto superfici e volumi.
- Determinazione costo delle opere (Ordine Ingg. Prov. Foggia)
- Certificato di Destinazione Urbanistica. (Copia)
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale con elenco subalterni.
- Planimetrie catastali (fabbricati).
- Certificati catastali storici.
- Atto di provenienza.
- Visura Notarile - Certificato ipotecario. (Copia)
- Nota di trascrizione della sentenza di Fallimento.(Copia)
- Insetto fotografico.

PRATO  
ARCHITETTI

IMPOSTA DI BOLLO  
ASSOLTA MEDIANTE  
VERSAM CONTRIBUTO  
UNIFICATO  
FALLIMENTO R.F. 93/2016  
TRIBUNALE DI PRATO

## GIUDICE DI PACE DI PRATO

### VERBALE DI GIURAMENTO

R.G. N. 3894/17

L'anno 2017 e questo di 28 del mese di novembre, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor Bracci Alessandro, nato il [REDACTED] e residente in [REDACTED] [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO, redatta per conto della procedura di Fallimento n° 93/2016 R.F. - [REDACTED] [REDACTED] - Sentenza n° 93/2016 del 30/09/2016. Curatore dott. Roberto Papi.

Il sottoscritto Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce al perito/traduttore il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità"



Il Cancelliere  
[REDACTED]

## **TRIBUNALE DI PRATO**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nella procedura di Fallimento n° 93/2016 R.F. [REDACTED]  
[REDACTED] - Sentenza n° 93/2016 del  
30/09/2016.

**Giudice Delegato:** Dott.ssa [REDACTED]

**Curatore:** Dott. Roberto Papi con studio in [REDACTED]

#### **Premessa**

Il sottoscritto, Dott. Arch. Alessandro Bracci, con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto all'ordine degli Architetti della  
Provincia di Prato al [REDACTED] su mandato dal Dott. Roberto Papi, ha redatto la  
perizia di stima dei beni immobili della procedura in data 25 novembre 2017.  
Ha successivamente assistito la procedura nel contenzioso con il confinante  
[REDACTED] e, nelle more del tentativo di mediazione, ha preso recentemente  
visione del compendio immobiliare

Viene oggi richiesto un aggiornamento della valutazione alla luce del tempo  
trascorso, circa sei anni, della decurtazione dell'area agricola che verrà  
effettuata per chiudere il contenzioso con la [REDACTED] e, non ultima, lo stato dei  
luoghi a distanza, appunto, di sei anni.

Sulla base della documentazione già agli atti e sulla ricognizione del  
05/10/2023, il sottoscritto conclude il suo lavoro con la seguente relazione.

#### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di un complesso immobiliare di tipo ricettivo turistico, posto in Comune  
di Orta Nova (FG), in fregio alla Strada Statale 16, in località Passo d' Orta,  
composto da tre distinte unità immobiliari non suscettibili di un comodo utilizzo  
autonomo e pertanto costituenti, di fatto, un unico compendio.

Come vedremo, si tratta di un complesso ricettivo (Hotel) con annessi, oltre alle  
principali pertinenze, un terreno agricolo e la porzione residuale di resede  
frontale che costituiva in passato il sedime di un impianto per la distribuzione di  
carburanti.



Per una più completa descrizione del compendio si richiama la sopra citata perizia del 25 novembre 2017

#### **Rappresentazione catastale del complesso.**

Il complesso immobiliare trova la seguente rappresentazione:

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova, nel foglio di mappa 39, dalla particelle:

- **4 subalterno 32**, zona censuaria E, categoria catastale D/2 e rendita catastale € 46.377,20, per quanto riguarda il corpo principale descritto al punto precedente,
- **125**, zona censuaria 2, categoria catastale E/2, con rendita € 3.460,26, per quanto riguarda la pertinenza in fronte alla viabilità di accesso.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Orta Nova, sempre nel foglio di mappa 39, trova rappresentazione l'appezzamento di terreno tergaie al complesso principale con la particella:

- **12 o sua derivata dal tipo di frazionamento in corso di approvazione presso l'ADT di Foggia**, uliveto vigneto, classe 2, di mq 1100, con Reddito Dominicale € da definire e Reddito Agrario € da definire.

Il tutto in giusto conto alla società XXXXXXXXXX

Sono ancora richiamate le riserve e le precisazioni sugli aspetti catastali riportate nella precedente perizia.

#### **Stato dei luoghi**

Lo stato dei luoghi alla data dell'ultimo sopralluogo è risultato ulteriormente compromesso. Come si può vedere dalla documentazione fotografica (allegato 1) la vegetazione avanza su vari fronti e l'area (scoperta) acquisisce i connotati di una discarica.

La ricognizione ai fabbricati si è limitata a parte del piano terreno nel timore di crolli probabilmente di parti non strutturali ma sicuramente di parti accessorie quali controsoffitti o parti di impianti ancora presenti.

#### **Stima**

Dovendo aggiornare il valore si è tentato di individuare, senza successo, valori “comparabili” che potessero supportare una stima comparativa. Inoltre, la decadenza da troppi anni del contratto di locazione a cui era soggetto l’immobile, rende impossibile una stima per capitalizzazione dei redditi.

Sulla base delle considerazioni svolte nel 2017, preso atto:

- che lo stato dei luoghi è oggi estremamente compromesso,
- che l’incidenza della vendita della porzione di terreno in seno alla procedura di mediazione è trascurabile rispetto al restante complesso alberghiero,
- che gli indici di mercato si sono ulteriormente contratti dal 2017 ad oggi (vedi allegato 1 estratto OMI),
- che gli esperimenti d’asta fino ad oggi eseguiti evidenziano la difficoltà di individuare un soggetto interessato all’acquisto,
- che il compendio oggetto della perizia è oggetto di un mercato di “nicchia” con limitati operatori,

quanto sopra premesso

si ritiene di poter ulteriormente ridurre il valore delle porzioni immobiliari esistenti ad attribuire un valore di circa € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00).

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente relazione.

Prato 25 ottobre 2023

Il Coadiutore  
Dott. Arch. Alessandro Bracci

- Allegato 1 Insetto fotografico
- Allegato 2 Estratto OMI.