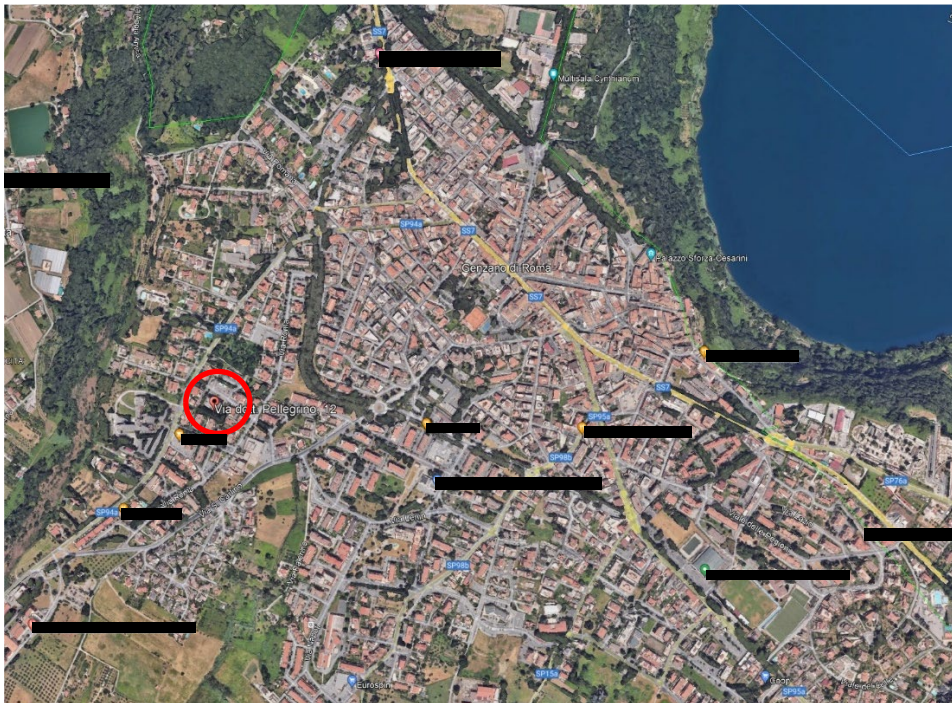

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Soc. "ALE IACTA EST s.r.l"
R.G.N. 21/2023

Giudice Delegato [REDACTED]
Curatore Avv. Andrea Maria Francolini

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beni in Genzano di Roma – [REDACTED] via Dott. G. Pellegrino n.12
Lotto Unico



PREMESSA

L'immobile oggetto di stima è composto da una struttura alberghiera attualmente non funzionante, oggetto di atti vandalici, furti e occupazione abusiva.

Dopo un intervento di ristrutturazione databile circa nell'anno 2018 i lavori si sono interrotti e nonostante tutte le opere di arredo presenti i locali sono rimasti non funzionanti.

La valorizzazione tiene conto del pessimo stato della parte muraria con demolizioni, (per lavori di miglioramento e divisione dei locali non completati), la parte impiantistica è stata oggetto di smantellamenti, furti e manomissioni, gli arredi, di cui restano parte delle camere e di alcuni servizi, è stato quasi completamente reso inutilizzabile. La quasi totalità degli infissi esterni ha subito danni, rottura di vetri e rotture delle parti metalliche questo ha comportato e comporta l'infiltrazione di acqua proveniente da agenti atmosferici

Il sottoscritto ha potuto rilevare nel suo sopralluogo la presenza di alcuni occupanti abusivi.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. [REDACTED] dotato di n. 81
camere doppie, n.5 singole, 1 suite, con 169 posti letto.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso alberghiero sito in Genzano di Roma, via Dott. Giuseppe Pellegrino n. 12 in località San Carlini.

Composto da 9 piani, di cui 7 fuori terra, 1 piano seminterrato 1 piano interrato.

Piano terra, con ingresso, hall, soggiorno, bar, spazio commerciale, sala tv, direzione e uffici operativi, servizi igienici e ripostigli.

Ascensori e scale di accesso al piano primo ed al piano seminterrato.

Piano seminterrato, con ristorante, cucina, sale riunioni, ripostigli, depositi, ascensore, vano scala di comunicazione con il piano terra, uscite di sicurezza.

Piano interrato, con autorimessa con locali tecnici e servizi, accessibile dalla rampa carrabile, uscita di sicurezza, spazio aperto.

Pian primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto:

ogni piano con 2 vani scale, n. 3 ascensori, n. 18 camere, servizi di piano, per un totale di 72 camere, di cui 68 con balcone.

Piano quinto, con 2 vani scale, n.3 ascensori, n. 15 camere ed n.1 suite, con balcone, servizi di piano e terrazza.

Piano sesto, con 2 vani scale, n. 3 ascensori, ristorante, cucina, terrazza, servizi igienici.

Piano settimo, con n. 2 vani scale, piscina, terrazza, locali tecnici.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda di circa: **Mq. 7.576.**

Per la descrizione ci si è avvalsi delle planimetrie catastali, (le planimetrie risultano difforme dallo stato di fatto per le opere di demolizione di alcune pareti in corso negli anni passati)

Il fabbricato è eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza, della superficie catastale complessiva di circa mq.1.630.

CONFINI: via Dott. G. Pellegrino a nord, p.lla 1367 a nord/ovest, p.lla 85, 1086, a sud, p.lla 1495, 320, 1376, a est, salvo altri e come in fatto

Identificato catastalmente:

- **Catasto fabbricati:** foglio 3, mappale 1663, categoria D/2, rendita: 136.447,91, intestato a ALEA IACTA EST Srl con sede in [REDACTED]
Via dottore Giuseppe Pellegrino n.12, piano S1, S2, T-8
- **Catasto terreni:** foglio 3, p.lla 1633, ente urbano, mq. 1.403.
Derivante da variazione catastale del 24.06.1999, pratica n. 651242 in atti dal 18.12.2002 (n.4728.1/1999);
foglio 3, p.lla 502, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 345, redd. dom. € 2,67, redd. agr. € 1,69
foglio 3, p.lla 503, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 282, redd. dom. € 2,18, redd. agr. € 1,38
foglio 3, p.lla 527, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 402, redd. dom. € 3,11, redd. agr. € 1,97
foglio 3, p.lla 1474, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 4, redd. dom. € 0,03, redd. agr. € 0,02
foglio 3, p.lla 1660, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 160, redd. dom. € 1,24, redd. agr. € 0,79
foglio 3, p.lla 1661, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 400, redd. dom. € 3,10, redd. agr. € 1,96
foglio 3, p.lla 1662, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 60, redd. dom. € 0,46, redd. agr. € 0,29
foglio 3, p.lla 1663, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 60, redd. dom. € 0,46, redd. agr. € 0,29
foglio 3, p.lla 1664, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 61, redd. dom. € 0,47, redd. agr. € 0,30
foglio 3, p.lla 1665, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 80, redd. dom. € 0,62, redd. agr. € 0,39
foglio 3, p.lla 1666, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 109, redd. dom. € 0,84, redd. agr. € 0,53
foglio 3, p.lla 1667, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 128, redd. dom. € 0,99, redd. agr. € 0,63
foglio 3, p.lla 1668, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 127, redd. dom. € 0,98, redd. agr. € 0,62
foglio 3, p.lla 1669, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 18, redd. dom. € 0,14, redd. agr. € 0,09
foglio 3, p.lla 1670, qualità: orto, classe: 2, sup. mq. 19, redd. dom. € 0,15, redd. agr. € 0,09

ALL.2

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente trattandosi di una Società a Responsabilità Limitata, numero [REDACTED]

Sede legale, [REDACTED]

ALL. 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona di tipo residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi. L'hotel dista poche centinaia di metri dal centro cittadino, a sud del lago di Nemi.
Servizi della zona:	La zona è munita di tutti i principali servizi; La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Turistiche-residenziali, i principali centri limitrofi sono Nemi, Ariccia, Fontana di Papa, Lago Albano e Lago di Nemi.
Collegamenti pubblici (km):	Il centro di Roma Capitale dista circa km. 25. Autobus (linea A e B) (0,2 km), stazione ferroviaria località San Gennaro (2,0 km), aeroporto di Ciampino di Roma (15,0 km), autostrada (raccordo anulare 10 km; Roma-Napoli 20 km).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo, eseguito il 15.03.2024, alla presenza di una persona di fiducia della proprietà, lo stimatore ha verificato l'assenza di persone occupanti legittimamente l'immobile.

L'immobile risulta in possesso della proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e spese dell'aggiudicatario

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a [REDACTED]
[REDACTED]
contro: **ALEA IACTA EST s.r.l.** [REDACTED] per la quota 1/1, a firma di Notaio [REDACTED] rep. 41045/10456, del 31/05/2010; iscritta a Roma in data 31/05/2010 ai nn. **R.P. 8283** R.G. 36056
importo ipoteca: euro 5.700.000,00
importo capitale: euro 3.800.000,00
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a [REDACTED]
[REDACTED]
contro: **ALEA IACTA EST s.r.l.** C.F. 03838980401 per la quota 1/1, a firma di Notaio [REDACTED] rep. 41046/10457, del 31/05/2010; iscritta a Roma in data 31/05/2010 ai nn. **R.P. 8284** R.G. 36057
importo ipoteca: euro 260.000,00
importo capitale: euro 200.000,00.
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
(*domicilio ipotecario eletto a Rimini, via IV Novembre n.21*);

contro: **ALEA IACTA EST s.r.l.** [redacted] per la quota 1/1; a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione, rep. 1704/13719, del 18/01/2019 iscritta a Roma in data 21/01/2019 ai nn. **R.P. 317** R.G. 2738
importo ipoteca: euro 56.510,46
importo capitale: euro 28.255,23

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento ente a favore di [redacted]

contro: **ALEA IACTA EST s.r.l.** [redacted] per la quota 1/1; a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione, rep. 2265/13723, del 25/01/2023 iscritta a Roma in data 26/01/2023 ai nn. **R.P. 467** R.G. 4179
importo ipoteca: euro 2.018.105,32
importo capitale: euro 1.009.052,66

4.2.2. *Pignoramenti:*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di **Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società ALEA IACTA EST s.r.l.**, contro: **ALEA IACTA EST s.r.l.** [redacted] a firma del Tribunale di Rimini, rep. 41 del 04/05/2023, trascritto a Roma il 22/08/2023 **R.P. 34467** R.G. 48256

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.0842,53 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005 (min 200,00)	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria R.P. 8283	5.700.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca volontaria R.P. 828	260.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca legale R.P. 317	56.510,46	€. 282,00	€. 200,00	€. 482,00
Ipoteca legale R.P. 467	2.018.105,32	€. 10.090,53	€. 200,00	€. 10.290,53
Totale				€.10.842,53

Si precisa che gli importi indicati in tabella, e riferiti a diritti e imposte, sono presunti e puramente indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al maggio 2024.

ALL.3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Premessa:

dagli elaborati della pratica CILA per lavori di Manutenzione Ordinaria n. prot. 665 del 8 gennaio 2018, a firma di [redacted]

[redacted] in qualità di amministratore delegato, tecnico Arch. [redacted]

dagli elaborati della pratica SCIA n.23194 del 29 giugno 2018;

emerge una situazione che non ha riscontro con lo stato dei luoghi data la presenza di opere di trasformazione di alcune camere in mini appartamento, iniziata ai piani superiori ma non ultimata, risultano lavori di demolizione di pareti (le macerie sono accatastate sui pianerottoli e all'interno delle camere, oltre che al piano interrato), lavori di rifacimento degli impianti nei bagni.

La difformità principale che grava sull'immobile è data dalla presenza al piano sesto di una chiusura del locale ristorante che coinvolge anche tutta la terrazza. Visto lo stato attuale della struttura lignea e dei pannelli di copertura, la messa in pristino del locale al piano sesto risulta alquanto agevole.

Sarà l'aggiudicatario a verificare con un proprio tecnico la fattibilità della chiusura del locale terrazza. La presenza del ristorante e della cucina risulta già nel progetto dell'anno 90-91, di cui si allega copia, nella tavola destinata all'approvazione dei Vigili del Fuoco.

Per la regolarizzazione sarà necessario presentare una domanda con pratica in sanatoria (per le modalità dovranno essere verificate presso gli uffici competenti).

Le opere non sanabili saranno da ricondurre allo stato legittimato.

Per la regolarizzazione delle opere da ricondurre allo stato legittimato e la richiesta di sanatoria è previsto un costo di circa €. **10.000,00**.

NOTE:

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente e/o dell'aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, verificare presso gli uffici competenti lo stato delle pratiche edilizie; la possibilità e le modalità d'intervento; programmando la regolarizzazione, delle sopra indicate difformità urbanistiche-edilizie, in relazione alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione. Non è possibile per il sottoscritto prevedere l'esito della suddetta pratica di sanatoria, pertanto ci si è attenuti a quanto risulta dalle pratiche disponibili.

Prevenzione Incendi:

ELENCO DELLE PRINCIPALI OPERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SECONDO LA NORMATIVA ANTINCENDIO

- Visto lo stato delle opere di prevenzione, naspi, estintori, oggetti di furti e manomissioni, dovrà essere redatto, un nuovo progetto sottoposto ad approvazione con pratica di SCIA e Collaudo finale VV.F.F., una Valutazione di Progetto VV.F.F. ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011.
- Le difformità che sono state rilevate dal sottoscritto andranno inserite nei nuovi elaborati grafici secondo quanto previsto dalla Normativa Antincendio, con la messa a norma di ogni locale con opportuna segnaletica.

GESTIONE DELLE EMERGENZE

Piano di emergenza. Valutazione rischio incendio. Planimetrie di evacuazione all'interno delle camere e nei piani.

Quant'altro previsto dalle normative vigenti.

(Le planimetrie affisse alle pareti per l'evacuazione risultano difformi dallo stato dei luoghi).

Non è possibile ad oggi preventivare il costo per il completamento della pratica antincendio non avendo tra l'altro a disposizione le certificazioni dei materiali, che dovranno essere allegate alla pratica, e le prescrizioni dettate dai VVF..

Per maggiore precisione andranno ovviamente richiesti opportuni preventivi alle ditte, dopo che il professionista avrà sviluppato il progetto.

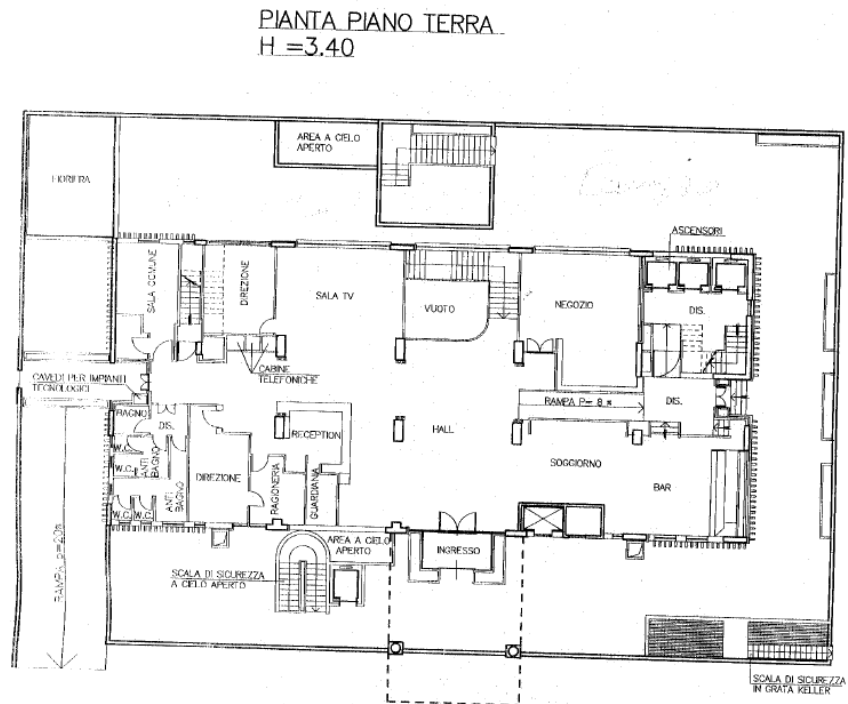
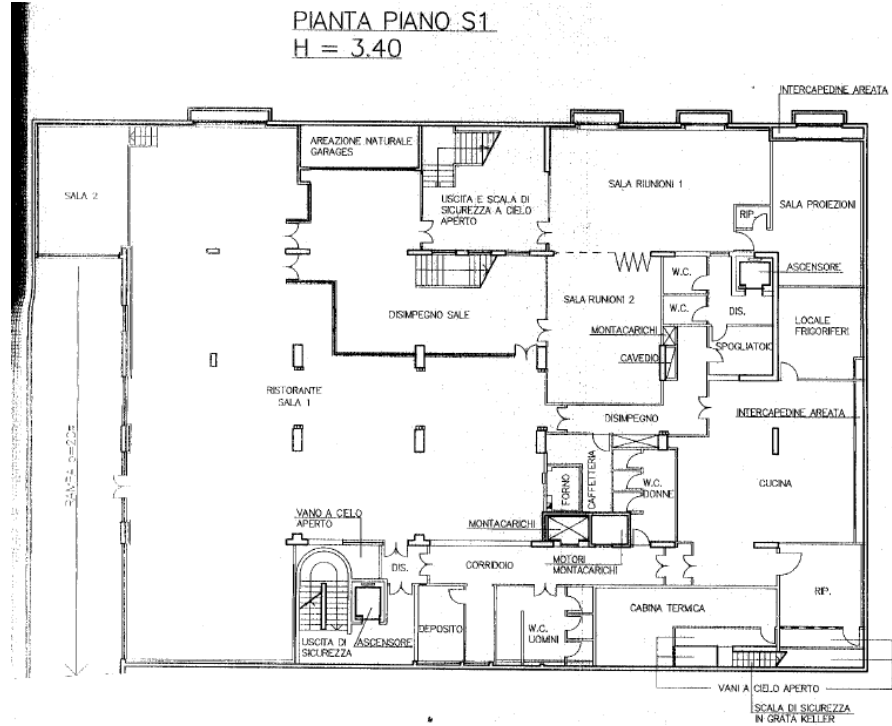
*Sarà cura del potenziale aggiudicatario verificare lo stato della pratica antincendio con il deposito della tavola conforme al reale stato dei luoghi. Lo stimatore terrà conto delle spese nella valutazione finale ponendo in detrazione un costo previsto di €. **15.000,00** compreso le spese tecniche.*

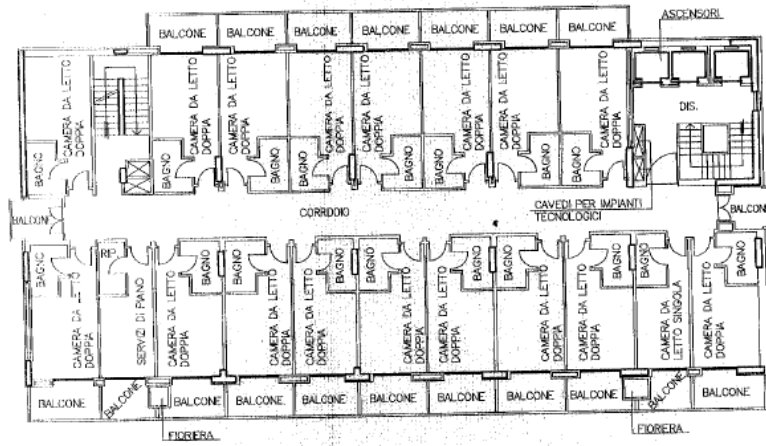
4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato di fatto risulta **non conforme** alle planimetrie catastali del 01.10.1999

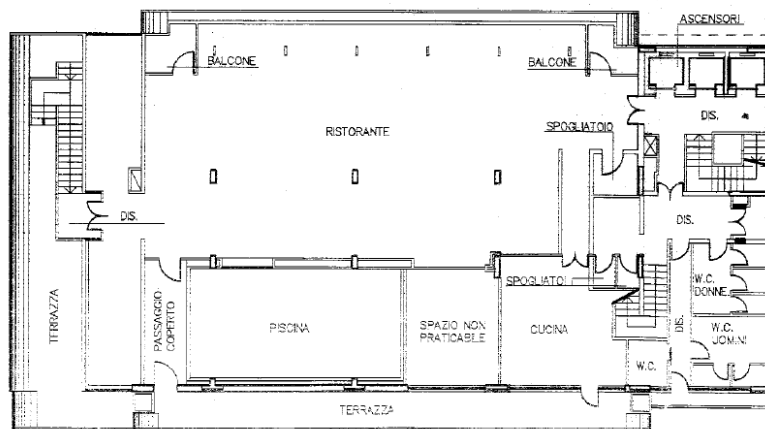
Note: Dette difformità incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale essendoci modifica al numero di camere e dei bagni, potrebbe risultare modificata la classificazione dell'Hotel; per tanto,

ai sensi del D.L. 78/2010 e della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e), l'immobile necessita la presentazione di pratica di variazione catastale.

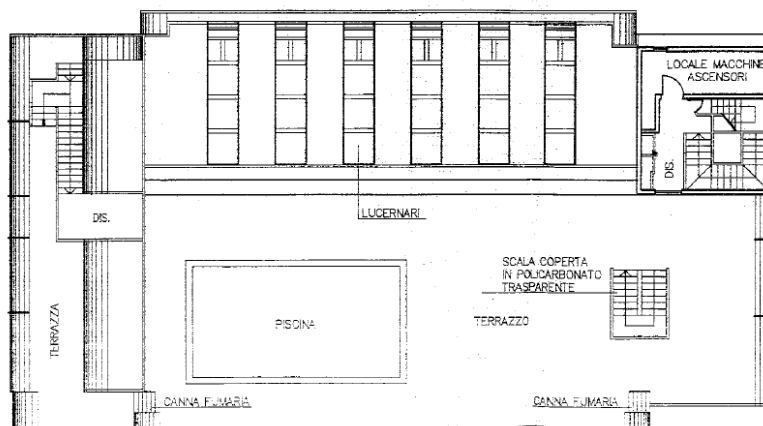




PIANTA PIANO SESTO
H = 2.70



PIANTA PIANO SETTIMO
H = 2.30



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Soc. "ALEA IACTA EST SRL" [redacted] proprietario per l'intero, in forza di atto amministrativo Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma [redacted], rep. N. 65, trascrizione n.7927.1/2010 Reparto PI di Roma 2 in atti dal 03.03.2010.

Trascritto a Roma il 03/03/2010 al R.P. 7927 R.G. 13100 contro [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 01.10.1999, [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le principali pratiche edilizie depositate:

- **Concessione Edilizia Pratica di Costruzione Edile n.76, dell'anno 1988**, a nome [redacted]

- **Prevenzione incendi**, parere Vigili del Fuoco del **21.01.1991**, n. 143419.

- **Abitabilità**, in conformità al progetto approvato in data 8 ottobre 1991. Albergo composto da P. S2 adibito ad autorimessa; P.S1 cucina, ristorante e servizi; P.T. hall, soggiorno, uffici, servizi; P. 1°, 2°, 3°, 4°, camera da letto n. 72, con bagno; P. 5°, n. 15 camere da letto con bagno; P.6° piscina, servizi, terrazza.

Inizio lavori del 4.12.1989, fine lavori del 3.07.1992.

Rilasciata il **09.07.1994**.

- **CILA gennaio 2018**

- **SCIA del 29.06.2018**, n° 23194, a nome [redacted] per la Soc. ALEA IACTA EST S.R.L, tecnico Arch. [redacted]

- **SCIA del 01.2020** (non presentata), relativa alla possibilità di completamento di: lavori di completamento ai piani S2 e S1; modifiche per divisioni interne al piano T; trasformazione dei piani 4° e 5° con la proposta di realizzazione di appartamenti residenziali-suite; modifiche al piano 6°.

Descrizione dell'Hotel di cui al punto A

Il [redacted] è identificabile come un hotel in seconda linea, non sono infatti presenti luoghi o attività di interesse nel quartiere che risulta residenziale con la presenza del Polo Ospedaliero Genzano – E. De Santis, attualmente solo in parte operativo, sostituito dall'Ospedale di Ariccia che dista pochi chilometri da Genzano.

Con l'utilizzo di mezzi è possibile accedere a luoghi e località di estremo interesse storico e paesaggistico presenti sui due laghi di Nemi e di Albano, con Castel Gandolfo e i Giardini di Villa Barberini, oltre alla vicinanza di solo **25 km. della città di Roma**.

Destinazione urbanistica:

Nel **PRG vigente**, l'immobile è identificato nella zona D: aree a prevalente destinazione produttiva, sottozona D6: aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero esistenti (art. 51 NTA).

Norme tecniche ed indici:

Art.51

2. In queste aree è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. In queste aree il PRG si attua secondo quanto indicato all'art.3.3.a (permesso di costruire).

4. Per gli alberghi esistenti sono ammessi interventi di riqualificazione volti all'adeguamento dei servizi strettamente funzionali all'attività turistica esercitata con un incremento dei volumi e delle superfici utili non superiori al 20% delle quantità esistenti a condizione che:

- l'eventuale ampliamento della SC (superficie coperta) non invada i distacchi esistenti lungo i fronti stradali;

- la distanza dai confini non superi la metà dell'altezza dell'edificio;

- l'altezza massima non deve superare i 14,5 ml;
- la nuova parte edificata deve essere architettonicamente legata e coerente con la parte esistente.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile: Negli elaborati progettuali estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Genzano emergono diverse disposizioni delle camere, nell'ultimo depositato nell'anno 2018 non è presente lo stato del piano quinto, ci si è avvalsi delle planimetrie catastali e dello stato dei luoghi, sebbene alcune pareti risultino modificate per i descritti lavori in corso poi interrotti.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano S2	Sup. reale lorda	1.387,00	0,30	416,10
Piano S1	Sup. reale lorda	1.230,00	0,30	369,00
Piano Terra	Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
Piano Primo	n.18 camere Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
Balconi piano primo	Sup. reale lorda	97,95	0,40	39,18
Piano Secondo	n. 18 camere Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
Balconi piano secondo	Sup. reale lorda	97,95	0,40	39,18
Piano Terzo	n. 18 camere Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
Balconi piano terzo	Sup. reale lorda	97,95	0,40	39,18
Piano quarto	n. 18 camere Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
Balconi piano quarto	Sup. reale lorda	97,95	0,40	39,18
Piano quinto	n. 15 camere Sup. reale lorda	534,00	1,00	534,00
Balconi piano quinto	Sup. reale lorda	92,20	0,40	36,88
Terrazzo piano quinto	Sup. reale lorda	54,40	0,40	21,76
Piano sesto	Sup. reale lorda	479,00	1,00	479,00
Terrazzo piano sesto	Sup. reale lorda	118,00	0,40	47,20
Piano settimo, servizi	Sup. reale lorda	46,40	0,50	23,20
Area piscina	Sup. reale lorda	319,00	0,40	127,60
	Sup. reale lorda	Mq. 7.576,80		
	Sup. commerciale			Mq. 5.136,46
Totale n. 87 camere				

Documentazione fotografica

ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non verificabili.
Strutture verticali: materiale: in c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: tradizionali, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: solaio di copertura terrazzo, condizioni: scarse;

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: non presenti - materiale: legno tamburato, condizioni: scarse;
Infissi esterni: p. terra vetrate, materiale: alluminio, condizioni: discrete
Parte degli infissi hanno subito tentativi di effrazione con rottura dei vetri e dei maniglioni antipanico
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, condizioni: buone;
Scala interna: gradini con pedata e alzata in marmo, condizioni: buone;
Pavim. interna: piano terra:
sala da pranzo, hall, bar; marmo, condizioni: buone;
pianerottoli del vano scala, materiale: marmo; condizioni: buone;
locali di servizio, materiale: ceramica, condizioni: discrete;
I box ed i piatti doccia in molti bagni risultano smontati, lasciando il pavimento grezzo.
In alcune camere sono presenti pavimenti tipo legno a doghe.
Pavim. esterna: cubetti di porfido con inserti di marmo, condizioni: discrete;
balconi, ceramica, condizioni: discrete;

Rivestimento esterno: tipologia: al piano terra, piastrelle tipo porfido a spacco, condizioni: buone;
tinteggiatura, condizioni: discrete
Si segnalano la presenza di infiltrazioni nei plafoni dei balconi oltre che all'interno dei piani superiori.

Controsoffitti: materiale: cartongesso, condizioni: scarse;

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non verificabili a causa delle numerose manomissioni agli impianti; conformità: non verificabile.
In alcune camere sono presenti bombole del gas utilizzate dagli occupanti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non verificabili a causa delle numerose manomissioni e furti di contatore, pulsantiere ecc. conformità: non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non verificabile a causa delle numerose manomissioni, rotture di impianti in vari locali.

Sanitario: Molti bagni risultano privi di impianti e sanitari, divelti e rotti.

Condizionamento: tipologia: non verificabile, impianti di immissione manomessi in vari locali.

Copertura: *La copertura del ristorante al piano sesto risulta demolita in vari punti per l'estrazione di attrezzature, i pannelli di copertura sono a rischio di crollo.*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Fabbricato ad uso alberghiero denominato [REDACTED] **dotato di n. 87 camere, singole, doppie e suite, con 169 posti letto.**

La stima di un albergo in attività richiederebbe l'analisi delle vicende economiche-finanziarie emergenti anche dai bilanci relativi agli ultimi anni di attività, trattandosi di una attività alberghiera interrotta da tempo non è applicabile un metodo di stima che prenda in considerazione il **conto economico di previsione**.

La scelta del **procedimento di valutazione** è in funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato immobiliare. Nel caso specifico non sono disponibili parametri mercantili per la tipologia edilizia alberghiera.

Il **valore commerciale** del bene in oggetto è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, presenza di parcheggio, piscina, giardino, spazi all'aperto, stato di manutenzione, conservazione, finitura interna ed esterna, consistenza, dimensione dei bagni e degli spazi comuni, qualità dell'arredo (nel nostro caso in buona parte oggetto di atti di vandalismo), numero delle camere, inferiore o superiore a 40 camere (ritenuto dagli esercenti il limite di convenienza della gestione), di sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il momento di stagnazione del mercato immobiliare costringe a sottovalutare le potenzialità, comunque presenti, degli immobili ad uso alberghiero. Il mercato immobiliare in questa zona è scarso, oggi i valori sono in fase discendente. Si segnalano al momento **scarse compravendite** in atto.

Lo stato di degrado dell'hotel e l'obsolescenza che si rileva è causata ad elementi esterni al suo utilizzo, non è causa di difetti costruttivi o errori progettuali, la causa è lo stato di incuria e mancata vigilanza in cui l'immobile è rimasto per troppo tempo permettendo furti, effrazioni e atti vandalici.

Oltre che dalla sostituzione e dalla riparazione dei macchinari dovuta al loro stato, si dovrà intervenire anche sull'aggiornamento dato il superamento tecnologico del mezzo strumentale dovuto al progresso tecnologico che nel frattempo ha immesso sul mercato strumentazioni più efficienti.

Per la **quantificazione del costo** occorrerà procedere ad una rivisitazione della struttura partendo dalla parte impiantistica, prevedendo un capitolato delle opere per una messa in funzione e quindi la determinazione di un preventivo dei costi necessari; la stessa metodologia dovrà essere attuata per le opere per così dire di arredo.

Lo stato di degrado dell'albergo e la prospettiva di un intervento di **ristrutturazione** che coinvolga tutti i piani e gli impianti, oltre gli arredi, con la possibilità di mutarne anche la disposizione delle camere, così come suggerito dal progettista nel suo elaborato progettuale dell'anno 2020, poi senza esito, sommato alla presenza di ampi spazi interni, rende l'immobile appetibile per chi voglia creare un centro di interesse, turistico, scolastico, socio assistenziale e ristorativo.

Il ristorante al piano sesto potrebbe essere utilizzato anche da un pubblico esterno, così come **la piscina** e le molte sale presenti al piano seminterrato e terra si prestano ad un uso per conferenze, laboratori ed altro, al piano terra era presente anche uno spazio commerciale.

Per la riattivazione dell'immobile ad uso alberghiero si prevedono costi variabili a seconda del piano e dell'attività. L'intervento potrebbe essere svolto anche in diversi stadi di lavoro.

Costi per il ripristino

Lo stimatore ha effettuato un'analisi dei costi prevedibili considerando una superficie di intervento di circa mq. 4.303 comprensivi del piano Terra, delle camere del piano 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, oltre che del piano sesto e settimo, per un importo di circa € 500,00/mq.

Per i piani S1 e S2 per una superficie di circa mq. 2.617,00 è previsto un costo di € 200,00/mq. Comprensivo dei costi tecnici, di regolarizzazione catastale, edilizia e il rilascio dei pareri di conformità.

Le valutazioni sopra esposte tengono conto di una riattivazione base dell'Hotel,

Utile previsto per l'attività alberghiera.

Il bilancio presunto dell'impresa alberghiera per l'utilizzo di 87 camere e 5 servizi, per un albergo a 4 stelle e 169 posti letto sinteticamente può essere il seguente:

prendendo come parametro di utilizzo una percentuale del 50%, con un ricavo medio a posto letto di circa € 45,00 (derivante da un'analisi delle offerte locali), per un numero di pernottamenti annuali di circa 30.842;

Fatturato presunto $169 \times 0,5 \times 45,00 = € 3.802.500,00$

L'utile medio di un'attività alberghiera si stima circa nel 20% dei costi totali (ammortamento, manutenzione, assicurazione, acquisti materiale, oneri fiscali, salari e stipendi, interessi) e del reddito lordo.

Il criterio di stima scelto è quello "sintetico comparativo", secondo il parametro più valido ossia quello che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite degli alberghi, **il valore a camera**. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle condizioni generali, delle indagini di mercato esperite presso gli operatori, con tutti i locali accessori e i servizi presenti, può essere stimato, visto il momento di particolare

crisi del mercato, con un valore medio (camere singole- doppie- e suite) a camera pari ad **€. 45.000,00.**

A cui si andranno a detrarre i costi per la ristrutturazione.

NOTE: la possibilità di separare le varie attività interne alla struttura alberghiera andrà verificata con le Autorità del settore. L'utilizzo del ristorante al piano sesto, l'utilizzo della piscina al piano sesto e settimo, l'utilizzo dello spazio commerciale al piano terra, l'utilizzo delle sale al piano terra e seminterrato potrebbero apportare un ulteriore reddito alla gestione alberghiera senza comprometterne la qualità della struttura.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Catasto di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini e Roma, ufficio tecnico del Comune di Genzano di Roma; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del 2° semestre 2023, Borsino Immobiliare 2024, Agenzie immobiliari locali.

- OMI, report del 2° semestre 2023; residenziale, stato normale, min. 1.300,00 €/mq max 2.100,00 €/mq.;
- Borsino Immobiliare, maggio 2024, abitazioni in fascia media, min. 1.167,00 €/mq max 1.788,00 €/mq.;
- ReQuot, maggio 2024, residenziale, min. 1.300,00 €/mq max 2.000,00 €/mq.

Valori Comparabili

- Compravendita, [redacted]
[redacted]
Anno 2023, Fg. 855 mappale 140
R.P. 91275
Prezzo €. 21.000.000,00 Prezzo a camera €. 106.000,00

- Compravendita, [redacted]
[redacted]
Anno 2023, Fg. 2 mappale 115
R.P. ND
Prezzo €. 700.000,00

- Compravendita, [redacted]
[redacted]
Anno 2023, Fg. 999 mappale 535
R.P. ND
Prezzo €. 600.000,00

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso alberghiero

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero delle camere:

Destinazione	Numero camere	Valore unitario	Valore complessivo
Camere n. 87		€. 45.000,00	€. 3.915.000,00

- Valore corpo: **€. 3.915.000,00**
- Valore complessivo intero: **€. 3.915.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€. 3.915.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero complessivo	Valore diritto e quota
A	Albergo 4 stelle	camere	€ 3.915.000,00	€ 3.915.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per lavori di ristrutturazione, ripristino dello stato legittimo, adeguamento alle norme del settore: **€ 2.674.900,00**
Tot. € 1.240.100,00

Riduzione forfettaria del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili, nel biennio anteriore alla vendita: **€ 124.010,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.116.090,00**

Prezzo dell'immobile arrotondato **€ 1.100.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Riccione, 24/05/2024.

Lo Stimatore
Arch. Luigi Sorgente

Elenco Allegati:

La presente relazione si compone di 14 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Documentazione ipotecaria
4. Documentazione edilizia-urbanistica
5. Documentazione varia