

Marcantonio BENFATTI – Geometra
via A. Ruffini, 10 - Ascoli Piceno
tel.: 0736/254607 – 328/7265699
Cod. fisc.: BNF MCN 54P14 A437L
P.I.V.A. 00449810449
E – Mail marco@studiobenfatti.it
pec: marcantonio.benfatti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 174/13

promosso da:  a contro 

Giuramento C.T.U.:14/05/2015 - prossima udienza: 26/02/2016

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli Piceno, li 12/01/2016

Il C.T.U.

(Geometra Marcantonio Benfatti)



Previa convocazione del 23/04/2015, lo scrivente Geometra Marcantonio Benfatti all'udienza del giorno 14/05/2015, prestava giuramento davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Raffaele Agostini del Tribunale di Ascoli Piceno. In qualità di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in epigrafe gli venivano posti i quesiti riportati nel disciplinare di incarico. Ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., effettuava presso gli uffici competenti le necessarie visure, richiedeva certificazioni, provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico affidatogli; successivamente, previa regolare convocazione delle parti, eseguiva il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, effettuando i rilievi fotografici e le misurazioni necessarie (Cfr. Verbale delle operazioni peritali).

RISPOSTE AI QUESITI

Effettuata la ricognizione dei beni si riferisce che essi sono costituiti da n. 1 edificio ad uso albergo ubicato in Mosampolo del Tronto, Via Salaria, 11:

Lotto unico: Struttura alberghiera 3 stelle, posizionata nella Frazione Stella del comune di Monsampolo del Tronto, lungo la SS 4 Salaria, fronte strada. L'immobile dispone di n. 29 camere, di cui n. 15 matrimoniali e n. 14 triple/quadruple. Le camere sono tutte dotate di balcone, servizi privati, telefono, TV DGT, impianto di condizionamento e riscaldamento centralizzato. Al piano terra si trova la Hall, dove sono ubicate la reception, gli uffici, i locali servizi igienici, l'ascensore per l'accesso ai piani superiori, e un locale con destinazione esercizio commerciale. Al piano primo, è ubicata la cucina attrezzata, con annessa dispensa, la sala ristorante con capienza indicativa di 120 coperti, i servizi igienici e un locale ufficio.

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Diritto di piena proprietà pari ad 1/1 su Albergo censito al Catasto dei Fabbricati, Comune di Monsampolo del Tronto come segue: Fg. 11 P.IIa 227 sub. 9 – Via Salaria, 11/C – P. T-1-2-3-4-5, Cat. D/2 - R.C. 23.904,00 €.

Superficie Interna lorda (Cdvi): 1.965,09 m²

Confini: Via Salaria; [REDACTED]

Dati catastali:

Catasto Fabbricati - Comune di Monsampolo del Tronto come segue: Fg. 11 P.IIa 227 sub. 9 – Via Salaria, 11/C – P. T-1-2-3-4-5, Cat. D/2 - R.C. 23.904,00 €.

Ditta intestata catastale: [REDACTED]

Accessi: dalla via Salaria attraverso la corte di pertinenza.

Pertinenze: Corte esclusiva al Piano Terra.

Millesimi di proprietà: -

Importo annuo spese fisse di gestione: -

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale: Zona di Completamento – sottozona B4 – Art. 26 NTA del vigente PRG – destinazione turistico-ricettiva

Consistenza dell'immobile pignorato:



Struttura alberghiera 3 stelle, posizionata nella Frazione Stella del comune di Monsampolo del Tronto, lungo la SS 4 Salaria, fronte strada. L'immobile dispone di n. 29 camere, di cui n. 15 matrimoniali e n. 14 triple/quadruple. Le camere sono tutte dotate di balcone, servizi privati, telefono, TV DGT, impianto di condizionamento e riscaldamento centralizzato. Al piano terra si trova la Hall, dove sono ubicate la reception, gli uffici, i locali servizi igienici, l'ascensore per l'accesso ai piani superiori, e un locale con destinazione esercizio commerciale. Al piano primo, è ubicata la cucina attrezzata, con annessa dispensa, la sala ristorante con capienza indicativa di 120 coperti, i servizi igienici e un locale ufficio.

Caratteristiche costruttive e tipologiche del manufatto:

L'edificio sul quale insiste l'albergo ha struttura portante intelaiata in cemento armato con tamponamenti in muratura a cassa vuota.

Finiture:

- pavimenti in pietra per la hall al Piano Terra, le scale e la sala ristorante al Piano Primo, mentre per le camere parquet;
- intonaco a civile su pareti e soffitti;
- tinteggiatura a tempera;
- infissi in alluminio;
- impianti tecnologici realizzati a norma di Legge riferito all'epoca della costruzione.

Sono in corso lavori di messa a norma della struttura relativamente al D.P.R. 151/2011 (Normativa antincendio).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

~~1. L'immobile risulta nella disponibilità di~~).

2. I beni immobili sottoposti a pignoramento non fanno parte di un fondo patrimoniale.

2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA

- Zona di Completamento B4 - Art. 26 NTA del PRG del Comune di Monsampolo del Tronto.
- Il manufatto è stato realizzato con concessione edilizia n. 317 del 1968, licenza edilizia 740 del 1974 e successive varianti n. 1065 del 20/12/1977 e n. 1122 del 15/04/1978 e successiva abitabilità del 20/06/1978.

Esso è stato interessato da diversi interventi edilizi fra i quali:

- ampliamento e sopraelevazione della struttura autorizzata con concessione edilizia n. 2356 del 13/02/1991 e successiva variante n. 48/1994;
- installazione di un'antenna sul lastrico solare autorizzata con Permesso di Costruire n. 15 del 19/12/2008;
- Denuncia di inizio Attività Prot. 2411 del 28/03/2000 per opere di manutenzione;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 2206 del 25/03/2004 per realizzazione di opere interne;
- Denuncia di Inizio Attività Prot. 9999 del 23/12/2005 riguardante opere interne con parziale cambio di destinazione d'uso finalizzate all'ampliamento di negozio non facente parte dell'albergo.



- In data 25/11/2016 con protocollo 5439 è stata presentata presso il SUAP Piceno Consind richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria per accertamento di conformità per opere al piano terra e varianti ai prospetti del fabbricato.

L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

3) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Risultano i seguenti contratti di locazione:

- Contratto del [redacted] reg. [redacted] a [redacted] n. [redacted] serie [redacted] - [redacted] titolo [redacted] - Durata dal [redacted] al [redacted] - immobile Monsampolo Tr fg 11 P.la 227 sub 9 cat. D/2 - corrispettivo [redacted] annuo - posizionamento antenne.
- nonostante il [redacted] abbia asserito, in sede di sopralluogo, di aver ceduto in locazione parte dell'azienda ad una non meglio identificata [redacted] alla data odierna nulla risulta negli atti.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Ascoli Piceno sugli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni/iscrizioni/annotamenti:

Trascrizione CONTRO - RP n. 5272 del 08/11/2013

titolo: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ascoli P. in data 07/10/2013 Rep. n. 2357.

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

Immobili: FABBRICATI: in Comune di Monsampolo del Tronto

- Albergo Cat. D/2 - Fg. 11 P.la 227 sub. 9

Iscrizione CONTRO - RP n. 116 del 24/01/2008

titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Notaio Barmann Rep. 84551/25653 del 18/01/2008

a favore: [redacted]

contro: [redacted]

Immobili: FABBRICATI: in Comune di Monsampolo del Tronto

- Albergo Cat. D/2 - Fg. 11 P.la 227 sub. 9

6) STIMA DEGLI IMMOBILI

- **CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.**

Albergo.

L'immobile si sviluppa su cinque piani oltre il Piano Terra e ha una Superficie Interna Lorda di 1.965,09 m².



Per superficie interna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione, si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

La SIL include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani ad uso comune.

Riassunto consistenza

Metodo di misura		Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	S1	1.666,00	1,00	1.666,00	
Superficie balconi	SUB	204,30	0,30	61,29	
Superficie terrazze	SUZ	150,00	0,50	75,00	
Superficie soffitta	SOF	124,00	0,85	105,40	
Superficie locali tecnici	SLT	50,00	0,30	15,00	
Superficie improduttiva	SIM	424,00	0,10	42,40	
Totale Superficie (m²)		2.618,30		1.965,09	
Totale Volume Commerciale (m³)				4.484,38	
Consistenza per il Piano Terra					
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)	
Area accettazione, servizi, uffici	148,00	S1	1,00	148,00	
Locale commerciale e accessori adiacente	68,00	S1	1,00	68,00	
Locali accessori, centrale termica, loc. antincendio	30,00	SLT	0,30	9,00	
Totale per piano	246,00			225,00	
Consistenza per il Piano Primo					



Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Sala ristorante, cucina, dispensa, ufficio, servizi	654,00	S1	1,00	654,00
Totale per piano	654,00			654,00
Consistenza per il Piano Secondo				
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
superfici camere, accessori, scale e corridoi di collegamento	291,00	S1	1,00	291,00
superfici secondarie	70,30	SUB	0,30	21,09
superfici secondarie non praticabili	152,00	SIM	0,10	15,20
Totale per piano	513,30			327,29
Consistenza per il Piano Terzo				
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
superfici camere, accessori, scale e corridoi di collegamento	291,00	S1	1,00	291,00
superfici secondarie	81,00	SUB	0,30	24,30
Totale per piano	372,00			315,30
Consistenza per il Piano Quarto				
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
superfici camere, accessori, scale e corridoi di collegamento	214,00	S1	1,00	214,00
superfici secondarie	53,00	SUB	0,30	15,90
superfici secondarie non praticabili	122,00	SIM	0,10	12,20
Totale per piano	389,00			242,10
Consistenza per il Piano Quinto				
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Superfici accessorie	150,00	SUZ	0,50	75,00
Locali privati, di servizio, accessori	124,00	SOF	0,85	105,40
Totale per piano	274,00			180,40
Consistenza per il Piano Attico				
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Locali tecnici in copertura	20,00	SLT	0,30	6,00
superfici secondarie non praticabili	150,00	SIM	0,10	15,00
Totale per piano	170,00			21,00



VALUTAZIONE

Il Valore di Mercato della piena proprietà dell'immobile, classificato come Albergo - [redacted] sito in MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - Stella di Monsampolo, Via SALARIA, 11/C, avviene mediante la seguente formula:

Valore di Mercato della piena proprietà = [Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
Data della valutazione lunedì 28/12/2015 Data del rapporto lunedì 28/12/2015

PREMESSA

Il Rapporto di Valutazione svolto, mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione, e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure, e le prove utilizzate dal valutatore, per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48
- "Requisiti per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana nel giugno del 2009.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento, degli standard di valutazione richiamati, è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene il Subject.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite



recentemente avvenute) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo, per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato del metodo di confronto, prevede che la differenza di valore tra gli immobili, sia determinata dalla differenza dell' ammontare delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con lo stesso ammontare di caratteristiche, abbiano prezzi, e quindi valori, equivalenti; mentre immobili con ammontare di caratteristiche diversi, abbiano prezzi, e quindi valori, diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze dell' ammontare delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo, esprime un prezzo marginale che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato, pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l' ammontare delle caratteristiche, dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame (Subject), con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali, quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Il presente Rapporto di Valutazione si basa su dati immobiliari raccolti sul mercato della provincia di Ascoli Piceno, nella zona nella quale risulta ubicato l'immobile di interesse.

I fabbricati presi in considerazione per comparabili, provengono da immobili compravenduti negli ultimi 6 mesi, facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Detto questo, la valutazione in questione, vista la particolarità del segmento immobiliare in cui ricade l'oggetto di stima, e la quasi totale assenza di transazioni all'interno dello stesso segmento, è stata svolta tramite 2 diverse metodologie, mediando poi i risultati ottenuti.

La prima metodologia utilizzata è quella del valore di mercato determinato mediante il procedimento della Discount Cash Flow Analysis (DCFA o Analisi del Flusso di Cassa Scontato); questo è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie di costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto, al momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto, del flusso di cassa.

Il secondo metodo utilizzato, è proprio quello dalla capitalizzazione diretta, procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (R), che converte, in modo diretto, il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (i).

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto geom. Marcantonio Benfatti, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Ascoli Piceno, al n. 567, Valutatore Immobiliare, ha ricevuto l'incarico di redigere la seguente relazione



di stima, nel mese di Novembre 2015, relativa alla valutazione di un immobile ubicato nel comune di Monsampolo del Tronto (AP), in località Stella di Monsampolo, lungo la SS Salaria, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene.

Il perito dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili sopra descritti, né con la parte richiedente la valutazione.

Il valutatore accetta l'incarico segnalando le seguenti assunzioni iniziali:

1- la consistenza superficiaria del subject, sarà desunta dai documenti catastali, di progetto e di compravendita e verificata mediante delle quote tipologiche di confronto, rilevate sul posto.

2- la consistenza superficiaria di eventuali immobili comparabili, così come le singole caratteristiche, saranno desunte da informazioni raccolte sugli atti di compravendita e/o mediante indagini di mercato.

3- Gli importi di compravendita di eventuali comparabili, saranno estrapolati da atti notarili di compravendita.

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di Mercato della piena proprietà

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

I Valore di mercato della piena proprietà

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione, da parte del valutatore, deriva dall'analisi svolta in premessa.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato, e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale, entrambe le parti, hanno agito con eguale capacità, con prudenza, e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60, del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 Dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato, e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;



"...alla data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..." presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che: Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di Mercato della piena proprietà

[Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati]

Procedimento Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati

Descrizione Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati

Capitalizzazione finanziaria

La Capitalizzazione Finanziaria è un procedimento di stima per capitalizzazione del reddito che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, calcolando il valore attuale netto del flusso di cassa.

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Albergo - [REDACTED] Via SALARIA, 11/C - 63030 - MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP)
Locazionali - Ubicazione

Caratteristica

Acronimo Quantità Unità di Misura

**Indice mercantile
Prezzo marginale (€)**



Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 35.000,00
Fabbricato o Edificio				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	31=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono		da 2 a 3 = 65.000,00 da 3 a 4 = 25.000,00
Impianti del fabbricato o edificio				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore	ASC	1	0=assente 1=presente	-
Piscina	PIS	0	0=assente 1=presente	65,00
Unità				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	38	n.	50,00
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	1	0=nessuno 1=min 2=med 3=max	-
Impianti dell'unità				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max	da 2 a 3 = 45.000,00
Impianto riscaldamento	IMR	1	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-
Impianto di condizionamento	IDC	1	0=assente 1=presente	-
Superficiali				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	1.666,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	204,3	m ²	0,30
Superficie terrazze	SUZ	150,0	m ²	0,50
Superficie soffitta	SOF	124,0	m ²	0,85
Superficie locali tecnici	SLT	50,0	m ²	0,30
Superficie improduttiva	SIM	424,0	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	1.965,1	m ²	1,00
Tipologiche				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max	-
Compravendita - Valutazione				
Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/12/2015	giorno/mese/anno	-
SEGMENTO DI MERCATO				
LOTTO 01-Albergo - [REDACTED] Via SALARIA, 11/C - 63030 - MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP)				



Denominazione			
Classificazione Albergo - [REDACTED]			
Destinazione Terziaria			
Localizzazione/Ubicazione			
Comune	MONSAMPOLO DEL TRONTO	Provincia AP	
Località/Fraz./Zona	Stella di Monsampolo		
Posizione	Periferica in frazione		
Tipologia immobiliare			
Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria Usato	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Alberghi e pensioni	Dimensione unità Medio grande	
Tipologia edile Edificio	Multipiano		
Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	1.965,09/1.965,09	100,00
Superficie principale	S1/SUP	1.666,00/1.965,09	84,78
Superficie balconi	SUB/SUP	204,30/1.965,09	10,40
Superficie terrazze	SUZ/SUP	150,00/1.965,09	7,63
Superficie soffitta	SOF/SUP	124,00/1.965,09	6,31
Superficie locali tecnici	SLT/SUP	50,00/1.965,09	2,54
Superficie improduttiva	SIM/SUP	424,00/1.965,09	21,58
Mercato			
Lato domanda	Imprenditore	Motivazione Investimento	
Lato offerta	Imprenditore	Motivazione Cessione	
Intermediari	Nessuno		
Prezzo			
Regime di mercato	Concorrenza monopolistica		
Livello di prezzo	non determinato	Livello di reddito non determinato	
Fase di mercato	Fase di contrazione	Filtering Assente (fasce sociali miste)	
Rapporti mercantili			
Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.	
Superficie principale	i(S1)	1,00	
Superficie balconi	i(SUB)	0,30	
Superficie terrazze	i(SUZ)	0,50	
Superficie soffitta	i(SOF)	0,85	
Superficie locali tecnici	i(SLT)	0,30	
Superficie improduttiva	i(SIM)	0,10	
Saggio opportunità per i miglioramenti [j]	1,00	Saggio di rival. Annuo	2,00
Rapporti strumentali			
Prezzo unitario terreni edificabili [pu] -			
Rapporto area edificata/edificabile [r]	0,30		
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-		
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	0,30		
Rapporti di posizione			
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00		
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00		



CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di MONSAMPOLO DEL TRONTO

Provincia di AP

Fabbricati - Comune catastale di MONSAMPOLO DEL TRONTO (F380)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		11	227	9	D 2 -Alberghi, pensioni e residence	-	- 23.904,00	-
Totali							23.904,00	0,00

Dettagli catasto fabbricati

- Dettagli Particella Fg. 11 Part. 227 Sub. 9 (Bene principale) Piano di accesso: T-1-2-3-4-5
 Tipo di particella: Edificio

VALUTAZIONE

Il Valore di Mercato della piena proprietà dell'immobile, classificato come Albergo - [redacted] ito in MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP) - Stella di Monsampolo, Via SALARIA, 11/C, avviene mediante la seguente formula:

Valore di Mercato della piena proprietà = [Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è lunedì 28/12/2015.

Bilanci

**LOTTO 01 - Albergo - [redacted] Via SALARIA, 11/C - 63030 - MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP)
 Estimativo annuo 2014**

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)
Altre entrate: Fatturato Annuo Stimato (altre attività)	45.000,00	Repair and Maintenance - 5000	5.000,00
- Eventi serali straordinari: n. 5 eventi/anno x 50 posti/cad x €. 40,00/persona = €. 10.000,00		Spese per miglioramenti - 4000	4.000,00
- Convegni Meeting: n. 5 convegni e/o meeting/anno x €. 1.500,00/cad = €. 7.500,00		Insurance (costi delle assicurazioni stipulati sul patrimonio o tutela dei danni contro terzi) - 4500	4.500,00
- Banchetti e Matrimoni: n. 7 eventi/anno x 50 posti/cad x €. 50,00/persona = €. 17.500,00		Sv - Spese varie per materiali, servizi, prestazioni personali, consumi, energia, ecc - Spese Varie	35.000,00
- introiti da convenzioni turistiche fuori stagione Stimati €/anno = €. 10.000,00		- Acquisto generi alimentari - 35000	
Totale: €. 45.000,00		Imp - Imposte e altri oneri fiscali (tasse e contributi) - Imposte e Oneri Fiscali	35.000,00
T - Tornaconto o profitto d'impresa: Fatturato Annuo Stimato (attività alberghiera).	262.800,00	- ICI, TAR SU, DIRITTI, IRES, IRAP, Imposte sul Reddito - 35000	
L'albergo possiede n. 29 camere (n. 15		Administrative and General (Costi del personale e costi generali allocati sui singoli immobili es. Amministrazione, Risorse Umane, Contabilità etc..) -	13.000,00
		Sa+St - Salari e stipendi - Salari, Stipendi, Oneri per personale	51.250,00
		- Salari, Stipendi, Oneri contributivi e	



matrimoniali e 14 triple/quadruple)
 Si considerano n. 29 x 2 (posti letto
 cad.) + 10 % (incidenza camere
 multiple) = 64 posti letto (arrotondato)
 Considerando un coefficiente di
 riempimento di 0,25 ed il ricavo medio
 a posto letto pari a €. 45,00;
 si avrà: $(64 * 0,25 * 45) * 365 = €.$
 262.800,00

compensi soci lavoratori - 51250
 Costi non recuperabili - Costi non
 recuperabili 15.000,00
 - costi di esercizio lavanderia
 - costi vigilanza
 - gestione rifiuti
 - 15000
 Interessi su costi non recuperabili - 40.000,00
 Oneri finanziari - 40000
 Utenze - 8000 8.000,00
 Ammortamenti annui - 12000 12.000,00

Totale Passivi 222.750,00
Totale Netto 85.050,00

Totale Attivi 307.800,00 **Reddito Lordo** 307.800,00

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

LOTTO 01 - Albergo - [REDACTED] Via SALARIA, 11/C - 63030 - MONSAMPOLO DEL TRONTO
 (AP)

Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati

Anno di riferimento iniziale 2014
 Reddito netto primo anno 85.050,00 € (Estimativo annuo 2014)
 Orizzonte temporale (n) 10 anni (Rivendita prevista per l'anno 2024)
 Saggio di incremento/ decremento dei ricavi iniziali (g) 1,0000 %
 Saggio di incremento/decremento dei costi iniziali (h) 2,0000 %
 Saggio di rivalutazione/svalutazione annuo (d) 1,0000 %
 Saggio di sconto (i > d) 7,3500 %

Flusso di cassa

Anno (t)	Ricavi (Rt) (€)	Saggio di ricavo (%)	Costi (Ct) (€)	Saggio di costo (%)	Posta Netta (€)	Poste Nette attualizzate(€)
0	0,00	0,0000	0,00	0,0000	0,00	0,00
1	307.800,00	0,0000	222.750,00	0,0000	85.050,00	79.226,83
2	307.800,00	1,0000	222.750,00	2,0000	83.673,00	72.607,46
3	310.878,00	1,0000	227.205,00	2,0000	82.237,68	66.475,97
4	313.986,78	1,0000	231.749,10	2,0000	80.742,57	60.798,71
5	317.126,65	1,0000	236.384,08	2,0000	79.186,15	55.544,24
6	320.297,92	1,0000	241.111,76	2,0000	77.566,90	50.683,22
7	323.500,90	1,0000	245.934,00	2,0000	75.883,23	46.188,25
8	326.735,91	1,0000	250.852,68	2,0000	74.133,54	42.033,77
9	330.003,27	1,0000	255.869,73	2,0000	72.316,18	38.195,92
10	333.303,30	1,0000	260.987,12	2,0000	70.429,47	34.652,45
Sommatoria delle poste nette attualizzate						546.406,81
Valore della rivendita al 10° anno					1.322.152,55	650.520,65
Valore attuale netto dell'immobile € 1.196.927,46						

La Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati è posta pari alla sommatoria scontata, alla propria scadenza (t), dei redditi (Rt) e dei costi (Ct) al saggio (i), per la durata prevista dell'investimento,



orizzonte temporale (n), al termine del quale è previsto un valore di rivendita determinato mediante il saggio annuo di rivalutazione (d).

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1 + i)^{-t}}{1 - \left(\frac{1+d}{1+i}\right)^n}$$

Tale valore è uguale a 1.196.927,46 €.

Il saggio d'ingresso netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto del primo anno e Valore attuale netto dell'immobile è pari al 7,1057 %.

Il saggio d'uscita netto di diretta capitalizzazione, ottenuto dal rapporto Reddito netto ell'ultimo anno e Valore di rivendita è pari al 5,3269 %.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Albergo - [REDACTED] Via SALARIA, 11/C - 63030 - MONSAMPOLO DEL TRONTO (AP)

Valore di Mercato della piena proprietà [Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati]

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Analisi dei Flussi di Cassa Scontati	Capitalizzazione finanziaria	1.196.927,46

Il Valore di Mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a: **1.197.000,00 €** Diconsi Euro unomilionecentonovantasettemila/00

DECURTAZIONI:

Abbattimento forfettario del 10%	€ 119.693,00
Stato d'Uso dell'Immobile - nessuna detrazione	
Stato di possesso - nessuna detrazione	
Vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura	
E quelli eliminabili a spese dell'acquirente	€ 500,00
Bonifica rifiuti tossici e nocivi - nessuna detrazione	
Altri oneri o pesi - nessuna detrazione	
Totale detrazioni	€ 120.193,00

Per cui il Valore di Mercato della piena proprietà dell'immobile oggetto di **valutazione al netto delle predette detrazioni** è arrotondato per eccesso a: **1.077.000,00 €**
Diconsi Euro unomilionesettantasettemila/00

7) CONCLUSIONI

Rapporto di valutazione immobili

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione (2011) di Tecno borsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;



- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente

specificato); il valutatore ed eventuali altri soggetti non si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione, edito da Tecno borsa e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX®

Con il calcolo che precede lo scrivente CTU ritiene di aver assolto all'incarico conferitogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede

Geom. Marcantonio Benfatti

Allegati:

- 1) Verbale di inizio operazioni peritali
- 2) Documentazione catastale (visure, planimetrie, elaborati planim.);
- 3) Documentazione Conservatoria RR.II.- Visure e aggiornamenti;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Documentazione urbanistica;
- 6) Visura camerale storica
- 7) Corrispondenza e PEC.



Associazione Notarile AP

Da: mbenfatti@tiscali.it

Inviato: mercoledì 2 maggio 2018 11:37

A: Ass. Notarile AP

Oggetto: Re: E.I. 174/2013 [REDACTED] - chiarimenti CTU

Comunico la regolarità catastale

distinti saluti

Geom. Benfatti